PROJEKTSKIZZE

Für einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung für eine Maßnahme zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung gemäß der Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung vom 23.10.2024

SEEHAFEN KIEL –
RÜCKBAU, SANIERUNG UND REVITALISIERUNG EHEMALIGE GALVANO-FLÄCHE (RSR-EG)

Inhalt:

1. Projektkurzbeschreibung

2. Ziel / Hintergrund des Projektes

2.1 Ist-Situation

2.2 Beschreibung der Maßnahme

2.3 Ziel der Maßnahme

3. Rechtlicher Rahmen / Eigentumsverhältnisse

4. Förder-/beihilferechtlicher Kontext

5. Übereinstimmung mit regionalen und überregionalen Konzepten und Zielen

6. Finanzierung, Wirtschaftlichkeit

7. Projektträger, -beteiligte, Nutzer

8. Projektstand/Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn

1. Projektkurzbeschreibung

Gegenstand des Projektes ist die Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung zur Vorbereitung der Wiedernutzbarmachung zu gewerblichen Zwecken des Grundstücks Salzredder 3 sowie der Straße Salzredder am Ostuferhafen Kiel auf einer ca. 8.400 m² großen Fläche. 7.100 m² der Fläche werden nach der Altlastensanierung zur Nutzung als Hafenbetriebsfläche hergerichtet.
Auf 15% der Gesamtfläche, ca. 1.300 m², findet eine Flächenrevitalisierung statt, die damit einen Beitrag zur Biodiversität und Klimaanpassung leistet. Die bislang u.a. als Parkplatz genutzte, teilweise versiegelte Fläche wird dauerhaft entsiegelt und einer naturnahen Nutzung zugeführt.
Gemäß beigefügter Kostenplanung liegen die ermittelten Kosten für Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung bei **4.631.631,48 €** netto**.**

Für die anschließende Flächenerschließung und Nachnutzung des Geländes als Hafeninfrastruktur sowie der Einrichtung einer Grünen Infrastruktur werden 2.915.280, - € netto investiert.

Durch die Beseitigung vorhandener Altlasten (Gefahren- und Giftstoffe, Dekontamination Immobilien/Grund und Boden), Recycling von Baumaterialien, Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung leistet die Maßnahme einen Beitrag zu Biodiversität, Klimaanpassung und Flächenkreislaufwirtschaft. Zudem wird eine weitere Flächeninanspruchnahme im Stadtgebiet vermieden und die bestehende Hafeninfrastriktur wird gestärkt.

2. Ziel / Hintergrund des Projektes

2.1 Ist-Situation

Die SEEHAFEN KIEL GmbH & Co.KG (im Folgenden SEEHAFEN KIEL) hat das an die eigene Betriebsfläche angrenzende, bisher im Eigentum der HFJ Galvano stehende Grundstück Salzredder 3 sowie die Zufahrtsstraße Salzredder erworben und beabsichtigt die genannten Flächen zu sanieren und teilweise zu revitalisieren.
Durch den langjährigen Betrieb der Galvanisierung befinden sich im Boden und im Gebäude zahlreiche galvanisierungstypische Verunreinigungen und Altlasten. Die Situation ist den zuständigen Umweltbehörden, wie dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LfU) sowie der unteren Boden- und Wasserschutzbehörde bekannt. In den vergangenen Jahren wurden von dieser Seite zahlreiche Maßnahmen zum Schutz vor bzw. Beseitigung von Verunreinigungen und Betriebsstoffen gefordert. Diese wurden vom Grundstückseigentümer teilweise umgesetzt. Darüber hinaus wurden im Auftrag der SEEHAFEN KIEL vertiefende Altlastenuntersuchungen durchgeführt sowie ein Gebäudeschadstoffkataster erstellt.
Der Geschäftsbetrieb der HFJ Galvano wurde bereits seit einigen Jahren im Rahmen eines Insolvenzverfahrens geführt. Der Insolvenzverwalter hat das Insolvenzverfahren mit Veräußerung des Grundstücks an die SEEHAFEN KIEL beendet. Die Insolvenzmasse war zur Sanierung der Gebäude und des Grundstücks nicht in der Lage. Es ist von erheblichen Sanierungs- und Entsorgungskosten auszugehen, die den Grundstückswert um ein Vielfaches

überschreiten. Aus hafenbetrieblichen Gründen war der Erwerb für die SEEHAFEN KIEL dennoch sinnvoll und aus kommunalpolitischer Verantwortung des Hafens auch geboten.

