



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksversammlung

Az.

Drucksachen-Nr. 19/0903
29.09.2011

Anfrage

gem. § 27 Bezirksverwaltungsgesetz

- öffentlich -

der Abgeordneten Dr. Jan Thieme, Dr. Klaus Fischer, Helga Daniel und Fraktion (FDP) vom

29.09.2011

Beratungsfolge	am	Top
Bezirksversammlung	29.09.2011	15.5
Bezirksversammlung	08.12.2011	

Altlastenbeseitigung Wohnungsbaupotenzialfläche Im Soll 31-41

Sachverhalt/Fragen

Die 1,2 ha große Fläche *Im Soll 31–41* in Bramfeld ist sowohl im Verzeichnis der Potenzialflächen für den Wohnungsbau aufgeführt als auch von der Verwaltung als mögliche Fläche für die Öffentliche Unterbringung benannt worden. Die Fläche liegt in einem bebauten Wohngebiet in zentraler Lage in Bramfeld. Für beide Nutzungen wurde darauf hingewiesen, dass diese Fläche mit zu sanierenden Altlasten (Kampfmittel) belastet ist. Die Fläche ist stadteigen. Die mit Bäumen bestandene, verwilderte Grünfläche ist nicht gegen das Betreten gesichert.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

Die Finanzbehörde antwortet wie folgt:

23.11.2011

Die Luftbildauswertung für diesen Bereich hat gezeigt, dass die an die Straße „Im Soll“ angrenzende Teichstruktur durch Sandabbau für das ehemals auf dem Grundstück Im Soll 43-45 ansässige Kalksandsteinwerk entstanden ist.

Von Ende der 50iger bis Anfang der 60iger Jahre wurden die Bereiche der Flurstücke 4002 bis 4005 ausgehend von der Straße „Im Soll“ in Richtung des heutigen Teichufers wieder verfüllt.

Die Mächtigkeit dieser Auffüllung beträgt bis zu 10 m und nimmt dabei von der Straße „Im Soll“ in Richtung des Teiches stark zu.

Vor diesem Hintergrund beantwortet die zuständige Finanzbehörde die Fragen wie folgt:

1. Welcher Art sind diese Altlasten konkret?

Die Verfüllung der Sandgrube erfolgte mit Boden und bauschutthaltigem Material. Typischerweise enthält die Auffüllung geringe Gehalte an Schwermetallen wie Blei, Kupfer und Zink sowie organische Verbindungen wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Bei Untergrunderkundungen Mitte der 90iger Jahre wurde im zentralen Bereich dieser Fläche sehr hohe Gehalte an MKW ermittelt, die seitens der Umweltbehörde auch im Anschluss teilsaniert wurden. Aktuelle Untersuchungen haben die damals angetroffenen Bodenverhältnisse neuerlich bestätigt. Da es bei Einlagerung von mikrobiell zersetzbaren Bestandteilen wie Gartenabfällen auch zu Methangasbildung kommen kann, wurde zusätzlich eine Bodengasanalytik durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass eine Gefährdung durch Methangasbildung nicht besteht, aber ein erhöhtes Kohlendioxid-Potential im Untergrund vorliegt.

2. Gehen von den Altlasten derzeit Gefahren beim Betreten der Fläche aus?

Gemäß Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) geht von den Flächen keine Gefährdung aus. Es ist aber zu berücksichtigen, dass bei Baumaßnahmen mit erhöhten Entsorgungskosten und Bauauflagen zu rechnen ist.

3. Wie hoch werden die Kosten für eine Beseitigung dieser Altlasten grob geschätzt?

Die kontaminationsbedingten Mehrkosten bei einer Totalsanierung werden derzeit sehr grob mit etwa 2 Mio. € geschätzt. Hierfür erforderlich wäre allerdings die Beseitigung sämtlicher im Uferbereich stehender Bäume sowie ein seitlicher Verbau zu den Nachbargrundstücken. Die Kosten hierfür sind in dem genannten Betrag nicht enthalten. Auch die Wiederauffüllung des Uferbereiches und die Herstellung der Außenanlagen sind hierin nicht enthalten. Für den seitlichen Verbau sind Verankerungen in die Nachbargrundstücke einzubringen. Hierzu wären die Genehmigungen der jeweiligen Eigentümer erforderlich. Nach dem Verbringen des belasteten Bodens ist die Sondierung der Munitionsverdachtsfläche durchzuführen. Auch diese Kosten sind in dem genannten Betrag noch nicht enthalten.

4. Wie hoch ist der voraussichtliche Verkaufserlös des Grundstückes zum Marktpreis?

Der zu erwartende Verkaufspreis richtet sich nach der Intensität der zukünftigen Bebauung. Bei einer Bebauung der ganzen Fläche im Rahmen der Vorgaben des B-Plans Bramfeld 58 und einer BGF von etwa 8.600 m² ist ein Kaufpreis i. H. v. etwa 3,5 Mio. € zu erzielen.

5. Gibt es Pläne für eine Beseitigung dieser Altlasten, insbesondere zum Zeitpunkt?

Über die Bebauung und damit verbunden über die Sanierung wird derzeit mit einem Investor verhandelt. Dabei werden verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft, um ein tragbares Konzept zu entwickeln. Maßgeblich hierfür ist die Erkenntnis, dass Teilflächen des Areals mit geringeren Belastungen durchsetzt sind und bei einer Bebauung lediglich dieser Teile eine kostengünstigere Entsorgung möglich wäre. Hierbei wäre allerdings durch die geringere Bebauung auch ein geringerer Kaufpreis zu erzielen. Es wird von einer Entscheidung im 1. Quartal 2012 ausgegangen.

Anlage/n:

ohne Anlagen