



Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum

## Acht Projekte kurz vor der Umsetzung

**Auf kommunalen Brachflächen entsteht neuer Wohnraum: Möglich machen dies Fördermittel des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) in Höhe von insgesamt 9,2 Mio. Euro. Mit der konkreten Umsetzung des Förderprogramms ist der AAV betraut. Der Verband berät interessierte Kommunen sowohl projektübergreifend als auch projektorientiert. Er übernimmt die Maßnahmenträgerschaft für die Sanierung bzw. Aufbereitung all jener Flächen, die den Anforderungen des Programms entsprechen. Und da die Fördersumme noch nicht ausgeschöpft ist, nimmt der AAV auch weiterhin Neuanfragen für Einzelmaßnahmen des Flächenrecyclings entgegen.**

Das zentrale Ziel des Förderprogramms ist die Aufbereitung brach gefallener, integriert gelegener Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung. Das Interesse der Kommunen daran ist offenbar hoch: Zwischen Dezember

2016 und März 2018 gingen beim AAV 80 Anfragen ein, 58 davon hatten einen direkten Bezug zu einer konkreten Fläche. Bisher kristallisierten sich acht Projekte heraus, deren Durchführung der Vorstand des AAV beschloss.

### **24 Projekte erfüllten nicht die Kriterien**

Umgekehrt wurden bislang lediglich 24 Projekt-Anfragen nach entsprechender Beratung und Prüfung abgelehnt, da die betreffenden Brachflächen zentrale Kriterien des Förderprogrammes nicht erfüllten. So befanden sich einzelne Flächen nicht im Eigentum der Kommune, bei anderen war die Nutzung noch nicht aufgegeben und wieder andere sollten für Gewerbe-Ansiedlungen und nicht für die Schaffung von Wohnraum entwickelt werden. Sieben weitere Brachflächen kamen für das Programm nicht in Frage, weil die Kommunen die Brachflächen selbst ertüchtigen konnten und nicht auf Fördermittel angewiesen waren.

### **AAV prüft derzeit 19 Anfragen**

Zu 19 Anfragen waren bei Redaktionsschluss die Beratungen noch nicht abgeschlossen. Das hat unterschiedliche Gründe. So stand bei acht Anfragen noch eine Konkretisierung aus: Die Kommunen hatten dem AAV zunächst Kurzinformation zu einer Brachfläche übergeben, so dass sich klären ließ, ob die äußeren Rahmenbedingungen zu den Vorgaben des Förderprogrammes passen. In einem zweiten Schritt wurden dann alle wichtigen Unterlagen zur betreffenden Fläche zusammengestellt und zur Prüfung und Bewertung eingereicht. In dieser Prüfungsphase befanden sich im Frühjahr 2018 elf Standortanfragen, für deren abschließende Bewertung noch wichtige Unterlagen, der entsprechende politische Beschluss oder weitere, umweltrelevante Untersuchungen der Fläche fehlen.

### **Programm weckte Interesse am AAV**

Bei 22 weiteren Anfragen war keine Prüfung und Entscheidung erforderlich, hier ging es um allgemeine Informationen und Beratungen über das Förderprogramm und die Tätigkeiten des AAV. Einige Kommunen nahmen telefonisch oder schriftlich Kontakt auf, andere nutzten die Beratungsmöglichkeiten bei Messen, bei Veranstaltungen und im Hause des AAV. Auch für jene Kommunen, in denen aktuell keine Brachflächen für eine Wohnbebauung geeignet sind, ergaben die Gespräche wertvolle Hinweise für mögliche künftige Flächenrecycling-Projekte. Einige Kommunen beabsichtigen nun, ihre Brachflächen zu identifizieren und zu klassifizieren – und wollen sich anschließend wieder melden.

### **Baubeginn noch in diesem Jahr**

Zu den bislang acht beschlossenen Projekten stimmt der AAV mit den Kommunen sowie gegebenenfalls mit den betroffenen Kreisbehörden öffentlich-rechtliche Verträge über die Durchführung der geplanten Untersuchungen und Maßnahmen ab. Bei zwei Projekten sind die Abstimmungen bereits abgeschlossen. Für die übrigen wird voraussichtlich im Laufe des zweiten und dritten Quartals 2018 eine entsprechende Vereinbarung geschlossen. Noch in der zweiten Jahreshälfte 2018 beginnen erste Bauleistungen.



