Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 29.09.2026
Beratungspunkt	**Technische Dienste / Gebäude und Unterstände - Antrag FDP/FW-Fraktion**
Anlagen	Anlage 1 - Antrag FDP/FW-Fraktion Anlage 2 - Bebauungsplan Tannenäcker Anlage 3 - Satzung Tannenäcker Anlage 4 - Lageplan Anlage 5 - erläuternde Tabelle zum Lageplan Anlage 6 - Aufwendungen
Kontierung	-
Gäste	-
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. Sitzung Datum

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 30. Juni 2026 **(Anlage 1)** erreichte die Verwaltung ein Berichtsantrag der FDP/FW-Fraktion:

„Errichtung von zwei Gebäuden / Unterständen auf dem Grundstück des Bauhofs | Baugenehmigung, Finanzierung und Kosten.“

Gegenstand des Antrags bilden zwei auf dem Grundstück des Bauhofs / Technische Dienste errichtete Hallen/Unterstände. Nachfolgend wird auf die aufgeworfenen Fragen eingegangen:

1. ***Welche baurechtliche Grundlage liegt der Errichtung der beiden Gebäude zugrunde?***
   Baurechtliche Grundlage für den Bereich des Betriebshofes der Technischen Dienste bilden der Bebauungsplan „Tannenäcker“ (**Anlage 2**) und die zugehörige Satzung (**Anlage 3**) vom 25. Februar 1977.

2. ***Wurde hierfür eine Baugenehmigung beantragt und erteilt? Falls ja, wann und durch welche Behörde? Falls nein, aus welchem Grund war eine Baugenehmigung aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich?***
   Eine Baugenehmigung wurde im Vorfeld der Errichtung der beiden Unterstände nicht beantragt. Selbstverständlich sind verwaltungsintern die Erforderlichkeiten in Bezug auf Baugenehmigungsverfahren bekannt, durch eine individuelle Fehleinschätzung bzw. Kommunikationsfehler im betroffenen Fachamt wurden entsprechende Baugenehmigungsverfahren jedoch erst verzögert eingeleitet und laufen derzeit noch.

3. ***Wie sind die beiden Gebäude bauplanungsrechtlich einzuordnen (Lage zum Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan), und stehen sie im Einklang mit den dortigen Festsetzungen?***
   Im Rahmen der Aufarbeitung waren neben der Abteilung Tiefbau auch die Bauverwaltung und der Hochbau beteiligt. Die abgestimmte Einschätzung zur aktuellen Situation:

   „Die ohne Genehmigung durch die Technischen Dienste errichteten Bauwerke sind nach Einschätzung der Verwaltung grundsätzlich genehmigungsfähig. Zwar sind Befreiungen in Bezug auf die im Bebauungsplan „Tannenäcker" festgesetzten Baufenster erforderlich, durch diese sind die Grundzüge der Planung gemäß §31 Abs. 2 BauGB jedoch nicht betroffen, weshalb eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Die baulichen Anlagen sind bis zur Genehmigung als baurechtliche Missstände einzuordnen, jedoch nicht als städtebauliche Missstände. Der monofunktionale Zweck des Bebauungsplans „Tannäcker" ist die Errichtung und der Betrieb eines Bauhofs und städtebaulich ein Sondergebiet. Die gesamtheitliche Betrachtung der städtebaulichen Struktur lässt diese Befreiungen argumentativ zu."

   Im Zuge der Aufarbeitung des Sachverhalts wurde weiterer - zeitlich teilweise weit zurückreichender - baurechtlicher Nachholbedarf festgestellt, der nun ebenfalls geheilt werden soll. Der von der Bauverwaltung erstellte Lageplan (**Anlage 4**) und die erläuternde Tabelle (**Anlage 5**) sind beigefügt.
   Auch für diese baulichen Anlagen ist die nachträgliche baurechtliche Heilung möglich.

4. ***Aus welchen Haushaltsmitteln wurde die Errichtung der Gebäude finanziert?***
   Die Finanzierung der beiden Unterstände erfolgte über die den Technischen Diensten zugeordneten Unterkonten Gemeindestraßen, Wirtschaftswege und Winterdienst im Ergebnishaushalt (Sachkonto 4212 0000 – Unterhaltung des Infrastrukturvermögens), da die Unterstände dafür genutzt werden, Fahrzeuge, Anbauten und Materialien für diesen Tätigkeitsbereich witterungsgeschützt und damit wertschützend unterzubringen.

5. ***Waren die für die Errichtung erforderlichen Mittel im jeweiligen Haushaltsplan veranschlagt und durch den Gemeinderat beschlossen? Falls die Mittel nicht oder nicht in voller Höhe veranschlagt waren: Auf welcher Grundlage erfolgte die Finanzierung?***
   Die Finanzmittel waren für die getätigten Baumaßnahmen nicht explizit im Haushalt aufgeführt, die Mittel „Unterhaltung des Infrastrukturvermögen" wurden im Rahmen der allgemeinen Haushaltsberatungen (Ergebnishaushalt) für das Jahr 2026 beschlossen. Da die jeweiligen Unterkonten noch einen gewissen Spielraum erlaubten, wurden Mittel für die Errichtung der beiden Unterstände verwandt.

