

# Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.  
Architektur  
Datum: 13.04.2021  
Drucksache Nr. 2451/2021

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 09.06.2021

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 23.06.2021

- öffentlich -

---

## Sanierungsgebiet „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ – Bauvorhaben und Kostenbeteiligung - Erwerb Flurstück 9962

### Beschlussvorschlag:

1. Dem Abschluss eines Kaufvertrages für den Erwerb von Flurstücknummer 9962 durch die Stadt Schwetzingen zum Preis von 1 € wird zugestimmt.
2. Im Übrigen verbleibt es bei der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 17.06.2020 zu Tagesordnungspunkt 7, gemäß Gemeinderatsdrucksache Nr. 2343 / 2020 vom 27.04.2020.

### Erläuterungen:

<b>A.) Rückblick:</b>
-----------------------

In der Sitzung des Gemeinderats vom 17.06.2020 hat der Gemeinderat dem Abschluss einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung für den Abbruch von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Borsigstraße 1 a, Flurstück-Nr. 1185 und 6614/1 zugestimmt.

Der Gemeinderat hat ferner dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zur energetischen Sanierung des gewerblich genutzten Gebäudes auf dem Grundstück Borsigstraße 1A, Flurstück-Nr. 1185 mit einer Kostenerstattung i.H. v. 75.000 €, sowie dem Kauf für den Erwerb des Grundstückes Flurstück-Nr. 9962 durch die Stadt Schwetzingen zum Preis von 8.760 € zugestimmt. Verbunden mit dieser Beschlussfassung war die Zustimmung des Gemeinderates zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages i.H. v. 104.883,83 € für diese Grundstücksflächen.

Die Verträge sind bislang nicht geschlossen. Solches liegt an dem Umstand, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderates das in Auftrag gegebene Bodengutachten (Umwelttechnische Erkundung) zur Klärung der Altlastenfreiheit des Grundstückes Flurstück Nr. 9962 nicht vorlag. Die Ergebnisse des Bodengutachtens (der umwelttechnischen Erkundung) wiesen leider auf das Vorliegen einer Altablagerung hin. Die Verwaltung hat nach Vorlage des Ergebnisses der umwelttechnischen Untersuchung vom 30.06.2020, die das Ingenieurbüro IGB Rhein Neckar Ingenieurgesellschaft mbH erbracht hat, das beauftragte Ingenieurbüro ergänzend beauftragt, den zu erwartenden Entsorgungsaufwand

zu beziffern. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in Abhängigkeit von der Verwendung des Grundstückes und in Abhängigkeit von der Notwendigkeit die künstliche Auffüllung zu beseitigen mit einem Kostenaufwand von bis zu (brutto) 38.619,23 € gerechnet werden muss.

Dieser finanzielle Aufwand zur Entsorgung von Aushubmaterial war bei der Wertfeststellung des Verkehrswertes des Grundstückes Flurstück Nr. 9962 durch den Gutachterausschuss nicht berücksichtigt worden. Dieser Entsorgungsaufwand ist wertmindernd zu berücksichtigen. Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund die Beschlussfassung des Gemeinderates vom 17.06.2020 nicht umgesetzt.

## **B.) Ausblick:**

Mittlerweile steht aufgrund der fortentwickelten Planungen für die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes südlich der Wagenrichthalle II fest, dass die Grundstücksfläche des Grundstückes Flurstück-Nr. 9962 für die zukünftige Verkehrsführung benötigt wird, sodass die Verwaltung empfiehlt, trotz der eventuellen Notwendigkeit zur Entsorgung von Material der Altablagerung, die Grundstücksfläche in das Eigentum der Stadt Schwetzingen zu übernehmen.

Der Grundstückseigentümerin wurden die Ergebnisse der umwelttechnischen Untersuchung und des prognostizierten Entsorgungsaufwands mitgeteilt. Die Grundstückseigentümerin wäre bereit die sanierungsrechtlichen Vereinbarungen nach wie vor wirtschaftlich gleichlautend zu treffen und den Kaufpreis für den Erwerb des Grundstückes auf einen symbolischen Euro zu reduzieren.

Eine vollständige Kompensation des prognostizierten Entsorgungsaufwandes mit dem am Verkehrswert orientierten Kaufpreis findet damit nicht statt. Da die Größenordnung des zukünftigen Entsorgungsaufwandes allerdings noch nicht abschließend feststeht und die Grundstücksfläche für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Borsigstraße“ benötigt wird, schlägt die Verwaltung vor, die avisierten Vereinbarungen unter Abänderung der Kaufpreisbestimmung durchzuführen.

Der Abschluss sämtlicher Verträge soll gleichzeitig erfolgen; aufgrund der Verbindung der sanierungsrechtlichen Verträge mit dem beabsichtigten Grundstückserwerb sind sämtliche Verträge notariell zu beurkunden. Eine Auszahlung der sanierungsrechtlichen Zuwendungen ist nur bei Verrechnung des von der Grundstückseigentümerin abzulösenden Ausgleichsbetrags vorgesehen.

Auf Beifügung der Gemeinderatsvorlage Drucksache Nr. 2343 / 2020 vom 27.04.2020 und den dortigen Anlagen wird verzichtet. Beigefügt ist das Gutachten (umwelttechnische Untersuchung) der IGB Rhein Neckar Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.06.2020 und die Darstellung des prognostizierten Entsorgungsaufwandes vom 23.09.2020, ferner der Entwurf des abzuschließenden Kaufvertrages mit den angesprochenen sanierungsrechtlichen Vereinbarungen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Umwelttechnische Untersuchung vom 30.06.2020

Anlage 2: Prognostizierter Entsorgungsaufwand vom 23.09.2020

Anlage 3: Kauf- und Sanierungsrechtliche Vereinbarungen (Entwurf) Stand 05.05.2021

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

