

310/0089/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 310
Bernhard Müller
Az:
Datum: 14.04.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	11.04.2023	Vorberatung	einstimmig beschlossen
Ortsbeirat Wiebelsbach	26.04.2023	Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	02.05.2023	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	Entscheidung	

Parkplatz Bahnhof Wiebelsbach Entscheidung zur Frage des Ankaufs

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Groß-Umstadt wird die Absicht, eine Teilfläche von ca. 10.950 m² des Grundstücks Gemarkung Wiebelsbach, Flur 6, Flurstück Nr. 33/16 (Parkplatz Bahnhof Wiebelsbach), zu erwerben, nicht weiterverfolgen.

Begründung:

Die Stadt Groß-Umstadt trägt sich seit längerem mit dem Gedanken, den Parkplatz im Bereich des Bahnhofs in Wiebelsbach zu kaufen. Derzeit wird die Fläche im Rahmen einer unentgeltlichen Nutzungsvereinbarung, die mit der DB Netz AG geschlossen wurde, genutzt. Als Gegenleistung ist die Stadt verpflichtet, Schäden, die durch die Nutzung entstehen, zu beseitigen und die Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen. Der Vertrag ist von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündbar.

Problematisch im Rahmen des Ankaufs sind die möglichen Boden-Verunreinigungen insbesondere durch Bromacil im Kaufgegenstand und deren Berücksichtigung im Kaufvertrag. Ziel war es, das Risiko, das sich für die Stadt Groß-Umstadt aus dem Erwerb einer mit einer Bodenbelastung versehenen Fläche ergibt, zu minimieren.

Es ist dabei zwischen Verunreinigungen im gesättigten Bereich des Bodens (Grundwasser) und dem ungesättigten Bereich zu unterscheiden. Für den gesättigten Bereich hat die Verkäuferin eine sich aus einem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt ergebende Sanierungspflicht, die auf einer Verunreinigung einer Nachbarfläche mit Bromacil beruht. Diese Sanierungspflicht besteht auch nach Abschluss eines Kaufvertrages auf Seiten der Verkäuferin fort. Eine entsprechende Passage findet sich im Entwurf des Kaufvertrages, der zwar den üblichen Sachmängelhaftungsausschluss enthält, davon aber ausdrücklich die mögliche Verunreinigung mit Bromacil im gesättigten Bereich des Bodens des Kaufgegenstandes unter Verweis auf die bescheidgegenständliche Pflicht der Verkäuferin ausnimmt.

Für den ungesättigten Bereich des Bodens ist die Verkäuferin nicht bereit, auf den Sachmängelhaftungsausschluss zu verzichten. Das damit verbundene Risiko ist in Würdigung der vorhandenen Gutachten, die keine Verunreinigungen auf dem Kaufgegenstand haben erkennen lassen, und im Eindruck eines Gespräches vom 24.02.2022 als überschaubar zu bezeichnen. Des Weiteren ist bei der Risikoeinschätzung die künftige Nutzung zu berücksichtigen. Da die Erwerbsfläche der Zurverfügungstellung von ebenerdigen Parkflächen dient, werden tieferliegende Schichten des Grundstückes nicht angetastet.

Trotzdem ist ein Sanierungsrisiko für die Stadt Groß-Umstadt nicht auszuschließen. Im Rahmen der Eigentümerpflichten kann die Stadt Groß-Umstadt mit enormen Kostenrisiko zur Sanierung herangezogen werden.

Im Ergebnis wird deshalb seitens der Verwaltung von einem Erwerb abgeraten.