



PROTOKOLL

LANDKREIS
ERDING

öffentlich

Büro des Landrats
BL

Alois-Schieß-Platz 2
85435 Erding

Ansprechpartner/in:
Claudia Kirmeyer

Zi.Nr.: 206

Tel. 08122/58-1129
Fax 08122/58-1109
claudia.kirmeyer@lra-
ed.de

Erding, 10.08.2012
Az.:

28. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Energie am 16.07.2012

Anwesend und stimmberechtigt sind die Kreisräte:

Attenhauser, Peter

Heilmeier, Georg

Hofstetter, Franz Josef

Bis 17.10 Uhr

Kuhn, Günther

Schwimmer, Hans

Steinberger, Friedrich

Trinkberger, Helmut

Vogl, Willi

Ways, Rudolf

Wiesmaier, Hans

sowie als Vorsitzender:

Landrat Martin Bayerstorfer

von der Verwaltung:

Fuchs-Weber Karin

Fischer Heinz

Schmittner Josef

Huber Matthias

Kirmeyer Claudia (Protokoll)

Centner Christina

Ferner nehmen teil:

Herr Petzold, Architekturbüro Sehlhoff zu TOP 3

Herr Dr. Vogel, Anwaltskanzlei Kraus, Sienz & Partner München zu TOP 5



LANDKREIS
ERDING

Büro des Landrats
BL

Tagesordnung

II. Öffentlicher Teil:

3. Schulen des Landkreises - Katharina-Fischer-Schule Erding
Erweiterung und Umbau
Vorlage: 2012/1099
4. Bekanntgaben und Anfragen
 - 4.1. Anfrage von Kreisrat Steinberger zur Besichtigung des KAG
 - 4.2. Klassenzimmersanierung am Anne-Frank-Gymnasium
Vorlage: 2012/1077
 - 4.3. Bedeutung der FOS/BOS als Vorzeigeobjekt für die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (dbu)
Vorlage: 2012/1093
5. Rechtliche Probleme rund um den Architektenvertrag –
Vortrag von Dr. Vogel
Vorlage: 2012/1098

II. Öffentlicher Teil der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Energie am 16.07.2012



**3. Schulen des Landkreises - Katharina-Fischer-Schule Erding
Erweiterung und Umbau
Vorlage: 2012/1099**

**LANDKREIS
ERDING**

Der Vorsitzende begrüßt den Architekten Herrn Petzold, der den neuen Vorschlag vorstellen wird. Es ist Wunsch der Schulleitung, die Raumaufteilung ein Stück weit abzuändern. Es sollen größere Räume geschaffen werden.

Büro des Landrats
BL

Herr Petzold fügt hinzu, dass im Untergeschoss mehrere Räume zu 2 großen Bereichen zusammengefasst werden sollen. An dem neu zu bauenden Treppenhaus und der Fluchtwegsituation ändert sich nichts. Es entsteht ein Raum für Informationstechnologie für 18 Schüler. Das Erdgeschoss soll wie bereits vorgestellt verbleiben. Im Obergeschoss sind 2 Räume zusammengefasst zu einem Kreativraum. Dadurch verbessert sich die Fluchtwegsituation.

Kreisrat Vogl fragt, ob die Fluchtwegsituation mit dem Haus abgesprochen ist.

Herr Petzold bejaht.

Der Vorsitzende schlägt vor, dem Vorschlag der Schulleitung zu folgen, wenn diese das als sinnvoll erachtet. Die Umsetzung soll möglichst zeitnah erfolgen um der Schule die Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können. Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben verliest er folgenden Beschlussvorschlag:

BauEn/0132-14

Der Ausschuss stimmt der in der Sitzung vorgestellten Planungsänderung zu, mit dem Vorbehalt, dass von der Regierung von Oberbayern die schulaufsichtliche Genehmigung für die Planungsanpassung erteilt wird.

Abstimmungsergebnis: **Annahme mit 11 : 0 Stimmen**

4. Bekanntgaben und Anfragen

4.1. Anfrage von Kreisrat Steinberger zur Besichtigung des KAG

Kreisrat Steinberger fragt, ob beabsichtigt ist, noch vor der Sommerpause einen Ortsbesichtigungstermin im Korbinian- Aigner- Gymnasium anzusetzen.

