

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau-, Planungs- und
Umweltausschuss

31.05.2022

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente

TOP Ö 21.3.1 Neubau von 4 Reihenhäusern, Poststr. 5 in 85386 Eching/Günzenhausen, Flur-Nr. 214, Gemarkung Günzenhausen	
Vorlage SG30/065/2022	3
Plan_Poststr SG30/065/2022	6
Schreiben_LRA_Poststr SG30/065/2022	10
Vorschlag_Umgriff_BPlan SG30/065/2022	12
TOP Ö 21.3.2 Errichtung einer Sauna im Außenbereich, sowie die Errichtung eines Gartenhauses, Isarstr. 8 in 85386 Dietersheim, Flur-Nr. 2177/100, Gemarkung Eching	
Vorlage SG30/066/2022	13
Plan_Isarstr SG30/066/2022	15
TOP Ö 21.4 Maßnahmen zur Besucherlenkung auf NNE Flächen durch den Heideflächenverein	
Vorlage SG33/034/2022	18
TOP Ö 21.5 Bebauungsplan Nr.75 "Dietersheim Ost, südlich des Auweges", Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
Vorlage A3/037/2022	22
BP_75_Planzeichnung_Stand_220523 A3/037/2022	24
TOP Ö 21.6 Grundsatzentscheidung über Ausschreibungsmodalitäten für das Feuerwehrhaus Günzenhausen	
Vorlage SG31/049/2022	25



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/065/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Neubau von 4 Reihenhäusern, Poststr. 5 in 85386 Eching/Günzenhausen, Flur-Nr. 214, Gemarkung Günzenhausen			
Anlagen:			
Plan_Poststr			
Schreiben_LRA_Poststr			
Vorschlag_Umgriff_BPlan			

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.: 86/21

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau von 4 Reihenhäusern

Bauort, Straße: Poststr. 5, 85386 Eching/Günzenhausen

Flur-Nr.: 214, Gemarkung Günzenhausen,

§ 34: Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein: nach Ansicht der Verwaltung nein

Am 21.12.2021 wurde ein Bauantrag zur Errichtung von 4 Reihenhäusern beantragt. Dieser Vierspänner wird vorgesehen mit einer Länge von 24,35 m und einer Tiefe von 11,99 m. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt 5,88 m. Die Häuser werden mit einem Satteldach vorgesehen, die Dachneigung beträgt 22°.

Die erforderlichen Stellplätze werden östlich des Vorhabens an der Poststraße errichtet. Die Anordnung entspricht der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Vor Antragstellung hat es bereits Kontakt mit dem Bauherrn gegeben, da aus Sicht der Verwaltung, sich das Vorhaben, aufgrund seiner Länge, nicht in die umliegende Bebauung einfügt. Es wurde vorgeschlagen zwei Doppelhäuser vorzusehen, wie bereits westlich der Poststraße vorhanden. Dies wurde abgelehnt.

Es entsteht durch den Baukörper eine abriegelnde Wirkung und auch die Stellplatzlösung wird nicht als gelungen gesehen, da der gesamte Bereich nahezu versiegelt wird. Der Bauherr hat den Antrag trotz vorheriger Gespräche wie oben beschrieben eingereicht. Die Verwaltung hat das Vorhaben auf den Verwaltungsweg mit einer negativen Stellungnahme an die Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Freising weitergeleitet. Am 29.04.2022 hat das Landratsamt nun ein Schreiben zur Anhörung für die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt.

Die Genehmigungsbehörde sieht die Voraussetzungen für eine Erteilung der Baugenehmigung und hat mitgeteilt, dass der Antrag genehmigungsfähig ist.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht des Landratsamtes in die umliegende Umgebung ein.

Die Reihenhäuser fügen sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den Flur-Nr. 17 und 17/7 hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Grundfläche und Höhe in die nähere Umgebung ein. Ebenso wirkt die Bebauung auf der nördlichen Flur-Nr. 215/3, trotz der baulichen Unterbrechung in der Mitte, wie ein durchgehender Baukörper.

Aus diesen Gründen sieht die Genehmigungsbehörde einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Das LRA hat versucht im Rahmen einer Bauberatung die abriegelnde Wirkung zu entschärfen, z.B. durch eine leichte Versetzung der einzelnen Reihenhäuser. Auf dieses Angebot einer Bauberatung ist der Antragsteller nicht eingegangen.

Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Man könnte für den Bereich der Poststraße den Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan fassen. Daran anschließend ist die Zurückstellung des Bauantrages für die Dauer eines Jahres beim LRA zu beantragen. Innerhalb dieses Jahres ist dann ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, in dem die Bebauung der Grundstücke festgesetzt werden könnte. Da bereits nahezu alle Grundstücke in diesem Bereich in den letzten Jahren bebaut wurden, müsste man überwiegend die bestehende Bebauung festsetzen. Für das fragliche Grundstück muss darauf geachtet werden, dass das künftige Baurecht gegenüber dem bestehenden Baurecht nach umliegender Bebauung nicht reduziert wird.