2.2 Beschreibung der Maßnahme

Im Folgenden sind die auszuführenden Planungs-, Neben- sowie Bauleistungen beschrieben - alle auf Basis der durchgeführten Grundwasser- und Altlastenuntersuchungen sowie des erstellten Gebäudeschadstoffkatasters.

Planung, Genehmigung, Ausschreibung, Entsorgung von Altanlagen/Betriebsstoffen

Im Vorweg der Bauarbeiten zur Herrichtung des Geländes steht eine umfassende, durch externe Fachplaner aufzustellende Rückbauplanung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kontaminationen/Schadstoffe. Auf Basis dieser Planungen wird die Genehmigung des Rückbaus sowie der Nutzungsänderung erfolgen. Zuvor ist die immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage gemäß BImSchG stillzulegen. Anschließend sind die auszuführenden Bauleistungen entsprechend auszuschreiben. Vor dem Rückbau des Gebäudealtbestandes sind die ursprünglich zur Galvanisierung genutzten Anlagen nebst nach Betriebsbeendigung verbliebener Betriebsstoffe fachgerecht zu entsorgen.

Kampfmittelsondierung

Aufgrund der bekannten Historie des Ostufers der Kieler Förde als Kriegsmarinehafen hat nach bereits abgeschlossener Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst das Galvano-Areal den Status einer Kampfmittelverdachtsfläche erhalten. Vor Beginn sowie auch während der Rückbauarbeiten wird das Gelände insofern vollständig einer Kampfmittesondierung unterzogen. Eventuelle Munitionsfunde können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Rückbau Gebäude und Fundamente/Bauschuttanalytik und -entsorgung

Eine Freigabe des Kampfmittelräumdienstes vorausgesetzt, werden die Gebäude einschl. Keller und Gründungskörper, die vorhandenen Oberflächenbefestigungen sowie sonst alte Geländeeinbauten wie Leitungen, Brunnen, etc. nach genehmigtem Rückbaukonzept abgebrochen und entsorgt/der Verwertung zugeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Rückbauarbeiten besondere Arbeitsschutzmaßnahmen erfordern. Im weiteren Verlauf wird eine Analyse des Bauschutts erfolgen (bei Beprobungen wurden Schadstoffbelastungen nachgewiesen) und gegebenenfalls entsorgt werden.

Entfernung historischer Auffüllung Salzredder 3, Rückbau der Straße Salzredder, Geländeabtrag

Nach Rückbau und Verwertung/Entsorgung der Gebäudeteile erfolgt die Entfernung der historischen Auffüllung, der Rückbau der Straße Salzredder sowie die Beprobung des ausgekofferten Bodens. Die Arbeiten erfordern eine kampfmitteltechnische Begleitung.
Der Flächenabtrag wird in einem Bereitstellungslager aufgehaldet, beprobt und abfallrechtlich deklariert. Je nach Ergebnis werden die Aushubböden extern entsorgt oder für den Wiedereinbau bereitgestellt.

Flächenrevitalisierung auf einer dafür vorgesehenen Teilfläche

Im nördlichen Bereich des Grundstücks Salzredder 3 befindet sich in Hanglage eine als Parkplatz genutzte Fläche des ehemaligen Galvanisierungsbetriebs. Diese Fläche wird im Zuge der Maßnahme revitalisiert und in einen höherwertigen ökologischen Zustand überführt. Nach Feststellung des Flächenzustands werden die Parkflächen durch Abtrag der Schotterschicht entsiegelt, die Bodenbeschaffenheit untersucht und das Teilstück für die Nutzung als grüne Infrastruktur vorbereitet. Dafür ist vorgesehen, das Gelände mit dem vorhandenen Material zu modellieren, Oberboden liefern und einbauen zu lassen und anschließend eine Wildblumenwiese mit heimischem Saatgut einzusäen.

