

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Technischer Ausschuss am 03.09.2026

Tagesordnung (Seite 2)

ausführliche Tagesordnung (Seite 3)

TOP 1 - Niederschrift der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026 (Seite 4)

Niederschrift (Seite 5)

TOP 2 - Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes, 2) Vergabe der Bauleistung (Seite 9)

Beschlussvorlage (Seite 10)

TOP 3 - Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf hier: 1) Bestätigung Vorentwurf, 2) Wahl des Vergabeverfahrens (Seite 12)

Beschlussvorlage (Seite 13)

TOP 4 - Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg (Seite 18)

Beschlussvorlage (Seite 19)

Anlage (Seite 21)

TOP 5 - Anregungen und Mitteilungen (Seite 23)



Tagesordnung

ausführliche Tagesordnung (Seite 3)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TAGESORDNUNG

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Öffentlicher Teil:

1. **Bestätigung der Niederschrift der 17. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026**
2. **Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA**
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes
2) Vergabe der Bauleistung
3. **Errichtung Feuerwehrrgerätehaus Cunersdorf**
hier: 1) Bestätigung Vorentwurf
2) Wahl des Vergabeverfahrens
4. **Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB**
hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg
5. **Anregungen und Mitteilungen**



TOP 1 - Niederschrift der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026

Niederschrift (Seite 5)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

NIEDERSCHRIFT

über die

**17. Sitzung des Technischen Ausschusses
der Wahlperiode 2024 bis 2029**

am Donnerstag, den 04.06.2026 um 19.00 Uhr

**im Sitzungszimmer des Rathauses Kirchberg,
1. Etage, Neumarkt 2**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

Anwesend:

Bürgermeisterin:	Frau Obst
Stadtrat / Mitglied des TA:	Frau Rommerskirch Herr Kaiser Herr Wagner
Bauamtsleitung:	Frau Wössner
Gäste:	
Schriftführerin:	Frau Bernstein

Tagesordnung - öffentlicher Teil

1. **Bestätigung der Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026**
2. **Ausbau der Verbindungsstraße Karl Marx Siedlung in Kirchberg
hier: Vergabe der Bauleistung**
3. **Mitverlegung Breitbandkabel zur tiefbauseitigen Finalisierung des Netzes in der
Leutersbacher Straße im Zuge des grundhaften Ausbaus**
4. **Anregungen und Mitteilungen**

Tagesordnung - Nichtöffentlicher Teil

5. **Anregungen und Mitteilungen
- Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf, hier: Vorstellung Vorentwurf**

Die Bürgermeisterin, Frau Obst, eröffnet um 19.00 Uhr die 17. Sitzung des Technischen Ausschusses der Wahlperiode 2024 – 2029 im Sitzungszimmer des Rathauses, 1. Etage, Neumarkt 2. Sie begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass ordnungs- und fristgemäß geladen wurde und dass Beschlussfähigkeit besteht. Sie weist darauf hin, dass eine Beanstandung der ordnungsgemäßen Ladung vor Eintritt in die Tagesordnung erfolgen muss.

zu Top 1 – Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026

Die Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen. Gegen den Inhalt gibt es keine Einwände.

zu Top 2 – Ausbau der Verbindungsstraße Karl Marx Siedlung in Kirchberg, hier: Vergabe der Bauleistung

Frau Obst erläutert die Beschlussvorlage.

Diskussionsredner: Herr Wagner, Herr Kaiser, Frau Wössner, Frau Obst

Herr Kaiser fragt, welche weiteren Firmen sich an der Ausschreibung beteiligt haben. Außerdem möchte er wissen, welche Erfahrungen das Bauamt mit der Fa. U. Passauer im Verwaltungsgebiet bisher gemacht hat.

Nachtrag des Bauamtes zu den Referenzen der Fa. U. Passauer:

- Crinitzberg: Radwege Alte Lichtenauer Straße und Alte Hirschfelder Straße, Bahnradweg nach Rothenkirchen
- Kirchberg: Containerstellplatz Schießhausberg

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt die Vergabe des Auftrages zum Ausbau der Verbindungsstraße Karl-Marx-Siedlung in Kirchberg an die Fa. U. Passauer in 08321 Zschorlau mit einem Angebotspreis von brutto 51.975,04 EUR als wirtschaftlich günstigsten Bieter.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1

zu TOP 3 – Mitverlegung Breitbandkabel zur tiefbauseitigen Finalisierung des Netzes in der Leutersbacher Straße im Zuge des grundhaften Ausbaus

Frau Obst erläutert die Beschlussvorlage.

