

AZ: 61/61 / Frau Spieler

Drucksache Nr.: 0582/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	10.06.2020	Ö	Vorberatung
Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	10.06.2020	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	16.06.2020	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	23.06.2020	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Gewerbebrache Stoverweg

- Sachstand Schadensfall
- Altlastensanierung und Flächenrecycling

A n t r a g :

1. Der Sachstandsbericht über das Grundstück Stover Weg 38 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Landesprogramm Wirtschaft – Brachflächenrecycling - wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme werden Haushaltsmittel in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro benötigt. Eine Förderung aus dem Landesprogramm Wirtschaft zur Altlastensanierung und zum Flächenrecycling wurde in Aussicht gestellt. Möglich sind bis zu 50 % der förderfähigen Kosten (rd. 1,2 Mio. Euro), d. h. voraussichtlich rund 600.000,00 Euro. Die erforderlichen Mittel sind im Doppelhaushalt 2021/2022 bereitzustellen.

Über eine Veränderungsliste zum 1. Nachtragshaushalt 2020 soll eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,6 Mio. Euro in den 1. Nachtragshaushalt 2020 für das Haushaltsjahr 2021 aufgenommen werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☐ Ja - positiv
☒ Ja - negativ
☐ Nein

B e g r ü n d u n g :

Sachstand:

Auf dem Grundstück Stoverweg 38 befand sich von 1978 bis April 2008 ein Mineralöl- und Chemikaliengroßhandel. Seit 1991 ist eine erhebliche Grundwasserbelastung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe bekannt, die ihre Ursache auf dem Grundstück hat. Eine Sanierungsnotwendigkeit wurde festgestellt.

Mit Drucksache 0934/2008/DS wurde die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 27.03.2012 über den Hintergrund dieses Schadens, den beabsichtigten Abschluss eines Vergleiches zu erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die geplante Ersatzvornahme durch die untere Bodenschutzbehörde informiert. Dem Vergleichsvorschlag wurde zugestimmt.

Nach Annahme des Vergleichsvorschlages im Jahr 2012 wurde die Sanierungsplanung zunächst weitergeführt. Bei der Ausführungsplanung wurde aber deutlich, dass die Kosten für die Entsorgung des Bodens im Falle eines Aushubs mindestens ca. ein Drittel der gesamten Sanierung betragen würden und ein Entsorgungsweg im Voraus nicht zu gewährleisten war. Außerdem war mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen, um während der Maßnahme das Ausgasen der Schadstoffe in die Luft zu minimieren. Damit war eine nicht verlässlich zu kalkulierende Kostensteigerung zu erwarten.

Weiterhin zu berücksichtigen war, dass gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz Abfälle primär zu vermeiden sind. Jeglicher Aushub des belasteten Bodens und anschließende Reinigung in einer Bodenreinigungsanlage oder im ungünstigsten Fall eine Deponierung, sind in der Abfallhierarchie nachrangig zu beurteilen. In Absprache mit dem LLUR wurden daher in den Jahren von 2012 bis 2018 weitere Untersuchungen für eine „In situ“ Maßnahme im Rahmen von Förderprojekten durchgeführt, um Alternativen zur mit großen Unsicherheiten behaftete, externen Entsorgung des Bodens zu prüfen.

Nachdem die Feldversuche zur Sanierung mittels einer chemischen „In situ“ Maßnahme zunächst positiv verliefen, wurde aber über den zeitlichen Verlauf festgestellt, dass diese Maßnahmen nur temporär wirksam waren. Nach Beendigung der Feldversuche wurden daher im Jahr 2019 mögliche Sanierungsverfahren neu bewertet, und der Durchführung einer thermischen Sanierung der Vorzug gegeben. Dabei handelt es sich nach derzeitiger Kenntnis um das, sowohl im Hinblick auf den Sanierungserfolg als auch im Hinblick auf die Umwelt, erfolgversprechendste Verfahren. Aktuell wird fortlaufend durch Sicherungsmaßnahmen seit 2012 die Ausbreitung der Schadstoffe mit dem Grundwasser minimiert.

Die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen verzögerte sich u. a. auch durch seinerzeit ungeklärte Eigentumsverhältnisse, da das Grundstück nach der Insolvenz des letzten Eigentümers herrenlos geworden war. Die Möglichkeit einer Übereignung des Grundstückes wurde seit 2013 laufend geprüft, um im Sanierungsfall zumindest einen Teil der Kosten bei anschließendem Verkauf des Grundstückes erstattet zu bekommen. Ein eingetragenes Wohnrecht sowie eingetragene Grundschulden in erheblicher Höhe behinderten die beabsichtigten Maßnahmen zunächst. Hinsichtlich der Grundschulden konnte mit dem Kreditinstitut eine Einigung über die Abtretung der Grundschuld erreicht werden. Das Grundstück konnte dann im Rahmen einer Zwangsversteigerung am 04.12.2019 durch die Stadt Neumünster ersteigert und das Wohnrecht gelöscht werden.