Nachbarunterschriften fehlen

Erschließung gesichert:	ja
Stellplatznachweis in Ordnung:	ja (erforderlich: 8, nachgewiesen: 8)
Belange des Denkmalschutzes berührt:	nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Aufgrund der vom Landratsamt beschriebenen rechtlichen Einschätzung und Argumentation, wird nunmehr das gemeindliche Einvernehmen für den beantragten Vierspänner erteilt.“

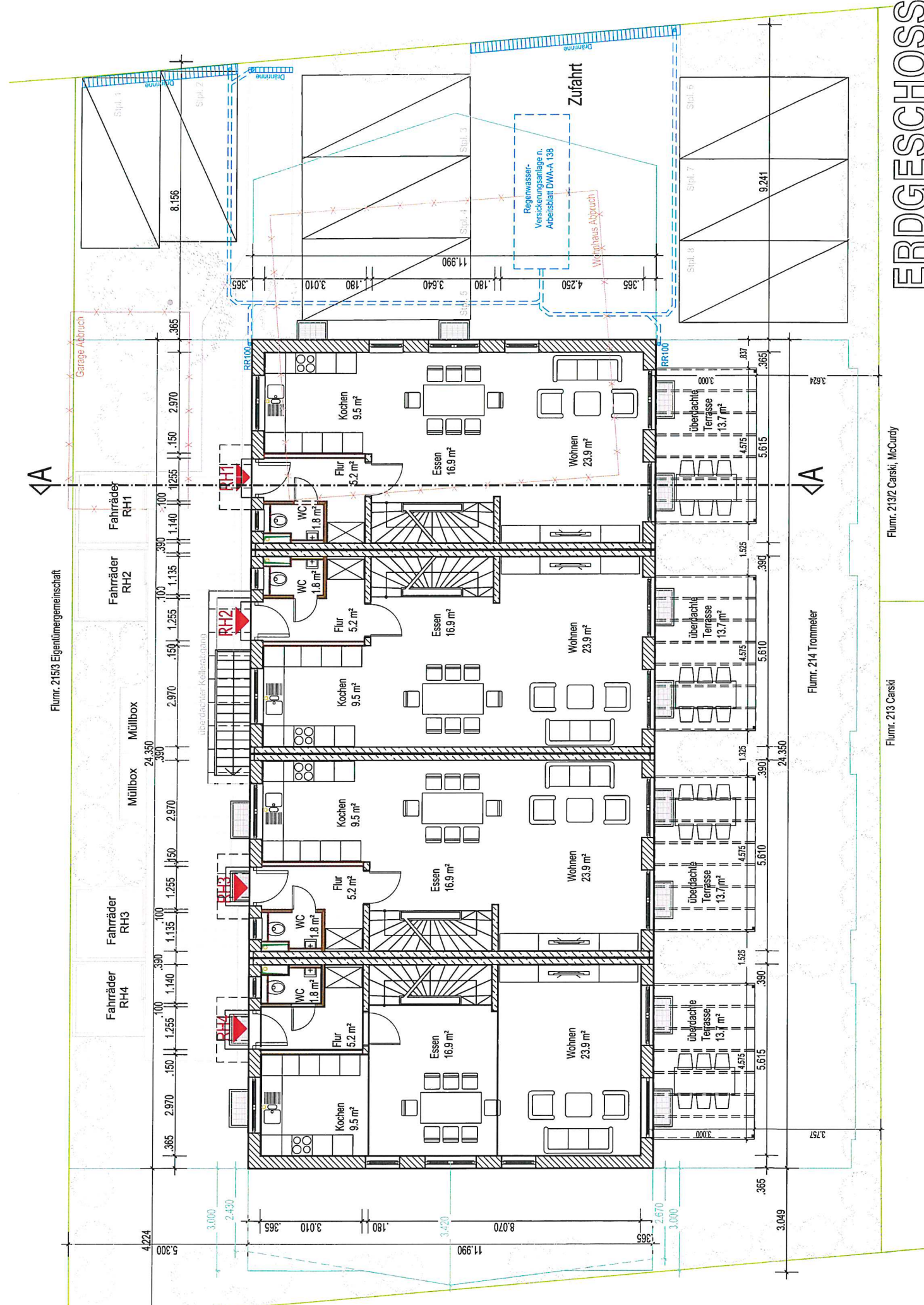
Alternativ:

„Für den beschriebenen Bereich der Poststraße wird der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss bekanntzumachen, dem Landratsamt Freising mitzuteilen und für den Bauantrag die

Zurückstellung von 12 Monaten nach § 15 BauGB zu beantragen.“.

