

## AAV-Jahresbericht 2019

## Elf Projekte in der Umsetzung

## Brachflächenmobilisierung für Flüchtlingsunterkünfte und dauerhaften Wohnraum:

Sachstandsbericht: Sonder-Förderprogramm Brachflächenmobilisierung

Neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum ist in den meisten Kommunen in Nordrhein-Westfalen weiterhin Mangelware. Brachflächen bieten hier ein großes Potenzial, um landwirtschaftliche und naturnahe Flächen zu schonen. Die Aufbereitung dieser Brachflächen wird durch das Sonder-Förderprogramm des AAV möglich gemacht. Fördermittel in Höhe von insgesamt 9,2 Mio. Euro sind vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV NRW) für diesen Zweck zur Verfügung gestellt worden. Für die Umsetzung der Maßnahmen übernimmt der AAV die Maßnahmenträgerschaft für die Sanierung bzw. Aufbereitung jener Flächen, die den Anforderungen des Programms entsprechen.

Inzwischen ist die Anmeldephase für das Sonder-Förderprogramm abgeschlossen. Zwischen Dezember 2016 und März 2020 gingen beim AAV insgesamt 110 Anfragen ein, die von der Geschäftsstelle in enger Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen geprüft und bewertet wurden. Daraus haben sich insgesamt elf Projekte zur Flächenaufbereitung ergeben. Um die Projekte, die sich in unterschiedlichen Stadien der Bearbeitung befinden, ordnungsgemäß zu bearbeiten und zum erfolgreichen Abschluss bringen zu können, wurde das Förderprogramm um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2022 verlängert.

Auch wenn die finanziellen Mittel aus diesem Programm mit den unten dargestellten elf Projekten ausgeschöpft sind, können sich Kommunen mit Anfragen zur Flächenaufbereitung jederzeit an den Verband wenden, sich beraten lassen bzw. ihre Flächen für den regulären Maßnahmenplan des AAV anmelden.

### Ehemaliges Kasernengelände in Krefeld-Bockum



Auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krefeld-Bockum plant die Stadt die Errichtung neuer Wohneinheiten. Die 10.670 m<sup>2</sup> große Fläche ist Teil des ehemaligen Militärgeländes an der Emil-Schäfer-Straße. Das Hauptaugenmerk bei der Aufbereitung dieser Fläche liegt auf dem Rückbau der vier Gebäuderuinen, die mit typischen Gebäudeschadstoffen wie Asbest, polychlorierten Biphenylen (PCB), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und künstliche Mineralfasern (KMF) belastet sind. Die ergänzenden Untersuchungen wurden im November 2019 abgeschlossen, die Planung für den Rückbau und die Aufbereitungsmaßnahmen ist ebenfalls fast fertiggestellt. Ab September 2020 sollen die Bauarbeiten beginnen.

## Ehemaliges Zinkwalzwerk in Eschweiler



Wenige 100 Meter östlich des Stadtzentrums von Eschweiler soll auf einer knapp 8.700 m<sup>2</sup> großen Brachfläche ein Wohnquartier mit sozial gefördertem Wohnraum entstehen. Die neue Wohnbebauung liegt auf dem Gelände eines bis 1921 betriebenen ehemaligen Zinkwalzwerkes. Die Gebäude des ehemaligen Zinkwalzwerkes wurden in den 1960er Jahren abgebrochen, die Fundamente und Kanäle verblieben jedoch im Untergrund. Zudem waren die aufgefundenen Auffüllungen mit Zink und Blei belastet. Nach ergänzenden Untersuchungen im Jahr 2018 wurde mit den Baumaßnahmen im Herbst 2019 begonnen. Nach knapp drei Monaten Bauzeit konnten die Arbeiten für den Bodenaushub im Januar 2020 abgeschlossen werden.

## Am Osemundhaus in Hemer



Drei Kilometer südlich des Zentrums von Hemer befindet sich ein seit 1971 brach liegender Schulparkplatz. Nun sollen auf der knapp 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche 15 bis 20 Mietwohnungen zu günstigen Preisen entstehen. Die Fläche musste in diesem Zuge aufbereitet werden, da für die Erstellung des Parkplatzes Schlacken und Bauschuttreste genutzt wurden, die erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen

(PAK) aufwiesen. Im Anschluss an ergänzende Untersuchungen wurde mit den notwendigen Maßnahmen für den Bodenaustausch im Januar 2020 begonnen. Nach etwa siebenwöchiger Bauzeit konnte der Stadt Hemer Anfang März 2020 die nun zu Wohnzwecken nutzbare Fläche übergeben werden.

## Am Silberg in Bergneustadt



Das in den 1960er Jahren errichtete Obdachlosenheim „Am Silberg“, welches sich rund einen Kilometer außerhalb des Ortskernes der Stadt Bergneustadt befindet, steht aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung und des Schimmelbefalls bereits seit etwa zehn Jahren leer. An der Stelle soll ein modernes Gebäude errichtet werden, das eine Unterbringungsmöglichkeit für Obdachlose und Flüchtlinge auf der insgesamt etwa 6.360 m<sup>2</sup> großen Fläche bietet. Nach ergänzenden Untersuchungen an Boden und Bausubstanz im Sommer 2019 konnte im Februar 2020 mit den Arbeiten zum Rückbau und zur Flächenaufbereitung begonnen werden.

