



Zurückstellung der Straßenbaumaßnahme „Am Schwimmbad“ zur Gegenfinanzierung der Mehrkosten bei der Baumaßnahme „Bahnhofsvorplatz und P+R-Anlage Nord sowie Fuß- und Radweg zur Dieburger Straße“

ANFRAGE v. 14.3.2013

Anfragesteller: **Freie Wähler Rödermark**

Seit 2006 war klar, dass die Stadt Rödermark das Bahngelände nördlich des Bahnhofs Ober-Roden nach Erwerb städtebaulich selbst nutzen wollte und einen Weiterverkauf (außer dem Bahnhof) nicht plante. (Stavo-Beschluss vom 30.05.2006 : Aufstellung eines Bebauungsplans für das Bahngelände nördlich des Bahnhofs Ober-Roden bis zum Bahnübergang in der Dieburger Straße „zur Erweiterung der P & R- Anlagen ... sowie die Anlegung eines Fuß- und Radweges entlang der Bahnlinie“)

Der Stavo-Beschluss vom 11.9.2007 zum Kauf des Geländes zu 400.000 € beinhaltete noch die Forderung nach Kostenübernahme der DB AG für zusätzliche Entsorgungsmaßnahmen. Der veränderte Stavo-Beschluss vom 4.12.2007 kam aufgrund der Magistrats-Vorlage vom 22.11.2007 zustande:

„Im Rahmen der Vertragserstellung wird nunmehr die Zusage auf Übernahme der Kosten für die Beseitigung evtl. Altlasten ausgeschlossen, da die vorliegenden Untersuchungs-ergebnisse **keinen Hinweis** auf evtl. Verunreinigungen bzw. Belastungen beinhalten. Die im Rahmen der Verhandlungen erklärte Bereitschaft zur Übernahme evtl. Kosten wurde durch die Zentralverwaltung der DB AG zurückgezogen.“

Hiermit wurde den Stadtverordneten leichtfertig – und nach heutigem Erkenntnisstand fälschlicherweise – der Eindruck vermittelt, dass keine Belastungen vorliegen.

Außerdem entspricht dieser Vorgang nicht dem Bundes-Bodenschutzgesetz § 4 (6):

„Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste.“

Die DB AG hat dazu ein Sanierungsmanagement mit Rückstellungen zur „Bearbeitung von Bahnflächen nach dem 4-Stufen-Programm Ökologische Altlasten“ erarbeitet. Somit wurde der Kauf des Geländes forciert, obwohl allgemein bekannt ist, dass

- ⌚ der Eigentümer bei Verkauf für Altlastenbeseitigung verantwortlich ist
- ⌚ dass es sich bei sehr vielen stillgelegten Trassen und Anlagen der Bahn faktisch um Sondermülldeponien handelt.

Der Verzicht der Bahn auf die Mehrerlösklausel war für die Stadt völlig wertlos, da ein gewinnbringender Weiterverkauf nie geplant war. Auch für den Verkauf des Bahnhofsgebäudes war kein Gewinn zu erwarten. Zudem war sowohl im Stavo-Beschluss vom 11.09.2007 als auch im geänderten Beschluss vom 04.12.2007 jeweils 400.000 € als derselbe Kaufpreis genannt worden.

Die Vorlage des Magistrats vom 16.01.2013 nahm wie folgt Stellung:

„ Die Ursachen für die Mehrkosten liegen dort zum einen in der Bodenbeschaffenheit und den Bodenbelastungen. Erst nach Abbruch der Bahnhofsschuppen über dann durchgeführte vertiefende Bodenuntersuchungen konnte das Ausmaß erkundet werden.“

„Der Boden ist extrem inhomogen, weist schlechte Standsicherheits- und Tragfähigkeiten auf und ist mit PAKs und Schwermetallen belastet.“

Diese Erkenntnisse sind nicht grundsätzlich, sondern nur im Detail neu; sie können bereits dem Gutachten vom 10.08.2007 – zum Teil wörtlich – entnommen werden.

Dass sich durch die Grundwasserschadensfahne „Hitzel & Beck“ weitere Problematiken ergeben könnten, sollte den Fachleuten in der Verwaltung bekannt gewesen sein.