Diskussionsredner: Frau Rommerskirch, Herr Kaiser, Herr Wagner, Frau Wössner

Herr Kaiser erkundigt sich, woher das Material für die Fertigstellung der Baumaßnahme beschafft wird. Frau Wössner antwortet, dass dies bereits in einem Lager der WTK vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt für die Maßnahme „Umfassende Sanierung Leutersbacher Straße“ (54.10.01.00 – STRAB114) einen Nachtrag in Höhe von 7.235,80 € für die Erweiterung des Auftrages zum Zwecke der Breitbandrohrverlegung im Bauabschnitt Hausnummer 10 bis Bauende (Beginn Neumarkt) einzustellen.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Budgets der laufenden Baumaßnahme „Grundhafter Ausbau der Leutersbacher Straße“.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu TOP 4 - Anregungen und Mitteilungen

Frau Obst informiert über die laufenden Baumaßnahmen.

Leutersbacher Straße:

Es lag eine nachträgliche Anfrage vom Eigentümer des Grundstücks Leutersbacher Straße 5 für die Verlegung eines zweiten Breitbandleerrohres auf sein Grundstück im Rahmen der Straßenbaumaßnahme vor. Dieses wird vonseiten der Stadt Kirchberg genehmigt.

Herr Kaiser möchte wissen, was aktuell an der Robert-Seidel-Straße auf Höhe des Netto-Marktes gemacht wird; dort ist der Gehweg abgesperrt.

Nachtrag des Bauamtes:

Es handelt sich um eine Maßnahme des Landkreises zur Erkundung der Entwässerung aufgrund von Rückstau.

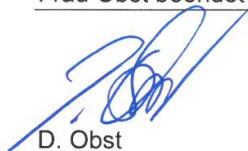
Herr Wagner erkundigt sich, ob während der Zeit der einseitigen Sperrung der Lengenfelder Straße für PKW im Bereich der Brühlkreuzung eine Ausnahme für die Fahrradfahrer eingerichtet werden kann.

Nachtrag des Bauamtes:

Die Anfrage wurde an das Landratsamt zur Prüfung übergeben.

Nach mündlicher Auskunft des Straßenverkehrsamtes ist eine Änderung der aktuellen verkehrsrechtlichen Anordnung für Radfahrer nicht möglich.

Frau Obst beendet die öffentliche Sitzung um 19.22 Uhr.



D. Obst
Bürgermeisterin



E. Bernstein
Schriftführerin



TOP 2 - Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes, 2) Vergabe der
Bauleistung

Beschlussvorlage (Seite 10)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 2
Kirchberg, 07.08.2026

An den
Technischen Ausschuss der Stadt Kirchberg

Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes
2) Vergabe der Bauleistung

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Sachverhalt:

Zur letzten Brandverhütungsschau im November 2025 wurde das Fehlen von Rauchwarnmeldern in den Schlafräumen und Fluren der Kita Regenbogen bemängelt. Dies begründet sich auf §47 SächsBO und betrifft auch die Schlafräume der Kitas. Die Argumentation, dass in benannten Räumen immer Personal zur Betreuung der Kinder anwesend ist, ermöglicht keine Ausnahme der gesetzlichen Regelung.

Zur Umsetzung der Maßnahme gibt es 2 Möglichkeiten:

1. Die vorhandene Brandmeldeanlage, kurz: BMA (hier: nicht aufgeschaltete Hausalarmanlage mit Handtastern, ohne automatische Melder) wird um die erforderlichen 25 Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen und Fluren bzw. an der Brandmeldezentrale erweitert
2. Installation von 25 funkvernetzten Rauchwarnmeldern mit Alarmweiterleitung auf ein Handy. Es gibt keine Möglichkeit die Rauchwarnmelder mit der Bestandsanlage zu koppeln und stellen somit eine zweite Anlage ohne Zentrale dar.