216
Völk





Flumr. 213/2 Carski, McCurdy

Flumr. 213 Carski

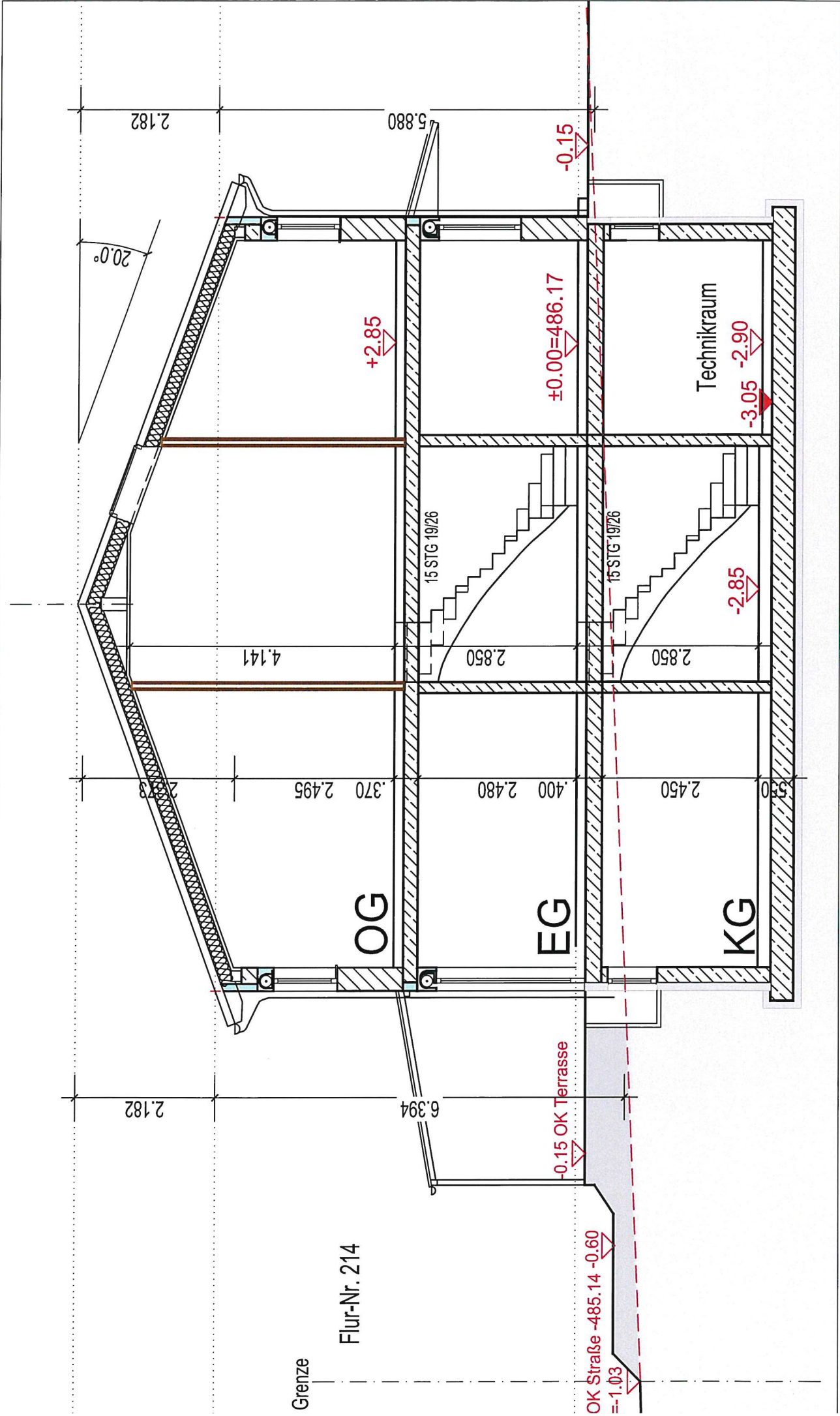
Flumr. 214 Trommeler

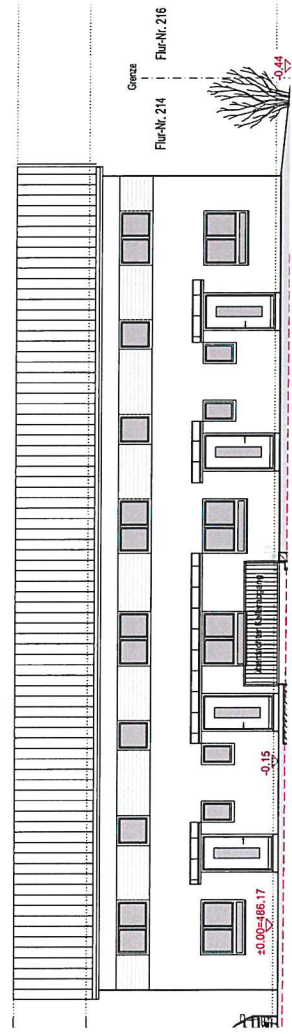
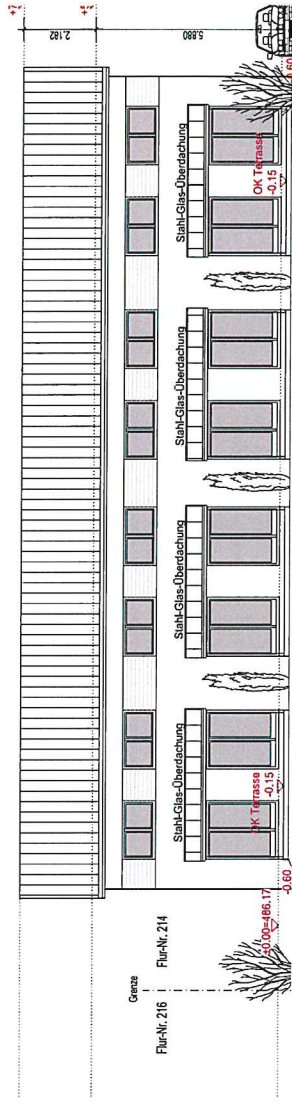
Flumr. 216

ikl

7

ERDGESCHOSS







Landratsamt Freising



Landratsamt Freising • Postfach 16 43 • 85316 Freising

Gegen EB

Gemeinde Eching
z. Hd. Herrn 1. Bürgermeister Thaler
Postfach
85386 Eching

Freising, 29.04.2022

Bauamt

Bitte bei Antwort / Zahlung unser
Aktenzeichen angeben:
00181-22

Tel. 08161

600 - 179

Fax 08161

600 - 171

Zimmer

144

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Christopher Turtenwald

E-Mail: christopher.turtenwald@kreis-fs.de

(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

Neubau von 4 Reihenhäusern durch [REDACTED] auf dem Grundstück FINr. 214 Gem.- Gүнzenhausen, Poststraße 5, Eching
Hier: Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Anlage: 1 Drittschrift

10

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Thaler,

zu obigem Vorhaben wurde mit Beschluss vom 17.02.2022 das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da sich das Gebäude nach Auffassung der Gemeinde Eching nicht in die umliegende Bebauung einfüge.

Nach eingehender rechtlicher Überprüfung können wir Ihnen bezüglich des Bauantrags mitteilen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen und der Antrag aus folgenden Gründen genehmigungsfähig ist:

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. ab) BayBO i.V.m. § 34 BauGB richtet.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnnutzung), der Bauweise (Reihenhaus) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unproblematisch in die nähere Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist das Einfügen in die nähere Umgebung zu bejahen.

Berücksichtigt werden muss die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 –