## Alte Kläranlage in Sendenhorst



Auf dem Gelände der seit dem Jahr 1990 stillgelegten Kläranlage, nur 500 Meter südlich des Ortskernes von Sendenhorst, soll ebenfalls bezahlbarer Wohnraum ge-



schaffen werden. Im Jahr 2018 wurde die insgesamt 4.300 m<sup>2</sup> große Fläche im Auftrag des AAV untersucht und die Aufbereitungsmaßnahmen geplant. Im Sommer 2019 wurde mit den Baumaßnahmen, deren Schwerpunkt im Rückbau der verbliebenen Anlagenteile lag, begonnen und diese innerhalb von sieben Wochen abgeschlossen.

## Klärteich Overdyker Straße in Bochum



Im Stadtteil Hamme plant die Stadt Bochum ein neues Wohnquartier auf einer insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> großen Brachfläche an der Overdyker Straße. Eine ca. 5.520 m<sup>2</sup> große Teilfläche davon muss hierfür zunächst aufgrund einer Altlast saniert werden, da die Fläche Teil eines Klärteiches der ehemaligen Zeche Carolinenglück war. Dieser Klärteich wurde mit Material aufgefüllt, das mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und weiteren Kohlenwasserstoffen belastet ist. Die Stadt Bochum und der AAV haben inzwischen, wie in allen übrigen Projekten auch, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geschlossen und die notwendige Sanierungsuntersuchung und -planung kann ab Frühsommer 2020 durchgeführt werden. Das Ergebnis wird über den weiteren Sanierungsverlauf entscheiden.

## Ehemaliger Lokschuppen in Netphen



Das rund 16.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Bahngelände liegt im Ortszentrum des Stadtteils Deuz in Netphen. Auf einer Teilfläche von circa 5.000 m<sup>2</sup>, die beim AAV angemeldet wurde, stand der auf dem Gelände befindliche alte Lokschuppen bereits seit 30 Jahren leer, bevor er 2016 bodengleich abgerissen wurde. Für die Schaffung des geplanten Wohnraums ist der Boden aufzubereiten, da im Untergrund noch Bauwerksteile des ehemaligen Lokschuppens zu finden sind und der Boden zudem durch die vorherige Nutzung mit Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen belastet ist. Die für die Planung notwendigen ergänzenden Untersuchungen haben Anfang 2020 stattgefunden.

## Gärtnerei Hohe Fohr in Schmallenberg



Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Straße „Hohe Fohr“ sollen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt etwa 38 Wohnungen entstehen. Die auf der knapp 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche stehenden Gebäude (u. a. ein Wohngebäude, diverse Gewächshäuser etc.) verhinderten bisher eine städtebaulich sinnvolle Flächenentwicklung. Nach ergänzenden Untersuchungen Anfang 2019 und einer detaillierteren Rückbauplanung, bei der insbesondere verbaute Asbestprodukte berücksichtigt werden mussten, konnte im Februar 2020 mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Im Mai 2020 konnte der Stadt Schmallenberg eine bebaubare Fläche übergeben werden.

## Neue Nachbarn an der Kupferstraße in Hamm



Die Kupfer-, Wega- und die Heinrich-Heine-Straße in Hamm bilden ein großes Viereck, an dessen Seiten Doppel- und Reihenhäuser in angenehm ruhiger Lage stehen. Im Zentrum dieses Vierecks liegt eine 8.700 Quadratmeter große Brachfläche, die bislang ungenutzt blieb, da der Boden mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen belastet ist. Die Schadstoffe sind in dem Material enthalten, mit dem die Abgrabung einer seit mehr als 100 Jahren geschlossenen Ziegelei aufgefüllt wurde. Nachdem nun der öffentlich-rechtliche Vertrag abgeschlossen ist, werden die Sanierungsuntersuchungen voraussichtlich im Spätsommer 2020 stattfinden. Nach der Sanierung will die Stadt hier bezahlbaren Wohnraum schaffen.

## Wohnen im ehemaligen Bergstadion in Dortmund



Seitdem der TuS Eving-Lindenhorst im Jahr 2005 einen neuen Kunstrasen-Platz bezogen hat, liegt das alte Bergstadion brach. Fast 50 Jahre lang war der Verein hier zu Hause. Einer neuen Nutzung des nun verwaisten Sportplatzes steht bislang die Belastung der rund 9.300 Quadratmeter großen Fläche mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen im Wege. Die Schadstoffe sind in Auffüllungsmaterialien enthalten.

Nach den ergänzenden Untersuchungen kann die Aufbereitung der Fläche durch einen Austausch des belasteten Bodens voraussichtlich im Herbst 2020 erfolgen. Anschließend kann hier in direkter Nähe zum Evinger Stadtbezirkszentrum und bestens integriert in den städtebaulichen Zusammenhang bezahlbarer Wohnraum auf mehr als 20 Baugrundstücken entstehen.

## Ehemaliges Sieger-Gelände in Aldenhoven



Etwa 500 Meter südwestlich des Ortskerns von Aldenhoven liegt die Projektfläche, die von einem ehemaligen metallverarbeitenden Betrieb als Schrottplatz genutzt wurde. Etwa 15 Jahre lagerten dort in unversiegelten Lagerbuchten unter anderem Metallschrott, Autowracks und Batterien. Bei Bodenuntersuchungen wurden flächendeckende Kontaminationen mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), polychlorierten Kohlenwasserstoffen (PCB) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt. Für die Aufbereitung der Fläche zu Wohnzwecken wird der AAV zunächst ergänzende Untersuchungen durchführen und dann in Abhängigkeit von den Ergebnissen einen Aushub der belasteten Bodenbereiche veranlassen.