



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	02.06.2010	1780/10 - I/627
---------------------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	07.06.2010	5.2	
Bauausschuss	22.06.2010	7	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	23.06.2010	9	
Stadtverordnetenversammlung	01.07.2010	11	

Betreff:

**Grundstücksankauf
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Koblenz**

Anlage/n:

- 1 Lageplan
- 1 Wertberechnung des Gutachterausschusses vom 03.02.2010

Beschluss:

Dem Erwerb einer ca. 5.350 qm großen Teilfläche aus dem insgesamt 14.444 qm großen Grundstück in der Gemarkung Wetzlar, Flur 34, Flurstück 47/101, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Anstalt des öffentlichen Rechts, Schloss - Hauptgebäude, 56068 Koblenz, wird zu den folgenden Konditionen zugestimmt:

1. Der Kaufpreis beträgt 27,33 €/qm, somit für ca. 5.350 qm = 146.215,50 €.
2. Der Kaufpreis ist am Tage der Kaufvertragsbeurkundung fällig und muss innerhalb von drei Wochen auf dem Konto der BIMA eingegangen sein. Bei verspätetem Zahlungseingang ist die BIMA berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB i. V. m. § 247 BGB zu berechnen.
3. Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, die Vermessung des Grundstückes innerhalb von vier Wochen nach Kaufvertragsabschluss zu beauftragen.
Ergibt die Vermessung eine größere oder kleinere Fläche als in Ziffer 1. zugrunde gelegt, so erhöht oder verringert sich der Kaufpreis entsprechend, wobei eine Zu- oder

Rückzahlung in Höhe von 27,33 €/qm zu berechnen ist. Die Rück- oder Nachzahlung ist innerhalb von vier Wochen nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises auszugleichen.

4. Die Stadt Wetzlar trägt die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Vermessung, Vermarktung und Eintragung.
5. Besitz, Nutzungen, Gefahren und Lasten sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen mit Eingang des Kaufpreises auf dem Konto der BIMA an die Stadt Wetzlar über.
6. Auf dem Kaufgegenstand soll ein Kindergarten errichtet werden.
Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, für den Fall eine Nachzahlung zum vereinbarten Kaufpreis zu leisten, falls innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsabschluss für das Grundstück eine nach Art und/oder Maß höherwertige Nutzungsmöglichkeit als die zur Zeit in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 280 (Gewerbegebiet) zulässige eröffnet wird. Nach zu zahlen ist die Differenz zwischen dem bei der Ermittlung des Kaufpreises zugrunde gelegte Bodenrichtwert und dem Bodenwert des Grundstückes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung.
7. Die BIMA übernimmt keine Haftung für Sachmängel, insbesondere nicht für eine bestimmte Größe, Güte, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeit der Grundstücksfläche einschließlich ihrer Aufbauten, der Beschaffenheit des Baugrundes und auch nicht für die Freiheit von Baulasten sowie für verborgene Mängel. Die BIMA übernimmt auch keine Garantie.
Die §§ 324 und 442 Abs. 2 BGB finden keine Anwendung.

Die BIMA haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufobjekt vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche der Stadt Wetzlar wegen eventuell vorhandener Kampfmittel – aus welchem Rechtsgrund auch immer – sind ausgeschlossen.

Werden (während der Planungs- und Bauphase, längsten aber) innerhalb einer Ausschlussfrist von maximal 10 Jahren nach Beurkundung dieses Kaufvertrages Kampfmittel auf oder in dem Kaufgegenstand festgestellt, die mit unmittelbaren Gefahren für Leib oder Gesundheit von Menschen verbunden sind, so wird die BIMA der Stadt Wetzlar die Beseitigungskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen in dem notwendigen und gebotenen Umfang erstatten, die der Kampfmittelräumdienst diesem unter strenger Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit sowie nach vorheriger Beteiligung der Verkäuferin und Zugänglichmachung aller einschlägigen Informationen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage in Rechnung gestellt hat.