Hausanschrift:
Landshuter Str. 31
85356 Freising

Parteiverkehr:
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.30 Uhr

Busverbindungen:
Linie 620/621 (ab S-Bahnhof)
und 633 (Marzling/S-Bahnhof)

Kommunikation:
Telefon (08161) 600-0
Telefax (08161) 600-611

E-Mail und Internet:
poststelle@kreis-fs.de
www.kreis-freising.de

Bankverbindungen:

Bank
Sparkasse Freising

Kontonummer
3855

Bankleitzahl
700 510 03

IBAN
DE42 7005 1003 0000 0038 55

Swift-BIC
BYLADEM1FSI

juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist.

Als maßgebliche nähere Umgebung ist nicht ausschließlich die an der Poststraße angrenzende Bebauung heranzuziehen. Auch das Grundstück FINr. 17 Gem. Günzenhausen ist in die maßgebliche Umgebung einzubeziehen, dass es vom Vorhabengrundstück aus sichtbar wahrnehmbar ist und dieses dadurch prägt.

Abzustellen ist sodann auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 17 m.w.N.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 138. EL Mai 2020, § 34 Rn. 40). Demgegenüber müssen die anderen Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zurücktreten und können nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfen hinzugezogen werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – juris Rn. 12).

Die geplanten Reihenhäuser fügen sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den FINrn. 17 und 17/7 hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Grundfläche und Höhe in die nähere Umgebung ein. Die Bebauung auf der nördlichen FINr. 215/3 wirkt, trotz der baulichen Unterbrechung in der Mitte, wie ein durchgehender Baukörper. Ebenso fügt sich das Vorhaben im Hinblick auf die umliegenden Freiflächen ein. Die Umgebungsbebauung weist keine homogenen Grundstücksgrößen auf; vielmehr variieren die Grundstücke hinsichtlich ihrer Zuschnitte stark.

