STADT WILHELMS HAVEN

Der Oberbürgermeister

Vorlagen-Nr. **372/2023**

öffentlich	X
nichtöffentlich	

Wilhelmshaven, 24.11.2023

Fachbereich:
Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven

Beschlussvorlage an den RAT

TOP: Ankauf von Grundstücken der DB (Westgleis)

Beratungsfolge	**Sitzungstag**	**Abstimmung**		
		Ja	Nein	Enth.
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	07.12.2023			
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Planen und Bauen	12.12.2023			
		Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	18.12.2023			
		Ja	Nein	Enth.
Rat	20.12.2023			

Beschlussvorschlag:

~~Dem Ankauf der Grundstücke im Bereich des Westgleises von der DB Netz AG im Bereich der Sanierungsgebiete „westliche Südstadt“ und „östliche Südstadt“ sowie der damit zusammenhängenden Grundstücke außerhalb der Sanierungsgebiete wird zugestimmt.~~
~~Der Ankaufspreis beträgt **maximal 791.012,50 €.**~~

Der Rat beschließt dem Ankauf der Grundstücke im Bereich des Westgleises von der DB Netz AG – begrenzt auf den Bereich östlich der Kettenstraße - wird zugestimmt. Der Ankaufspreis beträgt maximal 450.000 €.

(geändert auf Antrag der Verwaltung im Rat vom 20.12.2023)

gez.

Burmeister
Kaufmännische
Betriebsleiterin

gez.

Marušić
Stadtbaurat

Begründung:

Vertragspartner:	DB Netz AG
Liegenschaft:	Westgleis
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	s. Anlage
Flurstück/e:	s. Anlage
Bebauungsplan	Ja Nr. 198, 40, 121;
Bisherige Nutzung / geplante Nutzung:	Durchbau Straße am Handelshafen und weitere Sanierungsmaßnahmen
Ankaufspreis	791.012,50 € 2,50-104 € / m²
Grundstücksgröße:	30.784 m²
Gesamt-Ankaufspreis	Max. 791.012,50 €
Anlagen:	Übersichtskarte Verkehrswertgutachten Übersichten Excel

Im Rahmen der Beschlussvorlage 247/2021 wurde bereits über den Ankauf der betroffenen Grundstücke entschieden.

Die Verhandlungsspanne für die anzukaufenden Grundstücke lag nach diesem Beschluss zwischen 0,50 €/m² und 2 €/m² und resultierte aus den fälschlichen Annahmen, dass

1. sämtliche Grundstücke hoch belastet sind,
2. für die Umbaumaßnahmen sämtliche Altlasten zu beseitigen sind (es muss für den Straßenbau laut Gutachten nur max. 1 m tief der Boden ausgetauscht werden),
3. die DB Netz AG großes Interesse am Verkauf der Grundstücke hat.

Die Verhandlungen mit der DB Netz AG gestalten sich seit geraumer Zeit sehr schwierig, da die Preisvorstellungen weit auseinandergehen.

Es wurden Verkehrswertgutachten erstellt, die im vergangenen Jahr aktualisiert worden sind, die den realistischen Verhandlungsspielraum zeigen. Ausgehend von den Verkehrswerten für alle anzukaufenden Flächen beträgt der Ankaufspreis 791.012,50 €.
Je nach Grundstück beträgt der Preis pro qm hiernach zwischen 2,50 € -104 €.

Des Weiteren existieren mehrere Schadstoffgutachten; u. a. eines das die Stadt in Auftrag gegeben hat, ein Gegengutachten der DB Netz AG sowie ein Verifizierungsgutachten des Gegengutachtens, welches wiederum die Stadt beauftragt hat. Danach befinden sich relevante Altlasten (Böden < Z 2, Deponieklasse I- II) nur im Bereich der Flurstücke der „westlichen Südstadt". Auf den anderen anzukaufenden Flächen wurden im Rahmen der Beprobungen keine Altlasten gefunden.

Die DB Netz AG besteht darauf, nur die gesamten Gleisgrundstücke und auch nur zum vollen Verkehrswert zu verkaufen. Die Verkehrswertgutachten berücksichtigen allerdings nicht die Altlasten, sondern gehen von durchschnittlichen, unbelasteten Grundstücken aus. Dies trifft auch für den Großteil der anzukaufenden Grundstücke zu. Nur im Bereich der westlichen Südstadt sind Altlasten gefunden worden.

Die DB Netz AG kann nicht zur Altlastenbeseitigung gem. Bundes-Bodenschutzgesetz herangezogen werden, da die Altlasten in der aktuellen Form keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. Anders ist dies, wenn die im bodenbefindlichen Stoffe im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen (Bau der Straße) an die Oberfläche gebracht werden.

Die Sanierungsbehörde erhält umfangreiche Fördermittel für die Sanierung des Bodens, so dass die höhere Summe für den Ankauf relativiert wird. Ein Grundstück soll unter aufschiebender Bedingung angekauft werden, da weitere Fördermittel für den Radweg beantragt werden können und der Förderbescheid zunächst vorliegen muss, bevor Erwerb durchgeführt werden darf. Voraussichtlich soll dieses Grundstück bis Mitte 2025 erworben werden. Außerdem verhandelt GGS hinsichtlich einer prozentualen Beteiligung der deutschen Bahn an der Altlastenentsorgung im Bereich der westlichen Südstadt.

Der DB wurde zwischenzeitlich ein Angebot für 623.889,60 € für die gesamten Flächen unterbreitet. Für die westliche Südstadt ist eine Beteiligung der DB bis zu max. 72.898 € in Verhandlung. Der aktuelle Verhandlungsstand ist in der anliegenden Übersicht aufgeführt.

Aufgrund der Sanierungszuschüsse wird der Abschluss des Kaufvertrags noch in 2023 abgestrebt, so dass ein Ratsbeschluss dahingehend benötigt wird, das von der DB Netz AG die Grundstücke maximal zum Verkehrswert angekauft werden dürfen.

Für den Ankauf wurden Mittel durch GGS eingestellt; verfügbar sind für das konkrete Vorhaben derzeit 266.124,69 €. Weitere Mittel i. H. v. ca. 200.000 € könnten durch die aufgrund des geplanten Ankaufs des Grundstückes Ebertstraße/Virchowstraße/Rheinstraße (BV 553/2023) verschobenen Ankäufe der Kleingärten gewonnen werden. Hierfür waren ca. 1,9 Mio. € eingestellt worden, von denen nur ca. 1,7 Mio. für das Grundstück Ebertstraße/Virchowstraße/Rheinstraße (BV 553/2023) benötigt werden. Darüber hinaus stehen jedes Jahr 300.000 € für ungeplante Ankäufe zur Verfügung, d.h. die für 2024 eingestellte Summe könnte ebenfalls zur Finanzierung genutzt werden. Ein Teil der Ankaufskosten wird zudem über Sanierungsfördermittel zurückerstattet.

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

1. Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt:

☒ ja

791.012,50 Euro

2. Auswirkungen auf die Folgejahre

☒ nein

Personelle Auswirkungen

☒ nein

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

☒ Organisationsziffer oder Kurzbezeichnung 61

(wenn Fachbereiche oder Betriebe beteiligt waren)

Klimaauswirkungen (Bewertung durch FB36)

1. Klimaschutzbewertung

☒ neutral

☐ erheblich positiv

☐ geringfügig positiv

☐ geringfügig negativ

☐ erheblich negativ

2. Klimaangepasstheit

☒ entfällt

☐ positiv

☐ ausgeglichen

☐ negativ