Flächenerschließung

Im Nachgang zu den beschriebenen Projektabschnitten erfolgt die Integration des freigemachten und vorbereiteten Grundstücks in die Hafenbetriebsfläche des Ostuferhafens. Die Fläche wird an das bestehende Regenentwässerungssystem des Ostuferhafens angeschlossen. Danach erhält das für die hafenbetriebliche Nutzung vorgesehene Areal eine neue Oberflächenbefestigung, einschließlich Unterbau, in Bauart der angrenzenden Flächen (Schwerlast-Betonpflaster, ggf. auf einem zementverfestigten Unterbau zum Schutz der vorhandenen Grundwasserleiter).

2.3 Ziel der Maßnahme

Die Flächenrevitalisierung und Sanierung der Salzredder-Grundstücke und die spätere Integration einer Teilfläche in die Hafenbetriebsfläche des Ostuferhafens leistet gemäß Förderrichtlinie einen wichtigen Beitrag zu einer ökologischen Nachnutzung bzw. der gewerblichen Wiedernutzbarmachung des zuvor mindergenutzten Areals.[1]

Mit der Maßnahme werden zum einen die Gefahren für Mensch und Umwelt, die von den durch den jahrelangen Galvanisierungsbetrieb verunreinigten und belasteten Böden und Gebäuden ausgehen, abgewehrt, zum anderen kann die sanierte Fläche durch Integration in die bestehende Hafenbetriebsfläche Ostuferhafen erneut einer wirtschaftlichen und umweltfreundlicheren Wiedernutzung zugeführt werden. Auf dem zu revitalisierendem Teil der Fläche wird eine Blumenwiese entstehen, die einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt und Biodiversität sowie als Co2-Speicher zum Klimaschutz leisten wird, indem durch Verwendung heimischen Saatguts für mehrjährige Blühmischungen Nahrungshabitate für Insekten und weitere Kleintiere entstehen. Mit der Schaffung klimaresilienter Grünstrukturen wird zudem die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers verstärkt, sommerliche Hitzeeffekte lassen sich dadurch reduzieren. Insgesamt verbessert sich mit der Maßnahme das Mikroklima im Hafenumfeld.

[1] Vgl. Ziffer 1.1. und 2.1.1. und 2.1.2. der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung vom 23.10.2024

3. Rechtlicher Rahmen / Eigentumsverhältnisse

Eigentümerin der Grundstücke Salzredder und Salzredder 3 ist die SEEHAFEN KIEL GmbH & Co. KG.

4. Förder-/beihilferechtlicher Kontext

Zur Unterstützung der genannten allgemeinen Ziele sowie für den Einsatz von Landesmitteln, GRW-Mitteln sowie Mitteln aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) leistet die geplante Maßnahme einen wichtigen Beitrag. So verfolgt die Landesregierung auf Grundlage der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung vom 23.10.2024 umwelt-, struktur- und wirtschaftspolitische Ziele u.a.:

- die Umwandlung vorgenutzter Flächen in Grüne Infrastruktur oder Grünflächen, um damit im städtischen Raum einen Beitrag zur Förderung des Stadtklimas zu leisten und im Zusammenhang mit der ökologischen und anteiligen grünen Nachnutzung die natürliche Bodenfunktion wiederherzustellen und den Erhalt der biologischen Vielfalt zu unterstützen,
- die Altlastensanierung zur gewerblichen Wiedernutzbarmachung von vorgenutzten Flächen, die damit zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beiträgt,
- durch Innovation, Digitalisierung und Dekarbonisierung die wirtschaftliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein weiter voranzubringen sowie durch Förderung einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur die Grundvoraussetzung für einen wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort zu gewährleisten.[2]

Förderfähig sind danach u.a. Maßnahmen zur Beseitigung von Boden- und Grundwasserbelastung, Maßnahmen, die im Rahmen der Nachnutzung bisher genutzte Flächen in ökologisch wertvolle Flächen umwandeln sowie Maßnahmen zur Vorbereitung der Wiedernutzbarmachung zu gewerblichen Zwecken der vorgenutzten Flächen führen (Anlagenrückbau und Entsiegelung).[3] Entsprechende Bezüge ergeben sich auch direkt aus dem ‚*Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. Januar 2026‘.* [4]

[2] Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Vorhaben zur Flächenrevitalisierung und Altlastensanierung, vom 23.10.2024, S. 1-2
[3] S. ebda., Ziffer 2.1.1., 2.1.2.und 5.1.
[4] vgl. hierzu auch Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. Januar 2026, S. 23ff, Tz. 3.2.2.1