



Datum: 08.01.2025

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Tiefbauamt	Sachbearb.: Herr Gräff
------------------	--------------------	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Finanzabteilung					
Tiefbauamt					
Amt für Stadtentwicklung					

TOP: Entwicklung des Altstandortes "Meisenburg" in Schmallenberg - Beschlussfassung über das Bauprogramm

Produktgruppe: 11.06 Immobilienmanagement

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt die Ausführungen der Vorlage zur Kenntnis und beschließt das vorgestellte Bauprogramm.

2. Auswirkungen auf den Haushalt:

Aufwand/Auszahlung:		Produkt:		Verbuchung:		
a) 8,40 Mio. € b) 2,60 Mio. € c) 0,26 Mio. €	Nr.	a) 11.06.03 b) 54.01.01 c) 53.01.01	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan <input checked="" type="checkbox"/> Finanzplan	Konto:	Jahr:	
	Text	a) Rückbau, Bodensanierung b) Erschließung c) Wasserleitung		a) 78530 b) 78520 c) 78520	a) – c) 2025-2026	
Ertrag/Einzahlung: Einnahmen aus Förderung	Maßnahme: a) 401 b) 746 c) 575					
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht bzw. nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung Deckungsvorschlag:			Auswirkungen auf Folgejahre:			
			Abschreibungsaufwand:		NKF-Nutzungsdauer (Jahre):	
			a) ----- b) 65.000 € / Jahr c) 7.900 € Jahr	a) ----- b) 40 Jahre c) 33 Jahre		

3. Sachverhalt und Begründung:

Mit Erwerb des zentral im Gewerbegebiet „Auf der Lake“ gelegenen Areals um die ehemalige Produktionsstätte der Firma Falke befinden sich nunmehr weitere rund 7,1 ha potenzielle Gewerbeflächen im Eigentum der Stadt Schmallenberg. Mit Förderbescheid vom 23.11.2023 wurde der Stadt Schmallenberg im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes NRW eine Zuwendung in Höhe von rund 7,8 Mio. € zur Entwicklung des „Altstandortes Meisenburg“ bewilligt (vgl. hierzu auch Vorlagen X/615 und X/828).

Zur Einleitung der für die Revitalisierung erforderlichen Planungsprozesse für den Abbruch und Rückbau der bestehenden Hallen, Gebäudekomplexe und befestigten Flächen, für die Durchführung der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen und die Neuerschließung des Geländes hat die Stadt Schmallenberg nach EU-weiter öffentlicher Ausschreibung die entsprechenden Planungsaufträge im Juli und September 2024 vergeben (vgl. hierzu auch Vorlagen X/984 und X/1030).

Aufgrund der durch die Förderung vorgegebene, sehr ambitionierten Zeitschiene des Projekts (der Bewilligungs- und Durchführungszeitraum endet gemäß Förderbescheid am 31.12.2026) wurde mit den für den Abbruch und die Bodensanierung erforderlichen Planungsleistungen rasch nach Auftragserteilung begonnen. Die dem beauftragten Büro Altenbockum & Partner aus seiner jahrelangen Zusammenarbeit mit dem Vorbesitzer vorliegenden Kenntnisse über die bauliche Beschaffenheit des ehemaligen Industriestandorts kommt den Planungsprozessen zugute, da man hier auf eine Vielzahl von Informationen zurückgreifen konnte. Dennoch waren die für die Rückbauplanung erforderlichen Materialuntersuchungen, Gefahrstoffklassifizierungen und Bodenuntersuchungen sehr umfangreich und die technischen Erkundungen anspruchsvoll. Aufgrund der zahlreich vorhandenen, unterschiedlichen Bauschadstoffe und der teils ineinander verschachtelten Bauweise der Hallen ist eine detaillierte, die statischen Belange berücksichtigende Abbruch- und Rückbauplanung erforderlich. Neben der gutachterlichen Einstufung der unterschiedlichen Baustoffe und Verdachtsbereiche auf Grundlage der Analytikergebnisse und visuellen Bewertung ist zu definieren, wie die Materialien im Rahmen des Rückbaus zu handhaben sind und welche Entsorgungswege eingehalten werden müssen.