*Ehemaliges Zinkwalzwerk in Eschweiler*

**Diese acht Projekte erfüllen die Anforderungen des Förderprogrammes zur Brachflächenmobilisierung und wurden vom Vorstand des AAV zur Durchführung beschlossen:**

## **Kaserne Bockum in Krefeld**

Auf ehemaligen Kasernengeländen entstehen während der kommenden Jahre in Krefeld neue Wohnungen. Eine dieser Flächen ertüchtigt der AAV im Rahmen des MULNV-Förderprogramms: Das 10.670 m<sup>2</sup> große Areal ist Teil des insgesamt knapp viermal so großen ehemaligen Militärgeländes an der Emil-Schäfer-Straße in Krefeld-Bockum. Bis 1988 gab es hier einen Standort des „Navi, Army and Air Force Institutes“ (NAAFI). Diese zivile Versorgungseinrichtung der Streitkräfte betreibt weltweit Kantinen, Cafés und Supermärkte und versorgt Soldaten und deren Familien mit Dingen des täglichen Bedarfs. Die Belastung des Geländes, das die Stadt Krefeld 1998 erwarb, resultiert nicht aus dieser Nutzung. Vielmehr sind die noch vorhandenen Gebäude mit weit verbreiteten Schadstoffen belastet, die sich noch immer vielerorts in Baustoffen finden: mit Asbest und künstlichen Mineralfasern (KMF), mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und mit polychlorierten Biphenylen (PCB). Zudem enthalten die flächig vorhandenen Auffüllungen Schwermetalle, die Schwarzdecken zwischen den Gebäuden PAK. Bevor die Stadt Krefeld hier geförderten Wohnungsbau realisiert, wird der AAV ergänzende Untersuchungen durchführen, vier Gebäuderuinen zurückbauen, Flächen entsiegeln und den Boden austauschen, wo es nötig ist.

## Ehemaliges Zinkwalzwerk in Eschweiler

Gleich östlich des Stadtzentrums und direkt am Flüsschen Inde entsteht in Eschweiler ein reizvolles Wohnquartier mit gefördertem Wohnraum. Bevor die neuen Häuser auf der 8.660 m<sup>2</sup> großen Brachfläche in die Höhe wachsen können, muss jedoch zuvor der Untergrund bereitet werden, denn bis 1921 gab es hier ein Zinkwalzwerk.

Zwar wurden in den 1960er Jahren sämtliche Gebäude bodengleich abgebrochen, Unterkellerungen, Fundamente und sonstige unterirdische Bauwerksteile verblieben jedoch im Boden und wurden lediglich überschüttet. Diese Auffüllungen sind stark mit Zink und Blei belastet. Der AAV führt ergänzende Untersuchungen und bereichsweise eine Tiefenenttrümmerung durch und tauscht den belasteten Boden aus. Außerdem muss noch das Clubheim eines inzwischen aufgelösten Fußballvereins zurückgebaut werden.

## Am Osemundhaus in Hemer

Bereits 1971 schloss die Schule in Bredenbruch, einem dörflichen Stadtteil drei Kilometer südlich des Zentrums von Hemer. Während sich das Gebäude, das „Osemundhaus“, Dank eines Vereins mit neuem Leben füllte, blieb der zugehörige Parkplatz bislang ungenutzt. Nun sollen auf der knapp 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche 15 bis 20 Mietwohnungen zu günstigen Preisen entstehen.

Voraussetzung dafür ist, dass die Fläche aufbereitet wird. Denn der Bauplatz wurde einst, um eine ebene Fläche zu schaffen, unter anderem mit Schlacken und Bauschuttresten aufgefüllt. Der AAV wird nach ergänzenden Untersuchungen die Fläche entsiegeln, die PAK-belastete Auffüllung entfernen und schließlich die Mulde mit unbelastetem Bodenmaterial wieder auffüllen.

