

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	22. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Grundstücksverkehr: Abschluss eines Vergleichs mit Fiducia & GAD IT AG zur Erledigung der Kostentragungspflicht der Stadt Karlsruhe in Bezug auf Kampfmittel auf dem verkauften Grundstück Ottostr. 22b		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	08.03.2016	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	22.03.2016	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Abschluss eines Vergleichs gemäß Anlage A mit der Fiducia & GAD IT AG zur Erledigung der Kostentragungspflicht der Stadt Karlsruhe in Bezug auf Kampfmittel auf dem verkauften Grundstück Ottostr. 22b durch Zahlung eines Betrags in Höhe von EUR 1.050.000,00 zuzügl. Mehrwertsteuer = EUR 1.249.500,00. Nach Abzug einer am 06.02.15 bereits überwiesenen Abschlagszahlung von 220.388,48 € sind noch EUR 1.029.111,22 auszuführen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
1.029.111,22 €					
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.620.11.33.01.03 Ergänzende Erläuterungen:				Kontenart: 44830000	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Die Stadt Karlsruhe hat mit Kaufvertrag vom 15.12.2011 das Grundstück Ottostr. 22b mit rd. 4,5 ha an Fa. Fiducia verkauft.

Hinsichtlich des Themas Kampfmittel wurde im Kaufvertrag folgendes vereinbart:

"Die Stadt veranlasst zügig eine Luftbildauswertung mit anschließender Sondierung und Räumung von Blindgängern bei gegebenem Verdacht. Sollten weitere Räumungsmaßnahmen während des Aushubs erforderlich werden, trägt die Stadt die hierfür anfallenden Kosten. Mit Freigabe der Bausohle durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst gehen Verantwortlichkeit und sämtliche Risiken hinsichtlich Kampfmitteln auf den Käufer über."

Nach der von der Stadt veranlassten Luftbildauswertung ergab sich ein Verdacht eines Blindgängers. Dieser einzige Blindgängerverdachtspunkt auf dem Grundstück war unter der abgebrochenen Halle und dieser Verdacht hat sich nach weiteren Überprüfungen als nicht zutreffend erwiesen.

Ob weitere Räumungsmaßnahmen erforderlich werden, konnte nach dem Stand der Technik und der seinerzeit üblichen Verfahrensweise nur baubegleitend, also während des Aushubs festgestellt werden, was auch der Formulierung im Kaufvertrag, s.o., entspricht.

Nachdem am 28.06.14 eine 500 kg- Fliegerbombe gefunden, entschärft und geborgen wurde, empfahl der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) dringend eine flächenhafte Sondierung. Parallel fand in der Methodik der Kampfmittelerkundung ein Paradigmenwechsel durch die Vorgabe der Bauberufgenossenschaft statt, dass vor jedem Eingriff in den Untergrund eine Sondierung auf Kampfmittel stattfinden müsse. Darüber hinaus hätte ebenfalls die Freifläche in den Untersuchungsumfang einbezogen werden müssen, was bei Abschluss des Kaufvertrags nicht abzusehen war. Zu diesem Zeitpunkt (2011) war Stand der Technik, dass nur die Verdachtspunkte und die Baufelder auf Kampfmittel untersucht werden, nicht aber die Freiflächen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat Fa. Fiducia nun einen erhöhten Aufwand für die Sondierung von Kampfmitteln sowie Stillstands- und Beschleunigungskosten gegenüber der Stadt geltend gemacht.

Die zu erwartenden Kosten für Kampfmittelsondierungen belaufen sich auf rund 1,37 Mio. €. Aufgrund der vorgelegten Rechnungen wurde an die Fa. Fiducia am 06.02.15 bereits eine Abschlagszahlung in Höhe von 220.388,48 € überwiesen.

Infolge des eingetretenen Paradigmenwechsels besteht insofern ein Dissens über die Auslegung des Kaufvertrags zwischen der Stadt und Fiducia, inwieweit die Kostentragungspflicht der Stadt reicht.

Demgegenüber wären beim Bau einer Umfahrungsstraße auf dem Grundstück bei fachgerechter Auskofferung und Verdichtung erhebliche Kosten für die Entsorgung belasteten Untergrunds (rd. 1 Mio. €) angefallen, die aufgrund der Gewährleistungspflicht ebenfalls die Stadt Karlsruhe belastet hätten.

Um jedoch den oben dargestellten Dissens außergerichtlich zu klären, hat die Fa. Fiducia der Stadt angeboten, auf den Bodenaustausch zu verzichten und sich im Gegenzug auf eine vergleichsweise Regelung über die Kampfmittelkosten zu einigen. Darüber hinaus verzichtet die Fa. Fiducia in diesem Fall auch auf die Gewährleistung der ausführenden Baufirma für die Standsicherheit der neu angelegten Umfahrungsstraße.

Der Abschluss des Vergleichs ist für beide Seiten auch deswegen von Vorteil, weil damit auch umfangreiche Dokumentationen über die entstandenen Kosten im Einzelnen und deren Prüfung, die mangels eigener personeller Kapazitäten kostenträchtig durch ein externes Büro hätten durchgeführt werden müssen, unterbleiben können.

Im Ergebnis bezahlt die Stadt noch EUR 1.029.111,22 an Fiducia, die im Gegenzug auf Bodenaustausch und entsprechenden Kostenersatz verzichtet.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat genehmigt, nach Vorberatung im Hauptausschuss, den Abschluss eines Vergleichs gemäß Anlage A mit der Fiducia & GAD IT AG zur Erledigung der Kostentragungspflicht der Stadt Karlsruhe in Bezug auf Kampfmittel auf dem verkauften Grundstück Ottostr. 22b durch Zahlung eines Betrags in Höhe von EUR 1.050.000,00 zuzügl. Mehrwertsteuer = EUR 1.249.500,00. Nach Abzug einer am 06.02.15 bereits überwiesenen Abschlagszahlung von 220.388,48 € sind noch EUR 1.029.111,22 auszuführen.