



Beschlussvorlage 2019/520	Referat	Kommunalreferat
	Abteilung	Abt. 10, Kommunalreferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	12.12.2019	öffentlich

Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße und Leasingvertrag für eine Kaltfräse

Beschlussvorschlag:

I. Die Rechtsgeschäfte bei der beschriebenen und gesamt ausgeführten Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße mit einem Gesamtvolumen von rund 403.000 Euro werden, soweit sie nicht in der Zuständigkeit des ersten Bürgermeisters lagen, nachträglich genehmigt, insbesondere auch hinsichtlich

1. der Verbreiterung des Gehwegs vom Kreisverkehr Bahnhof bis Bauernbräustraße und von der Bauernbräustraße bis zum Kriegerdenkmal
2. der Erneuerung der Fahrbahndeckschicht,
3. der Herstellung von Parkplätzen auf Fl.Nr. 660.

II. Ebenfalls wird der Abschluss eines Leasingvertrages für eine Wirtgen Fräse W50Ri S/N 15051130 für 36 Monate genehmigt.

Beschlussalternative:

II. Der Leasingvertrag für eine Wirtgen Fräse W50Ri S/N 15051130 für 36 Monate ist zum Jahresende aufzulösen. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2020 eine Kaltfräse zu beschaffen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Die Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße wurde dem Bauausschuss am 23.07.2019 (VL 2019/313) ausführlich vorgestellt und vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen.

Die Überprüfung dieser Baumaßnahme ist durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgt. Das Ergebnis wurde in der letzten Stadtratssitzung am 20.11.2019 mitgeteilt.

Das Landratsamt stellt fest, dass die Rechtsgeschäfte bei der Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße im Hinblick auf die Verbreiterung des Gehwegs, die Erneuerung der Fahrbahndeckschicht, die Herstellung von Parkplätzen auf Fl.Nr. 660 und der Abschluss eines Leasingvertrages für eine Kaltfräse schwebend unwirksam sind. Die Wirksamkeit hängt damit von der nachträglichen Genehmigung durch das zuständige Gremium ab.

Da der Bauausschuss entgegen der ursprünglichen Planung vor dem Stadtrat stattfand, wurde die Frage der nachträglichen Genehmigung in der Stadtratssitzung am 20.11.2019 behandelt. Das Landratsamt erkennt die rechtliche Möglichkeit der nachträglichen Genehmigung durch das zuständige städtische Gremium ausdrücklich an. Der Stadtrat hat eine Entscheidung über eine nachträgliche Genehmigung jedoch nicht getroffen, sondern auf die heutige Stadtratssitzung vertagt.

Der Stadtrat hat nunmehr darüber zu entscheiden, ob er die Maßnahme inhaltlich befürwortet. Maßstab ist dabei, ob er auch bei rechtzeitiger Befassung die Baumaßnahme in dieser Form beschlossen hätte. In diesem Fall ist sie damit nachträglich zu genehmigen. Hätte der Stadtrat die Baumaßnahme dagegen abgelehnt, wird er die nachträgliche Genehmigung nicht erteilen.

Im Falle der Genehmigung werden die Rechtsgeschäfte nachträglich geheilt und wirksam. Im Falle einer Ablehnung wären die Rechtsgeschäfte nichtig und die dadurch entstehenden schwierigen juristischen Fragen erst zu klären.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 25.11. und 9.12.2019 auch nochmals mit den zu genehmigenden Maßnahmen befasst. Eine Stellungnahme erfolgt hierzu unter Tagesordnungspunkt 2 der heutigen Stadtratssitzung. Darüber hinaus wurde gebeten, die Baumaßnahme nochmals vorzustellen, und die Thematik Herstellung der Stellplätze, die von der Rechtsaufsicht aufgeworfene Frage der Verjährung sowie das Leasinggeschäft zur Kaltfräse darzustellen.