Demnach hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Wir bitten daher um nochmalige Behandlung des Antrages in der nächstmöglichen Gemeinderatssitzung unter Berücksichtigung unserer Rechtsauffassung. Für den Fall, dass die Gemeinde dem Vorhaben (ohne Angabe von tragfähigen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten) weiterhin nicht zustimmen kann, sind wir gehalten, das Einvernehmen zu ersetzen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Maria Hahn
Regierungsdirektorin



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/066/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Errichtung einer Sauna im Außenbereich, sowie die Errichtung eines Gartenhauses, Isarstr. 8 in 85386 Dietersheim, Flur-Nr. 2177/100, Gemarkung Eching

Anlagen:

Plan_Isarstr

Sachverhalt:

Bauantrag (isolierte Befreiung)

Buch-Nr.: 23/22

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Errichtung eines Gartenhauses, sowie einer Sauna

Bauort, Straße: Isarstr. 8, 85386 Eching/Dietersheim

Flur-Nr.: 2177/100, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 70

Name: „Dietersheim Am Mühlenweg“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Es wird die Errichtung eines Gartenhauses, sowie die Errichtung einer Sauna beantragt.

Die Sauna wird als Erweiterungsbau vom Gartenhaus aus vorgesehen.

Das Gartenhaus wird mit einer Breite von 3,5 m und einer Tiefe von 2 m errichtet.

Die Sauna wird mit einer Breite von 1,6 m und einer Tiefe von 2 m vorgesehen.

Bei Grundstücken für die keine Zone für Nebenanlagen festgesetzt sind, sieht der Bebauungsplan eine max. Grundfläche von 8 m² vor für Gartenhäuser etc.

Die Gesamtfläche des Gartenhauses und der Sauna liegt bei 10,2 m².

Aus diesem Grund ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die beiden Nebenanlagen werden auf der Westseite des Hauses errichtet.

Nachbarunterschriften nicht erforderlich

Erschließung gesichert: ja

Stellplatznachweis in Ordnung: nicht erforderlich

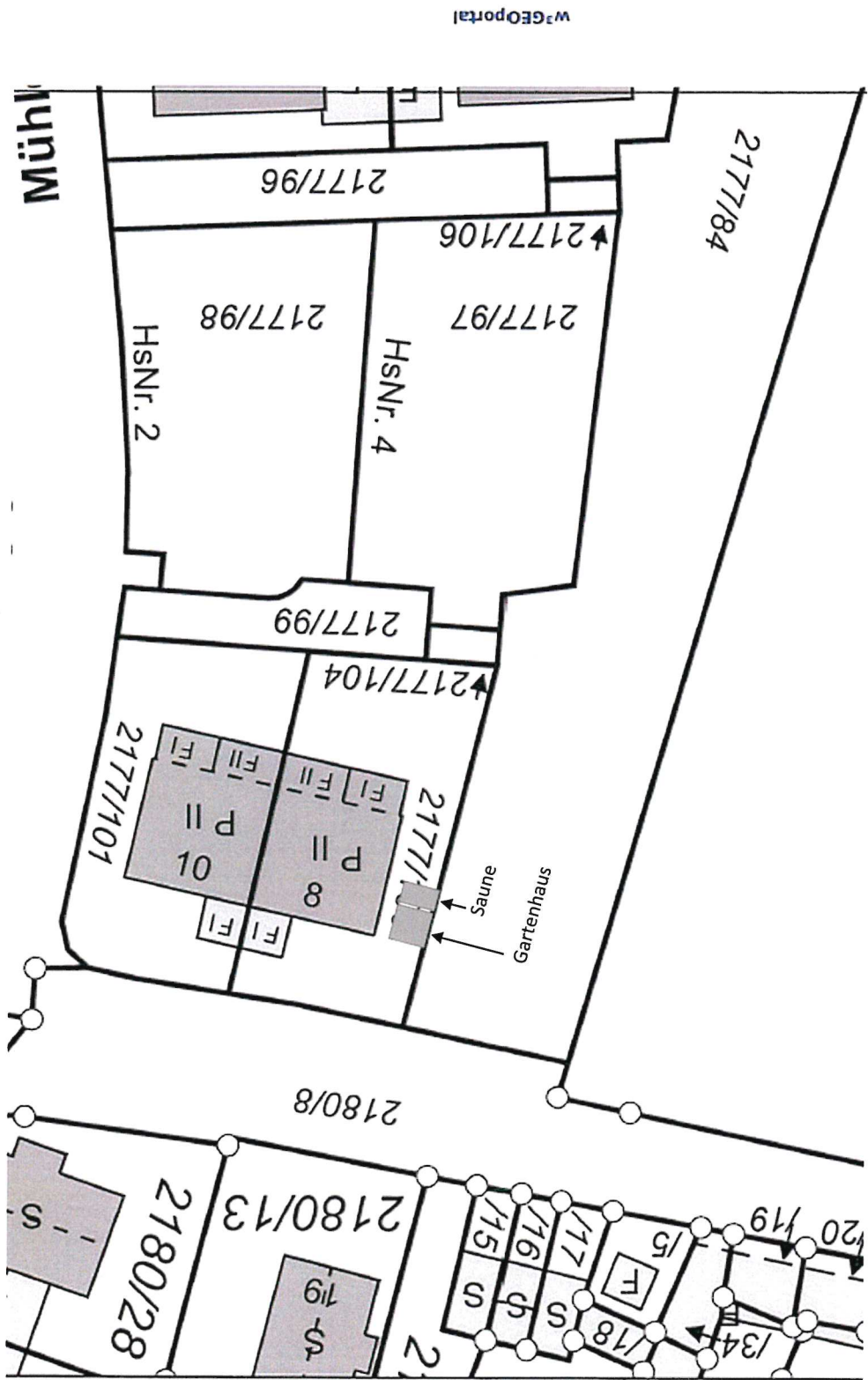
Belange des Denkmalschutzes berührt: nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung von der Festsetzung Nr. 6 vom Bebauungsplan Nr. 70 „Dietersheim Am Mühlenweg“ werden erteilt.“









Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG33/034/2022 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Maßnahmen zur Besucherlenkung auf NNE Flächen durch den Heideflächenverein			

Sachverhalt:

1. Besucherlenkung durch eine Beschränkung

Im Zuge der Neuauftellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Forschung in Neuherberg“ 1. Änderung der Gemeinde Oberschleissheim wurden im Nationalen Naturerbe „Mallertshofer Holz mit Heiden“, auf dem Gebiet der Stadt Garching, Ausgleichsflächen der ehemaligen GSF (heute Helmholzzentrum) festgesetzt. Hierzu zählt die Aufwertung von Grünlandflächen durch Artenanreicherung und die Anlage von Wechselkrötengewässern. Alle Maßnahmen werden auf Garchinger Flur umgesetzt (südlich des Kieswerkes an der Garchinger Straße).

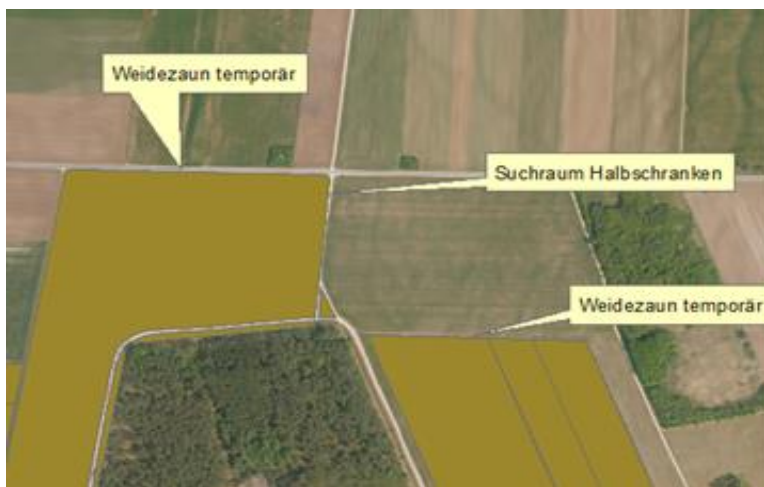
Der Heideflächenverein hat im Zuge seiner Aufgaben durch die Verträge aus dem Nationalen Naturerbe die Pflege und Entwicklung dieser Flächen übernommen.

Eine dieser Ausgleichsflächen liegt auf der Flurnummer 1766, Gmkg. Garching.



Diese Fläche wird im Umgriff des nördlich angrenzenden Feldweges, welcher auf Echinger Flur liegt, regelmäßig als illegaler Parkplatz genutzt. Dadurch ist eine Erreichung der Ziele auf der Fläche in Teilen in Frage gestellt. Da der Heideflächenverein vertraglich verpflichtet ist, die Flächen im Sinne der Ziele aus dem B-Plan zu entwickeln, ist eine radfahrkonforme Beschränkung des Feldweges unausweichlich. Die Wiesen und Felder im Umgriff des Feldweges sind für Landwirte problemlos von Norden her zu erreichen.

Da es im Bereich des Mastenwegs die gleichen Probleme mit illegalen Parken und Befahren der Flächen gibt, sollte in diesem Zusammenhang auch die Zufahrt vom Mastenweg her an geeigneter Stelle abgesichert werden, um die Flächen des Nationalen Naturerbes zu schützen.



Flächenanlieger, die nicht dem Nationalen Naturerbe zugehören, sollen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Auch hier soll die Beschränkung radfahrkonform sein. Der genaue Standort wird dann mit der Gemeinde Echting und ggf. betroffenen Landwirten abgestimmt werden.