## Am Silberg in Bergneustadt

Alte Kohleöfen als einzige Heizung, eine unzeitgemäße Raumaufteilung und dann auch noch Schimmelbildung:

seit etwa zehn Jahren steht in Bergneustadt das alte Obdachlosenheim aus den 1960er Jahren leer. Das Gebäude, rund ein Kilometer südlich der Innenstadt gelegen, soll nun einem zeitgemäßen Neubau nach modernen Standards weichen.

Neben Obdachlosen sollen hier künftig auch Flüchtlinge unterkommen können. Um die 6.360 m<sup>2</sup> große Projektfläche wieder fit für diese Nutzung zu machen, wird der AAV folgende Arbeiten erledigen: ergänzende Untersuchungen, die Dekontamination und den Rückbau des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen, Entsiegelung und die Verfüllung der entstandenen Baugruben.

## Alte Kläranlage in Sendenhorst

Stillgelegt, aber nicht zurückgebaut: Seit 1990 ist das 4.300 m<sup>2</sup> große Gelände der ehemaligen städtischen Kläranlage von Sendenhorst ungenutzt. Die städtebaulich gut integrierte Fläche liegt nur etwa 500 m südlich des Ortskerns und soll nun für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ertüchtigt werden.

Die Wohnfolgenutzung wird die Stadt Sendenhorst bereits im laufenden Bebauungsplanverfahren konkretisieren. Vor der Grundsteinlegung wird der AAV aktiv, führt Untersuchungen durch, rodet und entsiegelt das Gelände, beseitigt die alten Abwasserbehandlungsanlagen und verfüllt die entstehenden Baugruben.

## Klärteich Overdyker Straße in Bochum

Im Stadtteil Hamme plant die Stadt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> großen Brachfläche. Ein ca. 5.520 m<sup>2</sup> großes Teilstück davon muss dafür zunächst von einer Altlast befreit werden: Diese Fläche gehört zu einem längst verfüllten Klärteich der ehemaligen Zeche Carolinenglück. Die Auffüllungsmaterialien enthalten große Mengen PAK und weiterer Kohlenwasserstoffe. Nach entsprechender Sanierungsuntersuchung und -planung führt der AAV hier einen Bodenaustausch sowie weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen durch.



*Gärtnerei Hohe Fohr in Schmallenberg*

## Ehemaliger Lokschuppen in Netphen

Mehr als 30 Jahre stand der alte Lokschuppen bereits leer, doch erst 2016 wurde er abgerissen. Nun ist das fast 5.000 m<sup>2</sup> große Gelände frei, jetzt lässt sich das Ortszentrum des Netphener Stadtteils Deuz nachhaltig aufwerten. Insgesamt stehen 16.000 m<sup>2</sup> des ehemaligen Bahngeländes zur Verfügung. Hier wird eine Parklandschaft entstehen, eventuell Gewerbe angesiedelt und ganz sicher neuer Wohnraum geschaffen. Zuvor jedoch wird der AAV das Gelände, auf dem der Lokschuppen stand, aufbereiten. Denn erstens gibt es noch unterirdische Bauwerksteile, die es zu entfernen gilt. Und zweitens ist die Bausubstanz durch Kohlenwasserstoffe belastet und umliegende Aufschüttungsmaterialien weisen erhöhte Schwermetallgehalte auf. Nach ergänzenden Untersuchungen tauscht der AAV den so belasteten Boden aus.

## Gärtnerei Hohe Fohr in Schmallenberg

Voraussichtlich drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 38 Wohnungen entstehen auf dem Gelände einer früheren Gärtnerei im sauerländischen Schmallenberg. Auf der knapp 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche stehen derzeit noch eine Ausstellungs- und Verkaufshalle, ein Wohngebäude sowie diverse Gewächshäuser und sonstige Nebenanlagen, die der AAV zurückbauen wird. Darüber hinaus führt der Verband Untersuchungen, eine Dekontamination und die Entsiegelung der Fläche durch. Falls nötig, wird außerdem möglicherweise belasteter Boden ausgetauscht.



*Alte Kläranlage in Sendenhorst*



*Ehemaliger Lokschuppen in Netphen*