Ausgangslage

Die Vorstellung von Planungsvarianten für eine barrierearme Verbindung war erstmals im Bauausschuss am 27.10.2016. Die Neugestaltung der Treppe zwischen Steirer Berg (P+R Platz) und Bahnhofstraße wurde im Bauausschuss diskutiert am 18.05.2017, 10.07.2018, 23.10.2018 und 27.11.2018.

Im Werkausschuss vom 31.01.2019 wurde dargelegt, dass im Vorfeld der Landesausstellung 2020 eine Gehwegverbreiterung in der Bahnhofstraße vom Kreisverkehr bis zur Bauernbräustraße und eine Fahrbahnerneuerung bis zum Kriegerdenkmal geplant sei. Die Werke planen in diesem Zusammenhang die Trinkwasserleitung in diesem Bereich zu erneuern



und vergaben in der genannten Werkausschusssitzung die Wasserleitungsbauarbeiten in der Bahnhofstraße und berichteten in der Werkausschusssitzung am 28.5.2019 über Mehrkosten, die vom Gremium genehmigt wurden.

Bereits am 21.05.2019 wurde von BM Eichmann ausführlich im Bauausschuss die Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße beschrieben. Auch ein Dringlichkeitsantrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Umbau der südlichen Bahnhofstraße und zum Einbau von taktilen Bodenindikatoren nach DIN 32984, Blindenleitsystem, der im Stadtrat am 6.6.2019 behandelt wurde, führte nicht zu Beanstandungen im Stadtrat dahingehend, dass die Baumaßnahme nicht legitimiert sei, sondern zur Ablehnung des Antrags, weil der Baufortschritt bereits zu weit sei und die Maßnahme vor dem Altstadtfest beendet sein sollte.

Die Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße wurde dem Bauausschuss am 23.07.2019 (VL 2019/313) ausführlich vorgestellt, vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen und die erbetene Genehmigung vertagt.

1. Verbreiterung des Gehweges

Die anvisierte Verengung der Straße auf 5,90 m konnte nicht umgesetzt werden, da bei einem Ortstermin zwischen Abt. 62 und BM der Begegnungsverkehr Stadtbus/städtischer VW Bus bereits beim damaligen Abstand große Schwierigkeiten hatten, aneinander vorbeizukommen. Für den Bau des Gehweges musste eine Stützwand erstellt werden, bei genauerer Ortseinsicht wurde der Unterbewuchs der Hecke entfernt und das Gelände mit dem Aushub des Gehweges abgeflacht.

Auf der hangseitigen Straßenseite vom Kreisverkehr bis zur Zufahrt der Tiefgarage wurden im Bereich des oberen Gehweges Setzungen festgestellt. Als Vorsichtsmaßnahme wurde der Hang daher auf eine Länge von ca. 35 Metern mit dem Einbau so genannter L-Wände stabilisiert und abgeflacht.

Beim Anlegen der Grünfläche wurden die Firma Ketzer zur Beratung herangezogen. Fünf neue Bäume wurden bereits gepflanzt, die restliche Bepflanzung wird im Frühjahr 2020 ausgeführt. Durch die Verbreiterung des Gehweges und der Verschiebung der Straße wurde der obere Teil des bestehenden Verbindungswegs (Rampe) vom Steirer Berg zur Bauernbräustraße wieder neu hergestellt.

Die Arbeiten beinhalteten auch die Treppe auf der Ostseite der Bahnhofstraße im Kreuzungsbereich Bauernbräustraße zum höher gelegenen Gehweg. Zur Anlage eines Schutzstreifens für die querenden Fußgänger wurde die Bahnhofstraße in diesem Zusammenhang aufgeweitet. Auch die Straßenbeleuchtung im Bereich des neu erstellten Gehwegs wurde erneuert und nach aktuellen Grundsätzen erstellt. (Die Treppe ist nach Auffassung der Rechtsaufsichtsbehörde beschlussmäßig umfasst und daher bereits rechtmäßig erfolgt.)

