



Vorlage-Nr. 57/2020 / 12.06.2020

FB 4 - Planen, Bauen und Umwelt

Bürgermeister

X	öffentlich
	nicht öffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planung, Bau- und Umweltangelegenheiten

Haupt- und Finanzausschuss

Rat

Sitzungsdatum:

16.06.2020

18.06.2020

23.06.2020

**Sanierung "Altstandort Marscheidstraße 1 (ehemaliges Mannesmanngelände);
Bericht zur Sanierungsuntersuchung**

MITTEILUNGSVORLAGE:

Das rund 21.000 qm große Grundstück des ehemaligen Röhrenwerks im Zentrum der Gemeinde Wickede (Ruhr) ist eine wertvolle Chance für die gemeindliche Entwicklung. Eine Wohnbebauung kann Wünsche und Bedarf nach Wohnraum erfüllen. Sie würde das Gemeindebild im Zentrum aufwerten und abrunden und damit den Prozess abschließen, der seit Abriss der ehem. Produktionshallen der Mannesmann-Röhrenwerke (vormals WuRAG) eingeleitet und umgesetzt wurde: Neubau von Wohnungen im Westen, neue Nutzung von Altgebäuden durch das Gesundheitswerk, Ansiedlung eines attraktiven Versorgungsangebots mit Märkten entlang der Christian-Liebrecht-Straße.

Die Erschließung der Produktionsfläche wurde für diese schrittweise Vorgehensweise zurückgestellt. Sie lag aber auch viele Jahre still, weil es zwischen Gemeinde und Eigentümerin (Inzwischen die Immobiliengesellschaft der Salzgitter AG) keine Annäherung zwischen den weit entfernten Positionen für eine Übernahme gab und keine Initiativen mehr, diesen Zustand zu beenden. Dabei war klar, dass die Eigentümerin kein eigenes Interesse hatte, die Fläche selbst aufzubereiten, zu erschließen und für neue Zwecke zu vermarkten. Umgekehrt bestand und besteht in der Gemeinde Wickede (Ruhr) ein erhebliches Interesse daran, wie sich zuletzt in der Aufnahme des Geländes in den Zukunftsplan zeigt und in wiederkehrenden Willensbekundungen der im Rat vertretenen politischen Kräfte.

2015 konnte eine grundsätzliche Übereinkunft für einen Verkauf an die Gemeinde erreicht werden. Diese mündeten später in einen Kaufvertrag Ende 2016. Für die erforderliche Sanierung der Fläche, da nachweislich industrielle Altlasten vorliegen, war für eine fachliche Betreuung und finanzielle Mitwirkung des Altlastenverbandes NRW das kommunale Eigentum an den Flächen zwingend, auch schon, um überhaupt eine eingehende Sanierungsuntersuchung durch den AAV einzuleiten. Zugleich steht mit dem AAV eine europaweit anerkannte fachliche und organisatorische Kompetenz für eine

solche Sanierung bereit – mit der allein eine Aufbereitung zu Wohnungsbauflächen für die Gemeinde Wickede (Ruhr) tragfähig ist, die auch tatsächlich vermarktbar sind.

Die Sanierungsuntersuchung wurde 2018 vertraglich vereinbart und 2019 durchgeführt und bis jetzt gutachterlich bewertet. Dem Rat und den Fachausschussmitgliedern liegt der vorläufige Endbericht zur Kenntnis vor, zu der sich der AAV noch eine Schlussredaktion vorbehalten hat, die aber die sachlich wesentlichen Aspekte und die Kostenkalkulationen nicht berührt. Das Dokument umfasst rund 400 Seiten mit dem 74seitigen Gutachterbericht, 12 Tabellen, 9 Abbildungen und 13 Anlagen.

Damit eine politische Meinungs- und Willensbildung zeitnah einsetzen kann, die einen Konsens zu den Zielen einer Sanierung (Erschließung für Wohnbauzwecke) voraussetzen kann und insofern insbesondere die Kosten betrifft, welche daher hier bereits vorgestellt werden.

