

AZ: 61.1 / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1196/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.03.2018	Ö	Kenntnisnahme Vorberatung
Planungs- und Umweltausschuss	14.03.2018	Ö	
Ratsversammlung	27.03.2018	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Beräumung von Teilflächen der ehemaligen Scholtz-Kaserne

Antrag:

1. Die vollständige Beräumung einer im städtischen Eigentum befindlichen Teilfläche der ehemaligen Scholtz-Kaserne zur Vorbereitung einer wohnbaulichen Nachnutzung unter Inanspruchnahme eines Förderprogramms zum Flächenrecycling wird beschlossen.
2. Der Sperrvermerk der entsprechenden Haushaltsstelle wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Beräumung: rd. 5 Mio. € anhand Kostenschätzung.

660.000,00 € stehen im Nachtragshaushalt 2018 zur Verfügung(s. Veränderungsliste, 1. Nachtrag 2018).

Restliche Mittel sind im Doppelhaushalt 2019 / 2020 einzustellen.

Geschätzte Förderhöhe: 1,6 Mio. €

Begründung:

Der Verhandlungsgegenstand war bereits Inhalt der Vorlage 1143/2013/DS, deren Beratung im Planungs- und Umweltausschuss am 07.02.2018 und in der Ratsversammlung am 13.02.2018 vertagt wurde. Aufgrund umfangreicher Änderungen wurde eine neue Drucksache erstellt, die die 1143/2013/DS ersetzt.

Die Scholtz-Kaserne ist zwischen 1935 und 1937 zur Aufnahme eines Artillerie-Regiments erbaut worden und war seinerzeit einer der drei großen Garnisonsstandorte in Neumünster. Nach langer Zeit der Nutzung, zunächst durch die Deutsche Wehrmacht, dann der alliierten Einheiten und schließlich der Bundeswehr, wurde im Jahr 1997 die militärische Nutzung endgültig aufgegeben. Im gleichen Jahr wurde die Kaserne an die damalige Bundesvermögensverwaltung, heute Bundesanstalt für Immobilien (kurz BIMA), übergeben.

Seit 1998 werden die ehemaligen Verwaltungs-/Wirtschaftsgebäude und Mannschaftsunterkünfte im nördlichen Bereich am Haart durch das Land Schleswig-Holstein genutzt. Mittlerweile ist auf ca. 4,5 ha die Zentrale des Landesamtes für Ausländerangelegenheiten (LfA) mit der Einrichtung für Flüchtlinge als Erstaufnahmeinrichtung in Schleswig-Holstein untergebracht. Die Fläche befindet sich mittlerweile im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Für die nicht durch das Landesamt genutzten Flächen gab es verschiedene Nutzungsüberlegungen. Neben der Entwicklung zu einem Wohngebiet wurde auch die Möglichkeit als Standort für das GAZ erwogen.

Die Stadt Neumünster ist mit der BIMA 2011/2012 in die Verkaufsverhandlungen eingetreten. Es folgten Verhandlungen mit der BIMA und dem Land über den Flächenzuschnitt. Aufseiten des Landes standen Unsicherheiten über ihren zukünftigen Flächenbedarf und evtl. benötigte Reserveflächen. Die Stadt wollte zunächst Kenntnisse über den Altlastenzustand auf dem Gelände abwarten in der Absicht, die Altlastensituation und somit die Kosten für die Sanierung der Altlasten näher benennen zu können. Ende 2012 wurde das Gutachten zur Orientierenden Untersuchung im Sinne einer Altlastenerkundung fertiggestellt; es folgten Detailuntersuchungen zu belasteten Bereichen (v. a. Panzer-Tankstelle). Die Kosten für den Abbruch von baulichen Anlagen wurden gutachterlich nicht ermittelt; stattdessen wurde auf hausinterne Erfahrungen vergangener Projekte zurückgegriffen. Wenngleich zunächst nur erste interne Kostenschätzungen vorlagen, konnte im September 2013 Einigkeit über den Flächenzuschnitt und damit den Kauf des südlichen Geländes (8,5 ha) erlangt werden.