2. Erneuerung der Fahrbahndeckschicht

Die Stadtwerke konnten nach Vorsondierungen das ursprünglich geplante Vorgehen mit Start- und Zielgruben via „Berstlining“ aufgrund der vorgefundenen Stahlleitung nicht durchführen. Das



Verlegen erfolgte deswegen in offener Aufgrabung. Beim Abfräsen der Asphaltsschichten zur Herstellung des Grabens kam teerhaltiges Material (PAK) zum Vorschein.

Die ursprünglich vorgesehene einfache Asphaltdeckschicht-Erneuerung konnte in dieser Form nicht umgesetzt werden, da nach Baugrunduntersuchungen und erneuten Probebohrungen nur ein teils sehr geringer Asphaltaufbau (unter 4 cm) zum Vorschein kam. Im Bereich zwischen Kreisverkehr und Bauernbräustraße wurde daher der komplette Asphaltoberbau entfernt und durch eine neue Trag- und Deckschicht ersetzt. Auch hier fand mit PAK belastetem Material, weswegen ca. 70 cm Boden ausgebaut und mit frostsicherem Kies aufgefüllt wurde. In diesem Bereich wurden auch zusätzliche SSK Sinkkästen (Bergabläufe) und Kanalleitungen miteingebaut um den Wasserfluss zum Kreisverkehr auf der Fahrbahn und dem Gehweg zu verringern. Der bestehende Kanalanschluss in der Grünfläche stellte sich dabei als defekt heraus, was einen erheblichen Eingriff in die Grünfläche nötig machte, um den neuen Anschluss in einer Tiefe von vier Metern herzustellen.

Im Bereich zwischen Bauernbräustraße und Stadtgraben erfolgte der neue Asphaltaufbau über den bestehenden Asphaltsschichten. Damit konnte die ansonsten nötige Entsorgung des PAK-haltigen Materials vermieden werden. Zusätzlich ist der Anschluss an die Bahnhofstraße im Altstadtbereich zwischen Stadtgraben und Ludwigstraße vorbereitet, da die Planung für die Umbaumaßnahmen ab 2021 ein Höherlegen des Kreuzungsbereichs Stadtgraben/Bahnhofstraße um 70cm vorsehen. Die Höhenänderung im Zuge der Sanierungsmaßnahmen bietet große Vorteile, wenn es um den Übergangsbereich geht. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro Mlaker, der Tiefbauabteilung und dem Baubetriebshof wurde die Straße im oberen Bereich um ca. 60 cm und im unteren Bereich auf Höhe der Bauernbräustraße noch um 40 cm angehoben. Die Anhebung im unteren Bereich machte auch das fehlende Seitengefälle im Kurvenbereich nötig, das eine verbesserte Oberflächenentwässerung nach sich zieht. Durch die Anhebung der Straße war es auch möglich, den Gehweg von der Bauernbräustraße zum Stadtgraben wie auch im Abschnitt nach dem Kreisverkehr auf nun einheitliche 2,10 m zu erweitern. Die Böschungen im Bereich Bauernbräustraße und Stadtgraben wurden durch die Anhebung abgeflacht.

3. Herstellung der Parkplätze auf Fl.Nr. 660

Bei Vermessungsarbeiten und Vorbereitung der Baustelle wurde festgestellt, dass nach damals aktuellem Stand der vorhandene Gehweg größtenteils auf dem Grundstück der Familie Grauvogel lag und im südlichen Bereich auch die Straße. In einem sehr positiven Einvernehmen mit den Eigentümern konnte diese „Altlast“ durch einen flächengleichen Tausch und eine grundstücksübergreifende Neugestaltung beseitigt werden. Der Tauschvertrag mit einer zu tauschenden Fläche von 48 m² wurde am 5.6.2019 beurkundet und ist bereits vollzogen.

Die Stadt hatte bis zum Umbau mit Teilen des Gehwegs und der Bauernbräustraße sogar 109 m² des dortigen Eigentümers in Anspruch genommen (siehe Plan beigelegt zu VL 2019/477).