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben ist beim Rückbau der Hallen durch Separierung und Trennung der anfallenden Abfallstoffe eine ordnungsgemäße Entsorgung, Behandlung und Verwertung sicherzustellen. Die Planung sieht vor, den nach Ausbau der Gefahrstoffe verbleibenden Betonabbruch zu einem wiedereinbaufähigem RC-Baustoff aufzubereiten, welcher dann beispielsweise im Rahmen des Straßenbaus wieder eingebaut und somit vor Ort verbleiben kann. Die Möglichkeiten des Wiedereinbaus sowie die Anforderungen an das RC-Material werden derzeit im Rahmen der Abbruchplanung genauer untersucht und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Bekanntlich weist das ehemals gewerblich-industriell genutzte Gelände zahlreiche Kontaminationsverdachtsflächen auf, die ihre Ursachen in der Nutzung des Geländes als Produktionsstandort für Textilien und die dadurch bedingten, unterschiedlichen Schadstoffeinträgen haben. Die belasteten Bereiche werden parallel zum Rückbau der Hallen einer Bodensanierung mittels MPE-Verfahren (Multi-Phasen-Extraktion) und teilweise Bodenaustausch unterzogen, um die Sanierungsziele, nämlich vorrangig der nachhaltige Schutz des Vorfluters „Lenne“ vor Schadstoffeinträgen, zu erreichen. Durch Anwendung des MPE-Verfahrens kann eine signifikante Entfrachtung des gesamten Untergrundes erreicht werden.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind in einem entsprechenden Sanierungsplan zusammengefasst. Der Sanierungsplan, als Instrument und juristische Basis aller weiteren Handlungen zur Sanierung der Altlast, wurde Ende November 2024 nach intensiver Vorabstimmung der Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises zur Genehmigung übersandt. Ein offizieller Bescheid liegt noch nicht vor.

Derzeit werden durch das beauftragte Büro Altenbockum & Partner die Ausführungsplanungen für den Rückbau und die Bodensanierung erstellt. Es ist geplant, die Ausschreibungen innerhalb des Januars 2025 zu veröffentlichen. Vorgesehen ist, ein europaweites, nicht offenes Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gemäß § 16 VgV durchzuführen. Die Stadtverwaltung verspricht sich durch die Wahl dieses Verfahrens, einen geeigneten und leistungsfähigen Bieterkreis für die doch sehr umfangreichen und komplexen Arbeiten ermitteln zu können. Unter Berücksichtigung der im nicht offenen Verfahren einzuhaltenden Fristen ist mit einer Auftragsvergabe Mitte April zu rechnen.

Die Kosten für den Gebäude- und Bestandsflächenrückbau (inkl. Aufbereitung und Einbau des RC-Materials) werden auf rund 6.200.000 € (brutto) geschätzt. Für die Bodensanierung (inkl. Errichtung der Messstellen und Stromkosten für den Anlagenbetrieb) werden die Kosten auf rund 2.200.000 € (brutto) geschätzt.

Neben den planerischen Vorbereitungen für den Rückbau des ehemaligen Industriestandortes laufen auch bereits die Planungen für die Neuerschließung des Areals. Verkehrsinfrastruktur sowie die für die spätere Nutzung und Vermarktung des Geländes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden derzeit von den entsprechenden Stellen geplant. Die unterschiedlichen Akteure, bestehend aus der Stadtverwaltung, den beauftragten Planungsbüros sowie den Versorgungsunternehmen, stehen in regelmäßigem Austausch zum Planungsstand.

Die Kosten für die Erschließung des Gebiets werden auf insgesamt rund 2.800.000 € (brutto) geschätzt. Berücksichtigt sind in dieser Summe die Kosten für den Straßenbau (inkl. Straßenbeleuchtung), für den Neubau der Wasserleitung sowie der städtische Anteil am Regenwasserkanal.

