

VORLAGE FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Drucks.Nr. : 68 (300)

Datum : 14. April 2022

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften Sachbearbeiter/in: Enders

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Verkauf Grundstück Seniorenheim „Am See“

Aufwendungen für die Sonderbearbeitung und Sonderverwertung verunreinigter Böden
Aufhebung des Sperrvermerkes Produkt 09 10 20 10, Sachkonto 6161 000

Erläuterungen

Die Gemeinde Höchst i. Odw. hat mit der „Seniorenzentrum Höchst GmbH“ im August 2015 einen Kaufvertrag für ein Gelände Am See abgeschlossen.

Dabei wird unter „VII Rechte des Erwerbers bei Mängeln“ vereinbart:

„Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen des Grundstücks im weitesten Sinne (zum Beispiel Überschreitung der Grenzwerte für Sonderbearbeitung und Sonderverwertung von verunreinigten Böden gemäß LAGA mit Klassifizierung größer Z 1.1) und/oder Altlasten ergehen oder erforderlich sind, die den Erwerber mit Mehrkosten belasten, stellt der Verkäufer den Käufer bis zur Höhe des Kaufpreises von Aufwendungen/Kosten frei. Darüberhinausgehende und die „sowieso Kosten“ werden vom Käufer getragen.“

Es waren Kontaminationen im Bereich der ehemaligen Hübbe Tankstelle festzustellen. Des Weiteren wurden in den ehemaligen Mäandern der Mümling Verfüllungen mit Hausmüll festgestellt.

Die Aufwendungen wurden mit Datum vom 07.04.2022 der Gemeinde in Rechnung gestellt.

Die Aufwendungen für die Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen wird mit 234.703,51 € anerkannt.

Die Rückzahlungssumme war vertraglich auf den Kaufpreis des Grundstückes in Höhe von 177.775,00 € gedeckelt.

Von dieser Rückzahlungssumme sind noch Kosten für im Vorfeld von der Gemeinde Höchst i. Odw. beauftragte Gutachten und gutachterliche Begleitung abzusetzen.

Es ergibt sich ein Rückzahlungsbetrag von 158.760,85 € brutto.

Nach Abschluss des Verfahrens ist festzustellen, dass der Gemeinde Höchst i. Odw. lediglich Kosten in Höhe von 4.887,48 € brutto für die Vorbereitung des Kaufvertrags entstanden sind. Alle weiteren Kosten wurden entweder mit dem Kaufpreis verrechnet, oder vom Vorhabenträger „Seniorenzentrum Höchst GmbH“ übernommen

Näheres ist dem beiliegenden Prüfbericht zur Rechnungsprüfung zu entnehmen.

Im Haushalt 2021 waren 25.000 € im Produktbereich 09 (Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation) vorgesehen. Die Mittel wurden nicht verausgabt, da in 2021 keine Rechnung vorlag. Im Entwurf für den Haushalt 2022 waren 180.000 € vorgesehen.

Bei den Haushaltsberatungen in der Gemeindevertretung vom 31.01.2022 wurde die Haushaltsstelle mit einem Sperrvermerk versehen. Über die Aufhebung des Sperrvermerks kann nur der der Haupt- und Finanzausschuss entscheiden.

Um die Auszahlung der Rechnung veranlassen zu können, ist für 158.760,85 € der Sperrvermerk aufzuheben.

Es wird empfohlen der Aufhebung des Sperrvermerks zuzustimmen.

Die Vorlage soll gemäß Beschluss der Gemeindevertretung zuständigkeitshalber vom Haupt- und Finanzausschuss beraten und beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Den Sperrvermerk auf dem Produkt 09 10 20 10, Sachkonto 6161 000 über eine Summe von 158.760,85 € wird aufgehoben.



Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in



Prüfbericht zu den Aufwendungen für die Sonderbearbeitung und Sonderverwertung verunreinigter Böden beim Bau des Seniorenwohnheims „Am See“

1. Allgemeines

Die Gemeinde Höchst i. Odw. hat mit der „Seniorenzentrum Höchst GmbH“ am 11. August 2015 einen Kaufvertrag für ein Gelände Am See abgeschlossen.

Dabei wird unter „VII Rechte des Erwerbers bei Mängeln“ vereinbart:
„Für den Fall, dass behördliche Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen des Grundstücks im weitesten Sinne (zum Beispiel Überschreitung der Grenzwerte für Sonderbearbeitung und Sonderverwertung von verunreinigten Böden gemäß LAGA mit Klassifizierung größer Z 1.1) und/oder Altlasten ergehen oder erforderlich sind, die den Erwerber mit Mehrkosten belasten, stellt der Verkäufer den Käufer bis zur Höhe des Kaufpreises von Aufwendungen/Kosten frei. Darüberhinausgehende und die „Sowieso Kosten“ werden vom Käufer getragen.“

Beim Bau des Seniorenwohnheims wurden Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen des Grundstücks erforderlich.

Der Käufer, die Seniorenzentrum Höchst GmbH, Nürnberger Straße 19, 95448 Bayreuth, hat mit Datum vom 07.04.2022, Eingegangen am 11.04.2022 die zusätzlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen in Rechnung gestellt.

