

Universitätsstadt Tübingen
 Rechtsabteilung
 Hägele-Rebmann, Dr. Isabelle Telefon: 07071 204-1130
 Brausam-Schmidt, Cornelia Telefon: 07071 204-2202
 Gesch. Z.: BSÄ 2020_064/

Vorlage 232/2022
 Datum 29.09.2022

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Übernahme von sanierungsbedingten Mehrkosten im Zuge des privaten Bauvorhabens Reutlinger Str. 16 auf dem ehemaligen Gaswerkstandort Reutlinger Straße**

Bezug:

Anlagen:

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zwei Drittel der sanierungsbedingten Mehrkosten, d.h. 84.000 Euro, die im Zuge des Bauvorhabens Reutlinger Str. 16, 16/1 (Flurstück 5700/18) für Aushub und Entsorgung von Untergrundverunreinigungen auf dem ehemaligen Gaswerkstandort angefallen sind. Hierzu wird zwischen der Stadt und Fa. Englert Wohnbau GmbH vorab ein schriftlicher (Vergleichs)vertrag geschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2022
DEZ02 THH_9 FB9	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke Tiefbau Tiefbau			EUR
5610-9 Umweltschutzmaßnahmen		18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0
			<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>-84.000</i>

Für die entsprechende Kostenübernahme werden bei der Produktgruppe 5610-9 „Umweltschutzmaßnahmen“ zusätzliche Mittel in Höhe von 84.000 Euro benötigt. Diese

Mehraufwendungen können durch gleichzeitige Minderaufwendungen in anderen Bereichen innerhalb desselben Dezernats gedeckt werden.

Ziel: Angemessene Aufteilung der Kosten ohne gerichtliche Auseinandersetzung

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Englert Wohnbau GmbH macht gegenüber der Universitätsstadt Tübingen Ansprüche gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG für die angefallenen Sanierungskosten für den Aushub und die Entsorgung der vom städtischen Gaswerk stammenden Altlasten im Erdreich des Grundstücks Reutlinger Straße 16, 16/1 (Flurstück 5700/18) geltend.

2. Sachstand

2.1. Das Grundstück Reutlinger Str. 16, 16/1 befindet sich im Teilbereich „Gärten“ des Altstandortes „Reutlinger Straße“ (Gaswerk). In diesem Bereich wurde bis ca. 1910 das städtische Gaswerk betrieben. Nach Abbruch der Gaswerksgebäude wurde der Bereich in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts mit Wohngebäuden bebaut. Der Teilbereich „Gärten“ wurde von der Altlastenbewertungskommission bereits 1996 dahingehend bewertet, dass die vorliegenden Verunreinigungen bei der aktuellen Nutzung kein Schutzgut gefährden und keine Sanierungsnotwendigkeit bedingen - hier anfallender Aushub jedoch möglicherweise verunreinigt ist.

In der Baugrunduntersuchung für die Neubebauung des Grundstückes Reutlinger Str. 16 hatte der von Englert Wohnbau GmbH beauftragte Geologe ein Rammhindernis im Untergrund festgestellt und anhand historischer Pläne vermutet, dass es sich hierbei um Fundamentreste des ehemaligen Gasbehälters handeln könnte, der in diesen Plänen verzeichnet ist. Diese Pläne sind ebenfalls Bestandteil des Gutachtens zur Historischen Erkundung des Altstandorts vom 09.12.1988.

In der in 2017 erteilten Baugenehmigung für den Neubau auf dem Grundstück wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Altstandort des Gaswerks bereichsweise deutliche gaswerkstypische Untergrundverunreinigungen lokalisiert wurden und daher davon auszugehen ist, dass bei den Erdarbeiten verunreinigtes Aushubmaterial anfallen kann.

2.2. Nach Abbruch des ehemaligen Gebäudes Reutlinger Str. 16 in 2018 wurde das kreisförmige Fundament eines ehemaligen Gasbehälters mit einem Radius von ca. 6m im Untergrund vorgefunden. Der Innenraum des Fundamentrings war mit Gaswerksablagerungen gefüllt. Die Untere Bodenschutzbehörde stellte am 11.12.2018 fest, dass die lokalisierten Teerölverunreinigungen und die angetroffene Untergrundsituation eine Gefahrenabwehr erforderlich machen. Es wurde eine Sanierung mit einfachen Mitteln durch Aushub von der Unteren Bodenschutzbehörde gefordert. Es erfolgte eine umfassende Entfernung des Schadensherdes sowie die ordnungsgemäße Entsorgung im Januar/Februar 2019 im Auftrag und auf Kosten der Englert Wohnbau GmbH.

Nach Information des LRA wurden rund 704,19t Bodenmaterial sowie ein ehemaliges Betonfundament eines Gasbehälters (237,19t) ausgehoben und entsorgt. Durch die vom Bauträger nicht erwarteten Altlastfunde kam es für ihn zu erheblichen Mehrkosten sowie Bauverzögerungen.

Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Englert Wohnbau GmbH in dieser Frage keinen Kontakt zur Stadtverwaltung gesucht.

- 2.3. Mit Schreiben vom 04.05.2020 hat sich die Englert Wohnbau GmbH, vertreten durch RA Dr. Würtenberger, an die Stadt Tübingen gewandt und in Bezug auf die auf dem Grundstück Reutlinger Straße 16, 16/1 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Rückgriffsansprüche nach BBodSchG geltend gemacht.

