

Bürgermeisteramt

Dezernat II

Adresse: Rathausplatz 2-4  
D-79098 Freiburg i. Br.

Telefon: +49 761 201-6130  
Telefax: +49 761 201-6199  
Internet: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)  
E-Mail\*: [dez-ii@stadt.freiburg.de](mailto:dez-ii@stadt.freiburg.de)

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt Dezernat II  
Postfach, D-79095 Freiburg

1.  
B90/Die Grünen  
Eine Stadt für Alle  
SPD/Kulturliste  
CDU-Fraktion  
FW-Fraktion

- **per E-Mail in PDF** -

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
22.09.2022

Unser Aktenzeichen  
151-555-3007

Ihnen schreibt  
Herr Zähringer

Freiburg, den  
29.11.2022

## **Sanierung der Altlast Stolberger Zink in kommunaler Hand, h i e r : Interfraktioneller Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO**

Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrter Herr Stadtrat,  
sehr geehrte Damen und Herren,

im Ältestenrat am 4. Oktober 2022 wurde vereinbart, dass die Verwaltung das Thema „Sanierung der Altlast Stolberger Zink“ gemäß dem von Ihnen eingereichten interfraktionellen Antrag vom 22.09.2022 schriftlich aufbereitet und anschließend die Möglichkeit besteht, im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 24.01.2023 Fragen zu stellen. Die nachfolgenden Ausführungen sind zwischen der Umwelt- und Bauverwaltung abgestimmt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die im Stadtkreis liegende Teilfläche der Altlast Stolberger Zink als sanierungsbedürftige Altlast mit hinzunehmendem Schaden eingestuft. Frau Regierungspräsidentin Schäfer informierte die Stadtratsfraktion SPD/Kulturliste mit Schreiben vom 13.04.2022 über den entsprechenden Beschluss der Bewertungskommission. Bei den entstehenden hohen Sanierungskosten und der stabilen räumlich begrenzten Grundwasserbelastung kann eine Sanierung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht angeordnet bzw. durchgesetzt werden.

Bisherige Anläufe, die Teilfläche A der Altlast Stolberger Zink zu sanieren, standen daher im Zusammenhang mit einer anschließend geplanten Wohnbaunutzung, für deren Realisierung vorab die Sanierung erfolgen müsste. Die Projekte scheiterten in der Vergangenheit daran, dass auch mit anschließender Vermarktung der Wohnbauflächen keine Wirtschaftlichkeit gesehen wurde und in den städtebaulichen Verträgen eine Sozialquote nicht durchsetzbar war.

Ihr Bestreben, über einen Grundstückserwerb durch die Stadt Freiburg und einer damit grundsätzlich möglichen Akquirierung von Fördergeldern eine Sanierung mit anschließender Wohnbebauung zu realisieren, ist nachvollziehbar. Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Vorgehen jedoch wenig aussichtsreich und mit vielen Unwägbarkeiten verbunden.

Zu den Punkten des interfraktionellen Antrages nehmen wir nachfolgend Stellung:

Punkt 1: Grundsätzliche Bereitschaft des Grundstückseigentümers zu einer Grundstücksübertragung an die Stadt Freiburg

Eine entsprechende Anfrage wurde bisher nicht an den Grundstückseigentümer gestellt. Ein Erwerb der Altlastteilfläche wurde und wird mit Blick auf die dauerhafte Verantwortung für die Grundstücksbelastungen und das damit dann verbundene Haftungsrisiko für die Stadt Freiburg von der Stadtverwaltung nicht in Betracht gezogen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Grundstückseigentümer bereits einen hohen finanziellen Betrag, u.a. für Untersuchungen und Planungen investiert hat.

Punkt 2: Möglichkeiten und Kosten einer Sanierung mit Abtransport auf eine Deponie bzw. alternativ mit Verbringung in räumlicher Nähe

Die Sanierung der Teilfläche A im Stadtkreis Freiburg erfordert einen Aushub des vorrangig mit Schwermetallen belasteten Materials. Geeignete Deponien zur Entsorgung sind in räumlicher Nähe nicht vorhanden.

Sanierungen, die eine Umlagerung auf die angrenzende Teilfläche D auf Gemarkung Kirchzarten vorsahen, scheiterten mehrfach am fehlenden Einverständnis der Gemeinde Kirchzarten, zuletzt auf Anfrage im Jahr 2017.