Anfrage der Freien Wähler:

Der Magistrat wird daher gebeten darüber zu berichten:

1. Wie konnte es in Anbetracht der Gesamtbewertung des Gutachtens vom 10.08.2007:

„Das erbohrte Auffüllungsmaterial war ausgesprochen inhomogen. Ein eindeutiger Hinweis auf Schadstoffbelastungen, die eine Sanierung des Auffüllmaterials durch Aushub erforderlich machen würden, war nicht anzutreffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Material, insbesondere in der Zusammensetzung wie es in den Sondierungen BLS7 und 9 angetroffen wurde, **für die geplante Folgenutzung** nicht hinreichend verdichtungsfähig sein könnte. Sollte ein Bodentausch aus bodenmechanischer Sicht notwendig werden, ist auf Grund des organoleptischen Eindrucks **mit hoher Wahrscheinlichkeit** anzunehmen, dass der Aushub belastet wäre und damit nur eingeschränkt **mit erhöhten Kosten** verwertet werden könnte.“

Wie konnte es zu der eklatanten und mit hohen Folgekosten verbundenen Fehleinschätzung in der Magistratsvorlage vom 22.11.2007 kommen?

„Es sind schon erhebliche Kosten verauslagt worden.“ Die in die Vorlage „eingestreuten“ Beträge konnten so bei den Stadtverordneten kein klares Bild der Lage erzielen.

Daher schlüsseln wir diese wie folgt auf:

Bilanz Park-and-ride-Anlage und Radweg:

365.000 € (Förderung) + 150.000 € (Mehrkosten) + 77.500 € (gepl. Betrag Stadt) ergeben Gesamtkosten von 592.500 €.

Die ursprüngliche Planung enthielt 365.000 € + 77.500 € = 442.500 €. Davon stehen noch 396.208,31 € zur Verfügung Es wurden bereits ca. 46.300 € ausgegeben.

Bilanz Bahnhofsvorplatz:

Es stehen von 300.000 € noch 261.947,11 € zur Verfügung Es wurden bereits ca.38.000 € ausgegeben.

Bilanz Straße Am Schwimmbad:

Es stehen von 350.000 € noch 310.772,02 € zur Verfügung Es wurden bereits ca. 40.000 € ausgegeben.

In der Summe wurden bereits ca. 124.000€ verausgabt, ohne dass etwas Konstruktives entstanden ist.

Damit ergeben sich folgende weitere Fragen:

2. Sind in den bisher für das Bahnhofsgebiet verausgabten 84.000 € die Kosten für diverse

Gutachten von 2007 bis 2013 enthalten?

3. Gibt es noch nicht erkundete Bereiche (Vorplatz, ehem. Lagerschuppen, etc.)?
4. Die Grundwasserschadensfahne Hitzel & Beck verläuft unter dem Bahnhofsvorplatz. Welche kostensteigernden Überraschungen sind dort zu erwarten?
5. Wofür und an wen wurden für Park+Ride-Anlage und Radweg bereits 46.300 € ausgegeben?
6. Wofür und an wen wurden für den Bahnhofsvorplatz bereits 38.000 € ausgegeben?
7. Wodurch entstehen für den Bahnhofsvorplatz 75.000 € Mehrkosten (entspricht in der Höhe dem Verkaufspreis des Bahnhofs) ?
8. Wofür und an wen wurden für die Straße Am Schwimmbad bereits 40.000 € ausgegeben?

ANTWORT

zu 1.:

Die Aussage im Gutachten „ ... mit hoher Wahrscheinlichkeit erhöhten Kosten“ bezieht sich auf den seinerzeit nicht ausgeschlossenen, aber als unwahrscheinlich angenommenen Fall, dass ein Bodenaustausch durchgeführt werden müsste.

Bei den damaligen Beschlüssen wurde davon ausgegangen, dass auf Grund der zukünftig geplanten Nutzung als Parkfläche **kein** Bodenaustausch erforderlich sein würde.

In der Sachstandsbeschreibung der Anfrage wird auf die Kostensituation der Maßnahmen „P+R“, „Bahnhofsvorplatz“ und „Straße Am Schwimmbad“ eingegangen. Es werden verschiedene Zahlen benannt.

Bei Betrachtung der Bilanzen werden häufig unterschiedliche Bezugspunkte gewählt, nämlich Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung, Auftragsstand und Ausgabenstand sowie mit oder ohne Eigenleistungsverbuchung usw... Dies führt zu unterschiedlichen Beträgen.

Das Ergebnis der Kostenschätzung/-berechnung für die P&R-Anlage ist in der Sachstandsbeschreibung der Anfrage korrekt beschrieben.

