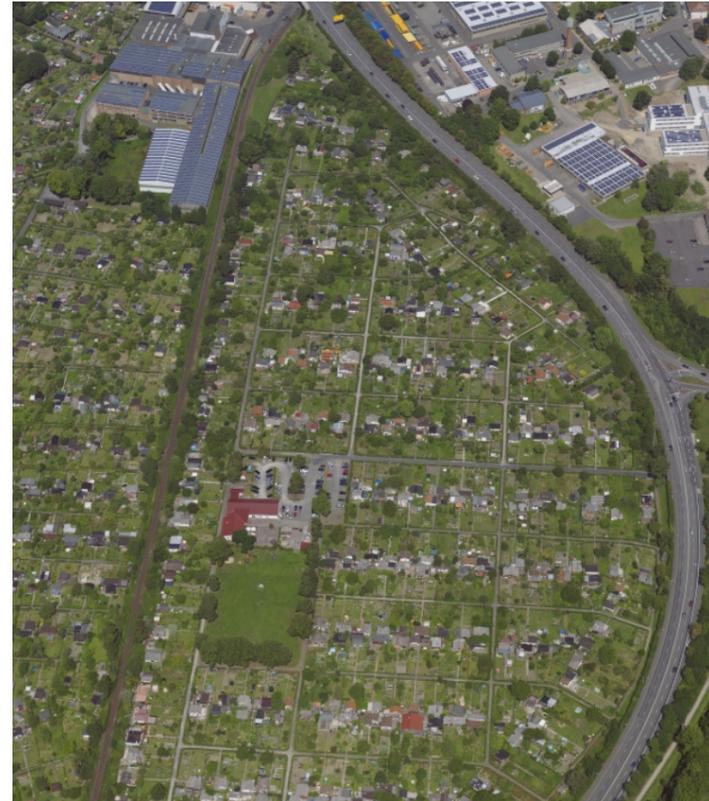


Sanierung der Altlasten im Boden des KGV Fackelteich

Bericht des Magistrates
Vorlage Nr. 101.18.965



1. Hintergrund

KGV-Gelände

- Gesamtfläche 185.477 m²
- 395 Parzellen (Ø Größe 442 m²)

Altlastenhintergrund

- Ehemaliger Gemeindemüllplatz
- flächendeckend 2 m Auffüllung
- Sanierungsbedarf aufgrund erhöhter Blei- und PAK-Werte
- Vorübergehende Nutzung unter Einhaltung behördlicher Handlungsempfehlungen

Sanierungsverantwortung

- Stadt Kassel und Land Hessen

2. Machbarkeitsstudie (2016)

Sanierungsvariante 1:

- Teilsanierung (Bodenaustausch segmentiert, Hütten bleiben)

Sanierungsvariante 2:

- Komplettsanierung (Bodenaustausch flächendeckend)

Sanierungsvariante 2a:

- Teilung der Fläche
 - Teilfläche 1 Komplettsanierung
 - Teilfläche 2 Deponie (Lagerfläche für Aushub aus Teilfläche 1)

Sanierungsvariante 3:

- Abdeckung ohne Aushub

Sanierungsvariante 4:

- Brachlegung (Rückbau der Kleingärten)