Die Möglichkeit zu einer ausführlichen Befassung mit den Untersuchungsergebnissen im Einzelnen und den Ableitungen für die geeigneten Sanierungswege bleibt davon unbenommen. Sie kann – wenn gewünscht - nach den Sommerferien mit Beteiligung des AAV erfolgen, entweder als Sitzung des Fachausschusses oder Informationsgespräch außerhalb der Ratsgremien.

Im Ergebnis bestätigt die Untersuchung der damaligen Ergebnisse des Gutachters Alenco aus dem Jahr 2011, was die Art und Verteilung, die Mengen und die Risikoeinschätzung der vorgefundenen Altlasten betrifft. Da weite Teile des Geländes durch eine Bodenplatte versiegelt sind, ist die Möglichkeit eines Direktkontaktes von Menschen mit den Altlasten derzeit ausgeschlossen. Die Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind unterschiedlich hoch. Sie müssen auch in ihrer Ausdehnung und gemessenen Tiefe differenziert betrachtet werden, so der Gutachter.

Unter Berücksichtigung des Sanierungsziels, der Wirkungsdauer und Überwachbarkeit sowie der Sicherheit späterer Bewohner und Nutzer kommt für das Gelände sinnvollerweise (nur) eine Komplettsanierung in Betracht. Dies wird auch durch Erfahrungen an anderen Sanierungsstandorten bestätigt.

Bei der Voll-Sanierung (Variante 3) wird mit Kosten von rd. 4.971.000 Euro gerechnet.

Die gerechnete Variante 4 mit einem Verbleib von Restmengen auf dem Grundstück würde rd. 800.000 Euro günstiger ausfallen. Sie wäre aber für jede Art von Vermarktung der Flächen mit großen Risiken behaftet. Eine Wohnungsbebauung auf Altlastenresten findet erfahrungsgemäß keine Akzeptanz. Bei einer gewerblichen Vermarktung für Betriebsstätten und Lagerhallen würden die Erwerber von der Gemeinde verlangen, bei einer evtl. später notwendigen Sanierung (wenn doch einmal Schadstoffaustritte gemessen werden sollten) ein vollständiger Schadensersatz für die damit verbundenen Beeinträchtigungen garantiert wird. Davon ist mit Blick auf die unkalkulierbaren Kostenrisiken für die Gemeinde dringend abzuraten.

Im Ergebnis sprechen sich sowohl der Altlastenverband und die Untere Altlastenbehörde beim Kreis Soest für die grundlegende Sanierung des Geländes gemäß Variante 3 aus. Die Kalkulation dafür fällt gegenüber der ersten Abschätzung aus 2011 heute deutlich höher aus. Dafür sind die insgesamt gestiegenen Kosten für Bauleistungen verantwortlich, insbesondere aber auch, dass aufgrund verschärfter Vorschriften die Deponierung von Altlasten befrachteten Böden heute auf enge Kapazitäten trifft und erhebliche Verteuerungen erfahren hat.

Auf die Gemeinde Wickede (Ruhr) werden mit der vertraglichen Kostenbeteiligung von 20 % ca. 1 Million Euro an Sanierungskosten für das Gelände entstehen. Hinzu kommen weitere Aufwendungen, z. B. für den Lärmschutz, die Renaturierung des Lanferbaches (bereits seit 2015 geplant, in Teilen hinterm Rathaus gebaut und mit einer Landesförderung von 90 % mit rd. 237.000 € schon bewilligt) und die stets üblichen Erschließungsarbeiten wie Straßen, Gehwege und Kanalisation. Hier ist überschlägig mit Kosten von ca. 600.000 Euro zu rechnen. Die Kalkulation des Altlastenverbandes und die kommunalen Erfahrungswerte und Annahmen für die Erschließungsarbeiten wurden zwischenzeitlich auch an die NRW.Urban GmbH weitergeleitet. Wie im Rat besprochen, kommt eine Kooperation mit diesem Landesunternehmen zur Erschließung und Vermarktung in Betracht. Grundlage dafür ist ein durch NRW.Urban zu erstellender Businessplan. Dieser kann nun mit Vorliegenden der Sanierungsuntersuchung erstellt werden.