Für beide Varianten liegt ein Angebot vor.

Zu Variante 1 hat die mit der Wartung beauftragte Firma DESA ein Angebot erstellt. Dies liegt bei 11.875,83€ und bietet folgende Vorteile:

- nur eine Anlage vorhanden,
- im Alarmfall ist nur auf 1 Signal zu reagieren,
- es wird nur eine Anlage gewartet werden,
- im Falle eines Fehlalarms ist der Melder an der BMZ zu lokalisieren.

Für Variante 2 hat die Firma Brandschutzservice Wende ein Angebot erstellt, dies ist mit 4.688,60€ deutlich günstiger, bietet aber folgende Nachteile:

- im Alarmfall sind 2 verschiedene Signale zu beachten
- es sind 2 Anlagen zu warten,
- im Falle eines Fehlalarms gibt es keine Zentrale, der auslösende Melder ist durch Ortsbegehung zu lokalisieren

Aus Sicht der Verwaltung ist daher die Erweiterung der vorhandenen Brandmeldeanlage zu bevorzugen.

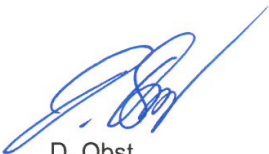
Im Haushalt der Stadt Kirchberg sind unter der Maßnahme KITAJ017 8.500€ eingestellt. Um die Mehrkosten zur Erweiterung der BMA abzudecken wird ein zusätzlicher Mittelbedarf von 3.500€ benötigt. Diese können aus Einsparungen aus der Maßnahme KITAJ016 finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt

1.) die Bestätigung eines überplanmäßigen Aufwandes in Höhe von 3.500€ in die Maßnahme KITAJ017 des Haushaltsplan 2026 der Stadt Kirchberg einzustellen. Die Mittel werden der Maßnahme KITAJ016 entnommen.

2.) die Vergabe der Bauleistung zur Erweiterung der Brandmeldeanlage der Kita Regenbogen, Kirchberg an die Firma DESA GmbH, Rathausstraße 9 in 08058 Zwickau zum Angebotspreis von 11.875,83€ brutto.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5



TOP 3 - Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf hier: 1)
Bestätigung Vorentwurf, 2) Wahl des Vergabeverfahrens

Beschlussvorlage (Seite 13)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 3
Kirchberg, 18.08.2026

An den
Technischen Ausschuss der Stadt Kirchberg

Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf
hier: 1) Bestätigung Vorentwurf
2) Wahl des Vergabeverfahrens

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Sachverhalt:

1) Bestätigung Vorentwurf

Mit Beschluss Nr. 03/2026 des Stadtrates Kirchberg wurde das Ingenieurbüro BBM Bauplanung und Statik Mann aus Gersdorf mit der Erstellung einer Planung Leistungsphase 1-2 (Vorentwurf) zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses im OT Cunersdorf beauftragt.

Nunmehr liegt die Planung vor. In der Anlage 1 befinden sich die Planunterlagen mit Stand vom 17.07.2026 bestehend aus Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Ansichten, Schnitte, Geländeschnitt, Medienplan, Installationsplan Elektro, Installationsplan HLS und den Baubeschreibungen Gebäude, Elektro und HLS.

Im Planungsprozess erfolgte die Einbindung der Feuerwehren Cunersdorf, Saupersdorf und des Stadtwehrlatters bzw. Ortschaftsrates. Ebenso erfolgte eine Abstimmung mit der Unfallkasse, diese Hinweise sind im vorliegenden Entwurf bereits eingearbeitet. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist noch nicht abschließend erfolgt.

2) Wahl des Vergabeverfahrens

Die Vergabe von Aufträgen in Teil- und Fachlosen ist der gesetzliche Regelfall. Dies soll eine mittelstandsfreundliche Beschaffung sichern, für die nach dem GWB auch ein Mehraufwand für den Auftraggeber hinnehmbar ist. Der Regelfall schafft aber keine unbedingte Pflicht zur Teil- und Fachlosvergabe. Vielmehr steht der öffentlichen Hand die Vergabe an einen Generalunter- oder Generalübernehmer offen, wenn sie zu der Überzeugung gelangt, dass die damit einhergehenden Vorteile gegenüber klassischen Ausschreibungsformen überwiegen.