In diesem Zusammenhang wurde die Herstellung der privaten Stellplätze als Gegenleistung für die jahrzehntelange Inanspruchnahme der Flächen der dortigen Eigentümer durch die Stadt in Form einer mündlichen Absprache getroffen.



Die Herstellungskosten wurden vom Baubetriebshof vor der Baumaßnahme auf ca. 10.500 Euro geschätzt, was sich aus 50 Euro x 210 m² Parkplatzfläche errechnet. Bei einer Flächeninanspruchnahme von 109 m² und einer Annahme von durchschnittlich 4% Pacht ergibt sich bei einem angenommenen Quadratmeterpreis von 300 Euro eine Summe von 1.308 Euro pro Jahr. Ein genaues Herstellungsdatum der Bauernbräustraße ließ sich bisher nicht recherchieren, liegt aber sicher schon weit vor 1975, wie ein Archivbild zeigt. Die Widmung erfolgte 1963. Insofern ist die Herstellung des Parkplatzes sowohl bei einer Wertannahme von 150 wie von 300 Euro/m² als eine angemessene Gegenleistung zu betrachten.

Das Landratsamt hat dies auch nicht bezweifelt, es hat allerdings die Frage einer eventuellen Verjährung aufgeworfen, was dann doch zu einem Missverhältnis führen könnte. Die Verwaltung hat daraufhin folgende Stellungnahme abgegeben.

„Prüfung der Verjährung von Pachtansprüchen des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 660 gegenüber der Stadt Friedberg aufgrund Überbauung mit einem Gehweg

Die Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg bittet im Rahmen der Überprüfung der Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße im Schreiben vom 17. Oktober 2019 darum in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob der wegen der unerlaubten Inanspruchnahme privaten Grundes (ca. 109 m²) angenommene Anspruch auf entgangene Pacht in Teilen verjährt sei.

Betroffen könnte nach Auffassung des Landratsamtes nach §§ 195, 199 BGB Ansprüche aus den Jahren vor 2016 sein. Voraussetzung dafür ist die Kenntnis bzw. die grob fahrlässige Unkenntnis der Eigentümer der überbauten Fläche.

Nach Auffassung des Landratsamtes könnte die Größe des Überbaus mit 109 m² für eine zumindest grobfahrlässige Unkenntnis sprechen.

Für die Beurteilung sind folgende Maßgaben und Umstände zu berücksichtigen:

Widmung

Die Widmung der Bauernbräustraße ist im Bestandsverzeichnis eingetragen mit dem Beschrieb: „Bauernbräustraße 159/16 Einmündung in die B 300 (Marienplatz) bis Einmündung Bahnhofstraße 394 m“ am 19.07.1963

Die aufgeführte Fl.Nr. endet heute an der Stadtmauer, die angegebene Länge stimmt wiederum mit der Länge der Bauernbräustraße überein. Ein Gehweg ist nicht erwähnt.

Vom Wortlaut her ist die überbaute Fläche Fl.Nr. 660 nicht gewidmet.

Zeitpunkt der Überbauung

Der genaue Zeitpunkt konnte nicht ermittelt werden. Ein Foto aus dem Stadtarchiv zeigt den Zustand der Bauernbräustraße mit Gehweg im fraglichen Bereich 1975, der bis zum aktuellen Umbau der Bahnhofstraße unverändert geblieben ist. Erkennbar ist einmal, dass es sich um keine neue Straße handelt. Der technische Zustand lässt unseren Bauhofleiter vermuten, dass der Bau noch vor 1963 (=Widmung) erfolgte. Des Weiteren ist erkennbar, dass der Gehwegverlauf nicht parallel zum nördlich gegenüberliegenden Gehweg liegt und eine Grundstücksgrenze oder ein damit verbundener Überbau nicht erkennbar ist oder vermutet werden kann. Auch die Stadt Friedberg selbst hat erst im Rahmen der Vermessung zum Umbau der Bahnhofstraße den Überbau erkannt.



