



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 8 6 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Verwaltungsausschuss	17.06.2015			
Rat	18.06.2015			

Kostenbeteiligung aufgrund erhöhter Aufwendungen für die Gründung von Bauvorhaben in den Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt, sich an den **nachgewiesenen Mehrkosten** für die Gründung eines Bauvorhabens auf den Baugrundstücken in den Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg wie folgt zu beteiligen:

1. Die Mehrkosten bis zu 10.000 € des Rechnungsbetrages tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen allein.
2. Die Mehrkosten über 10.000 € bis zu 20.000 € werden von der Stadt erstattet.
3. Die Kosten über 20.000 € tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen und die Stadt je zur Hälfte, wobei die Beteiligung der Stadt hier auf maximal 5.000 € begrenzt wird. Letztendlich beteiligt sich die Stadt an den nachgewiesenen Mehrkosten mit einem Betrag von maximal 15.000 €, sofern die nachgewiesenen Mehrkosten einen Betrag von 30.000 € übersteigen.
4. Diese Beteiligung wird nur in den Fällen gewährt, wo Mehrkosten durch mangelhaften Bauuntergrund (z.B. Torflinsen) veranlasst sind. Mehrkosten z.B. lediglich für die Auffüllung des Baugrundes auf Straßenniveau fallen nicht hierunter.
5. Die Abwicklung der Kostenbeteiligung erfolgt als Nachlass auf den Kaufpreis.

Begründung:

Wie bereits von mir in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20. Mai 2015 mitgeteilt, sind auf zwei Grundstücken im Baugebiet Brockeler Straße bei Bohrungen nachweislich unterlagernd Torfschichten vorgefunden worden. Es handelt sich um die Grundstücke Nr. 16 und 17. Beide Eigentümer/Eigentümerinnen haben unterschiedliche Firmen mit der Untersuchung des Baugrundes beauftragt. Auf dem Grundstück Nr. 16 sind 4 Bohrungen und auf dem Grundstück Nr. 17 sind 2 Bohrungen durchgeführt worden. An allen 6 Bohrstellen sind in einer Tiefe zwischen 2,80 m und 4,10 m Torfschichten vorhanden. Die Torfschichten gehen teilweise bis zu einer Tiefe von 7,30 m und haben an einigen Stellen eine Mächtigkeit bis zu 4,70 m. Beide Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass für die Gründung des jeweiligen Bauvorhabens nur eine Tiefgründung auf Pfählen erfolgen kann, da ein Bodenaustausch unter Berücksichtigung der

Tiefe und Mächtigkeit der Torfschichten technisch und wirtschaftlich nicht realistisch ist.

Die Eigentümer/Eigentümerinnen der betroffenen Grundstücke sind wegen der hierfür anfallenden Mehrkosten an die Stadt mit der Frage herangetreten, in welcher Form die Stadt als Verkäuferin eine Möglichkeit sieht, sich an den entstehenden Mehrkosten zu beteiligen. Die Eigentümer/Eigentümerin des Grundstückes Nr. 17 haben für sich und stellvertretend auch für die Nachbarn (Grundstück Nr. 16) die Kostensituation wie folgt dargelegt:

1. Ein vorliegendes Kostenangebot einer Fachfirma schätzt die Kosten für eine Pfahlgründung – basierend auf Grundlage der vorliegenden Gutachten – auf ca. 25.000 €. Es sind allerdings noch ergänzende Erkundungen erforderlich sowie eine Anpassung der bereits vorhandenen Statik, so dass mit weiteren Kosten von ca. 5.000 € gerechnet werden kann = Gesamtkosten ca. 30.000 €
2. Angebot einer Tiefbaufirma über einen Bodenaustausch = ca. 50.000 €. Die Höhe der Kosten ist u. a. auch damit begründet, dass zu den Seiten hin auch die Straßen zu untergraben sind, was mit zusätzlichen Gefahren (z. B. Absenken der Fahrbahn und des Kanals usw.) verbunden sein kann. Diese Variante kommt daher auf keinen Fall in Betracht.

Vertraglich gesehen haben die Eigentümer/Eigentümerinnen bzw. Käufer/Käuferinnen keinen Anspruch auf eine Kostenbeteiligung durch die Stadt. In den Kaufverträgen sind entsprechende Klauseln enthalten, wonach die Stadt auf die Möglichkeit der Baugrunduntersuchung vor Abschluss des jeweiligen Vertrages hingewiesen hat und sie keinerlei Haftung für evtl. später festgestellte Mängel übernimmt. Die in den Baugebieten Brockeler Straße und Stockforthsweg von der Stadt in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchungen lieferten auch keinerlei Hinweise auf Torf oder in anderer Weise mindertragfähigen Bauuntergrund. Das heißt, auch die Stadt ist von dieser Situation überrascht worden.