Die Bewertung eines Beschaffungsmodells nur anhand von Einzelmerkmalen – wie etwa der Höhe des Generalunternehmer oder Übernehmer-Zuschlags ohne die Berücksichtigung der übernommenen Leistungen und Risiken durch den Generalunter- oder Generalübernehmer führt aber zu zweifelhaften Aussagen über seine Vorteilhaftigkeit. Tatsächlich führt kein Beschaffungsmodell a priori zu geringeren Baukosten. Das „beste“ Beschaffungsmodell ist vielmehr im jeweiligen Einzelfall festzustellen. Dabei sind bauherrenspezifische, projektspezifische und marktspezifische Besonderheiten sowie der Entscheidungszeitpunkt selbst zu berücksichtigen

Begriffserklärung/ Unterscheidung

Ein klassischer Generalunternehmer (GU) übernimmt die Ausführung der Bauleistung auf Basis einer externen Ausführungsplanung, die meist von einem durch den Bauherren beauftragten Architekten erstellt wurde. Die Bauleistung wird ganz oder teilweise von eigenen Handwerkern ausgeführt. Werden die Leistungen komplett an Subunternehmer vergeben, spricht man von einem Generalübernehmer.

Ein Totalunternehmer übernimmt das komplette Projekt aus einer Hand, sowohl die Planung (Projektierung) als auch die Ausführung werden ganz oder teilweise durch den Totalunternehmer erbracht. Werden die Planungs- und Bauleistungen komplett an Subunternehmer vergeben spricht man von einem Totalübernehmer.

Im Folgenden wird der Vereinfachung halber immer von einem Generalunternehmer gesprochen.

Hierbei sind folgende Punkte maßgeblich:

- Entlastung des Auftraggebers/Komplexität des Vorhabens

Werden Bauleistungen Gewerke-weise als Einzelvergaben vergeben, erfordert das die Durchführung einer Vielzahl von Ausschreibungen. Dies bedingt einen hohen Aufwand des Auftraggebers zur präzisen Definition der Leistungsschnittstellen und der Koordination der verschiedenen Einzelunternehmer. § 5 VOB/A verpflichtet öffentliche Auftraggeber zu einer sorgfältigen Entscheidung über die Losbildung und den Leistungsumfang etwaiger Lose. Der Grundsatz der Einheitlichkeit der Ausführung und der Grundsatz des Mittelstandsschutzes sind miteinander in Einklang zu bringen. Hier besteht die Chance der Generalunternehmer-Vergabe darin, den Aufwand des Auftraggebers in die Definition und Kontrolle der Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken zu reduzieren. Je zahlreicher die Schnittstellen sind und je komplexer ihre Definition und je schwächer umgekehrt die Bauherrenkompetenz des Auftraggebers ist, desto stärker sprechen die Argumente für eine Generalunternehmer-Vergabe. Insbesondere, wenn der Bauherr über nicht genügend qualifiziertes Personal verfügt, erscheint eine Generalunternehmer-Vergabe sinnvoll, da der personelle Aufwand für die Koordination der einzelnen Gewerke und deren Schnittstellen auf den GU verlagert wird und damit Managementaufwand beim Auftraggeber entfällt.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: ein Projekt bei Losvergabe eine hohe Anzahl von Ausschreibungen erfordert und der Bauherr nicht über die notwendige Anzahl qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter verfügt. Allerdings müssen solche Gründe vorliegen, die über solche Schwierigkeiten hinausgehen, die typischerweise mit jeder losweisen Ausschreibung verbunden sind. Allein die Angabe, die Vergabe an einen Generalunternehmer würde den Auftraggeber von der Koordinierung entlasten oder hätte den Vorzug, nur einen Vertragspartner zu haben, oder die einfachere Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen reichen nicht aus, um die Vergabe an einen Generalunternehmer zu begründen.

