

# Beschlussvorlage 2015/0341



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Geschäftsleitung	Frank Städler

---

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Marktgemeinderat	15.12.2015		

---

## Betreff

Antrag der CSU-Fraktion zu alternativen Auslagerungsmöglichkeiten des Schul- u. Hortbetriebes während der Sanierung der Grundschule

---

## Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- u. Umweltausschusses am 07.12.2015 hat die CSU-Fraktion einen Antrag zur Auslagerung des Schulbetriebes während der Sanierung der Grundschule abgegeben (siehe Anlage).

Konkret wird beantragt, parallel zu der bereits beschlossenen Containerlösung als weitere Alternative die Errichtung eines Neubaus für die Auslagerung des Schulbetriebes zu prüfen und zur endgültigen Entscheidung soll ein Kostenvergleich (Containerlösung ./ Neubau) vorgelegt werden.

Es gibt einen privaten Investor, welcher ein Gebäude errichten würde, dass er dann zunächst gegen Miete der Gemeinde als Auslagerungsfläche für die Schule und den Hort anbieten würde um es dann anschließend in ein Wohngebäude (sozialer Wohnungsbau und/oder Asylbewerberunterkunft) umzunutzen. Von der Gemeinde benötigt er hierfür ein baureifes Grundstück, welches er zu einem ortsüblichen Preis erwerben würde.

Um die Entscheidung über die Auslagerung des Schulbetriebes während der Sanierungsmaßnahme zeitlich nicht noch weiter hinauszuzögern, hat die Verwaltung bereits vor einer evtl. Annahme des Antrags durch den Marktgemeinderat einige Problemstellungen erörtert, welche sich hierbei ergeben könnten.

## 1.) Geeignetes Grundstück

Im Bereich des Ortszentrums verfügt die Gemeinde über drei Grundstücke, für die allerdings weder ein Bebauungsplan noch der Flächennutzungsplan ein Baurecht begründet.

Eine Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag (Herrn Simon) ergab, dass die speziell für Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte geschaffenen „vereinfachten baurechtlichen Verfahren“ bei vorheriger anderweitiger Nutzung (hier als Auslagerungsgebäude für die Schule) nicht greifen. Es ist in diesem Fall ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Es empfiehlt sich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, weil in einem Durchführungsvertrag unter anderem auch die Nutzungen konkret vereinbart werden können.

Im Innenministerium laufen derzeit Überlegungen, auch für den sozialen Wohnungsbau Erleichterungen vorzusehen. Dies ist aber derzeit rechtlich noch nicht umgesetzt.

Eine telefonische Rücksprache mit Herrn Pfaffenritter (Jurist LRA Roth) brachte das gleiche Ergebnis. Auch er sieht die Bebaubarkeit der drei Grundstücke nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als möglich. Die erleichterten baurechtlichen Vorschriften in Bezug auf Asylbewerberunterkünfte können nur dann greifen, wenn das Vorhaben unmittelbar und ausschließlich auf die Unterbringung von Asylbewerbern abzielt. Durch die vorgelagerte Nutzung als Schulgebäude und auch zum Zwecke der Absicherung der nachfolgenden Nutzung(en) ist ein BePl.-Verfahren notwendig.

Herr Pfaffenritter weist noch darauf hin, dass aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Wohnraum, er sich gut vorstellen kann, dass wenn keine großen Hindernisse im Verfahren auftreten (wie z.B. Einwände der TÖB oder evtl. ein Bürgerbegehren), bereits nach der erfolgreichen ersten öffentlichen Auslegung eine Baugenehmigung durch das LRA erteilt werden könnte.

Hinweis:

Bei einem Bauleitverfahren (z.B. vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist vom Aufstellungsbeschluss bis zur Durchführung der ersten öffentlichen Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Zeitraum von einem halben Jahr zu kalkulieren. Nur wenn dieses Beteiligungsverfahren ohne Einwände abschließt, könnte eine Baugenehmigung eingereicht werden. Sollte dies nicht zutreffen, müssten gegebenenfalls Abklärungen mit Fachbehörden und Umplanungen erfolgen. Dies würde je nach Aufgabenstellung einen Zeitraum von mindestens einem viertel Jahr in Anspruch nehmen.

**2.) Anwendung Vergaberecht**

Auf die Frage, inwieweit für ein kommunales Grundstücksgeschäft das Vergaberecht anzuwenden ist, hat Herr Simon auf die Handreichung des Bayerischen Innenministeriums verwiesen. Man bewege sich hier in einem Graubereich. Sollte nicht eindeutig klar sein, ob das Vergaberecht anzuwenden ist, müsste aber eine Markterkundung erfolgen und mindestens zwei weitere Vergleichsangebote eingeholt werden.

Das LRA (Herr Pfaffenritter) kann zu den vergaberechtlichen Bestimmungen ohne rechtliche Prüfung keine Aussage treffen. Er könne sich aber gut vorstellen, dass es einem Vergabeverfahren bedarf.

Hinweis:

Die Prüfung der Handreichung des Bayerischen Innenministeriums hat ergeben, dass ein Vergabeverfahren durchzuführen ist, da das Angebot der Investoren den Hintergrund hat, mit dem Bau des Schulprovisoriums eine kommunale Pflichtaufgabe zu erfüllen, was ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse darstellt. Für die Durchführung dieses Vergabeverfahrens muss ein Zeitraum von drei Monaten eingeplant werden.

**3.) Risiko Insolvenz**

Das Risiko einer Insolvenz des Investors, könnte in erträglicher Weise über eine Bankbürgschaft bzw. Rückbaubürgschaft versucht werden abzusichern.

**Aus den zuvor dargelegten Problematiken empfiehlt die Verwaltung dem Marktgemeinderat eindringlich, den Antrag der CSU-Fraktion auf weitere Prüfung und Vorlage eines Kostenvergleichs für die Auslagerung in einen Neubau abzulehnen. Die Annahme des Antrags würde lediglich dazu führen, dass der sehr angespannte Zeitplan für die Sanierung des Schulgebäudes weiter nach hinten verzögert wird und der Beginn der Maßnahme im Jahr 2016 dann nicht mehr durchführbar ist. Eine weitere Verzögerung ist aus brandschutzrechtlicher Sicht nicht mehr hinnehmbar.**

**Vorschlag zum Beschluss:****Beschlussantrag CSU-Fraktion:**

Der Marktgemeinderat beschließt, parallel zu der vorgesehenen Auslagerung des Schulbetriebs in einem Raumprovisorium (Container), die Verwaltung mit der Prüfung einer alternativen Auslagerung in einem Neubau zu beauftragen. Hierzu ist ein Kostenvergleich Anmietung Container, Kauf Container und Anmietung des Neubaus vorzulegen.

**Anlagen:**

Antrag der CSU-Fraktion  
AV Gespräch Fischer, Wittmann