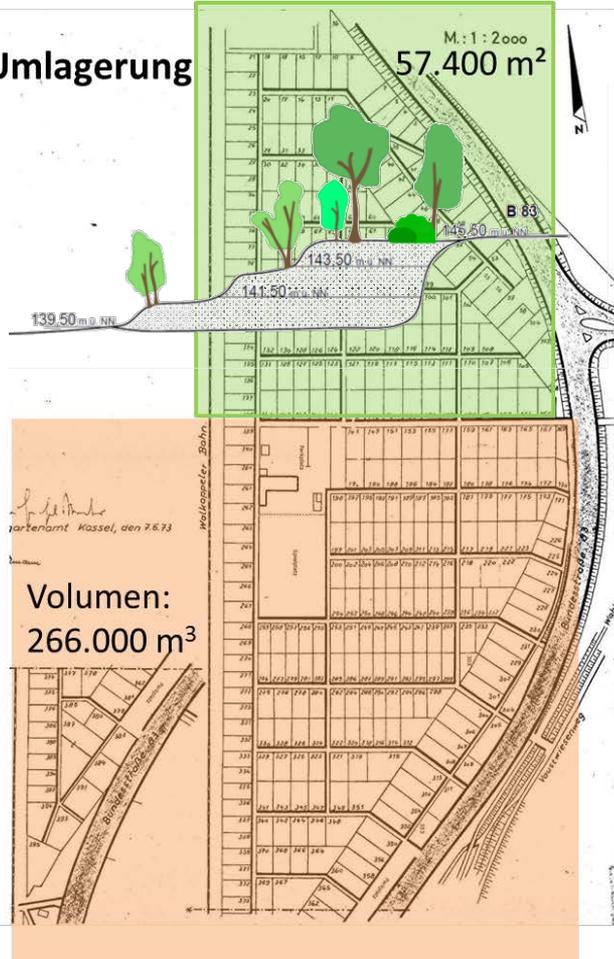
Die Machbarkeitsstudie wurde stadintern bewertet und dem Projektbeirat vorgestellt

Der Projektbeirat

- präferiert die Sanierungsvarianten 2a und 4
- Schlägt eine Variante 2b vor, bei der zur Kostenminderung das Vereinsheim erhalten werden soll
- fordert Stadt und Land auf, diese 3 Varianten vertieft zu betrachten

3. Vertiefte Machbarkeitsstudie (2018)

Umlagerung



Sanierungsvariante 2 A

Kassel documenta Stadt

Bodenaustausch einer Teilfläche /
Deponatumlagerung

Gesamtdauer der Sanierung: ca. 5-6 Jahre*

P (1-2 Jahre)

S* (ca. 2-2,5 Jahre)

E (1 J.)

G (1-2 Jahre)

G

P: Planungsphase / Voruntersuchungen

S: Sanierungsphase* / Vollständige Beräumung

E: Neuerschließung der Fläche

G: Nutzung der Kleingärten möglich

*Unsicherheitsfaktor: Bodenmanagement

Parzellierungsvorschlag Wiederherstellung KgA:
227 Stk. zu je 350 m²

Sanierungsvariante 4

- Brachlegung -

Gesamtdauer der Sanierung: ca. 2-3 Jahre

P (1-2 Jahre)

A (ca. 1 Jahr)

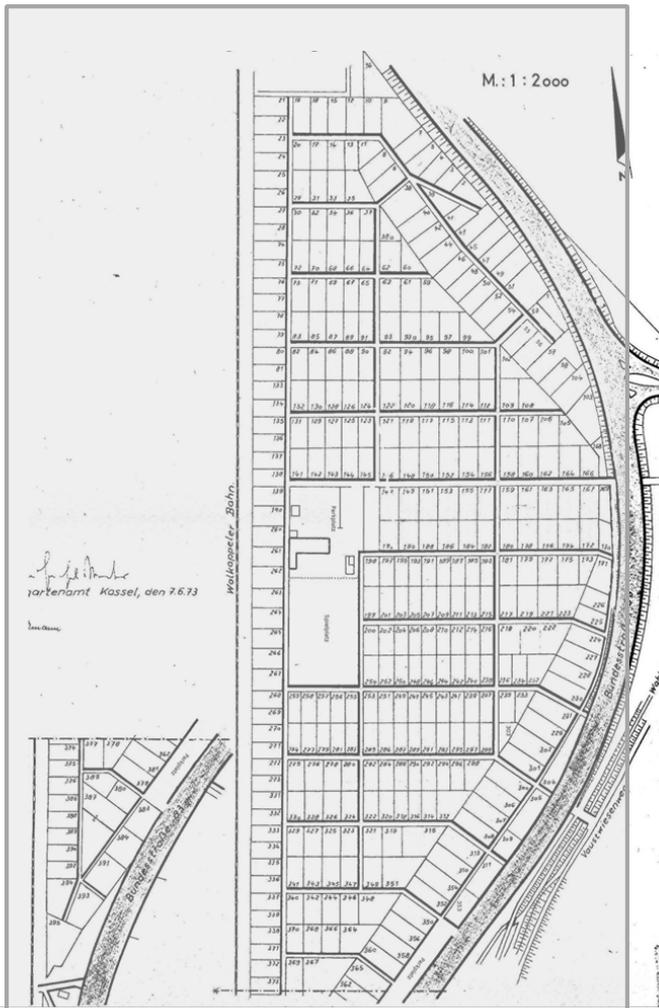
G (1-2 Jahre)