Dem insgesamt für die Entwicklung des Geländes am Park zu leistenden gemeindlichen Aufwand können in einer sehr langfristigen Betrachtung positive Effekte gegenüber gestellt werden:

Diese bestehen immateriell in einer attraktiven städtebaulichen Abrundung der Ortsmitte, demografisch in einem verbesserten Angebot an Wohnraum und finanziell in zu erwartenden Einnahmen aus direkten Gemeindesteuern, einwohnerbezogenen und Umsatzsteuer basierten Umlagen im Rahmen des Gemeindefinanzierungssystems.

Für die mögliche Sanierung ist in den kommenden Monaten ein tragfähiger Zeitplan zu entwickeln. Dieser muss nicht nur den Aushub, den Abtransport und die Ersetzung der belasteten Bodenmassen berücksichtigen, sondern ebenso die Umlegung des Lanferbaches an den südlichen Rand des Geländes wie die Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie.

Voraussetzung für alle weiteren Schritte ist jedoch der Sanierungsvertrag zwischen der Gemeinde Wickede (Ruhr) und dem Altlastenverband Nordrhein-Westfalen. Ob dieser mit dem Ziel der Wohnbaulanderschließung durch die Sanierung geschlossen werden soll, obliegt nun der Politik zu beraten und zu entscheiden. Diese Entscheidung sollte vorzugsweise in der nächsten Ratssitzung im August 2020 fallen.

Auszug aus der Sanierungsuntersuchung – Kostentabelle

		Variante 3 - netto -	Variante 4 - netto -	Variante 3 - brutto -	Variante 4 - brutto -
A	Bauleistungen	3.463.714 €	2.896.694 €	4.121.820 €	3.447.065 €
	Bauleistungen inkl. Sicherheitszuschlag (15%)	3.983.271 €	3.331.198 €	4.740.093 €	3.964.125 €
1.	Baustelleneinrichtung	67.140 €	65.080 €	79.897 €	77.445 €
2.	Rodungsarbeiten	1.500 €	1.500 €	1.785 €	1.785 €
3.	Vermessungsarbeiten	5.500 €	5.500 €	6.545 €	6.545 €
4.	Maßnahmen Arbeitsschutz / Arb. im kont. Bereich	12.000 €	12.000 €	14.280 €	14.280 €
5.	Baufeldfreimachung	338.900 €	338.900 €	403.291 €	403.291 €
6.	Bodenaushub - MKW-Verunreinigungen	205.550 €	165.550 €	244.605 €	197.005 €
7.	Bodenaushub - Auffüllung (ausserhalb MKW-Schäden)	115.783 €	70.360 €	137.781 €	83.728 €
8.	Bodenaushub - Rückverfüllung	373.406 €	296.396 €	444.353 €	352.711 €
9.	Entsorgung	2.343.936 €	1.941.408 €	2.789.283 €	2.310.275 €
B	Gutachterleistungen	136.500 €	125.500 €	162.435 €	149.345 €
	Gutachterleistungen inkl. Sicherheitszuschlag (15 %)	156.975 €	144.325 €	186.800 €	171.747 €
C	Analytik / Überwachung	32.500 €	32.500 €	38.675 €	38.675 €
	Analytik / Überwachung inkl. Sicherheitszuschlag (15 %)	37.375 €	37.375 €	44.476 €	44.476 €
	Gesamtkosten (gerundet)	3.633.000 €	3.055.000 €	4.323.000 €	3.635.000 €
	Gesamtkosten inkl. Sicherheitszuschlag (15 %) (gerundet)	4.178.000 €	3.513.000 €	4.971.000 €	4.180.000 €