Die Stadt Wetzlar verpflichtet sich, die Beräumung durch den Kampfmittelräumdienst nur nach vorheriger Zustimmung der BIMA und im Einvernehmen mit dieser durchführen zu lassen, soweit eine Gefahrenlage nicht die sofortige Beseitigung erfordert.

Die Übernahme vorstehender Kosten erfolgt im Übrigen nur bis zur Höhe des Kaufpreises. Soweit die BIMA Kostenbeteiligungen aus anderen Gründen leistet (z. B. Sanierungskostenbeteiligung), ist dies zu berücksichtigen. In diesem Fall beschränkt sich die Pflicht zur Kostentragung insgesamt auf die Höhe des Kaufpreises.

Der Stadt Wetzlar ist bekannt, dass der Kaufgegenstand mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) / Asbest belastet ist. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisbemessung zugunsten der Stadt Wetzlar wertmindernd berücksichtigt.

Der Stadt Wetzlar ist weiterhin bekannt, dass ein Gutachten eine Rückbaumaßnahme beschreibt, die den Abriss von drei Ölwechselrampen, die Bergung von drei Altöltanks, die Bodensanierung der organosensorisch auffälligen Bereiche um die vorhandenen

Tanks sowie die nochmalige Beprobung und Rückverfüllung der entstandenen Baugruben umfasst. Mit Schreiben vom 24.01.2002 teilt das Staatsbauamt Darmstadt mit, dass der Rückbau der Altöltanks und die damit verbundene Bodensanierung somit aus Sicht der Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen bzw. Grundwasserschadensfälle als erfolgreich abgeschlossen angesehen werden. Weitere Maßnahmen, das heißt, Kontroll- und Überwachungsuntersuchungen, sind nicht erforderlich.

8. Der Kaufpreisermittlung sind folgende Nutzungsmöglichkeiten zugrunde gelegt worden: Errichtung eines Kindergartens auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstück. Die BIMA übernimmt durch das Zugrundelegen der Nutzungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisermittlung keine Haftung und auch keine Garantie für die Tauglichkeit des Kaufgegenstandes und die Durchführbarkeit dieser Nutzungsmöglichkeiten.

Sollten innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG und / oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten,

- die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen
- o d e r
- die zur Herrichtung für den genannten vertragsgemäßen Gebrauch beseitigt werden müssen

und diese auf die frühere Nutzung zurückzuführen sind, wird sich die BIMA während eines Zeitraums von maximal drei Jahren ab Feststellung an den Sanierungskosten in Höhe von 90 % bei einer Kostenbeteiligung der Stadt Wetzlar in Höhe von 10 % beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z. B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche mit dem Sanierungszielwert Gewerbe saniert wurde. Eine Kostenbeteiligung der BIMA ist bei einer sensibleren Nutzung (Gemeinbedarfsfläche Kindergarten) ausgeschlossen.

Die vorstehende Kostenregelung ist abschließend und schließt eine darüber hinausgehende Kostenbeteiligung der BIMA und der Bundesrepublik Deutschland auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus. Die vereinbarte Kostenaufteilung ist auch in den Fällen anzuwenden, in denen die BIMA als Alteigentümerin unmittelbar gem. § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, sodass insoweit ein Freistellungsanspruch gegenüber der Stadt Wetzlar besteht.

Die Pflicht der BIMA zur Kostenbeteiligung/-übernahme aus dem Kaufvertrag ist insgesamt auf die Höhe des Kaufpreises begrenzt.

Wetzlar, den 01.06.2010

gez. Semler

Begründung:

Die Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan Nr. 280 "Gewerbe-, Dienstleistungs- und Sportpark Spilburg" als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Sie ist noch nicht parzelliert und u. a. mit dem bebauten Nachbargrundstück (mit Halle T 10 bebaut) verbunden. Eine Teilungsvermessung des ca. 5.350 qm großen Grundstückes wird erforderlich.

