

BESCHLUSSVORLAGE V0309/21 öffentlich	Referat	Referat II
	Amt	Referat für Finanzen und Liegenschaften
	Kostenstelle (UA)	0301
	Telefon	Franz, Fleckinger 3 05-29 03
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	referat2@ingolstadt.de
	Datum	19.04.2021

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	28.04.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	04.05.2021	Vorberatung	
Stadtrat	11.05.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Finanzierung des Ausbaus des Jugendbildungshauses

- Antrag der UDI-Stadtratsfraktion vom 30.09.2019 -

Stellungnahme der Verwaltung

(Referenten: Frau Bürgermeisterin Kleine, Herr Fleckinger, Herr Müller, Herr Hoffmann, Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Bericht der Verwaltung zur bau-, wasser- und sicherheitsrechtlichen Situation bezüglich des Jugendbildungshauses am Baggersee wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Anträge der UDI-Stadtratsfraktion vom 21.11.2018 und 30.09.2019 werden nicht weiterverfolgt.

gez.

Petra Kleine
Bürgermeisterin

gez.

Franz Fleckinger
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Dirk Müller
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Die UDI-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 30.09.2019 beantragt, dass im Haushalt ein ausreichender Betrag zum Ausbau des Dachgeschosses des Jugendbildungshauses am Bag-gersee einzustellen ist, um das Haus übernachtungs- und wintertauglich zu machen. Gruppen in Klassenstärke solle dadurch ein mehrtägiger Aufenthalt ganzjährig ermöglicht werden. Auch eine spätere Erweiterung durch ein Seminargebäude wäre vorzusehen.

Das Anliegen der Antragsteller wurde in der Vergangenheit auf Anfrage des Stadtjugendrings (SJR) des Öfteren überprüft. Nach einer erneuten Überprüfung unter Einbeziehung des Lie-genschaftsamtes, des Rechtsamtes, des Hochbauamtes und des Bauordnungsamtes wurde dem SJR mit Schreiben vom 26.08.2019 mitgeteilt, dass die Stadt Ingolstadt einer Aufhebung des Übernachtungsverbot es nicht nachkommen kann.

Das Grundstück liegt baurechtlich im Außenbereich und wasserrechtlich im durch Rechtsver-ordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Bei einem für die Beurteilung in bau- und wasserrechtlicher Hinsicht maßgeblichen sog. hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt Wassertiefen für den Bereich des Ge-bäudes, der näheren Umgebung und der Zufahrtswege von 0,5 m – 1 m ermittelt, bei einem Extremhochwasser (HQextrem) wie dem Pfingsthochwasser 1999 sogar Wassertiefen von 1 m – 2 m. Damit ist das Gebiet im Hochwasserfall nur noch (eingeschränkt) mit geländegängi-gen Fahrzeugen oder per Boot zugänglich.

Ursprünglich war das Gebäude als Bootshaus genehmigt. 1989 wurde als Nutzung im Erdgeschoss ein Aufenthaltsraum und im Obergeschoss ein Lagerraum genehmigt, damit sind aufgrund der genehmigten Nutzung Übernachtungen nicht möglich. Weitergehende Genehmigungen, insbesondere das Gebäude im Wege einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung übernachtungstauglich zu machen oder ein zusätzliches Seminargebäude vorzusehen, sind bau-, wasser- und sicherheitsrechtlich ausgeschlossen.

Vorhaben im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für den betreffenden Bereich Grünfläche und Wald vorsieht. Zudem sind Belange des Hochwasserschutzes wegen der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu beachten.