6. ***Was hat die Errichtung der beiden Gebäude insgesamt gekostet? Wir bitten um Aufschlüsselung der Gesamtkosten, insbesondere nach Material-, Bau- und Nebenkosten sowie nach möglichen Eigenleistungen der Technischen Dienste/des Bauhofs und nach Fremdleistungen Dritter.***
   Die Errichtung der beiden Unterstände erfolgte ohne Fremdleistungen Dritter, alleinig durch personelle Eigenleistungen der Technischen Dienste und zum größten Teil mit vorhandenen Restmaterialien. So wurde z.B. eingelagertes Alt-Leitplankenmaterial zum Betonieren der Wände oder Balken der alten Salzhalle Aasen für die Wände verwendet – nachfolgend exemplarisch einige Abbildungen:



Abb. links: Verwendung Altbestände Leitplanken



Abb. rechts: Verwendung Balken alte Salzhalle

Zugekauft wurde in geringem Umfang Baustahl (Armierung), Holz/Leimbinder (Dachkonstruktion) und Trapezblech (Dacheindeckung). Ein Teleskoplader zum Aufrichten der Dächer und zum Verfüllen der hinteren Betonwände wurde angemietet. Die personellen und monetären Aufwendungen sind in der **Anlage 6** zusammengefasst.

7. ***Wurde der Gemeinderat bzw. der zuständige Ausschuss vor Beginn der Baumaßnahme über das Vorhaben informiert oder ein entsprechender Beschluss herbeigeführt? Falls nein, aus welchem Grund nicht?***
   Eine Information des Gemeinderats bzw. des Technischen Ausschusses erfolgte nicht, da sich die Ausführung innerhalb der Bewirtschaftungs- und Entscheidungskompetenz des Fachbereichs bewegten und als laufendes Geschäft der Verwaltung gehandhabt wurden.

8. ***Welchem konkreten Zweck dienen die beiden Gebäude, und ist mit den vorhandenen Bauwerken der städtische Bedarf am Standort Bauhof gedeckt, oder sind weitere Baumaßnahmen geplant?***
   Die Unterstände dienen jeweils der überdachten Unterbringung von Material und Fahrzeugen/Maschinen/Geräten aus den Bereichen Gemeindestraßen, Wegebau und Winterdienst. In dieser Hinsicht wurden die Finanzmittel (zweckgebunden) für die zugehörigen Fachbereiche verwendet.

Der nördlich gelegene Unterstand ist bspw. dem Bereich Wegebau zugeordnet.



Abb.: „Unterstand Nord“ zur Unterbringung von Fahrzeugen, Gerätschaften und Anbauten des Wegebaus

Der im südlichen Bereich verortete Unterstand dient der Unterbringung von Hängern und ermöglicht, diese trocken und witterungsgeschützt vorzuhalten. Auch sind die Big-Pack, in denen angelieferte Materialien wie Splitt (verschiedene Körnungen) oder diverse Substrate (Grün-/Gartenbaubereich) inzwischen hauptsächlich angeliefert werden, trocken und UV-geschützt gelagert.



i

Abb.: „Unterstand Süd“ zur Unterbringung und Vorhaltung von Hängern und Material

Wie bei jedem Betrieb / Firma wird es auch künftig auf dem Betriebshof der Technischen Dienste erforderlich werden, weitere Entwicklungs- und Optimierungsmaßnahmen umzusetzen, weil sich über die Jahre Bedarfe und Anforderungen ändern und hin und wieder (auch bauliche) Anpassungen vorgenommen werden müssen. Derzeit sind allerdings keine weiteren baulichen Umstrukturierungen geplant.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Errichtung der beiden Unterstände zwar sachdienlich und der Gesamtentwicklung des Betriebshofes der Technischen Dienste sehr zuträglich ist – Fahrzeuge, Anbauten und Materialien können witterungsgeschützt und damit wertschützend untergebracht, Betriebsabläufe optimiert werden – der formal zwingend gebotene Verwaltungsweg jedoch nicht eingehalten wurde.

Nach Einschätzung der beteiligten Fachämter können die Ausstände jedoch allesamt geheilt werden, was bereits in die Wege geleitet wurde. Welche personalrechtlichen Konsequenzen gegebenenfalls gezogen werden müssen, ist zum Drucktermin der Sitzungsvorlage noch Gegenstand interner Untersuchungen.

1
4
5
7
BM
IN
JZ

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

2. Die Verwaltung unterrichtet den Gemeinderat über den Fortgang der baurechtlichen Verfahren.

Beratung: