

Der Regionaldirektor	REGIONALVERBAND RUHR 
Drucksache Nr.: 14/1603	

	10.06.2024
Berichtsvorlage	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Klima, Umwelt und Ressourceneffizienz	zur Kenntnis	30.08.2024	3.5

Betreff: Planungen Auberg in Mülheim an der Ruhr

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

HINTERGRUND

Am 31.12.2007 ist die ehemalige Bundesliegenschaft Eschenbruch am Auberg an den RVR übergegangen. Nach Einrichtung eines Ökokontos seit dem Jahr 2010 pflegt RVR Ruhr Grün aktuell ca. 60 ha des Areals, die als Ausgleichsflächen entwickelt wurden und aus hochwertigen, landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und Weiden, sowie blütenreichen Mähwiesen bestehen. Zur Liegenschaft gehören auch zwei bauliche Anlagen: ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus aus dem Jahr 1789, sowie der ehemalige Növerhof, der durch ein Brandereignis am 01.04.2017 teilweise zerstört wurde. Die Bausubstanz hat einen derart hohen Schadensgrad erlitten, dass diese nicht reaktiviert werden kann. Bereits vor dem Brandereignis gestaltete sich eine Nachnutzung des Növerhofs und Fachwerkhauses aufgrund seiner Lage im Landschafts- und Naturschutzgebiet, sowie der hohen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen des dokumentiert geschichtsträchtigen Ortes als schwierig. Hier gilt §35 BauGB entsprechend (Bauen im Außenbereich). Eine nachhaltige Entwicklungsstrategie musste demnach erst eruiert werden.

In dem Zuge hat Referat 12 in Kooperation mit RVR Ruhr Grün ein Nachnutzungskonzept für das Fachwerkhaus entwickelt, welches die baulichen Anlagen öffentlichkeitswirksam in Einklang mit dem jetzt umgesetzten Konzept für die Freiflächenentwicklung bringt. Zusätzlich wurde von Referat 12 bereits ein Sanierungskonzept für die Bausubstanz des Fachwerkhauses in Zusammenarbeit mit einem Sachverständigen für Lehmfachwerke erstellt, welches den komplexen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

AKTUELLER SACHSTAND

Am Auberg sind aktuell drei bauliche Maßnahmen geplant:

➤ **Errichtung einer Festmistplatte auf dem Gelände des ehemaligen Növerhofs, zur Nährstoffversorgung der Grünlandflächen des Aubergs**

(Spezieller Hintergrund: Der Auberg ist ein Naturschutzgebiet, dessen ökologischer Wert sich in erster Linie aus den Grünlandbereichen in Form von Weiden und Wiesen ergibt. Die rund 60 ha Wiesen und Weiden sind dabei nicht nur von hohem naturschutzfachlichem Wert, sondern prägen auch das Landschaftsbild maßgeblich. Mit der Etablierung des Ökokontos wurde das Ziel verfolgt, das historisch vorhandene Grünland zu erhalten und in seiner ökologischen Qualität (Zielbiototyp: „gut ausgeprägte artenreiche Mähwiese“) zu verbessern. Diese bereits durch die zuständigen Behörden anerkannte, aber in der Entwicklung lange noch nicht abgeschlossene, ökologische Aufwertung kann als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe an anderer Stelle angerechnet werden. Um den Artenreichtum einer blütenreichen Mähwiese dauerhaft zu erhalten, bedarf es u.a. einer angepassten Düngung. Für die Entwicklung des Grünlands am Auberg ist demnach grundsätzlich Wirtschaftsdünger in Form von Festmist zu verwenden. Da der Festmist über den Zeitraum von einem Jahr fachgerecht abgelagert werden muss, um als Dünger verwendet werden zu können, soll eine Festmistplatte als Lagerplatz für den Pferdemit der umliegenden Höfe errichtet werden. Diese Lagerstätte besteht aus einer Bodenplatte mit geeignetem Gefälle und drei betonierten Seitenwänden, die eine gestapelte Lagerung erlauben. Der Bauantrag zur Errichtung der Festmistplatte liegt dem Bauamt der Stadt Mülheim vor. Derzeit müssen noch Details zur Erschließung mit weiteren beteiligten Ämtern der Stadt Mülheim geklärt werden, da es sich beim Eschenbruch nicht um eine öffentlich gewidmete Straße handelt. Der Entwurf für eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Stadt Mülheim wurde Referat 12 kürzlich zugesendet. Nach Prüfung der Verträge ist der Vertragsabschluss innerhalb einer zweiwöchigen Bearbeitungszeit möglich. Im Anschluss ist mit der Erteilung der Baugenehmigung zu rechnen (2.-3.Quartal 2024). Die Errichtung der Festmistplatte kann aufgrund der bereits getroffenen Vorbereitungen unmittelbar nach Vertragsabschluss ausgeschrieben und nach dem ca. zweimonatigen Vergabeverfahren beauftragt und begonnen werden.