Die Erschließungsplanung sieht den Bau einer neuen 6,50 m breiten Straße vor. Der geplante Verlauf ist in Anlage 1 zur Vorlage dargestellt. Die Straße schließt im westlichen Bereich an die Straße „Auf der Lake“ (Bereich Autohaus Gierse & Schöllmann) an, östlich schließt sie am „Kutscherweg“ an. In südliche Richtung verlaufen Stichstraßen zur Erreichbarkeit der unteren in Richtung „Lenne“ gelegenen Grundstücke. Die Fahrbahn ist in Asphaltbauweise mit entsprechendem frostsicheren Aufbau geplant. Begleitet wird diese durch einen 1,80 m breiten Gehweg, welcher mit Betonsteinpflaster befestigt wird. Zentral gelegen ist der Bau eines 3,00 m breiten Parkstreifens entlang der Straße geplant. Die Bemessung des Aufbaus der befestigten Flächen erfolgt anhand der entsprechend geltenden technischen Regelwerke in Abhängigkeit von den zu erwartenden Verkehrsbelastungen. Zur Entwässerung der befestigten Flächen ist eine zweizeilige Entwässerungsrinne aus Betonstein, begleitet von einem Rundbordstein, vorgesehen. Die Einfassung an der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgt durch einen einzeiligen Betonstreifen, ebenfalls in Kombination mit einem Rundbordstein. Die hintere Einfassung des Gehwegs erfolgt durch einen Tiefbordstein (siehe Anlage 2 zur Vorlage). Die Straßenbeleuchtung wird mit Stahlrohrmasten und modernen LED-Leuchtenköpfen neu aufgebaut.

Zur Sicherstellung der Wasser- und Löschwasserversorgung des Gebiets ist der Neubau einer Wasserleitung in den Dimensionierungen DA 160 (PE-HD) in der Hauptschließungsstraße sowie DA 110 (PE-HD) in den Stichstraßen vorgesehen. Die Anschlusspunkte der neuen Leitung an das Bestandsnetz befinden sich in den Straßen „Auf der Lake“ (Bereich Autohaus Gierse & Schöllmann) und „Kutscherweg“.

Die Entwässerung des neuen Gewerbegebiets im Trennsystem ist durch die Verlegung jeweils eines neuen Schmutz- und Regenwasserkanals geplant. Vom „Kutscherweg“ in südliche Richtung verlaufend ist der Bau eines Regenwasserkanals DN 700 bis Höhe geplanter Wendeanlage vorgesehen. Ab dort vergrößert sich die Dimension des Regenwasserkanals aus Gründen der hydraulischen Leistungsfähigkeit auf DN 1000. Dieser verläuft dann weiter in südliche Richtung und wird das Regenwasser dem Gewässer „Lenne“ zuführen. Die für diese neue Einleitungsstelle erforderlichen Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde wurden bereits getätigt. In westliche Richtung verläuft der Regenwasserkanal dann straßenbegleitend in den Dimensionen DN 600 und DN 400. Der neue Schmutzwasserkanal in

DN 250 wird parallel mit dem Regenwasserkanal geführt. Der Anschluss erfolgt südlich der geplanten Wendanlage an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Zur Umsetzung des Projekts ist nach jetzigem Planungsstand folgender, grob skizzierter Zeitablauf vorgesehen:

Mitte Januar 2025 bis Mitte April 2025:

- Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für den Abbruch und die Bodensanierung

Anfang Mai 2025 bis Ende April 2026:

- bauliche Umsetzung Gebäuderückbau und Schadstoffsanierung

Mitte April 2025 bis Ende Dezember 2026:

- bauliche Umsetzung Bodensanierung (MPE-Verfahren)

Dezember 2025:

- Durchführung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens für die Neuerschließung

März 2026 bis Ende Dezember 2026:

- bauliche Umsetzung Erschließungsanlagen (Straßenbau, Wasserleitung, Kanalbau, sonstige Versorgungsleitungen)

Ende Dezember 2026:

- Fertigstellung der Gesamtmaßnahme