Bezüglich der Bilanzen Bahnhofsvorplatz und „Straße Am Schwimmbad“ wird im Folgenden auf den Ausgabenstand und Eigenleistungsbestand Ende März 2013 abgehoben.

Dies Zahlen weichen mehr oder weniger stark von den in der Anfragebegründung genannten Zahlen ab.

Bilanz Bahnhofsvorplatz

Ausgabenstand:

Gerundet Diverses (s.u.)	9.500 € *
zuzüglich Eigenleistungen	2.000 €
zuzüglich Verkehrs- und Entwässerungsplanung	12.000 €
Summe	23.500 €

* Details

für topographische Geländeaufnahme	1.608,88 €
für Telefonneuanschluss Station Eisenbahnstraße	3.549,66 €
für Errichtung eines kurzzeitigen Haltverbots	64,00 €
für Boden- und Asphaltuntersuchungen	4.094,20 €
für Ausschreibung	<u>182,78 €</u>
Summe:	9.499,52 €

Bilanz P+R-Anlage

Ausgabenstand:

Bebauungsplan/Vorplanung:	18.000 €
Förderantrag SPI	10.000 €
Verkehrsplanung	8.000 €
Vermessung	5.000 €
Bodenuntersuchungen	15.000 €
Abriss/Rodung/Baugrund	30.000 €
Gutachtertätigkeit	10.000 €
Eigenleistungen	4.000 €

Summe **108.000 €**

Bilanz Straße Am Schwimmbad

Ausgabenstand:	23.150 €
Auftragsstand:	39.200 €

zu 2.:

Ja, nur die von der Stadt beauftragten und finanzierten Gutachten.

zu 3.:

Nein,

außer ehemaliges Empfangsgebäude und Bereich des benachbarten (abgerissenen) Anbaus. Ein Bodengutachten ist jedoch der Natur nach je nach Probenahme-Raster und Untersuchungsanalytik lückenhaft und der zusätzliche Erkenntnisgewinn ist immer dem finanziellen Aufwand gegenüber zu stellen. Die vorhandenen Bodengutachten sind auf Belange des Tiefbaus abgestimmt. Für spezielle Bauvorhaben sind zusätzlich Untersuchungen erforderlich.

zu 4.:

Auf Grund der diese Belange berücksichtigenden Planung ist nicht mit diesbezüglichen Überraschungen zu rechnen, da eine Grundwasserhaltung mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden kann. Die Risiken, welche mit einer etwaigen tieferen Auskofferung für eine Unterkellerung seiner Baumaßnahme einhergehen, übernimmt der Investor.

zu 5.:

für Gutachten, Planung und sonstige Projektvorbereitungsarbeiten.

zu 6.:

gerundet	9.500 € *
zuzüglich Eigenleistungen	2.000 €
zuzüglich Verkehrs- und Entwässerungsplanung	12.000 €

Summe **23.500 €**

für topographische Geländeaufnahme	1.608,88 €
für Telefonneuanschluss Station Eisenbahnstraße	3.549,66 €
für Errichtung eines kurzzeitigen Haltverbots	64,00 €
für Boden- und Asphaltuntersuchungen	4.094,20 €
für Ausschreibung	182,78 €

Summe **9.499,52 €**

zu 7.:

Im Haushaltsplan sind für den Bahnhofsvorplatz seit 2010 Mittel in Höhe von 300.000 € etatisiert. Dieser Betrag basiert auf eine Kostenschätzung des Büros SPI, die dem damaligen Förderantrag zugrunde lag.

Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen durch die Tatsache begründet, dass die Entwässerung der P+R-Anlage zu einem Großteil über die Fläche des Vorplatzes bis zur Dieburger Straße geführt werden muss. Kenntnisse über die bestehende Entwässerung der ehemaligen DB-Liegenschaft und der Bodenbeschaffenheit unter dem Vorplatz haben bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgelegen. Beides führte zu den genannten, geschätzten Mehrkosten.

zu 8.:

Ausgabenstand

für Bodengutachten	2.779,14 €
für Baumgutachten	508,73 €
für Planung	19.853,22 €
Summe	23.141,09 €

*Die Beantwortung dieser Anfrage nahm 4,25 h in Anspruch und verursachte nach allgemeiner Verwaltungskostenordnung des Landes Hessens (AllgVwKostO) vom 11. Dezember 2009 Verwaltungskosten von 4,25 *72 €= 306 €.*