➤ **Sanierung und Umnutzung des Fachwerkhouses aus 1789**

In Kooperation mit RVR Ruhr Grün wurde ein Nutzungskonzept für das alte Fachwerkhaus entwickelt. Dieses sieht einen multifunktionalen Raum vor, der sich für Zusammenkünfte und Präsentationen z.B. mit Behördenvertreter*innen, BioStation, Pächtern und Ehrenämtern und Bürgern eignet und zudem einen hervorragenden Seminarraum für Fortbildungen (RVR, BioStation, Ehrenamt) oder Umweltbildung (RVR) abbildet. Der besondere Reiz eines solchen Raumes an dieser Liegenschaft liegt darin, dass theoretische Inhalte im Innenraum besprochen werden können und die praktische Umsetzung direkt im Anschluss vor Ort erkundet und erlebt werden kann. Die Räumlichkeiten bieten Platz für ca. 20 Personen, was für naturverträgliche Umweltbildung und Fachexkursionen eine ideale Größe darstellt.

Zudem soll der Raum den Rangern, die den Auberg regelmäßig zur Kontrolle befahren, als temporärer Anlaufort dienen.

Ein gutachterliches Sanierungskonzept wurde in enger Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mülheim erstellt.

Das Konzept zur denkmalschutzrechtlichen Ertüchtigung ist sehr umfangreich und detailliert, was sich wiederum in der Budgetierung für das Bauvorhaben widerspiegelt. Erste Entkernungsarbeiten starten in diesem Sommer.

Anschließend werden die Gefache des Hauses und dann der Dachstuhl instandgesetzt. Zum Schluss folgen die Anbindung an Versorgungsleitungen und der Innenausbau. Der Großteil der Sanierung soll im Jahr 2024 erfolgen, vorbehaltlich des Ergebnisses der ökologischen Baubegleitung sowie der noch ausstehenden Baugenehmigung für die Nutzungsänderung. Auch für diese Baumaßnahme ist die

Erschließung mittels einer Baulast in der finalen Abstimmung mit der Behörde.

Aufgrund der Lage im LSG und NSG begleiten Ökologen die Bauarbeiten. Im Dachstuhl des Fachwerkhauses befindet sich derzeit eine Eulenstube, weshalb hier entsprechende

Vorkehrungen berücksichtigt werden müssen. Sollten sich weitere schützenswerte Arten bei den Teilabbrüchen in vorher uneinsehbaren Bereichen des Gebäudes befinden, können sich die Arbeiten aufgrund erforderlicher Schutzmaßnahmen oder Ruhezeiten verzögern.

Der Gewölbekeller wird durch eine neu angebrachte Einflugschneise zum Fledermausquartier umgewandelt und bietet so einen zusätzlichen Beitrag zum Artenschutz. Diese Maßnahme folgte dem Ansatz des Animal-Aided Design. Die Bauarbeiten sind auf diese besonderen Umstände abgestimmt. Restarbeiten im Innenbereich sollen bis zum Sommer abgeschlossen werden.