Das Bodenschutzrecht sieht vor, dass eine aufgefundene Altlast primär von dem „Störer“ kostenpflichtig beseitigt werden muss, der dies im Zeitpunkt des Auffindens am effektivsten durchführen kann. Dies war im Zeitpunkt des Auffindens die Englert Wohnbau GmbH als Eigentümerin des Grundstücks. Gem. § 24 Abs. 2 BBodSchG ist jedoch ein nachträglicher Ausgleich auf finanzieller Ebene zwischen verschiedenen Verursachern entsprechend des Verursachungsbeitrags vorgesehen. Der Ausgleichsanspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG dient als Korrektiv der ordnungsrechtlichen Störerauswahl, indem er dem zur Sanierung herangezogenen, den Regress gegen weitere Störer/Verursacher eröffnet.

Nachdem die aufgefundenen Altlasten zweifelsfrei vom ehemaligen „städtischen Gaswerk“ stammen, das an diesem Ort bis ca. 1910 betrieben wurde (vgl. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anlässlich des Baus des Metropol Parkhauses sowie Sanierung des Bereiches der ehemaligen Teergrube), hat sich die Englert Wohnbau GmbH mit einem Rückerstattungsverlangen an die Universitätsstadt Tübingen, als Nachfolgerin des städtischen Gaswerks, gewandt.

Aus Sicht der Universitätsstadt Tübingen ist die grundsätzliche Frage der Verantwortlichkeit der Stadt für durch das (um das Jahr 1910) aufgegebene Gaswerk verursachte Bodenverunreinigungen noch nicht abschließend rechtssicher geklärt, auch wenn sie die Altlastensicherung im Bereich Metropol sowie die Entfernung der ehemaligen Teergrube übernommen hat.

Die Sanierung auf dem Grundstück Reutlinger Str. 16 wurde nur aufgrund der durch die Englert Wohnbau GmbH durchgeführten Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Ohne die Durchführung der Baumaßnahme bestand auf dem Grundstück keine aktuelle bodenrechtliche Sanierungsnotwendigkeit (vgl. Altlastenbewertung 1996). Die Englert Wohnbau GmbH (als Eigentümerin/Störerin) trifft für die angefallenen Kosten zudem insofern eine Mitverantwortung, als sie es versäumt hat, frühzeitig auf die Stadt zuzugehen, um die Sanierung zu planen und kostengünstige Entsorgungswege zu ermitteln. Spätestens ab Erhalt der Baugenehmigung 2017 wusste die Englert Wohnbau GmbH, dass mit großer Wahrscheinlichkeit mit dem Vorfinden von gaswerktypischen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.

Um nachzuweisen, dass mit einer Kostenübernahme durch die Stadt nicht mit öffentlichen Geldern auf Kosten der Kommune der Profit Privater finanziert wird, hat die Englert Wohnbau GmbH die Gesamtprojektkosten und -kalkulation vollumfänglich offen gelegt.

Auf dieser Basis hat die Stadtverwaltung der Englert Wohnbau GmbH einen Vorschlag zur Kostenübernahme von zwei Dritteln der altlastenbedingten Mehrkosten durch die Stadt unterbreitet. Diese Quote drückt die mit Unsicherheiten behaftete Rechtslage, die Ursache der Altlast, das unternehmerische Risiko sowie die Aufteilung von Gewinnen und Verlusten

zwischen privater und öffentlicher Hand in angemessener Weise aus.

Die Englert Wohnbau GmbH wäre mit diesem Vorschlag einverstanden und wird bei Zahlung die Erledigung aller Forderungen gegenüber der Universitätsstadt Tübingen hinsichtlich der Altlastensanierung in Bezug auf das in Frage stehende Grundstück (Flurstück 5700/18) bestätigen.

3. Vorschlag der Verwaltung

In der Kostenaufstellung der Englert Wohnbau GmbH werden Kosten in Höhe von 138.000 Euro für die Altlastenbeseitigung geltend gemacht. Nach überschlägiger Prüfung wären hiervon ca. 12.000 Euro auch ohne Untergrundbelastung für Aushub und Entsorgung angefallen. Die sanierungsbedingten Mehrkosten (ohne Sowiesokosten) belaufen sich somit auf 126.000 Euro.

Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt zwei Drittel der altlastenbedingten Mehrkosten in Höhe von 126.000 Euro, also eine Zahlung von 84.000 Euro, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Hierzu wird zwischen der Stadt und Fa. Englert Wohnbau GmbH ein (Vergleichs)vertrag geschlossen werden.

Die Auszahlung erfolgt nach Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung der Englert Wohnbau GmbH, dass mit Erhalt der Zahlung alle Forderungen gegenüber der Universitätsstadt Tübingen hinsichtlich der Altlastensanierung in Bezug auf das Grundstück Reutlinger Str .16 und 16/1 (Flurstück 5700/18) erledigt sind.

Die Verwaltung empfiehlt dieses Vorgehen, um einen langwierigen Rechtsstreit zu vermeiden.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Eine Kostenübernahme wird abgelehnt. Es erfolgt keine außergerichtliche einvernehmliche Einigung. Die Englert Wohnbau GmbH wird die eingeforderten Kosten dann voraussichtlich vor Gericht einklagen.
- 4.2. Mit nochmaligen Verhandlungen soll der städtische Anteil reduziert werden.
- 4.3. Es wird der Englert Wohnbau GmbH die Zahlung eines höheren Anteils angeboten.

5. Klimarelevanz

Keine.

6. Ergänzende Informationen