Eine Umlagerung auf die am Hang liegenden Teilflächen B/C im Stadtkreis (derzeit Eigentum der BauUnion) wurde nicht weiterverfolgt, da die ebene Fläche sehr klein ist und komplexe statische Probleme gelöst werden müssten, um eine dauerhafte Hangstabilität zu erreichen.

Eine Sanierung mit externer Entsorgung des Aushubs stellte die Vorhabensträgerin ein, nachdem eine Ausschreibung Ende 2016 Gesamtkosten von ca. 10 bis 12 Mio. € und damit Mehrkosten von ca. 3,5 bis 5 Mio. € gegenüber der Planung ergab. Für diese Mehrkosten wurde trotz eventuell höherer Vermarktungserlöse keine Deckung gesehen.

Punkt 3: Klärung grundsätzlicher Fragestellungen in Bezug auf die Städtebauförderung mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

Nach den Förderrichtlinien Altlasten (FrAl) werden Zuwendungen aus Landesmitteln ausschließlich an öffentlich-rechtliche Körperschaften gewährt. Die Förderung der

Sanierung von nicht durch kommunales Handeln kontaminierten Grundstücken, die nach dem 01. Januar 2001 erworben wurden oder werden, ist ausgeschlossen. In diesen Fällen kommt, wie Ihnen im Schreiben der Regierungspräsidentin vom 13.04.2022 mitgeteilt wurde, eine Förderung nach den FrAI nur dann in Betracht, wenn das Grundstück durch die Stadt Freiburg im Alleineigentum erworben wird und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Förderung nach den Städtebauförderungsrichtlinien vorliegen (Rd.Nrn. 4, 7.2, 7.3 FrAI).

Für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm ist der Nachweis eines städtebaulichen Missstands im Sinne des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB erforderlich, üblicherweise im Rahmen so genannter „Vorbereitender Untersuchungen“. Im Vorgriff darauf sind zunächst mit dem Regierungspräsidium Freiburg die Modalitäten der Förderung abzustimmen. Zudem sind auch umfassende wirtschaftliche Betrachtungen anzustellen.

Selbstverständlich können mit dem Regierungspräsidium Freiburg sowie ggf. mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, Gespräche darüber geführt werden, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen für die Sanierung der Altlast Stolberger Zink eine Städtebauförderung möglich ist. Es gilt aber zu bedenken, dass zum einen die formal und inhaltlich notwendigen Arbeitsschritte (bei völlig ungewissem Ausgang) erhebliche personelle Ressourcen binden werden. Diese Ressourcen sind durch die laufenden Sanierungsverfahren bereits stark beansprucht. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die jährlichen Finanzhilfen von durchschnittlich rd. 3 - 3,5 Mio. € angesichts der aktuellen Kostenentwicklung in den laufenden Sanierungsverfahren der Stadt Freiburg (wie etwa der Sulzburger Straße und dem Breisacher Hof) mittelfristig (d. h. voraussichtlich mindestens für die nächsten 4 bis 5 Jahre) in voller Höhe gebunden sind. Die für dieses Projekt benötigten Städtebauförderungsmittel müssten deshalb zusätzlich bereitgestellt werden, um die Sanierungsprojekte zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum planmäßig umsetzen zu können. Eine Erhöhung der jährlichen Finanzhilfen wird jedoch angesichts der für die laufenden Projekte absehbar notwendigen erheblichen Aufstockungen der Bundes- und Landesförderung als ebenso wenig wahrscheinlich eingeschätzt, wie eine zeitlich weit vorgeifende verbindliche Förderzusage.

Nach der FrAI liegt der Regelfördersatz für die Landeszuweisung an die Stadt Freiburg bei 60 %, bei nachgewiesener Leistungsschwäche der Stadt Freiburg bei bis zu 90 %.

Bei einem Verkauf des Grundstücks innerhalb von 15 Jahren nach Abschluss der Bodensanierung mit einem Verkaufserlös, der den geleisteten Eigenanteil der Stadt Freiburg (40 % oder 10 %) übersteigt, kann das Land aus dem übersteigenden Verkaufserlös einen Betrag bis zur Höhe der gewährten Zuwendung von der Stadt zurückfordern (Wertabschöpfung nach Rd. Nr. 7.9 FrAI).