Ersatzgärten

EG (1-2 Jahre)

G

- P: Planungsphase / Voruntersuchungen
- A: Abdeckung und Brachlegung der Fläche
vollständige Beräumung
vollständige Umzäunung der Fläche
- G: Nutzung der Kleingärten möglich
- EG: Ersatzgärten / Erschließung



Machbarkeitsstudie

Überschlägige Kostenschätzung

25.11.2016

- Sanierungsvariante 1: ca. 18 Mio. Euro (brutto) Bodenaustausch segmentiert
- Sanierungsvariante 2: ca. 24 Mio. Euro (brutto) Bodenaustausch vollständig
- Sanierungsvariante 2 A: ca. 17 Mio. Euro (brutto)
- Sanierungsvariante 3: ca. 11 Mio. Euro (brutto) Abdeckung 1 m
- Sanierungsvariante 4: ca. 8 Mio. Euro (brutto) Brachlegung

Vertiefte Machbarkeitsstudie – Variantenvergleich

Kostengrobschätzung

31.08.2018

- Sanierungsvariante 2 A: ca. 54 Mio. Euro (brutto)
- Sanierungsvariante 2 B: ca. 51 Mio. Euro (brutto)
- Sanierungsvariante 4: ca. 16 Mio. Euro (brutto) Brachlegung

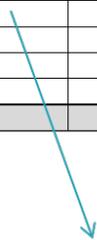
Nicht-Monetärer Vergleich

Nutzwertanalyse

Pos.	Kriterien	SV 2 A	SV 2 B	SV 4
1.	Technische Kriterien			
1.1	Entwicklungsstand	9	9	9
1.2	Verfügbarkeit	6	6	8
1.3	Regelbarkeit des Systems	4	5	8
1.4	Erreichen d. San.-Zieles	7	7	3
1.5	Nachbesserungsmöglichkeiten	5	5	8
1.6	Möglichkeiten der Automatisierbarkeit	5	5	5
1.7	Kontrollmöglichkeit	7	7	8
1.8	Erfolgskontrolle, Qualitätssicherung	5	5	5
1.9	Störanfälligkeit, Zuverlässigkeit	5	5	6
1.10	Arbeits- und Gesundheitsschutz	5	5	8
1.11	Dauer bis zur Wirksamkeit	6	6	8
1.12	Wirkungsdauer	5	5	8
1.13	Nutzungsdauer, Sanierungsdauer	5	5	8
1.14	Eignung unter Standortbedingungen	7	7	7
Σ	Technische Kriterien	81	82	99
2.	Organisatorische Kriterien			
2.1	Genehmigungsakzeptanz	4	4	8
2.2	Abstimmung mit der Standortnutzung	5	5	7
2.3	Zeitliche/räumliche Aspekte zur Deponatumlagerung	4	4	9
2.4	Emissionen während der Bauzeit	2	3	9
2.5	Verkehrsbelastung	2	3	9
2.6	Folgenutzung	8	8	1
2.7	Flächenbedarf	8	8	1
2.8	Anforderungen an die Infrastruktur	4	5	9
2.9	Koordinationsbedarf	4	3	9
2.10	Erkenntnisdefizite/Lösungsansätze	5	5	6
2.11	Nutzungseinschränkungen	8	7	1
2.12	Ersatzflächen	9	9	1
2.13	Entschädigungsfragen	5	5	5
Σ	Organisatorische Kriterien	68	69	75

3.	Umweltauswirkungen			
3.1	Auswirkungen auf Landschaftselemente	5	5	4
3.2	Eingriff in den Untergrund	5	5	9
3.3	Stoffströme (Energie-/Wasserbedarf)	3	3	8
3.4	Emissionen (Lärm, Staub)	2	3	9
3.5	Restprodukte (Verwertung, Entsorgung)	5	5	5
3.6	Schadstoffbilanz (Nachhaltigkeit)	9	9	5
Σ	Umweltauswirkungen	29	30	40
4.	Soziale Kriterien			
4.1	Kleingärtner (Privatperson)	9	9	1
4.2	Kleingartenverein Fackelteich e.V.	10	10	0 / 7
4.3	SKV/Kleingartenwesen	6	6	4 / 8
4.4	Allgemeinheit	5	5	3
Σ	Soziale Kriterien	30	30	8 / 19