Die Stadt Wetzlar zeigt Erwerbsinteresse, um hierauf einen Kindergarten zu errichten.

Im Rahmen des Kinderförderungsgesetzes wurde ab dem 01.08.2013 ein Rechtsanspruch für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung begründet. Aus diesem Grund sind die Jugendhilfeträger verpflichtet, ausreichende Krippenplätze zu schaffen. Eine Versorgungsquote von 35 % ist dabei anzustreben.

Um diese Versorgungsquote für die Stadt Wetzlar zu erreichen ist es notwendig, zusätzliche Betreuungsplätze zu schaffen und hier erscheint das Gelände der Spilburg aus mehreren Gründen als besonders geeignet:

Der Bedarf im Einzugsgebiet ist besonders hoch, derzeit sind 77 Kinder auf der Warteliste. Außerdem soll in unmittelbarer Nähe das Neubaugebiet "Rasselberg 2" erschlossen werden und darüber hinaus können im Gewerbegebiet Spilburg dort ansässige Firmen Betriebskindergartenplätze angeboten werden. Hier hat bereits die Firma GeckoLogik Interesse angemeldet.

Insgesamt würde eine Einrichtung der Elementarpädagogik das Gesamtbild des "Bildungszentrums", welches auf der Spilburg entsteht, sehr gut abrunden.

Geplant ist der Bau einer viergruppigen Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen. Die Kindergartengruppen dienen dazu, in benachbarten Kitas für eine Entlastung zu sorgen, sodass auch dort neue Krippenplätze (durch Umwandlung von frei werdenden Kindergartenplätzen) entstehen können.

Außerdem können bei Bedarf und Nachfrage bis zu zwei Gruppen dieser Einrichtung als Betriebskindergartengruppe geführt werden. Hier kann ein innovatives Zeichen zur Verbesserung der Vereinbarung von Familie und Beruf gesetzt werden, ggf. können darüber hinaus auch weitere Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Sportstätten des TV Wetzlar, des Deutschen Alpenvereins und zahlreicher weiterer Möglichkeiten ist geplant, die Kindertageseinrichtung pädagogisch konzeptionell als "Sport-Kita" zu konzipieren.

In der Vergangenheit wurde das Areal militärisch genutzt. Auf der Erwerbsfläche befanden sich mehrere Wartungsrampen für Militärfahrzeuge. Diese wurden zurück gebaut. Etwa 2.000 qm sind mit Betonplatten versiegelt.

Aufgrund dieser Vornutzung ist auf eine Altlastenfreiheit ein besonderes Augenmerk zu legen. Das Amt für Umwelt und Naturschutz führt hierzu wie folgt aus:

Im Rahmen der Konversion der ehemaligen Spilburg-Kaserne wurden in der Vergangenheit vielfältige umwelttechnische Untersuchungen mit der Zielsetzung vorgenommen, mögliche nutzungsbedingte Belastungen im Boden festzustellen. Sowohl diese umwelttechnischen Untersuchungen als auch die aufgrund der Ergebnisse als notwendig erachteten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden mittlerweile abgeschlossen. Auch auf der

Fläche westl. des Gebäudes T 10 wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf dem Grundstück befanden sich zwei Ölwechsellrampen mit angeschlossenen Altöltanks und zwei Montagegruben. Anlass für die Sanierung waren erhöhte MKW-Konzentrationen (MKW = Mineralölkohlenwasserstoffe) im Boden im Bereich der Altöltanks. Die Altöltanks und belastetes Bodenmaterial wurden nach einem Schreiben des RP Gießen vom 15.01.2002 ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt. Restbelastungen mussten im südlichen Bereich aufgrund eines in der Nähe verlaufenden Kanals in einer Tiefe von 1,4 – 3,0 m verbleiben. Vor der Rückverfüllung wurde dieser Bereich mit einer reißfesten PE-Folie ausgekleidet. Die entstandenen Baugruben wurden mit separierten Bodenmaterial und Betonrecycling verfüllt. Der Rückbau der Altöltanks und die damit verbundene Bodensanierung ist entsprechend dem genannten RP-Schreiben erfolgreich abgeschlossen worden und es sind keine weiteren Kontroll- bzw. Überwachungsuntersuchungen erforderlich.