Für den Förderzeitraum 2014 bis 2020 besteht durch das Landesprogramm Wirtschaft – Brachflächenrecycling – die Möglichkeit, weitere Fördermittel zur Altlastensanierung und Abbruch der Altgebäude einzuwerben. Ein entsprechender Orientierungsantrag wurde 2019 gestellt, für eine positive Entscheidung musste das Grundstück aber in gemeindliches Eigentum übergehen. Diese Voraussetzung ist nunmehr erfüllt. Für eine positive Entscheidung des Landes ist der Nachweis der Eigenmittel der Stadt Neumünster im Sinne einer gesicherten Finanzierung der Maßnahme erforderlich.

Die gesamte Sanierungsmaßnahme dient der Gefahrenabwehr, insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Grundwasser und Boden. Sie wird auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes und des Wasserrechtes durchgeführt. Eine dauerhafte Fortführung der kostenträchtigen Sicherungsmaßnahme ist weder unter wirtschaftlichen noch unter umweltrechtlichen Aspekten zu vertreten. Die Verantwortlichkeit für die Sanierung der Altlast ist durch den Erwerb auf die Stadt Neumünster als Grundstückseigentümerin auf den Fachdienst 61 Stadtplanung und –entwicklung übergegangen.

Nach Abschluss der Sanierung und Beräumung bietet sich die rund 8.700 m² große Fläche für eine gewerbliche Nutzung an. Eine entsprechende Nachfrage auch kleinteiligerer Handwerksbetriebe besteht seit längerer Zeit und könnte hier befriedigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurden auf der Grundlage der Gutachten und Kostenschätzungen aus 2012 entsprechende Haushaltsmittel in Höhe von rund 600.000,00 € für die Durchführung der Ersatzmaßnahme (ohne Abbruch- und Beräumungsmaßnahmen) eingeworben und in den vergangenen Jahren als Haushaltsrest übertragen.

Die Kostenschätzung aufgrund der aktualisierten Planung sieht jetzt einen Umfang von rund 1,6 Mio. Euro für die Altlastensanierung einschließlich Abbruch und Beräumung vor. Seitens des Landes war signalisiert worden, dass bei einer Höhe von rund 1,2 Mio. Euro anrechenbarer / förderfähiger Kosten eine Zuwendung in Höhe von 600.000,00 € in Aussicht gestellt werden könnte. Damit würde ein Eigenanteil in Höhe von rund 1 Mio. Euro bei der Stadt verbleiben, der sich durch einen möglichen Einnahmeerlös durch den späteren Verkauf entsprechend verringern könnte, so dass ein Restanteil in Höhe von rund 500.000,00 € bei der Stadt verbleiben würde. (Unterbliebe die Sanierung, entstünden vergleichbare Kosten durch die dauerhafte Sicherung im Laufe der nächsten 10 Jahre.)

Die Generierung von Fördermitteln ist daher notwendig, um den notwendigen Eigenanteil der Stadt (bisher nur im Rahmen der Ersatzvornahme veranschlagt) zu minimieren.

Um mit der Maßnahme zeitnah beginnen zu können (Ausschreibung und Beauftragung noch im Jahr 2020, Durchführung und Abrechnung im Wesentlichen 2021 wegen des Programmendes) ist die haushaltsmäßige Sicherstellung der Finanzmittel kurzfristig erforderlich.

Neben der höheren als ursprünglich geplanten Gesamtsumme, wird die Maßnahme nicht mehr als Ersatzvornahme des Fachdienstes 63, sondern im HH-Ansatz der Abteilung 61.3 Liegenschaften veranschlagt. Da die Maßnahme erst ab 2021 kassenwirksam wird, genügt derzeit die Bereitstellung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe der Gesamtkosten. Die endgültige haushaltsrechtliche Veranschlagung wird mit der Anmeldung zum Doppelhaushalt 2021/2022 geschehen.

Im Gegenzug können im Haushaltsjahr 2020 veranschlagte Haushaltsmittel für die Ersatzvornahme des Fachdienstes 63 um 500.000,00 € reduziert werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Bei der vorliegenden Altlast handelt es sich um einen das Grundwasser gefährdenden Schaden (zu den Einzelheiten siehe Begründung der Drucksache 0934/2008/DS). Bereits die laufende Sicherung ist energetisch sehr aufwändig, ohne dass eine dauerhafte nachhaltige Verbesserung der Situation erreicht wird und hat somit negative Auswirkungen auf das Klima

Mit der beabsichtigten thermischen Sanierung „In situ“ wird thermische Energie in erheblichem Umfang eingesetzt. Daraus ergeben sich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz, welchen aber auch deutlich positive Auswirkungen gegenüber stehen:

- Die vorhandene Bodenversiegelung im Rahmen des neuen Bebauungskonzeptes kann reduziert werden,
- Energiekosten für die langfristige Sicherung entfallen,
- durch die Sanierung wird die natürliche Bodenfunktion wieder hergestellt und
- der Austritt von CKW in die Atmosphäre wird reduziert.

In der Zusammenschau werden die negativen Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung überwiegen. Es ist zu prüfen, ob die Auswirkungen durch die Wahl eines geeigneten Energieträgers (z. B. Ökostrom) minimiert werden können.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlage:

- Kostenschätzung