

Anlagen zur Ladung

**zur Sitzung des Gemeinderates Gundelsheim
am Mittwoch, 23.09.2026 um 18:00 Uhr**

Tagesordnung mit Anlagen:

Öffentlicher Teil

- 1. Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Niederschrift**
- 2. Versorgungssicherheit**

Sachverhalt:

Ein privates Unternehmen hat der Gemeinde angeboten, ihr eine Netzersatzanlage zu schenken. Das Eigentum soll auf die Gemeinde übergehen, eine Gegenleistung wird nicht verlangt. Bei der Gemeinde verbleiben die Kosten für Aufstellung und Anschluss sowie der spätere Betrieb.

Die Anlage könnte bei einem Stromausfall die Schule bzw. die Turnhalle als Katastrophenschutzzentrum versorgen. Nach Möglichkeit könnten zusätzlich weitere Gebäude mitversorgt werden.

Es handelt sich um ein Dieselaggregat des Typs D800CONT mit einem Motor Doosan DP222LC und einem Generator Mecc Alte ECO40, installiert in einem 20-Fuss-Container, schallisoliert und wetterfest, mit einem doppelwandigen Kraftstofftank von 1.500 Litern, einer Auffangwanne von 1.800 Litern, Abgasschalldämpfer sowie Innenraumheizung und -beleuchtung. Enthalten sind ein Rittal-Schaltschranksystem, ein vierpoliger motorbetriebener Leistungsschalter, Batterien, Batterieladegerät, Motorvorwärmung und die Dokumentation. Die Ausführung ist als Netzersatzanlage mit Vorbereitung zur Ansteuerung der vorhandenen Leistungsschalter und mit Netz-Generator-Umschaltung ohne Netzsynchronisierung vorgesehen. Die Umschaltung erfolgt lastfrei und mit einer kurzen Versorgungsunterbrechung. Nach Angabe des Zuwendenden wurde die Anlage bislang nur einmal zum Probelauf betrieben. Die Verwaltung hat die Angaben des Datenblatts mit den Typenschildern abgeglichen. Das Datenblatt weist 800 Kilovoltampere, den Generatortyp ECO40-2L/4 und das Baujahr 2022 aus.

Für die Auslegung des Anschlusses ist eine Lastermittlung je Objekt erforderlich, verbunden mit einer Priorisierung der Abgänge für den Fall, dass nicht alles gleichzeitig versorgt werden kann. Praktisch bedeutsam ist die Betriebsdauer. Überschlägig ist in diesem Betriebspunkt mit einem Verbrauch in der Größenordnung von 20 bis 35 Litern je Stunde zu rechnen. Der Tankinhalt von 1.500 Litern trägt damit rechnerisch etwa zwei bis drei Tage Dauerbetrieb. Für ein Katastrophenschutzzentrum ist gleichwohl ein Nachbetankungskonzept vorzusehen.

Über die Annahme entscheidet der Gemeinderat, weil es sich wegen des Werts und der dauerhaften Folgekosten nicht um eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 GO handelt, sondern um eine Angelegenheit nach Art. 30 Abs. 1 GO. Die Verwaltung hat geprüft, ob zwischen der Zuwendung und einer Amtshandlung der Gemeinde ein Zusammenhang bestehen könnte. Der Zuwendende steht in keiner laufenden Rechtsbeziehung zur Gemeinde.

und ist weder an einem Genehmigungs- oder Vergabeverfahren noch an der Bauleitplanung beteiligt. Ein solcher Zusammenhang besteht danach nicht. Der Zuwendende ist der Verwaltung namentlich bekannt und aktenkundig.

Zu klären sind der Aufstellort, die bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Container sowie die Anzeige- und Prüfpflichten für den Dieseltank als Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Dauerhaft zu Lasten der Gemeinde gehen Wartung, regelmässige Probeläufe, wiederkehrende Prüfungen, Kraftstoffbevorratung und -erneuerung sowie Versicherung. Die Schenkung selbst unterliegt nicht dem Vergaberecht, die Anschlussarbeiten sind demgegenüber als eigenständige Bauleistung zu vergeben.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die angebotene Schenkung einer Netzersatzanlage dem Grunde nach an und dankt dem Zuwendenden.

Der Gemeinderat stellt fest, dass zwischen der Zuwendung und einer Amtshandlung der Gemeinde kein Zusammenhang besteht. Die Annahme steht unter dem Vorbehalt, dass die technische Begutachtung keine wesentlichen Mängel ergibt und ein schriftlicher Übergabevertrag geschlossen wird.