Herr Huber erklärt, dass der Termin für die erste Sitzung nach der Sommerpause geplant ist. Die Ausschussmitglieder werden rechtzeitig über den Termin informiert.



LANDKREIS
ERDING

Büro des Landrats
BL

4.2. Klassenzimmersanierung am Anne-Frank-Gymnasium Vorlage: 2012/1077

Der Vorsitzende gibt zur Klassenzimmersanierung folgendes bekannt:
Im Rahmen der Haushaltsberatungen für den Haushalt 2012 wurde beschlossen, am Anne-Frank-Gymnasium die Klassenzimmer B203-B205 und B604-B605 für insgesamt 60.000 € zu sanieren, da die Klassenzimmer auf Grund ihres Alters in einem schlechten Zustand sind.

Im Rahmen der detaillierten Ausgestaltung der Maßnahme werden nun stattdessen auf Wunsch der Schulleitung die Räume B601-B605 saniert. Hintergrund dieser teilweisen Wechselsituation ist die Tatsache, dass die Räume visuell dem neuen Physikbereich entsprechen sollen und somit die Räume eines Stockwerks zusammenhängend im selben optischen Stil saniert werden. Da alle Klassenzimmer im AFG in unterschiedlicher Intensität sanierungsbedürftig sind, spricht aus fachlicher Sicht nichts dagegen, mit diesen Zimmern zu beginnen. Für den Landkreis entstehen hierdurch keine Mehrkosten.

Die Verwaltung stimmt dem Vorhaben zu, weil die Schulleitung selbst wissen muss, welche Räume am schnellsten saniert werden müssen.

4.3. Bedeutung der FOS/BOS als Vorzeigeobjekt für die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (dbu) Vorlage: 2012/1093

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die FOS/BOS auf der Woche der Umwelt im Juni in Berlin mit vorgestellt und durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt besonders hervorgehoben wurde. Die Besucher konnten sich anhand von Schautafeln über den „neuartigen“ Bau der Schule informieren. Der Stand der DBU war von namhaften Firmen umrahmt, so dass die FOS/BOS auch von entsprechend vielen Besuchern wahrgenommen wurde. Die FOS/BOS hat außerdem an der bayerischen Klimawoche teilgenommen. Hier konnte man sich auch anhand von Schautafeln, welche im Foyer des Landratsamtes ausgestellt waren, über den zukunftsfähigen und energieeffizienten Schulbau informieren.

Da die FOS/BOS sogar in der aktuellen Ausgabe der Deutschen Bauzeitschrift (DBZ) mit einem mehrseitigen Artikel bedacht wurde und die Schule auf verschiedenen Veranstaltungen eine gute Resonanz erzielt hat, erhält sie eine große Bedeutung für die DBU. Dies erkennt man am Interesse der DBU an diesem Pilotprojekt, welches für die DBU noch nicht zu Ende ist, da die FOS/BOS auch weiterhin durch diese gefördert wird. Bisher wurde der Schulbau durch die DBU mit etwa 885.000 € gefördert. Natürlich wird man im Laufe der Zeit noch mehr Erkenntnisse aus dem Passivhausbau in Bezug auf den Schulbau gewinnen, aber schon jetzt ist abzusehen, dass man sich beim zukünftigen Schulbau an dieser Möglichkeit der energieeffizienten, nachhaltigen sowie wirtschaftlichen Bauweise orientieren wird. Somit nimmt die FOS/BOS durch die Präsenz in der Öffentlichkeit und durch die aus dem zukunftssträchtigen Bau gewonnenen Erkenntnisse einen hohen Stellenwert bei der Deutschen Bundesstiftung für Umwelt ein.

Zudem wurde nochmals eine Anschlussförderung für das Monitoring in Aussicht gestellt, bei der die DBU nochmals 70% der Kosten übernimmt.

Bisher war das noch nie der Fall. Der Erkenntnisgewinn aus dem Betrieb des Neubaus ist wohl so groß, dass die DBU nochmals in eine Zusatzförderung eintritt.



LANDKREIS
ERDING

Büro des Landrats
BL

5. Rechtliche Probleme rund um den Architektenvertrag - Vortrag von Dr. Vogel
Vorlage: 2012/1098

Der Vorsitzende erklärt, dass es bei Baumaßnahmen immer wieder Verwunderung gab, dass die Architekten über Jahre hinweg nicht mehr für Planungsfehleistungen in Regress genommen werden können. Der Ausschuss war dann der Meinung, dass eine juristische Beratung sinnvoll wäre. In den Gemeinden gibt es immer wieder ähnliche Themenstellungen, daher wurden auch Vertreter der Gemeinden eingeladen. Er begrüßt Herrn Vogel und bittet ihn um Ausführung.

Herr Vogel erklärt anhand einer Präsentation die wesentlichen Rahmenbedingungen rund um den Architektenvertrag.

Herr Setzwein fragt, ob die Tatsache, dass ein Bauherr die Schlussrechnung des Architekten mit den Leistungsphasen 1 bis 8 bezahlt, rechtlich eine informelle Abnahme bedeutet.

Herr Dr. Vogel antwortet, dass die Zahlung der Schlussrechnung als Abnahme gesehen werden kann wenn es sich tatsächlich um eine solche handelt. Die Abnahme durch Verhalten setzt voraus, dass die Leistung auch aus Sicht des Architekten fertig gestellt ist.

Kreisrat Ways betont, dass ein Architekt Bauunternehmer braucht, um die Bauleistung auszuführen. Er fragt nach dem Unterschied zwischen Architekt und Baufirma im Hinblick auf die VOB.

Herr Dr. Vogel erläutert, dass der Bauunternehmer dann haftet, wenn er mangelfreie Pläne zur Verfügung gestellt bekommt. Daneben steht der Architekt als Gesamtschuldner, wenn dieser einen Mangel während der Bauphase übersieht. Wenn der Architekt einen Planungsfehler macht und der Bauunternehmer diesen ausführt, haftet natürlich der Architekt. Der Unternehmer haftet wegen der falschen Ausführung grundsätzlich auch, es handelt sich aber wegen der Bereitstellung falscher Pläne nur um ein Mitverschulden. Der Unternehmer haftet nur dann nicht, wenn er den Planungsmangel nicht entdecken konnte. Dieser Fall tritt aber sehr selten ein.

Der Vorsitzende stellt fest, dass im Gremium Einverständnis damit besteht, auch Fragen aus den Besucherrängen zuzulassen.

Bürgermeister Deimel berichtet, dass in seiner Gemeinde zur Abnahme des fertig gestellten Kindergartens ein Fachmann vom TÜV Süd beauftragt wurde.



LANDKREIS
ERDING

Büro des Landrats
BL

Herr Dr. Vogel hält es für sehr sinnvoll, technischen Beistand einzuholen.

Herr Schmittner fragt, ob es rechtlich zulässig ist strengere Voraussetzungen in den Vertrag zu integrieren.

Herr Dr. Vogel bestätigt, dass es möglich ist, strengere Voraussetzungen zu vereinbaren. Sinnvollerweise sollten aus Sicht des Bauherrn an den Leistungsverpflichtungen Änderungen vorgenommen werden. Eventuell reicht ein Verweis auf die HOAI nicht. Es kann zum Beispiel eine detailliertere Kostenplanung gefordert werden.

Der Vorsitzende merkt an, dass immer wieder die Entscheidung zwischen Generalplaner und Architekten mit einzelnen Projektanten getroffen werden muss. Ein Architekt kann aufgrund der Vielzahl der Projektanten oft keine Aussage über ein noch mögliches Einsparpotenzial treffen. Er fragt, ob es auch in diesem Fall möglich ist, ein Gesamtbudget festzulegen.