Den Grundstückseigentümern/Grundstückseigentümerinnen der Grundstücke Nr. 16 und 17 ist die Rückgabe des gekauften Grundstückes bzw. ein Tausch gegen ein anderes Grundstück angeboten worden. Leider ist die Auswahl unter den noch freien Grundstücken nur noch gering und die Grundstücke entsprechen in beiden Fällen in Bezug auf Größe und Lage der Grundstücke nicht mehr den Wünschen der v. g. Eigentümern/Eigentümerinnen. Sie wollen daher gerne an ihren geplanten Vorhaben festhalten, wenn die Stadt ihnen finanziell entgegen kommt, zumal die entsprechenden Bauantragsunterlagen bereits erstellt sind und auch diese Kosten für ein anderes Grundstück erneut anfallen würden. Außerdem wäre auch bei Auswahl eines anderen Grundstückes nicht sicher, ob der Baugrund entsprechend tragfähig ist und es müsste erneut ein Bodengutachten erstellt werden, was auch wiederum Kosten in Höhe von ca. 1.000 € bedeutet, abgesehen von den Kosten für die neu zu erstellenden Bauantragsunterlagen usw. Im Übrigen hätte die Stadt dann beim Wiederverkauf der Grundstücke das Problem, dass sie von Anfang an darauf hinweisen muss, dass der Baugrund mindertragfähig ist und unterlagernd Torfschichten aufweist.

Aus v. g. Gründen halte ich es daher für wünschenswert, dass die Eigentümer/Eigentümerinnen an einer Bebauung der erworbenen Grundstücke festhalten und ihnen durch eine Kostenbeteiligung an den Mehraufwendungen für die Gründung des Bauvorhabens entgegen zu kommen.

Es dürfen hier natürlich keine Präzedenzfälle geschaffen werden und eine Kostenbeteiligung muss in der Höhe vertretbar, für alle Käufer/Käuferinnen nachvollziehbar und gerecht erfolgen. Denn es ist zwischenzeitlich bekannt, dass auch andere Käufer/Käuferinnen kurzfristig Bohrungen durchgeführt haben und Torf vorgefunden haben, und zwar auf den Grundstücken 10, 13 und 25. Die Gutachten liegen aktuell noch nicht schriftlich vor. Auf den Grundstücken Nr. 13 und 25 ist die Torfschicht lt. Aussagen der Eigentümer/Eigentümerinnen wohl nicht so mächtig, so dass hier ein Bodenaustausch vorgenommen werden kann. Die Käufer/Käuferinnen der Grundstücke Nr. 6-9 und Nr. 23 wollen kurzfristig Bohrungen durchführen lassen. Es kann damit gerechnet werden, dass somit noch weitere Käufer/Käuferinnen um Kostenbeteiligung bitten

werden.

Es stellt sich somit die Frage, bis zu welcher Höhe den Käufern/Käuferinnen, die beim Kauf eines Baugrundstückes von der Stadt darauf vertraut haben, tragfähigen Baugrund zu erhalten, Mehraufwendungen für eine Gründung zugemutet werden können, ohne das gesamte Bauvorhaben aus finanziellen Gründen zu gefährden.

Aufgrund der geschätzten Mehrkosten für eine Pfahlgründung von ca. 30.000 € schlage ich folgende Kostenbeteiligung für die nach Abschluss der Arbeiten nachgewiesenen Mehraufwendungen vor:

1. Die Kosten bis zu 10.000 € des Rechnungsbetrages tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen.
2. Die Kosten von 10.000 € bis zu 20.000 € werden von der Stadt erstattet.
3. Die Kosten über 20.000 € tragen die Eigentümer/Eigentümerinnen und die Stadt je zur Hälfte, wobei die Kostenbeteiligung der Stadt hier auf maximal 5.000 € begrenzt wird. Letztendlich beteiligt sich die Stadt mit einem Betrag von maximal 15.000 €, sofern die nachgewiesenen Mehrkosten höher als 30.000 € sind.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass Mehrkosten bis 10.000 € allein den Käuferinnen und Käufern zugemutet werden sollten. Die Kostenbeteiligung sollte auch nur in den Fällen gewährt werden, wo Mehrkosten durch mangelhaften Bauuntergrund (z.B. Torflinsen) veranlasst sind. Mehrkosten z.B. lediglich für die Auffüllung des Baugrundes auf Straßenniveau fallen nicht hierunter.

Diese Kostenbeteiligung sollen alle Käufer/Käuferinnen erhalten, die im Baugebiet Brockeler Straße bereits ein Grundstück gekauft haben bzw. noch kaufen werden.

Im Baugebiet Stockforthsweg sind zwar ähnliche Probleme hinsichtlich des Baugrundes bisher nicht bekannt geworden. Vorsorglich sollte diese Regelung aber auch in dem Baugebiet angewendet werden, falls dort ebenfalls diese Probleme auftreten.

i.V.

Bernadette Nadermann

Anlage: Lageplan