Flankierend zur Beschränkung sind bereits Gebots-Schilder aufgestellt worden, die darüber informieren, was im NSG erlaubt bzw. verboten ist.

2. Maßnahmen zur Sicherung der Beweidung

Zum Jahresende 2022 beginnt voraussichtlich die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Garching im Nationalen Naturerbe „Mallertshofer Holz mit Heiden“. Hier wird auf ca. 10 ha auf Garchinger Flur Oberboden abgeschoben. Die Flächen stehen daher vorübergehend nicht für die Beweidung zur Verfügung und verlagern sich auf Echinger Flur. Anders als auf den Flächen im Bereich der Stadt Garching grenzen an die Ausweichflächen für die Beweidung auf Echinger Flur allerdings oftmals Straßen an.

Ebenso ist in diesem Gebiet der Besucherdruck, besonders durch Hundebesitzer, sehr hoch. Leider ist es in den letzten Jahren immer wieder zu Zwischenfällen mit Hunden gekommen, eine fachgerechte Beweidung durch den Schäfer kann deswegen unter der aktuellen

Situation nicht mehr gewährleistet werden. Um hier Sicherheit für alle, und besonders für den Straßenverkehr herzustellen, werden ab nächstes Jahr sukzessive temporäre Weidezäune an den Straßenbereichen angebracht. Die Pfosten werden dauerhaft errichtet, der Zaun wird nur während der Weidesaison von April bis ca. Ende Oktober eingehängt.

Verkehrssicherung geänderte Weideführung NNE-MH-22/23



Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nein

Auswirkungen auf den Haushalt:

Maßnahmen sind vorgegreifende Maßnahmen für Ausgleichsflächen, der größte Teil der Kosten entsteht für Garching
Im Haushalt 2023 werden ca. 1000 € eingestellt

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

„Einer Beschränkung der beiden Feldwege am Grundstück Fl.Nr. 3088 (Bereich Garchinger Straße) und am Feldweg Fl.Nr. 631/0 (am Mastenweg) zur Besucherlenkung, wird zugestimmt.

Der Errichtung eines Weidezauns zur Sicherung der Beweidung wird zugestimmt.“



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage A3/037/2022 Aktenzeichen: 3-610-2/75

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr.75 "Dietersheim Ost, südlich des Auweges", Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

BP_75_Planzeichnung_Stand_220523

Sachverhalt:

Nachdem die Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt wurden, kann für den Bebauungsplanentwurf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Es werden für dieses Grundstück am östlichen Ortsrand von Dietersheim, unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Isartal, insgesamt 10 Hauseinheiten vorgesehen, mit einer mittig geführten Stichstraßenerschließung und Wendemöglichkeit.

Für die Hauseinheiten 1-6 sind Einliegerwohnungen möglich. Entsprechende Stellplätze wurden bereits vorgesehen. Für einige Hauseinheiten könnte sogar alternativ ein Doppelhaus realisiert werden.

Die Hauseinheiten sind mit den Außenmaßen von 10m x 12,50m (bei den großen Häusern, Parzellen 1-6) und 7,5m x 11m für die Doppelhauseinheiten (Parzellen 7-10) geplant.

Die Gebäude erhalten eine Wandhöhe von ca. 6m und ein flach geneigtes Satteldach mit 22 Grad Dachneigung. Die Dachausrichtung erfolgt in Ost-West Richtung, sodass großzügige Süddachflächen entstehen, die für eine energetische Nutzung gut geeignet sind.

Pro Haus ist eine Garage festgesetzt, zusätzlich sind dann die entsprechenden weiteren Stellplätze vorzusehen.

Die Parzellengrößen variieren von 220qm bis 428qm.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine Wohnnutzung). Hierfür muss der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert, sondern nur angepasst werden.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Ja, Flächen mit einer Größe von über 4.000 qm werden versiegelt

Auswirkungen auf den Haushalt:

Dieser Beschluss verursacht keine Kosten (gem. Angebot)

EUR

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

Die Verwaltung und die Planer werden beauftragt hierfür die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Ö 21.5

Gemeinde Eching

Bebauungsplan Nr. 75
Dietersheim Ost
Südlich des Auweges
Vorabzug Vorentwurf Planzeichnung,
23.05.2022

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG31/049/2022 Aktenzeichen: 621-30

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Grundsatzentscheidung über Ausschreibungsmodalitäten für das Feuerwehrhaus Günzenhausen			

Sachverhalt:

Bezüglich der bevorstehenden Ausschreibungen für das Feuerwehrhaus in Günzenhausen stellt sich aktuell die Frage über den gewählten Ablauf. Bisher hat die Gemeinde gute Erfahrungen mit der Praktik gemacht, früh auszuschreiben, um möglichst viele Firmen anzusprechen (Auftragsbücher noch nicht voll) und ebenso eine Preissicherheit zu haben, wenn mehrere Gewerke gleichzeitig ausgeschrieben werden und man frühzeitig weiß, was am Ende an Kosten anfallen werden.