Der Gemeinderat legt fest, dass die Anlage vorrangig der Versorgung der Schule als Katastrophenschutzzentrum dienen soll. Eine zusätzliche Versorgung des Seniorenzentrums und der anschliessenden Gebäude wird angestrebt, soweit sie technisch und rechtlich umsetzbar ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bayernwerk Netz GmbH mit der Prüfung des Anschlusses zu beauftragen. Zu klären sind insbesondere die Netztrennstelle, die Verriegelung gegen Rückspeisung, die Spannungsebene des Anschlusses, die technischen Anschlussbedingungen und die Frage, in welchem Umfang neben der Schule weitere Gebäude versorgt werden können.

Entsprechende Fördermöglichkeiten sind zu prüfen.

3. Vergabe: Kinderhaus

Sachverhalt:

In den Gruppenräumen des Kinderhauses, Karmelitenstraße 1, haben sich Platten der zementgebundenen Holzwole-Akustikdecke aus der Unterkonstruktion gelöst. Da die Platten ein Gewicht von rund 8,4 Kilogramm je Stück haben und auf einer Höhe von bis zu vier Metern gehangen haben, bestand eine unmittelbare Gefahr für Kinder und Personal. Ein Zuwarten bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderats war nicht vertretbar.

Die vorhandenen Platten waren auf Holzbretter geschraubt, die als Tragprofil in die Gipskartondecke montiert sind. Die Fachfirma hat vor Ort festgestellt, dass die Schraublöcher falsch gesetzt und in zu geringer Anzahl vorhanden sind. Betroffen sind fünf Gruppenräume mit 47 Deckenfeldern und rund 117 Quadratmetern Deckenfläche.

Die Firma pro akustik Trockenbau GmbH, Vierth-Trunstadt, hat nach einem Ortstermin das Angebot 260049 vom 13. August 2026 vorgelegt. Der Leistungsumfang umfasst die Demontage der bestehenden Decke und der Holzunterkonstruktion mit Entsorgung, eine neue Feinblech-Unterkonstruktion, die Lieferung und Montage neuer Akustikplatten, eine zusätzliche Mineralfaser-Schallschluckauflage von 30 Millimetern sowie Gerüst, Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen und Facharbeiterstunden für unvorhergesehene Arbeiten

Für die Wahl des Leistungsumfangs war neben der Standsicherheit die Raumakustik maßgeblich. Ein blosser Wiedereinbau der vorhandenen Platten hätte wegen der nur 20

Millimeter starken Altunterkonstruktion einen Schallabsorptionsgrad von weniger als 0,50 ergeben. Mit neuen Platten wird ein Wert von 0,50 erreicht, mit der zusätzlichen Schallschluckauflage ein Wert von 0,95 und damit die Absorberklasse A. Für Gruppenräume einer Kindertageseinrichtung ist dieser Wert nach den anerkannten Regeln der Technik zur Hörsamkeit in Räumen geboten. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Platten je rund vier sichtbare Bohrlöcher aus der alten Verschraubung aufweisen und bei einem Wiedereinbau weitere sechs Verschraubungen je Platte erhalten hätten.

Die Auftragserteilung erfolgte als dringliche Anordnung des ersten Bürgermeisters nach Art. 37 Abs. 3 GO. Danach erledigt der erste Bürgermeister anstelle des Gemeinderats dringliche Anordnungen und unaufschiebbare Geschäfte und hat dem Gemeinderat hiervon in der nächsten Sitzung Kenntnis zu geben. Diese Kenntnisgabe erfolgt mit dieser Vorlage.

Vergaberechtlich handelt es sich um eine Bauleistung mit einem Nettoauftragswert von 31.234,68 Euro. Die Vergabe als Direktauftrag ist nach der bayerischen Wertgrenzenregelung bei Bauleistungen bis 250.000 Euro netto zulässig. Der Auftragswert liegt weit darunter. Unabhängig davon lag eine besondere Dringlichkeit vor, die ein förmliches Verfahren nicht zugelassen hätte.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis davon, dass wegen herabgefallener Akustikplatten in den Gruppenräumen des Kinderhauses Gefahr im Verzug bestand und der erste Bürgermeister den Auftrag zur Erneuerung der Akustikdecken am 13. August 2026 nach Art. 37 Abs. 3 GO erteilt hat. Der Gemeinderat bestätigt die Vergabe an die Firma pro akustik Trockenbau GmbH, Vierth-Trunstadt, auf der Grundlage des Angebots 260049 vom 13. August 2026 mit einer geprüften Auftragssumme von 31.234,68 Euro netto beziehungsweise 37.169,27 Euro brutto und stimmt der Ausgabe zu. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe auf der Haushaltsstelle 0.4643.5000 in Höhe von rund 27.200 Euro nach Art. 66 GO zu.