- Umgang mit Risiken

Kein Bauprojekt ist risikofrei. Die Verfügbarkeit von Baumaterialien, die Verfügbarkeit von Unternehmern, Ausrüstung und Personal, Störungen in der Baulogistik, der Zustand des Baugrunds oder der Bausubstanz, unsaubere Leistungsabgrenzungen zwischen den Gewerken, Insolvenzen und Ausführungsmängel, Fehler in der Planung und viele andere Risiken können im Laufe eines Bauvorhabens auftreten. Sie können erhebliche Störungen zur Folge haben, die einen hohen Aufwand für die Beseitigung und die Klärung der Verantwortlichkeit erfordern und zu höheren Kosten, geminderter Qualität und/oder verlängerter Ausführung führen.

Da bei Generalunternehmer-Vergaben jedoch bestimmte Ausführungsrisiken auf den Generalunternehmer übertragen werden, kommt es hier in der Praxis häufig zwangsläufig vor Zuschlagserteilung zu einer Risikoallokation. Bei der Festlegung bzw. bei den Verhandlungen der Risikoübernahmen des Generalunternehmers zeigen sich konkrete Risiken des Projekts. So können noch vor Zuschlagserteilung Themen geregelt werden, die ansonsten unbemerkt geblieben wären und die Baudurchführung behindert hätten. Beide Parteien sind gezwungen, sich vor Zuschlagserteilung intensiv mit den Projektrisiken auseinanderzusetzen.

Eine sinnvolle Risikoallokation verteilt die Risiken derart auf die Projektpartner, dass sie unter Beachtung der jeweiligen Zuständigkeit von demjenigen getragen werden, der sie aufgrund seiner Kompetenz und Kapazität am besten beherrschen kann. Einhergehend mit seiner gesamtheitlichen Verantwortung für die Bauausführung übernimmt der Generalunternehmer typischerweise

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

wesentliche Bauausführungs- und Koordinationsrisiken. Das umfasst häufig auch die verbindliche Zusage eines Pauschalpreises sowie der Einhaltung eines vertraglich festgelegten Fertigstellungsdatums auf der Grundlage der beschriebenen Leistungen. Demgegenüber bleiben bei Angebotsabgabe nicht erkennbare Baugrund- und Bestandsrisiken regelmäßig beim Auftraggeber. Ob und inwiefern vom Generalunternehmer Planungsrisiken übernommen werden, ist in jedem Einzelfall projektspezifisch zu regeln und hängt maßgeblich davon ab, ob und inwieweit der Generalunternehmer selbst zu planen hat und ob er ausreichend Gelegenheit hatte, die der Ausschreibung zugrundeliegende Planung zu prüfen.

Diese von einer Einzelvergabe abweichende Risikoverteilung bringt auch wesentliche Änderungen der Rolle des Auftraggebers nach einer Generalunternehmer-Vergabe mit sich, derer er sich bewusst sein und die er annehmen muss. Das betrifft z. B. den Bereich der Bauüberwachung. Es ist die alleinige Verantwortung des Generalunternehmers, die Leistungen seiner Nachunternehmer zu überwachen, zu koordinieren und abzunehmen. Er haftet für ihre Mangelfreiheit und trägt bis zur Abnahme des Bauherrn ihm gegenüber auch das Risiko von Schäden an bereits fertiggestellten Teilleistungen. Die vom Bauherrn direkt durchzuführenden bzw. zu veranlassenden Überwachungstätigkeiten sind bei Generalunternehmer-Vergaben weniger umfangreich als bei Einzelvergaben. Eine komplette Bauüberwachung i. S. d. Grundleistungen der Leistungsphase 8 HOAI ist nicht erforderlich. Andererseits ist es aber auch nicht zu empfehlen, den GU ganz ohne Überwachung durch den Bauherrn bauen zu lassen. Hier gilt es, passende angepasste (reduzierte) Leistungsbilder mit den Bauüberwachern zu vereinbaren, um die eigenen (internen) Obliegenheiten als fachkundiger Bauherr zu erfüllen und einen qualitativ hochwertigen und termingerechten Bau sicherzustellen.