Auch die Größe der in Anspruch genommenen Fläche auf einer Länge von ca. 11,50 m lässt den Überbau nicht vermuten, da der Überbau in unterschiedlicher Breite und einem Gesamtgrundstück von insgesamt 3.108 m² nicht ohne weiteres auffällt.

Eigentümer

Eigentümer/in ist und hat das Anwesen seit Jahrzehnten immer verpachtet bzw. vermietet. Der Grundstücks- und Gehwegverlauf, der seit Jahrzehnten unverändert geblieben ist sowie die Tatsache, dass die Eigentümer/in ... nur als Vermieter/in fungiert und deren Inhaber/in gewechselt hat, sprechen unserer Meinung nach dafür, dass die Eigentümer/in weder Kenntnis vom Überbau hatte noch hätte haben müssen, sondern dafür, dass der Überbau auch nicht erkennbar war.

Dementsprechend kann die Verjährungseinrede nicht geltend gemacht werden, da der Anspruch noch nicht verjähren konnte.

Selbst bei einer anderen Bewertung durch das Landratsamt dürfte die Verjährung aus rechtlichen Gründen nicht angenommen werden. Eine Widmung ist aufgrund des oben genannten Wortlautes des Bestandsverzeichnisses für die überbaute Fläche unseres Erachtens nicht gerichtsbeständig nachweisbar. Es handelt sich vielmehr um eine reine privatrechtliche Überbauung im Sinne von § 912 BGB. Die dem Eigentümer des überbauten Grundstücks nach § 913 BGB zustehende Überbaurente unterliegt nach § 924 BGB nicht der Verjährung.

Im Ergebnis hält die Stadt Friedberg die Ansprüche des Eigentümers Grundstück Fl.Nr. 660 für nicht verjährt.“

Das Landratsamt hat hierauf wie folgt geantwortet:

„Sehr geehrter Herr Basch,

vielen Dank für Ihre Nachricht. Zu den noch offenen Fragen kann ich Folgendes mitteilen:

1) Änderung der Geschäftsordnung

Eine Änderung der Geschäftsordnung in der vorgeschlagenen Form ist aus unserer Sicht zulässig. Allerdings ist anzumerken, dass dabei weiterhin Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Frage auftreten können, ob eine Baumaßnahme grundsätzliche Bedeutung hat. Sofern dies der Fall ist, liegt die Zuständigkeit auch bei Geltung der vorgeschlagenen Regelung bei Maßnahmen mit Gesamtkosten unter 90.000 € nicht beim Ersten Bürgermeister. Zur Beseitigung dieser Abgrenzungsschwierigkeiten wären weitere Richtlinien erforderlich, die der Stadtrat erlassen kann, sofern er es für erforderlich hält.

2) Verjährung

Nach Ihren Ausführungen sind wir der Ansicht, dass Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis der Gläubiger nicht nachweisbar ist. Die Voraussetzungen der Verjährung liegen damit nicht zweifelsfrei vor.

Die Regelungen des § 912 ff. BGB sind aus unserer Sicht nicht ohne weiteres anwendbar, da es sich nicht um den Überbau mit einem Gebäude handelt.



Sollte es weiteren Abstimmungsbedarf vor der Sitzung am 20.11. geben, wenden Sie sich gerne bis 19.11. um 12:30 Uhr an mich, im Anschluss bin ich aufgrund einer Fortbildung bis Ende der Woche außer Haus.

Freundliche Grüße

Beate Schwägerl

Daten der Gesamtbaumaßnahme

Bauzeit von Anfang Mai bis zum 12 Juli.