Bauordnungsrechtlich ist das Grundstück auf Grund seiner Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet weder geeignet, das bestehende Gebäude übernachtungstauglich zu machen noch ein Seminargebäude zu errichten. Ein Grundstück darf durch seine Lage nicht Gefahren ausgesetzt sein, die zu Schäden für die Gesundheit der Bewohner oder Dritter führen können. Die fehlende Eignung des Baugrundstückes ist objektiv zu beurteilen und kann nicht durch Haftungsausschlusserklärungen, auf den Schutz vor Hochwassergefährdungen verzichten zu wollen, kompensiert werden. Des Weiteren darf durch die Nutzung der Anlage die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Dabei sind, je höher das Schutzgut ist, umso geringere Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit des Schadeneintritts zu stellen. Ist wie hier eventuell das Leben übernachtender Jugendlicher, ihrer Betreuer oder des Rettungspersonals betroffen, überschreitet das Restrisiko, das trotz längerer Vorwarnzeiten im Überschwemmungsfall bestehen bleibt, die rechtlich zulässige Grenze. Diesbezüglich ist unerheblich, dass es für diesen örtlichen Bereich hochwasserbezogenen Vorwarnzeiten gibt. Sicherheitsrechtlich ist eine Hilfeleistung innerhalb gesetzlicher Hilfsfristen (als Amtspflicht) nur in den Fällen zu gewährleisten, in denen bauliche Anlagen entsprechend ihrer konkreten Nutzung auch tatsächlich bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, was in diesem Fall ausgeschlossen ist. Daher haben sich die Rettungskräfte im Hochwasserfall vorrangig auf die Einsatzorte zu konzentrieren, bei denen trotz Genehmigung eine akute Gefährdungslage besteht.

Im Bereich des Wasserrechts schließt § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich aus.

Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, wie sie von der UDI in ihrem Antrag angesprochen wird, würde voraussetzen, dass alle Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt werden (die Hochwasserrückhaltung dürfte nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum müsste umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser dürfte nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz dürfte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und es müsste hochwasserangepasst ausgeführt werden). Zudem sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zum Nachweis dieser Voraussetzungen wäre ein aussagefähiges hydraulisches Gutachten erforderlich. Neben den Kosten der Nutzungsänderung sowie weiterer baulicher Maßnahmen, wie sie von den Antragstellern angeregt werden, würden also auch nicht unerhebliche Kosten für ein solches Gutachten entstehen.

Einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung würde bereits entgegenstehen, dass das aufgrund der nicht vollständig auszuschließenden Gefährdung von Leib und Leben in Überschwemmungsgebieten bestehende haftungsrechtliche Risiko bei der Stadt Ingolstadt verbleiben würde. Ungeachtet öffentlich-rechtlicher Vorschriften obliegt der Stadt Ingolstadt als Ver-

mieterin – anders als bei den sich in Privathand befindlichen Grundstücken und Gebäuden im Roten Gries – die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht. Dieser kann im Falle von Übernachtungen im Jugendbildungshaus wegen der vorgenannten Gefährdungslage nicht nachgekommen werden.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung ist mit der Situation im Roten Gries nicht vergleichbar. Derartige Genehmigungen werden auch dort nicht erteilt. Durch regelmäßige Baukontrollen wird sichergestellt, dass etwaige Bautätigkeiten sofort eingestellt werden und die Beseitigung angeordnet wird.

Wann das nächste Hochwasser kommt bzw. wie verheerend seine Auswirkungen sein werden, kann auch von Fachleuten nicht genau vorausgesagt werden. Ebenso ist der Anstieg des Grundwasserspiegels nicht konkret berechenbar. Bei der Realisierung eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet ist immer zu beachten, dass trotz Einhaltung von Auflagen und Bedingungen eine Schädigung durch Hochwasser nie gänzlich ausgeschlossen werden kann. Bei extremen Ereignissen kann es durchaus zu höheren Wasserspiegellagen kommen, die eine Schädigung am Gebäude und im schlimmsten Fall an Leib und Leben nach sich ziehen können.

In einer Gesamtzusammenschau der aufgeführten Gefährdungslagen verbleibt es deshalb bei der Einschätzung, dass weitere Genehmigungen wegen der Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet und Außenbereich ausgeschlossen sind.

Ohne das Vorliegen der öffentlich-rechtlichen Genehmigungsfähigkeit kann die Stadt Ingolstadt auch auf vertraglicher Ebene nicht vom ausgesprochenen Übernachtungsverbot absehen.