4. Bauhof: Fahrzeugkonzept

Sachverhalt:

Der Bauhof verfügt über sieben funktionsfähige Fahrzeuge und Geräte. Dazu gehören der Multicar M30 Fumo Carrier 4x4 Baujahr 2011, der Fiat Ducato als Pritschenfahrzeug Baujahr 2012, drei Renault Kangoo Z.E. in den Baujahren 2014, 2015 mit fest eingebautem Werkzeugausbau und 2019, der Radlader, die Kehrmaschine und der Grillo Aufsitzrasenmäher.

Der bereits aussortierte Renault Kangoo Z.E. mit dem Baujahr 2014 konnte im Autohaus Ullein wieder gängig gemacht werden und befindet sich weiterhin in Benutzung. Es wird mit verringerter Reichweite innerorts für Kurzstrecken eingesetzt und erfüllt diesen Zweck ohne Beanstandungen. Eine Batterieerneuerung hätte allein im Material über 20.000 Euro gekostet und war deshalb nicht wirtschaftlich. Der ebenfalls im Vorjahr gebraucht beschaffte Kangoo Maxi des Baujahrs 2019 zum Preis von 8.600 Euro gehört fest zum Fuhrpark. Beide Fahrzeuge decken den innerörtlichen Bedarf zuverlässig ab.

Beim Fiat Ducato besteht Handlungsbedarf. Das Fahrzeug hat zwar noch gültigen TÜV, weist aber zunehmend Einschränkungen auf. Für die im Gemeindegebiet anfallenden Kurzstrecken hält die Verwaltung eine Ersatzbeschaffung in Form eines gebrauchten Pritschenwagens oder Transporters mit Elektroantrieb für die sachgerechte Lösung. Angestrebt wird ein Fahrzeug mit geringer Laufleistung zu einem Preis von höchstens 35.000 Euro.

Der Multicar Fumo Carrier 4x4 hat sicherheits- und prüfungsrelevante Reparaturen vor sich. Nach den beiden Kostenvoranschlägen sind Spurstangen und Umlenkhebel, die Elektrik am Heck, die Bremsanlage an der Hinterachse, das durchgerostete Abgasrohr mit Nachschalldämpfer, mehrere Hydraulikschläuche sowie sämtliche Riemen und Spannrollen zu erneuern. Die Kosten belaufen sich zusammen auf 14.161,40 Euro netto oder 16.852,07 Euro brutto.

Dem steht eine Ersatzneubeschaffung von rund 130.000 Euro netto gegenüber. Das vorliegende Angebot für ein Vorführfahrzeug weist nach Inzahlungnahme des vorhandenen Fahrzeugs eine Endsumme von 140.408,10 Euro brutto aus. Das alternativ angebotene Leasing über 84 Monate führt bei einer Anzahlung von 8.300 Euro, einer Rate von 1.601,76 Euro und einem Restwert von 12.625 Euro zu einem Gesamtaufwand von 155.472,84 Euro netto und damit zu rund 29.200 Euro Mehraufwand gegenüber dem Kauf. Zusätzlich wäre der Leasingvertrag als kreditähnliches Rechtsgeschäft nach Art. 72 Abs. 1 GO genehmigungspflichtig. Die Verwaltung bevorzugt daher die unmittelbare Reparatur.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand zum Fuhrpark des Bauhofs zur Kenntnis und beschließt, dass sicherheits- und prüfungsrelevanten Reparaturen am Multicar Fumo Carrier 4x4 werden mit einem Aufwand von 16.852,07 Euro brutto durchgeführt. Von einer Ersatzneubeschaffung wird abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ersatzbeschaffung für den Fiat Ducato in Form eines gebrauchten Pritschenwagens oder Transporters mit Elektroantrieb und geringer Laufleistung mit höchstens 35.000 Euro im nächsten Haushalt zu veranschlagen und die Beschaffung nach Beschluss des Haushalts durchzuführen.

5. Antrag - Umlegungsverfahren Gewerbegebiet

Sachverhalt:

Antrag (Wortlaut)

Antrag an den Gemeinderat

Antragsteller: Thomas Paul / FDP

Betreff: Beschluss des Gemeinderates vom 14.01.2026 – Ergänzung der Planungsgrundlage

Antrag:

Der Gemeinderat möge beschließen, für die Erweiterung des Gewerbegebiets auf der Basis des Beschlusses vom 14.01.2026 erweiternd / abändernd ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB einzuleiten. Das Verfahren soll das gesamte funktionale Plangebiet umfassen, einschließlich der Grundstücke, für die bislang noch keine Kaufoptionen bestehen.