Auch bei der Festlegung der Aufgaben der Projektbeteiligten des Bauherrn und deren (interner) Revision müssen sich die zuständigen Stellen bewusst sein, dass mit der Generalunternehmer-Vergabe eine von Einzelvergaben abweichende Rolle des Auftraggebers verbunden ist. Statt kleinteiliger Überwachung bzw. Koordination der einzelnen Bauleistungen und Termine geht es um Qualitäts- und Terminsicherung in den zentralen Bereichen. Abweichungen vom herkömmlichen Prozess gibt es je nach Ausgestaltung der Vergütungsregelung z. B. auch in den Bereichen der Aufmaß- und Rechnungsprüfung.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: wesentliche Projektrisiken die Bauausführung, die Ausführungsplanung, die Verfügbarkeit der Nachunternehmer, die Baulogistik, die Bauablaufplanung und/oder die Schnittstellen zwischen den Gewerken betreffen. Durch Einbindung eines Generalunternehmers sind diese Risiken klar zugeordnet und der Bauherr hat bei Gewährleistungsfragen nur einen Ansprechpartner. Baugrund- und Bestandsrisiken sind beherrschbar, z. B. durch vorbereitende Maßnahmen (Entkernung) vom Generalunternehmer-Vertrag entkoppelt. Der AG ist nicht auf eine ganz bestimmte Ausführungsvariante festgelegt und die Bauausführung ist in den wesentlichen Bereichen nicht außergewöhnlich fehleranfällig.

- Bauablauf (und Qualität)

Die ganzheitliche Leistungserbringung des Generalunternehmers kann Kosten- und Terminvorteile mit sich bringen, wenn der Generalunternehmer die Bauabläufe weitgehend selbst gestalten kann. Denn der Generalunternehmer ist dann in der Lage, den Bauablauf an seine individuelle Vorgehensweise anzupassen, etwa durch den Standort von Kränen, Lagern, die Koordination von Fahrzeugen, die Abfolge einzelner Bauabschnitte oder den Einsatz vorgefertigter Bauteile.

Die ökonomischen und terminlichen Vorteile der Generalunternehmer-Vergabe sind noch größer, wenn der GU auch Freiheiten in der Ausführungsplanung hat. Er ist in diesem Fall in der Lage, Bauweisen zu wählen, für die sein Betrieb besonders ausgerichtet ist und/oder für die am Markt Leistungen optimal verfügbar sind sowie Materialien und Technik (z.B. Modul- oder Fertigteilbauweise) einzusetzen, mit deren Verwendung er besonders erfahren ist und für die er gute Bezugskonditionen hat. Daher eignen sich Generalunternehmer-Vergaben immer dann besonders, wenn der Auftraggeber seine Qualitätsziele in einer funktionalen Leistungsbeschreibung (z. B. auf Basis einer Leistungsphase 2 plus Leitdetails) oder auch einer Genehmigungsplanung

(Leistungsphasen 3, 4) definieren kann. Dies ist insbesondere für Bauprojekte mit einem hohen Grad von Standardisierung möglich.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn der Bauherr die benötigte Qualität hinreichend präzise funktional bestimmen kann, ohne die konkrete Ausführung der Leistung im Detaillierungsgrad der Ausführungsplanung zu beschreiben. Die logistischen Abläufe sind komplex und auf die Möglichkeiten und Bedürfnisse des jeweiligen Bauunternehmens abzustimmen.

- Kosten

Ein klar begrenztes Budget des Auftraggebers und das Bedürfnis hoher Kostensicherheit sprechen für eine Generalunternehmer-Vergabe, denn eine getrennte Beauftragung einzelner Gewerke erlaubt erst zu einem relativ späten Zeitpunkt die Festlegung der Gesamtkosten des Projektes. So stehen etwa bei einer Teil- und Fachlosvergabe die Gesamtbaukosten erst weit nach Beginn der Bauausführung fest. Dadurch wird das Risiko geschaffen, den zuvor gesetzten Kostenrahmen nicht einzuhalten oder mit Qualitätsabstrichen in den später vergebenen Losen reagieren zu müssen. Im Gegensatz dazu kann bei der Gesamtlosvergabe an einen Generalunternehmer bereits bei Zuschlagserteilung und somit vor Baubeginn ein Pauschalpreis vereinbart werden.