Stimmungsbild Pächter



Projektbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 07.11.2018 einstimmig für die Sanierungsvariante 4 (Brachlegung) entschieden

Projektbeirat fordert als Ersatz eine ortsnahe und angemessen große Fläche zur Umsiedelung

4. Ersatzflächensuche

Leerstandsabfrage in bestehenden anderen Kleingartenvereinen

- Leerstand liegt bei lediglich ca. 3 %.
- Ein Leerstand von 3 % bildet maximal die Fluktuation im Rahmen von Nutzerwechseln ab und bietet daher kein Potenzial für die Ansiedlung von Kleingärtnern aus dem KGV Fackelteich.

Arrondierungsflächen in anderen bestehenden KGV

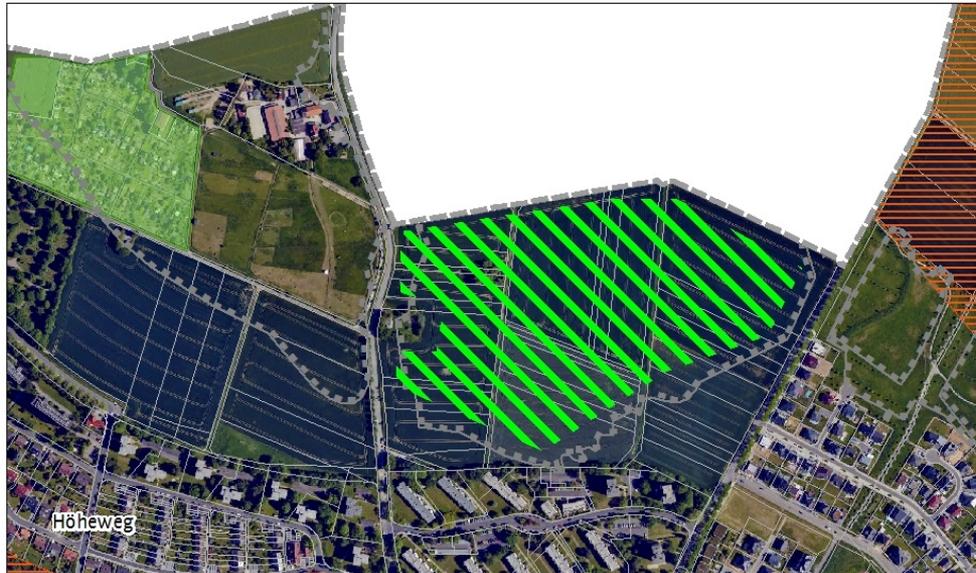
- Ca. 150 Parzellen (je 400 m²) in 5 KGV möglich