Begründung:

Das Umlegungsverfahren nach § 45 Abs. 1 BauGB ermöglicht einen rechtssicheren und optimalen Zuschnitt des Plangebietes entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen. Es gewährleistet, dass die endgültige Gebietsstruktur nicht von der Erwerbbarkeit einzelner Grundstücke abhängig ist, sondern sich ausschließlich an den planerischen Vorgaben des Baugesetzbuchs orientiert.

Nach § 47 BauGB können sämtliche betroffenen Grundstücke in das Verfahren einbezogen

werden. Bereits bestehende Kaufoptionen bleiben hiervon unberührt und können im Verfahren berücksichtigt und bei Bedarf beschleunigt werden. Die Möglichkeit, Grundstücke zu erwerben, besteht während des gesamten Umlegungsverfahrens fort und wird durch das Verfahren nicht eingeschränkt.

Das Verfahren schafft zudem eine einheitliche und belastbare Grundlage für die Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger und unterstützt eine zügige und rechtssichere Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

Dieses Verfahren hat für alle Verfahrensbeteiligten nur Vorteile: Die Gemeinde kann auf der Basis eines optimalen Planungsgebietes aktiv und optimal planen. Eine aktive Ansiedlungspolitik kann auf den von ihr erworbenen Flächen sicherstellen und die bisher unentschlossenen Eigentümer erhalten einen angemessenen Ausgleich.

*Thomas Paul, Gemeinderat
Gundelsheim, 14. September 2026*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Antrag greift in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ein. Der Gemeinderat hat am 14. Januar 2026 die Erschließung über den Erschließungsträger KFB Reuth beschlossen. KFB Reuth übernimmt für Grundstücke, die im Eigentum Privater stehen, kein Finanzierungsrisiko und hat die Durchführung deshalb an die vollständige Hoheit der Gemeinde über die Bodenordnung geknüpft. Genau diese Hoheit gibt die Umlegung auf, weil die Baugrundstücke im Privateigentum verbleiben und den Eigentümern lediglich neu zugeschnittene Grundstücke zugeteilt werden. Mit einer Umlegung entfällt die Finanzierung durch den Erschließungsträger. Die Annahme des Antrags, das Verfahren schaffe eine belastbare Grundlage für die Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger, trifft daher nicht zu.

Hinzu kommt die Vorgabe der Rechtsaufsicht. Das Landratsamt Bamberg, Fachbereich 11.2 Rechnungsprüfung, hat mit Schreiben vom 21. April 2026 unter Ziffer 3 ausdrücklich festgelegt, dass sich die Finanzierung nur auf Grundstücke erstrecken darf, die die Kommune erwirbt, und nicht auf Privatgrundstücke, weil die Gemeinde andernfalls für Private haften würde, obwohl ihr Kommunalkreditkonditionen eingeräumt werden. Für Flächen, die nach einer Umlegung im Privateigentum bleiben, darf die Gemeinde somit keine Finanzierung in Anspruch nehmen. Der Finanzierungsvertrag nach Art. 72 GO über derzeit 4,5 Millionen Euro wäre in der vorgesehenen Form nicht genehmigungsfähig und müsste auf den gemeindeeigenen Anteil zurückgeführt werden.

Die Folge wäre ein Wechsel der gesamten Finanzierungsstruktur. Die Gemeinde müsste die Erschließung selbst vergeben und vorfinanzieren, sich über Erschließungsbeiträge nach Art. 5a KAG refinanzieren, dabei mindestens zehn vom Hundert des beitragsfähigen Aufwands nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB selbst tragen und das Kostenrisiko der Bauphase übernehmen, das nach Ziffer 3 des Schreibens derzeit beim Erschließungsträger liegt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan für die Erweiterungsfläche bislang nicht aufgestellt ist. Die Umlegung setzt nach § 45 Satz 2 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Eine Einleitung vor dessen Aufstellung ist nach § 47 Abs. 2 BauGB zwar zulässig, ohne Festsetzungen aber weder abgrenzbar noch bewertbar. Die Entscheidung über Anordnung und Durchführung liegt nach § 46 Abs. 1 BauGB im Ermessen der Gemeinde, ein Rechtsanspruch Dritter besteht nicht.



Beschlussvorschlag

Der Beschlussvorschlag bleibt offen.

6. Informationen und Anfragen öffentlich