Grundsätzlich gilt für alle Flächen im Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne: Bei Nutzungsänderungen, insbesondere bei Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Spilburg-Kaserne ist das Regierungspräsidium -Abt. Umwelt- einzuschalten. Im Einzelfall ist dann zu entscheiden, ob weitere Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Aushubarbeiten sind vor Ort durch sachkundige, unabhängige Gutachter zu überwachen. Diese Forderungen ergeben sich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch außerhalb der erkannten Belastungspunkte höhere nutzungsbedingte und auch an Auffüllungen gebundene nutzungsunabhängige Verunreinigungen vorhanden sein können.

Bewertung

Aus dem geschilderten Sachstand lassen sich hinsichtlich der Bebauung der Fläche mit einer Kindertagesstätte die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:

Die Fläche kann mit einer Kindertagesstätte bebaut werden. Im Untergrund verbliebene MKW-Belastungen stellen kein Ausschlusskriterium dar. Bei der Planung und Durchführung einer Bebauung sind diese jedoch grundsätzlich zu beachten (z. B. keine Zerstörung der im Randbereich vorhandenen PE-Folie).

Nutzungsunabhängige -nach Auffüllmaterialien gebundene- Schadstoffbelastungen im Boden können auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden. Nur für die sanierten Bereiche ist bekannt, dass bei der Verfüllung Bodenmaterial (Einstufung nach LAGA Z 1.1) und Betonrecycling verwendet wurde. Das Verfüllmaterial stellt kein Ausschlusskriterium dar. Hinsichtlich der anzulegenden Freiflächen um ein Gebäude muss jedoch aufgrund des Verfüllmaterials und auch der darüber hinausgehenden nicht natürlichen Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass pflanzfähiges Bodensubstrat zusätzlich aufgebracht werden muss. Im Falle der Bebauung mit einer Kindertagesstätte sollte das Bodenmaterial in Spielbereichen mit einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm aufgetragen werden und nachweislich die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) genannten Vorsorgewerte einhalten.

Umwelttechnische Untersuchungen mit dem Ziel, weitere mögliche Belastungen auf der Fläche zu entdecken, werden nicht für erforderlich erachtet. Die Kosten hierfür stehen im vorliegenden Fall in keinem Verhältnis zu dem möglichen Informationsgewinn. Mögliche unentdeckte sanierungswürdige Belastungen sind im Rahmen der Verträge außerdem über die 90/10 Regelung (Anmerkung: 90 % Beteiligung des Bundes an Sanierungsarbeiten, siehe Ziffer 8 der Beschlussvorlage) abgedeckt. Hinsichtlich des Belastungspfades Boden-Mensch können vertraglich allerdings nur die Prüfwerte für Gewerbeflächen als Grundlage herangezogen werden. Da, wie oben beschrieben, ein Auftrag von Bodenmaterial ohnehin notwendig erscheint, ist das verbleibende Risiko gering, erhöhte Aufwendungen für Maß-

nahmen zu tragen, die sich bei Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen aber Unterschreitung der Werte für Gewerbeflächen ergeben. Gleiches gilt für zu erreichende Zielwerte im Falle einer Sanierung.

Der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beträgt 55,00 €/qm.

Der Gutachterausschuss hat in einer speziellen Wertberechnung für die Fläche (siehe Anlage) einen reduzierten Bodenwert von 50,00 €/qm festgestellt. Zu diesem Wert ist der Bund verkaufsbereit. Hiervon wurde der vom Bund an die Stadt Wetzlar zu zahlende Infrastrukturkostenbeitrag von 22,67 €/qm in Abzug gebracht.