

<b>Beschlussvorlage 2015/2236</b>		
<b>Sachgebiet/Aktenzeichen:</b> Sg. 11/621-241	<b>Datum</b> 06.05.2015	<b>öffentlich</b>
<b>Beschluss-, Beratungsgremium</b> Bau- und Vergabeausschuss		<b>Sitzungsdatum</b> 20.05.2015
Top Nr. 3		
<b>Betreff</b>		
<b>Generalsanierung Landratsamt Pfaffenhofen; Bericht des Bay. Kommunalen Prüfungsverbandes bezüglich des Giebelrückbaus (B)</b>		

### **Sachverhalt/Begründung**

In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 30.07.2014 wurde beschlossen, den Bayer. Kommunalen Prüfungsverband mit einer Sonderprüfung der zusätzlichen Baukosten wegen des Rückbaus eines Giebels bei der Generalsanierung und Erweiterung des Landratsamtes Pfaffenhofen zu beauftragen. Mit Schreiben vom 04.08.2014 wurde der Prüfungsverband um entsprechende Prüfung gebeten. Am 07.05.2015 ist nunmehr ein Berichtsentwurf des Prüfungsverbandes bei der Landkreisverwaltung eingegangen. Es besteht die Möglichkeit, bis 20.05.2015 Stellung zu nehmen. Sollte bis dahin keine Äußerung des Landkreises erfolgen, wird der endgültige Bericht unverändert zugestellt.

Nach Durchsicht des rd. 30seitigen Prüfungsberichtes ist von Seiten der Landkreisverwaltung nichts weiter veranlasst, so dass der endgültige Bericht unverändert ausgefertigt werden kann.

Im Wesentlichen wurden folgende Feststellungen getroffen:

1. Ein Beschluss zur Annahme des Vergleichs wurde vom zuständigen Bau- und Vergabeausschuss des Landkreises nach Ansicht des Prüfungsverbandes nicht gefasst. Der Vergleich ist somit schwebend unwirksam. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.
2. Die in Verbindung mit dem Giebelrückbau angefallenen Mehrkosten betragen nach der für den Prüfungsverband plausiblen Zusammenstellung des Büros Köhler vom 05.02.2015 und den von der Kreisfinanzverwaltung zu den Rechtsanwaltskosten übergebenen Informationen insgesamt 90.228,16 € (Brutto), die sich aus den Mehrkosten für Bauarbeiten in Höhe von 76.275,99 € und den Kosten für Rechtsanwälte in Höhe von 13.952,17 € zusammensetzen.
3. Eine Haftung des vom Landkreis beauftragten Büros Köhler Architekten für die angefallenen Mehrkosten aufgrund einer nicht genehmigungsfähigen Planung kommt nach Ansicht des Prüfungsverbandes in Betracht. Das Büro hat die Genehmigungsplanung mit dem Giebel unstrittig erstellt. Das Verwaltungsgericht München hielt diese Planung sowohl im Beschluss vom 30.01.2014 als auch im Ortstermin am 23.07.2014 in diesem Punkt für nicht genehmigungsfähig, da die für die Verwirklichung des Giebels erforderliche Befreiung von den Abstandsflächenregelungen als rechtswidrig angesehen wurde. Die entstandenen baulichen Mehrkosten beruhen kausal auf der fehlenden Genehmi-

gungsfähigkeit der Planung. Wegen verbleibender rechtlicher Risiken empfiehlt der Prüfungsverband dem Landkreis, Verhandlungen mit dem Architekturbüro Köhler über eine zumindest anteilige Tragung der entstandenen Mehrkosten zu führen und einen Vergleich abzuschließen.

4. Die Verfolgung eines dem Grunde nach in Betracht kommenden Haftungsanspruchs gegen den Freistaat Bayern wegen rechtswidriger Erteilung der Baugenehmigung erscheint angesichts der Möglichkeit des Landkreises, den Schaden gegenüber dem Architekten geltend zu machen, wegen des Verweisungsprivilegs des § 839 Abs.1 Satz 2 BGB nicht erfolgsversprechend.

Das Fazit des Kommunalen Prüfungsverbandes lautet:

Zunächst sollte der Landkreis den prozessual wirksamen Abschluss des Verfahrens beim Verwaltungsgericht München abklären. Als zweiter Schritt sollte ein genehmigender Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses zur Annahme des Vergleichs erfolgen.

Des Weiteren wird dem Landkreis empfohlen, Verhandlungen mit dem Architekten und ggf. auch mit dem Freistaat Bayern aufzunehmen, um eine Beteiligung an den entstandenen Kosten zu erreichen.

**Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen Auswirkungen auf den Haushalt:

Nein

Ja

- Gesamteinnahmen in Höhe von €
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Saldo €

<input type="checkbox"/> im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Ja	
<input type="checkbox"/> Nein	Finanzierungsvorschlag bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmittel:
Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben bei folgenden Haushaltsstellen:	

<input type="checkbox"/> im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Ja	
<input type="checkbox"/> Nein	Finanzierungsvorschlag bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmittel:
Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben bei folgenden Haushaltsstellen:	

**Beschlussvorschlag:**

1. Ein Beschlussvorschlag zur Annahme des Vergleichs wird dem Bau- und Vergabeausschuss in der nächsten Sitzung entsprechend vorgelegt.
2. Der Landkreis Pfaffenhofen wird mit dem Architekturbüro Köhler Verhandlungen aufnehmen, um eine zumindest anteilige Tragung der entstandenen baulichen Mehrkosten in Höhe von 76.295,99 € im Rahmen eines Vergleiches zu erreichen.
3. Des Weiteren werden Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern wegen einer Beteiligung an den entstandenen Kosten aufgenommen. Die Erfolgsaussichten werden von Seiten des Prüfungsverbandes allerdings als gering eingestuft.
4. Ferner wird über die Kassen- und Vermögenseigenschadenversicherung des Landkreises unter Vorlage des Prüfungsberichtes versucht, einen möglichen Schadensausgleich zu erhalten.

**genehmigt:**

---

Sachgebietsleiter  
Sebastian Daser

---

Abteilungsleiter  
Walter Reisinger

---

Landrat  
Martin Wolf