Stunden BBH 3013,50:	104.697,25 €
Maschinenkosten:	42.095,25 €

Materialkosten Stand 12.11.2019: 255.937,43 € (siehe im Einzelnen die nichtöffentliche Anlage zu VL 2019/477)

Gesamt: 402.729,93 €

Flächen:

Vollausbau vom Kreisverkehr bis Kriegerdenkmal 1500 m²

Gehwege 535 m²

Parkplatz: 200 m²

Stützwand für Gehweg 88 lfm

Stützwand Norden Hang: 35 lfm

Geländer: 100 lfm

3 neue Straßenbeleuchtungen

Erneuerung aller Schieberkappen und Gestelle von Gas und Wasserleitungen. Austausch aller Kanalabdeckungen.

Abschluss eines Leasingvertrages für eine Wirtgen Fräse W50Ri S/N 15051130

Bei der Gründung der Straßenbaugruppe 2018 wurde in der Sitzungsvorlage vom 18 Mai 2017 verschiedenen Maschinen für den Straßenbau vorgestellt, die beschafft werden sollten.

Vorgesehen und auch beschafft wurde ein Asphalt Schneidegerät zum Aufschneiden des Asphaltes.

Diese Maschine ist für kleine Baustellen in Ordnung doch ist das Arbeitsgerät nur bedingt einsetzbar.

Im Juli 2018 wurde eine Straßenbaufräse mit beiden Bauhofpflegern getestet, für folgende Arbeiten kann die Maschine im Baubetriebshof eingesetzt werden:

1. Abfräsen von Straßen ca. 1200 m²/Tag → Fremdvergabe ist mit ca. 4,00-5,00 €/m² zu rechnen
2. Das Schneidgerät des Bauhofes kann nur 14 cm tief Asphalt schneiden, mit einer Straßenbaufräse kann bis zu 25 cm tief gefräst und gleichzeitig ausgebaut werden.
3. Abfräsen von Banketten zum Setzen von Rasengittersteine → die Entsorgungskosten halbieren sich da nur noch das Material ausgebaut wird wo für die Rasengittersteine



benötigt wird. Momentan wird der Ausbau mittels Bagger ausgeführt. Die Kosten für die Entsorgung von Bankettmaterial sind bei ca. 50,00 €/to

4. Auffräßen von Fahrspuren bei den Feldwegen → Momentan werden die Feldwege jährlich mit Mineralischem instandgesetzt, ca. 20.000,00 € Materialkosten. Angedacht ist verschiedenen Feldwege mit der Fräse auszufräsen und das vorhandene Material wieder einbauen.

Zunächst wurde eine Ausleihe einer solche Fräse versucht, was jedoch nicht gelang, da die meisten Firmen nur mit Bedienpersonal verleihen. Schließlich konnte eine gebrauchte Straßenfräse gemietet werden. Das abgegebene Angebot bezieht sich auf Langzeitmiete, ohne Bedienpersonal.

Die Laufzeit wurde auf 36 Monate angesetzt, ist aber jederzeit kündbar.

Da zum damaligen Zeitpunkt noch keine Erfahrung über die Auslastung der Maschine bekannt waren, war das Mietangebot der Firma ... das interessanteste. Der Mietpreis könnte nach Beendigung der Miete vom Kaufpreis der Maschine abgezogen werden, falls Interesse an einer Übernahme besteht.

Nach einem Jahr Einsatzzeit kann positiv auf die Auslastung der Maschine berichtet werden, die Maschine ist fast bei allen Straßenbaustellen im Einsatz.

Da die Maschine bis zu 25 cm tief Fräsen kann, ist fast jeder Ausbau von Asphalt möglich, die Zeitersparnis beim Personal ist dadurch enorm.

Aus heutiger Sicht kann festgestellt werden, dass auch die Anschaffung einer Kaltfräse eine sinnvolle Alternative darstellt.

Sanierung der Treppenanlage zum Bahnhof

Der obere Treppenbereich wurde entsprechend der Beschlusslage aus dem Bauausschuss vom 27.11.2018 im Rahmen der Baumaßnahme südliche Bahnhofstraße saniert, indem die schadhaften Klinker ausgetauscht wurden.