Umsiedlung des KGV Fackelteich auf neu zu entwickelnde Fläche

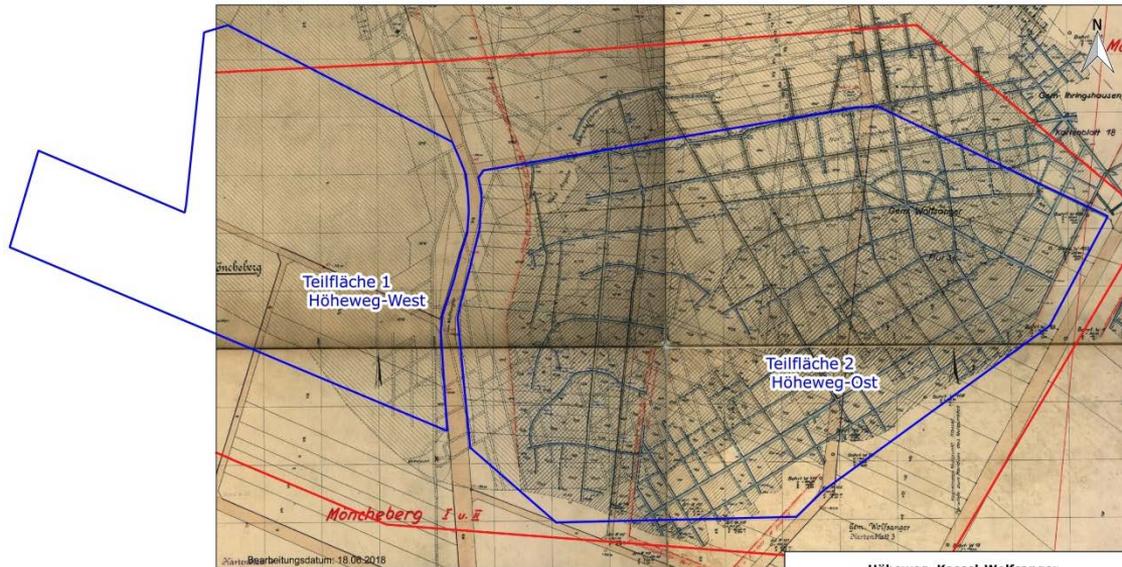
- Stadtweite Suche ergab 2 Möglichkeiten
 - a. Höheweg (Ost)
 - b. Park Schönfeld

Höheweg (Ost)

- Flächenpotenzial: ca. 8-9 ha
- max. ca. 200 Gartenparzellen



-  Mögliche Erweiterung östlich Höheweg (bis zu max. ca. 6,0 ha)
-  vorhandene Kleingärten (B-Plan)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Bergbaugrenze
-  Stadtgrenze



Legende	
	Untersuchungsgebiet

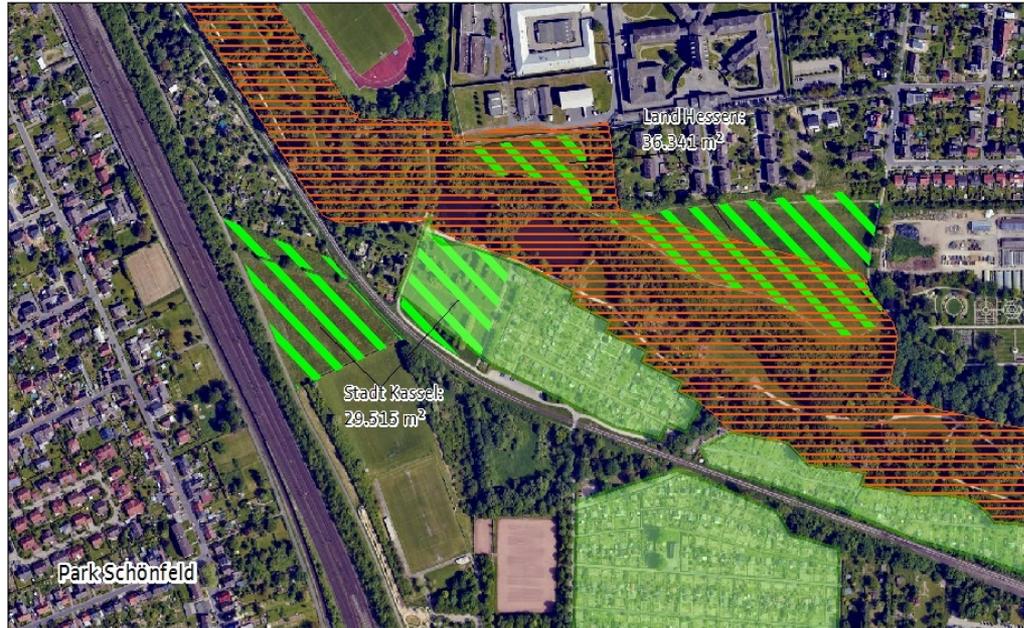
Höheweg, Kassel-Wolfsanger		
Vorerkundung und Untersuchungskonzept		
Anlage 2.2	Historischer Plan zum Bergbau in den Jahren 1955-1961	
Auftraggeber	Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt	
Projektleiter:	Dr. Reih	GEONIK GmbH
Bearbeiter:	Bätzel	Leipziger Straße 349
Projekt-Nr.:	218029	34123 Kassel
Maßstab:	1:2.500	Dateiname: 218029 Anl. 2.2
Datum:	August 2018	Plangrundlage: Bergaufsicht RP Kassel
Vervielfältigung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der GEONIK GmbH 		

Problem:

- Fläche ist ehemaliges Bergbaugebiet
- Grubengebäude teilweise mit Industrieabfällen verfüllt.