Mit Änderungsbeschluss der Ratsversammlung zum Haushalt 2015 / 2016 wurden die verwaltungsseitig eingeworbenen Planungskosten zugunsten anderer Maßnahmen verschoben.

Eine Entwicklung dieser Flächen war dann auch aufgrund des Zustroms von Geflüchteten, die 2015 ihren Höhepunkt fand, nicht möglich. Das Land nutzte in dieser Zeit städtische Flächen für die Erstaufnahme von Geflüchteten. Nach weiteren Verhandlungen mit dem Land kam es 2015 zu einer Einigung über die Kauf- bzw. Pachtflächen. Damit war der Zuschnitt der Flächen festgelegt, die nun zur Beräumung anstehen (6,9 ha) und einer Nachnutzung zugeführt werden sollen (siehe Lageplan).

Für die Planung der Beräumung des Geländes wurde 2017 ein gutachterliches, umfangreiches Gefahr- und Schadstoffkataster anhand zahlreicher Bohrungen und Materialproben aufgestellt. Mithilfe laboranalytischer Auswertung und Erhebung aller Baubestände konnte die Schadstoffbelastung in Mengen und Massen genau ermittelt und ein Rückbaukonzept erarbeitet werden. Neben asbesthaltiger Bausubstanz wurden mineralfaserhaltige oder sonstige krebserzeugende Baumaterialien (PCB-haltig, HBCD-haltiges Styropor, PAK/MKW-haltig etc.) verbaut, die als gefährlicher Abfall entsorgt werden müssen. Auf dieser Basis wurde ein Rückbaukonzept sowie die Kostenaufstellung aus 2017 erarbeitet.

Die Gesamtkosten für die Beräumung wurden auf Basis dieser gutachterlichen Tätigkeiten auf knapp 5 Mio. Euro geschätzt. Darin sind die Kosten zur Beräumung sämtlicher baulichen / unterirdischen Anlagen (sämtliche Gebäude, unterirdischer Leitungen und aller Oberflächenbefestigungen) inkl. eines Oberbodenaustausches und der Entsorgung belasteter Böden und Materialien sowie zur Rodung von Waldbeständen enthalten. Zentraler Bestandteil des Flächenrecyclings auf dem Gelände der ehemaligen Scholtz-Kaserne ist die Sanierung des Grundwasserschadens im Bereich der ehemaligen Panzertankstelle. (siehe Anlage)

Im Zuge des Erwerbs der Flächen in 2013 wurden der Selbstverwaltung auf Nachfrage erste Kostengrößen zur Beräumung der Flächen mitgeteilt. In der Beantwortung der Kleinen Anfrage (0028/2013/An) wurde auf eine „ganz grobe Kostenkalkulation“ Bezug genommen, die 440.000,00 € für die Altlastenentsorgungen und 1,4 Mio. Euro für die Aufnahme der versiegelten Flächen und den Abriss der vorhandenen Gebäude inkl. Entsorgung belasteter Baumaterialien nennt.

Zum damaligen Zeitpunkt gab es keine belastbaren Kenntnisse über die Schadstoffsituation und deren Umfang. Die Angaben beruhten auf groben Schätzungen aus stadinterner Erfahrung, die vorab bei anderen Projekten gesammelt wurden, ohne dass Erfahrungen derart umfangreicher Maßnahmen vorlagen.

Im Vergleich zur heutigen Kostenschätzung wird deutlich, dass die damaligen Zahlen zu niedrig angesetzt bzw. Kostenpunkte nicht erfasst wurden. Bspw. wurden die Maßnahmen für die bereichsweise erforderliche Oberbodensanierung, die Waldrodung, die Kampfmittelbegleitung oder notwendige Artenschutzmaßnahmen nicht berücksichtigt. Zudem sind die Kosten der Deponierung verunreinigten Materials deutlich gestiegen. Daraus lässt sich die Kostensteigerung ableiten.