Generalunternehmer nehmen für ihre Managementleistungen einen Generalunternehmer-Zuschlag. Einen Kostenvorteil kann die Generalunternehmer-Vergabe gegenüber der Losvergabe (nur) erzielen, wenn entweder der Auftraggeber von Managementleistungen entlastet wird, die er anderenfalls selbst hätte beschaffen müssen (z. B. Teilleistungen der Bauüberwachung LPH 8 HOAI) oder wenn der GU Freiheiten erhält, durch die er sein Know-how für Kosteneinsparungen nutzen kann. Solche sind insbesondere die Freiheiten für den Bauablauf und die Ausführungsplanung.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: der Auftraggeber eine frühe Kostensicherheit braucht.

- Zeit

Die Gefahr der Terminüberschreitung lässt sich durch keine Form der Projektorganisation gänzlich ausschließen. Generalunternehmer-Projekte lassen sich jedoch vielfach zügiger realisieren als Projekte in Losvergabe. Denn durch die Koordination der einzelnen Gewerke kann der Generalunternehmer den Bauablauf an seine Bedürfnisse und Fähigkeiten anpassen. Streitigkeiten über Schlechtleistungen oder Verzögerungen in einzelnen Gewerken behindern wegen der Gesamtverantwortung des GU und seiner Durchgriffsrechte gegenüber Nachunternehmern weniger den Bauablauf. Die Terminfortschreibung bei Störungen und die dazu erforderliche Koordinierung der Gewerke liegen im Verantwortungsbereich des Generalunternehmers. Schließlich kann der Generalunternehmer auf Ausfälle einzelner Nachunternehmer und etwaig erforderliche geänderte oder zusätzliche Leistungen zügiger reagieren als der an das Vergaberecht gebundene Auftraggeber.

Schließlich lässt sich die Verantwortung für die rechtzeitige Fertigstellung bei der Generalunternehmer Vergabe einfacher und früher regeln als bei der Losvergabe. So wird bei der Generalunternehmer-Vergabe der Gesamtfertigstellungstermin der Baumaßnahme schon mit Zuschlagserteilung vereinbart. Im Gegensatz dazu erfolgt die endgültige Vereinbarung der Vertragstermine bei der Vergabe an Einzelunternehmer erst weit nach Baubeginn, häufig erst nach ca. 2/3 der Gesamtbauzeit. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich durch einen Generalunternehmer das Terminrisiko des Bauherrn im Vergleich zum Einsatz von Einzelunternehmen insgesamt reduziert.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: ein früher Fertigstellungstermin für den Auftraggeber von besonderer Bedeutung ist.

-Ergebnis

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass soweit der Beschaffungsbedarf des Auftraggebers zwar in Lose aufgeteilt werden kann, aber technische oder wirtschaftliche Gründe besondere Vorteile der Generalunternehmer-Vergabe versprechen, darf der Auftraggeber eine Gesamtvergabe vornehmen, wenn die für den Auftraggeber mit der Generalunternehmer Vergabe verbundenen Vorteile gegenüber den Interessen des Mittelstands an der Losvergabe überwiegen. Dies erfordert in jedem Fall eine sorgfältige Interessenabwägung des Auftraggebers.

Resultierend aus den vorstehenden Ausführungen und der im Anhang befindlichen Abwägungstabelle zu wichtigen, projektbezogenen Kriterien überwiegen aus Sicht der Verwaltung hier die Gründe für eine Gesamtvergabe.

Die in vorliegendem Fall konstruktionsoffene Leistungsbeschreibung / Vorplanung erfordert auch die Vergabe der Planung ab Leistungsphase 3 an einem in diesem Fall Totalunternehmer / Totalübernehmer. Begründet ist dies in den verschiedenen Abmaßen und Eigenschaften (Brandschutz, Statik, Wärmeschutz) der verschiedenen Konstruktionen und damit auch geringfügigen Änderungen in den Abmaßen des Gebäudes.

Auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung sind folgende Leistungen durch den Generalunternehmer zu erbringen:

- Gebäude-, Freianlagen- und Fachplanung der Leistungsphasen 3-8 nach HOAI einschl. aller notwendiger Nachweise (Brandschutz, Wärmeschutz, Statik etc.) und nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange
- Schlüsselfertige Herstellung des Gebäudes einschließlich Außenanlagen
- Übernahme aller Kosten und Gebühren die zur Herstellung notwendig sind (Baugenehmigung, Baukostenzuschüsse Versorger, Prüfgebühren etc.)