➤ **Abriss Növerhof**

Die irreversibel beschädigte Bausubstanz des abgesperrten Növerhofs soll abgerissen werden und Raum für zukünftige Flächenentwicklung schaffen. Hier wurden von der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Mülheim vorab artenschutzrechtliche Prüfungen (im Folgenden: ASP) verlangt. Eine ASP kann sich bis über drei Stufen erstrecken; abhängig von der erfassten Situation und Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde. Der Fachbeitrag zur ASP 1 nahm etwa vier Monate in Anspruch. Im Anschluss musste eine faunistische Erfassung für die ASP 2 durchgeführt werden. Die Erfassung wurde von März – Oktober 2022 durchgeführt. Direkt hiernach musste der Bericht verfasst und ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Abstimmung durchgeführt werden. Bei der Erfassung sind schützenswerte Fledermaus-, Eulen- und Vogelarten gefunden worden, für die vor dem Abriss zwingend CEF-Maßnahmen errichtet werden müssen. Erst nach erfolgreicher Umsiedlung/Annahme der neuen Quartiere kann der Abriss stattfinden. Die Firmen für den Abriss sind bereits ausgeschrieben, so dass direkt nach der Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Abriss begonnen werden kann. Die aktuell größte Hürde stellen die Ausgleichsquartiere für Fledermäuse dar. RVR Ruhr Grün hat

gemeinsam mit Experten der BioStation Hagen eine alternative Möglichkeit zur Unterbringung der Fledermäuse auf dem RVR-eigenen Grundstück erarbeitet. Dieses innovative Konzept ist derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und sähe vor, die Fledermäuse durch eine Art Doppelwand an der Remise unterzubringen. Aufgrund des ausgeklügelten Aufbaus ist die Installation frei von Zugluft und somit hervorragend als Ersatzhabitat geeignet. Sollte die UNB diesem Konzept zustimmen, wird diese Alternative schnellstmöglich umgesetzt und der Abriss im Spätsommer/Herbst 2024 forciert. Die Dauer für den Abriss wird derzeit mit 4 Wochen kalkuliert.

Pläne zum Bestand und Ausbau sind als Anlage beigefügt.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen sowie Folgewirkungen:1. Teilergebnisplan Kostenstelle 12401; Kostenträger 1012014;

Teilergebnisplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen	47.000				
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe (Eigenanteil)	47.000				
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Erträge					
Personalaufwendungen	47.000				
Sachaufwendungen					
Abschreibungen und Zinsaufwand (6 % p. a. vom investiven Eigenanteil)					
Summe	47.000				
Abweichungen ¹	0				

2. Teilfinanzplan Kostenstelle 12401; Kostenträger 1012014;Investitions-Nr. I12401-080

Teilfinanzplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen	200.000	150.000			
Summe (Eigenanteil)	200.000	150.000			
Veranschlagt im Haushaltsplan	Lfd. HH-Jahr	2025	2026	2027	2028 ff.
Einzahlungen					
Auszahlungen	200.000	150.000			
Summe	200.000	150.000			
Abweichungen ¹	0	0			

¹ Positiver Wert = Nachveranschlagung bzw. Deckung erforderlich

3. Auswirkungen

- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich (**Haushaltsverbesserung/-neutralität**).
- Eine Nachveranschlagung/überplanmäßige bzw. außerplanmäßige Mittelbereitstellung ist erforderlich (**Haushaltsverschlechterung**). Erläuterungen siehe unten.
- Folgewirkungen sind in dem o. g. Bedarf berücksichtigt.

Erläuterungen:

4. Bilanz

Veräußerungsgewinne bzw. -verluste können gemäß § 44 Abs. 3 KomHVO NRW zu zusätzlichen finanziellen Auswirkungen in der Bilanz führen.

- Keine Auswirkungen, weil keine Veräußerungsgewinne bzw. -verluste entstehen.
- Die finanziellen Auswirkungen aus Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten werden in den Erläuterungen dargestellt.

Erläuterungen:

5. Klima-Check

(Leitfaden und Formular befinden sich im Intranet)

- Der Klima-Check wurde bei der Beschlussvorlage durchgeführt.
- Es ergeben sich keine klimarelevanten Auswirkungen.
- Es ergeben sich positive oder negative klimarelevante Auswirkungen. Die Erläuterungen dazu werden im Klima-Check-Formular in der Anlage dargestellt.
- Durch einen Alternativvorschlag bei negativen Auswirkungen entsteht
 - kein Mehraufwand
 - Mehraufwand, und zwar: _____ €.

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Rempel, Helena	Seidel, Oliver	Bereich IV Umwelt und Grüne Infrastruktur Frense, Nina	
Akt.zeichen			