### Aktueller Stand der Sanierungsplanung

Bei der Vorhabensträgerin (TreuBau) gibt es Überlegungen, den Aushub in das Stollensystem des Schauinslands zurückzuverlagern. Sie erwartet durch eine Sanierung mit Rückverlagerung des Aushubs in das Stollensystem eine wirtschaftlich umsetzbare Variante. Weitere erforderliche kostenintensive Untersuchungen würden aber erst bei einer positiven Stellungnahme der Stadt Freiburg durchgeführt.

Diese Variante sieht die Verwaltung aus verschiedenen Gründen sehr kritisch. Zum einen würde der Stadt Freiburg als Inhaberin des Bergrechts für die Ablagerung im Stollensystem die dauerhafte Haftungs- und Handlungsverantwortung obliegen. Auch bei einer vertraglich geregelten Haftungsübertragung auf die Investorin würde die Haftung der Stadt Freiburg im Falle einer Insolvenz der Investorin weiterhin eintreten. Allerdings ist festzustellen, dass die Stadt auch im jetzigen Zustand zumindest das Ausfallrisiko für die Fälle trägt, in denen der Grundstückseigentümer nicht in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche schädliche Bodenveränderungen zu verhindern.

Der Stollenausbau und die Ablagerung müssten neben bodenschutzrechtlichen auch berg-, abfall-, wasser- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechen. Insbesondere die bodenschutzrechtlichen Anforderungen müssten hinsichtlich der Privilegierungsnorm des § 13 Abs. 5 BBodSchG in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium erarbeitet werden.

Das bei der Stadt Freiburg für das Bergrecht zuständige Forstamt sieht zudem erhebliche Unwägbarkeiten bei einer Rückverlagerung des belasteten Materials, z.B. während der Transportarbeiten in dem sensiblen Waldbereich vor allem aber langfristige Gefahren durch Wassereintritte in die Ablagerung und dadurch verursachte Auswaschungen. Weiterhin würde Klärungsbedarf bezüglich des dauerhaften Kontroll- und Unterhaltungsaufwandes bestehen, der vom Forstamt fachlich und finanziell nicht leistbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher weiterhin die zielführendste Sanierungsvariante eine Verbringung des Materials auf zugelassene Deponien.

Das Stadtplanungsamt müsste das erforderliche Bauleitplanverfahren für die Wohnbebauung wieder aufnehmen. Wann und ob dies erfolgen kann, ist wegen der vorrangigen Schaffung bezahlbaren (geförderten) Wohnraums und personeller Kapazitäten offen.

Das GuT müsste das Verfahren zur Erschließung der Neuhäuserstraße östlich der Ziegelmattenstraße wieder aufnehmen. Hierzu müsste die Vereinbarung über die interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kirchzarten erneut geschlossen werden. Der Ausbau der Neuhäuserstraße westlich der Ziegelmattenstraße wird vom GuT aber aus Gründen der Verkehrssicherheit auch unabhängig von der Sanierung und Bebauung des Areals Stolberger Zink durch ein Bebauungsplanverfahren mittel- bis langfristig vorangebracht.

Die Dezentenkonferenz befasst sich regelmäßig mit dem Verfahren und will aktuell nicht auf die Wiederaufnahme des Sanierungsverfahrens hinwirken.

Die Altlastfläche Stolberger Zink wird weiterhin überwacht, vorrangig im Rahmen der allgemeinen Grundwasserüberwachung (fachtechnische Kontrolle). Anlass für eine Änderung des Handlungsbedarfs bestehen nach den ermittelten Werten derzeit nicht.

Ergänzend zu vorstehenden Erläuterungen geben wir Ihnen gerne die Gelegenheit, im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 24.01.2023, Fragen zur Sanierung der Altlast Stolberger Zink zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Buchheit  
(Bürgermeisterin)

Anlagen

Schreiben der Regierungspräsidentin vom 13.4.2022  
Interfraktioneller Antrag vom 22.09.2022

2.

Nachricht hiervon - **per E-Mail in PDF** -

an die Geschäftsstellen der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften, Gruppierung und des Einzelstadtrats

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

gez.  
Christine Buchheit