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss befürwortet nach Vorberatung die Behandlung folgender Beschlussfassung durch den Stadtrat:

1.) die Bestätigung des Vorentwurfs mit Planungsstand 17.07.2026 des IB Mann aus Gersdorf zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses Cunersdorf, bestehend aus den Planunterlagen Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Ansichten, Schnitte, Geländeschnitt, Medienplan, Installationsplan Elt, Installationsplan HLS und den Baubeschreibungen Gebäude, Elektro und HLS.

2.) die Bestätigung zur Festlegung der Vergabeart „Gesamtvergabe Planung (ab Leistungsphase 3) und Bauleistung“ zur Beschaffung der Leistung „Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf“. Die Verwaltung wird beauftragt das entsprechende Verfahren durchzuführen.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5



TOP 4 - Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg

Beschlussvorlage (Seite 19)

Anlage (Seite 21)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 4
Kirchberg, 12.08.2026

**An den Technischen Ausschuss
der Stadt Kirchberg**

**Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB
Hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem
Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg**

Sachverhalt:

Für das in der Geiersbergsiedlung gelegene kommunale Flurstück 947/26 Gemarkung Kirchberg gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen von Bürgern zur Bebauung zu Wohnzwecken. Aus diesem Grund plant die Stadt Kirchberg die Vermarktung einer Teilfläche des Grundstückes (siehe Anlage).

Im Vorfeld der Vermarktung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung über einen Antrag auf Vorbescheid geklärt werden.

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bereits im Jahr 2024 wurde durch die Stadt Kirchberg die Schaffung von Baurecht für das Flurstück geprüft. Eine weitere Bebauung ohne Bauleitplanung war vor dem Hintergrund der damaligen Rechtslage nicht möglich und wurde von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Mit Datum vom 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Im Zentrum des Gesetzes steht der neu gefasste § 246 e BauGB, der sogenannte "Bauturbo".

Eine Bebauung im Außenbereich ist nun unter gewissen Voraussetzungen möglich, sofern es sich um ein Vorhaben mit Wohnzweck handelt und dieses siedlungsnah realisiert wird.

Nach erster Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde und vorbehaltlich der näheren Prüfung könnte eine erneute Bauvoranfrage über den Bauturbo genehmigungsfähig sein.

Mit Beschluss vom 28.04.2026 hat der Stadtrat der Stadt Kirchberg dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bauturbos im Gemeindegebiet zugestimmt und damit die Angelegenheiten des Bauturbos an den Technischen Ausschuss übertragen.

Das Bauamt der Stadt Kirchberg hat das Bauvorhaben hinsichtlich der Anwendbarkeit des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geprüft:

- Es handelt sich um ein Vorhaben mit reinem Wohnzweck.
- Der Standort des Bauvorhabens liegt nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Auf dem Flurstück befindet sich kein Offenlandbiotop oder eine Fläche mit anderem Schutzzweck. Aus Sicht des Bauamtes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher ist eine strategische Umweltprüfung von unserer Seite nicht vorgesehen.
- Durch die zusätzliche Wohnbebauung werden keine nachbarlichen Belange berührt.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen Geiersbergstraße und Geiersbergsiedlung (Flurstücke 948/3 und 940 Gem. Kirchberg). Die medienseitige Erschließung ist ebenfalls gesichert.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

- Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Karl-Marx-Siedlung westlich des Baugrundstücks, die Häuser an der Geiersbergstraße im Nordwesten und die östlich angrenzende Geiersbergsiedlung bilden einen erkennbaren Siedlungszusammenhang. Das geplante Bauvorhaben stellt sich aus Sicht des Bauamtes als Fortentwicklung des Siedlungsbereiches dar.

Die Kosten für den Vorbescheid in Höhe von ca. 900 € sollen beim Verkauf der Grundstücke über den Kaufpreis an die Bauherren weitergegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg erteilt auf der heutigen Sitzung dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport

TOP 4 Anlage



Stadtverwaltung Kirchberg

Mittwoch, 12. August 2026 12:53 Uhr MESZ, Bernstein, Elisabeth

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5



Stadtverwaltung Kirchberg

Maßstab 1:1000

INHALT
TO
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5



TOP 5 - Anregungen und Mitteilungen

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5