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Markt, einerseits bedingt durch die seit zwei Jahren vorhandene Pandemie und andererseits durch den seit ca. drei Monaten tobenden Krieg in der Ukraine, haben diese Vorgehensweise in Frage gestellt. Die Firmen können bei Ihren Lieferanten keine Preise für einen weit in der Zukunft liegenden Abruf der Lieferung vereinbaren und bekommen teilweise nur Tagespreise. Diese Preise schwanken zudem sehr stark. Dies führt dazu, dass ein nicht kalkulierbares Risiko bei den Baufirmen entsteht und diese wiederum keine Angebote für Leistungen abgeben können, die weit in der Zukunft ausgeführt werden sollen.

Aufgrund dieser Entwicklung hat das bayerische Innenministerium die bereits vorhandene Möglichkeit einer Vereinbarung von Stoffpreisgleitklauseln verstärkt ins Gespräch gebracht. Diese werden bei Maßnahmen des Freistaats, bereits seit dem ersten Pandemiejahr 2020, bei den Ausschreibungen vereinbart.

Demnach werden manche Einheitspreise in den Angeboten der Firmen nicht fix vereinbart, sondern je nach Preisentwicklung, abgebildet in den Preisindizes vom Statistischen Bundesamt, zum Zeitpunkt des Einbaus oder der Lieferung angepasst und entsprechend abgerechnet. Die Anpassung findet sowohl nach oben (Mehr-) als auch nach unten (Mindervergütung) statt. Diese Vorgehensweise wurde im April 2022 den Kommunen für Ausschreibungen mit bestimmten Produktgruppen explizit empfohlen.

Betroffen sind folgende Produktgruppen:

- Stahl und Stahllegierungen
- Aluminium
- Kupfer
- Erdölprodukte (Bitumen, Kunststoffrohre, Folien und Dichtbahnen, Asphaltmischgut)
- Epoxidharze
- Zementprodukte
- Holz
- Gusseiserne Rohre

Diese Vorgehensweise birgt das Risiko für den Auftraggeber, dass trotz Beauftragung einer Firma, nicht absehbar ist, welcher Betrag bei Fertigstellung fällig wird. Andererseits kann mit dieser Vorgehensweise früh ausgeschrieben werden, und von einem angemessenen Preisniveau und ausreichenden Angeboten ausgegangen werden.

Bei frühzeitiger Ausschreibung ohne Vorgabe einer Stoffpreisgleitklausel (bisherige Vorgehensweise bei großen Projekten) besteht das Risiko, dass Firmen gar kein Angebot abgeben oder dieses Risiko in ihre Kalkulation einfließen lassen und entsprechend hoch anbieten. Zudem kann eine Firma sogar bei vereinbarten Festpreisen, aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage gem. BGB § 313, eine Preisanpassung verlangen, wenn das Festhalten an den unveränderten Vertragspreisen nicht zumutbar ist.

Um dies zu umgehen, kann zur Vorgehensweise übergegangen werden, sehr kurzfristig vor Bauausführung auszuschreiben, sodass die Firmen einigermaßen kalkulieren können, auf welchem Niveau sich die Preise für Baustoffe, zum Zeitpunkt des Einkaufs beim Lieferanten befinden werden. Nach dieser Vorgehensweise besteht das Risiko, dass Firmen bereits volle Auftragsbücher und somit keine freien Kapazitäten mehr haben und zudem trotzdem noch Preiserhöhungen in ihren Angeboten einkalkulieren müssen.

Die aktuellen Preisschwankungen verdeutlichen die vorhandenen Probleme der Angebotskalkulation von Seiten der Firmen und die Schwierigkeit der Festlegung einer Ausschreibungsstrategie von Seiten des Bauherrn.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

keine

Auswirkungen auf den Haushalt:

Bei Vereinbarung einer Stoffpreisgleitklausel besteht keine Sicherheit über den bei Fertigstellung fälligen Rechnungsbetrag einer Firma, da sich die Vertragspreise je nach Entwicklung, abgebildet in den Preisindizes vom Statistischen Bundesamt, anpassen.

Andererseits kann früh ausgeschrieben werden, und von einem angemessenen Preisniveau und ausreichend Angeboten ausgegangen werden, da die Firmen das Risiko von Preisschwankungen nicht vollständig tragen müssen. Bei wiederfallenden Preisen kann sich sogar der Rechnungsbetrag im Vergleich zum Angebot reduzieren.

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Vorschlag zum Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei relevanten Gewerken Stoffpreisgleitklauseln in den Ausschreibungen vorzusehen und frühzeitig auszuschreiben, so dass möglichst viele Firmen ein Angebot abgeben können.