Mit der Mitteilung Nr. 484/2013/MV zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 14.09.2017 wurde über die Fördermöglichkeit des Landesprogrammes Wirtschaft zur Wiedereingliederung von Konversionsflächen in den Flächenkreislauf informiert. Das Land Schleswig-Holstein hat diese Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen für das Flächenrecycling und die Altlastensanierung (Flächenrecycling-Förderrichtlinie) aufgelegt. Im Rahmen dieser Förderrichtlinie sollen den Kommunen Mittel für die Sanierung von Brachflächen sowie den Abriss von ober- und unterirdischen Bauwerken zur Verfügung gestellt werden. Die Förderquote liegt bei bis zu 50 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die Höhe der Förderung ist nach jetziger Kenntnis abhängig von dem Bodenwert der beräumten Fläche.

Die Stadt Neumünster möchte für Teilflächen der ehemaligen Scholtz-Kaserne, eine Entwicklung anstoßen und diese Flächen einer neuen Nutzung zuführen. Ziel ist es, für dieses rd. 6,9 ha große Gelände mit Hilfe von Fördermitteln einen beräumten, sanierten Zustand zu erlangen. Vorhandene Gebäude eignen sich aufgrund der speziellen, technischen Nutzung als Lagerhallen, Werkstätten, Hallen für Kettenfahrzeuge / Kfz etc. und der schadstoffhaltigen Baustoffe nicht für eine Nachnutzung. Die Gebäude sind zudem durch Vandalismus stark beschädigt oder ohnehin wegen der vor rund 20 Jahren aufgegebenen Nutzung in einem baufälligen Zustand.

Der Antrag auf Fördermittel wurde am 15.12.2017 gestellt. Eine Entscheidung über den Antrag ist in vier bis sechs Monaten zu erwarten. Einen Anspruch auf Förderung gibt es nicht. Sofern der Bewilligungsbescheid im Sommer 2018 erteilt wird, könnte ab Winter 2018 / 2019 mit den Abbruchmaßnahmen begonnen werden. Die Sanierung der Panzertankstelle soll wegen der Gefahren in 2018 vorgezogen stattfinden. Vorzuziehen sind außerdem einige der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Basis eines derzeit erarbeiteten Artenschutzgutachtens.

In 2018 werden etwa 660.000,00 € zur Auszahlung gelangen, die sich aus Maßnahmen für die Sanierung der Panzer-Tankstelle (in Höhe von 460.000,00 €), Sicherungsmaßnahmen und Gutachterleistungen sowie einige der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zusammensetzen. Diese Mittel werden über den Nachtragshaushalt gesichert. Die restlichen Kosten in Höhe von geschätzten 4,3 Mio. Euro werden planmäßig in den Doppelhaushalt 2019 / 2020 eingestellt werden.

Zur Vorbereitung einer anschließenden zivilen Nutzung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Verwaltung schlägt vor, diese Flächen als Wohnbauland zu entwickeln. Die Kosten für die Erschließung der Flächen inkl. der Planungsleistungen wird voraussichtlich in einer Größenordnung von etwa 2,3 Mio. Euro liegen. Darin sind Kosten für den Bau der Erschließungsstraßen, Beleuchtung und die Herstellung der Grünanlagen enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Inanspruchnahme der Förderung eine Baugebietsentwicklung wirtschaftlich gestaltet werden kann.

Durch die zentrumsnahe Lage und gute Anbindung an alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Das Wohnraumversorgungskonzept, welches sich derzeit in der Neuaufstellung befindet, prognostiziert einen erheblichen Bedarf an Wohnungsneubau (siehe Mitteilungsvorlage 0510/2013/MV).

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Lagepläne
- Kostenaufstellung 2017 vom Hanseatischen Umweltkontor
- Tabellarische Gegenüberstellung der Kostenschätzung 2013 und Kostenaufstellung 2017