2. Rechnungsprüfung

Die Rechnungsunterlagen wurden geprüft. Folgende Prüfvermerke sind dabei festzuhalten:

Die Abrechnung war in verschiedenen Positionen eingeteilt:

Pos 1 Dieseltank

Pos 2 Dieseltank Erdarbeiten

Pos 3 Bodensanierung Seniorenheim

Pos 3a Bodenabfuhr

Pos 3b Analytik, ingenieurmäßige Begleitung der Bodenabfuhr

Pos 4 Gegenrechnung

Pos 5 Bodensanierung Bereich Betreutes Wohnen

Der Nachweis der Bodenabfuhr erfolgte mittels Vorlage von Lieferscheinen und Rechnungen der Nachunternehmer für den Erdbau.

Bei den Positionen 3-1-1 Deponiekosten Entsorgung sind Kosten für Materiallieferung von Auffüllmaterial aufgeführt. Die Kosten für Auffüllmaterialien sind insgesamt $11.218,43 \text{ €} + 8.756,21 \text{ €} = 19.974,64 \text{ €}$ brutto

Auf telefonische Rücksprache wurde von der Seniorenzentrum Höchst GmbH erläutert, dass es sich hier um Füllmaterial für den Bereich des ausgebauten Dieseltanks der ehemaligen Hübbe-Tankstelle handelt.

Die Gegenrechnung der Sowieso Kosten in Höhe von $27.963,99 \text{ €} + 22.774,09 \text{ €} = 50.738,08 \text{ €}$ wurde auf Plausibilität geprüft.

Sonstige Besonderheiten bei der Rechnungsprüfung wurden nicht festgestellt.

Die Einheitspreise der Nachunternehmer liegen im Rahmen der derzeitig marktüblichen Preise.

Die Aufwendungen für die Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen werden mit $234.703,51 \text{ €}$ anerkannt.

Der Kaufpreis betrug $177.775,00 \text{ €}$.

3. Sonstiges

Von der Gemeinde Höchst i. Odw. wurden verschiedene Rechnungen für Gutachten zur Begleitung der Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen im Vorfeld beglichen:

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 30.04.2015

Bodenuntersuchung/Abfalltechnische Untersuchung

Die Bodenuntersuchungen fanden vor dem Vertragsabschluss am 11. August 2015 statt. Veranlassung für erste Bodenuntersuchungen war die erst grobe Abschätzung, ob und in welchem Umfang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kontaminationen zu rechnen ist. Die Beauftragung der Untersuchung erfolgte durch die Gemeinde Höchst i. Odw.. Das Ergebnis war Bestandteil des Kaufvertrags.

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 30.11.2016

Historische Recherche

Die historische Recherche war im Zuge der Prüfung durch das Dezernat Bodenschutz beim RP Darmstadt erforderlich.

Der Bericht zur historischen Recherche datiert mit 15.11.2016.

Dies war Bestandteil der Bearbeitung der Bauleitplanung.

Die Kosten für die Bauleitplanung waren gemäß Kaufvertrag Sache des Käufers.

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 31.05.2017

Grundwasseruntersuchung

Die Grundwasseruntersuchungen waren Grundlage für die Umwelttechnische Untersuchung, die im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung als Forderung des RP Darmstadt erforderlich wurden.

Die Rechnung beinhaltet die ersten Feldarbeiten und Grundwasseranalytik

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 31.05.2017

Umwelttechnische Untersuchung

Die Umwelttechnische Untersuchung war Grundlage für die weitere Bearbeitung der Bebauungsplanänderung als Forderung des RP.

Der Bericht zur Umwelttechnischen Untersuchung datiert mit 22.05.2017.

Dies war Bestandteil der Bearbeitung der Bauleitplanung.

Die Kosten für die Bauleitplanung waren gemäß Kaufvertrag Sache des Käufers.

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 28.02.2018

Detailuntersuchung Boden und Grundwasser 1.AZ

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme waren weitere Detailuntersuchungen des >Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die 1. Abschlagszahlung beschreibt einen Teil dieser Leistungen.

Rechnung Bodengutachter SacostaCAU vom 19.04.2015 Detailuntersuchung Boden und Grundwasser SR

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme waren weitere Detailuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die Ergebnisse wurden dem Bauherrn, der „Seniorenzentrum Höchst GmbH“ zur Verfügung gestellt.

Zur weiteren Historie ist anzumerken, dass der zugehörige Bebauungsplan „Am hohen Steg“ seit dem 14.09.2018 rechtskräftig ist.

Die Baugenehmigung für das Seniorenheim wurde am 23.04.2019 erteilt.

4. Ermittlung des Auszahlungsbetrags

Der Auszahlungsbetrag ermittelt sich wie folgt:

	Summen einschl. MwSt.
Kaufpreis bisher erhalten	177.775,00 €

Aufwendungen für Sonderbearbeitung und Sonderverwertung verunreinigter Böden	177.775,00 €
Rechnung SakostaCAU Abfalltechn. Untersuchung	entfällt
Rechnung SakostaCAU historische Recherche	- 2.670,36 €
Rechnung SakostaCAU Grundwasseruntersuchung	- 2.968,65 €
Rechnung SakostaCAU Umwelttechnische Untersuchung	- 5.070,41 €
Rechnung SacostaCAU Detailuntersuchung	- 5.163,87 €
Rechnung SacostaCAU Detailuntersuchung	- 3.140,86 €
Auszahlungsbetrag	158.760,85 €

Der Auszahlungsbetrag an die Seniorenzentrum Höchst GmbH ermittelt sich mit 158.760,85 € brutto.

Aufgestellt:

Höchst i. Odw., den 14.04.2022

Gez.:

Volker Enders, Diplom Ingenieur