Herr Dr. Vogel antwortet, dass das Vergaberecht mittlerweile dahingehend geändert wurde, dass nur mit großen Schwierigkeiten ein Generalplaner eingeschaltet werden kann. Für den Bauherrn ist es sehr bequem, einen Generalplaner mit der gesamten Koordinierung zu beauftragen. Bei einem Einzelplaner ist der Architekt viel mehr nur Koordinator. Durch die Vertragsgestaltung kann dem Architekten eine größere Kostenverantwortung zugesprochen werden.

Kreisrat Heilmeier fragt, inwieweit der Bauherr im Fall eines Architektenwettbewerbs Änderungswünsche einbringen darf.

Herr Dr. Vogel erklärt, dass der Architekt grundsätzlich dem folgen muss, was der Bauherr sagt. Am Anfang steht lediglich der Rohentwurf als Modell. In Grenzen kann der Bauherr die Nutzungsanforderungen präzisieren.

Kreisrat Peis fragt, welche rechtlichen Hindernisse der Beauftragung eines Generalplaners entgegen stehen.

Herr Dr. Vogel erklärt, dass das Vergaberecht aus Gründen der Mittelstandsförderung weder in Unternehmervergaben mit Generalunternehmer noch bei Generalplanern greift. Ab einer gewissen Summe darf so nicht mehr ausgeschrieben werden. Damit sollen auch kleinere Architekten gefördert werden.

Der Vorsitzende sagt, dass es auch einen Unterschied zwischen öffentlichen und privaten Bauten gibt. Es gibt nahezu keine Fälle im Wohnungsbau, bei denen in Anlagen mit nur wenigen Wohneinheiten alle Einzelgewerke separat geplant und ausgeschrieben werden. Es wird schlüsselfertig gebaut. In der öffentlichen Hand wird das aber immer wieder anders praktiziert. Generalunternehmer haben oft eine große Anzahl von kleineren Unternehmen in ihrer internen Ausschreibung beteiligt, die häufig aus der Umgebung kommen. Das Bauherrenrisiko ist mit Beauftragung eines Generalplaners und eines Generalunternehmers deutlich geringer.



LANDKREIS
ERDING

Büro des Landrats
BL

Kreisrat Wiesmaier fragt, inwieweit in Architektenverträgen das Urheberrecht aufgrund eines anderen Nutzungsbedarfs einzuschränken ist. Die Gremien befassen sich ständig mit Veränderungen in öffentlichen Gebäuden. Wenn diese in der Substanz nicht verändert werden dürfen, gibt es Probleme. Zudem möchte er wissen, ob das Risiko besteht, dass Bauherren Mängel nicht schon frühzeitig aufgrund des baubegleitenden Bautagebuches abzeichnen.

Herr Dr. Vogel hält das Bautagebuch für besonders wichtig. Im Tiefbau wird der Baufortschritt sogar mit einer Kamera dokumentiert. Es gibt eine klare Dokumentation für alle Behinderungs- und Störungsfälle zu Gunsten des Bauherren. Urheberrecht gibt es nur dort, wo geistige Schöpfung da ist (ca. 4 - 5% der Bauten). Wenn es keine vertragliche Regelung gibt, geht es um eine Abwägung zwischen Nutzerinteressen und den Interessen des Urheberinhabers. In Grenzen kann das Urheberrecht weg vereinbart werden, etwa durch Übertragung oder Kauf.

Der Vorsitzende merkt an, dass diese vertragliche Vorsorge zumindest in Grenzen im Architektenvertrag festgehalten werden kann.

Herr Setzwein betont, dass im Fall eines Architekturwettbewerbs mit einem prestigeträchtigen Bau das betreffende Büro durchaus Urheberrechtsansprüche haben kann.

Herr Dr. Vogel antwortet, dass die Tatsache dass es einen Architektenwettbewerb gab und das Büro ausgewählt wurde nicht bedeutet, dass es einen Urheberrechtsschutz gibt.

Es ergeben sich keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Vogel für die Ausführungen.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, beendet der Vorsitzende die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Energie um 17:45 Uhr.

Vorsitzender

Protokoll

Martin Bayerstorfer
Landrat

Claudia Kirmeyer
Verwaltungsangestellte