Park Schönfeld

- Flächenpotenzial: ca. 6,6 ha (gesamt)
- max. ca. 150 Gartenparzellen



-  Alternativstandort Nordrand Park Schönfeld
(4 Teilflächen, zusammen ca. 6,6 ha)
-  vorhandene Kleingärten (B-Plan)
-  Landschaftsschutzgebiet



Fläche Waldau Süd

- war seitens Stadt verworfen
- Projektbeirat bittet um erneute Prüfung
- Flächen nahezu vollständig in Privatbesitz
- Tauschflächen für Gewerbegebiet Waldau
- Erwerb unrealistisch

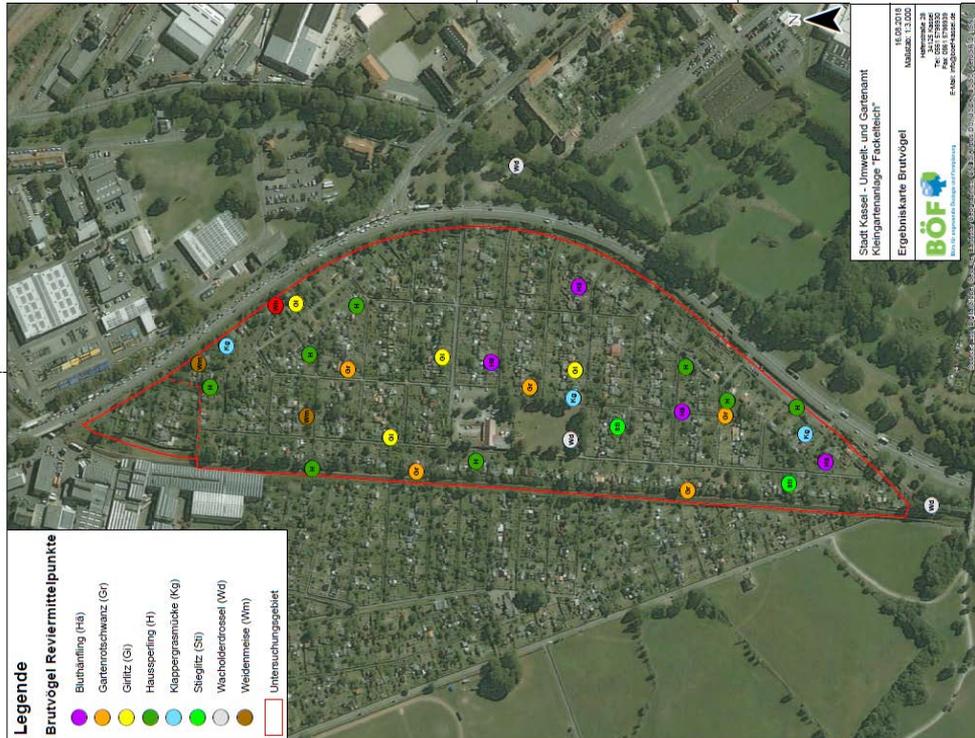
5. Wertermittlung

Das Land Hessen als Eigentümer strebt
Aufhebungsverträge mit den Kleingärtnern an

In der Folge sind Ausgleichszahlungen für die
Kleingartenparzellen vorzusehen

Gutachter ermitteln hierfür den Wert aller
betroffenen Kleingärten (Lauben und
Vegetation)

6. Artenschutzgutachten



- Artenschutz ist auf jeden Fall zu berücksichtigen
- Zur Vermeidung zeitlicher Verzögerung erfolgen daher schon jetzt artenschutzrechtliche Kartierungen
 - Vögel
 - Reptilien
 - Fledermäuse
 - Haselmaus

7. Weiteres Vorgehen

Nächste Schritte sind:

- Beschlussvorlage zur Entscheidung über Sanierungsvariante
- Erstellung Sanierungsplan zur Genehmigungsvorlage beim RP Kassel

Danke für Ihre
Aufmerksamkeit

