



# Sicheres Bauen auf Altlasten

# Inhalt

- 01 Das Problem: Schadstoffe im Boden
- 02 Umsicht spart Zeit und Kosten
  - 02.1 Erste Auskünfte
  - 02.2 Wir beraten Sie gern
  - 02.3 Das Baugenehmigungsverfahren
    - 02.3.1 Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung
    - 02.3.2 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren
    - 02.3.3 Freie Wahl des Baugenehmigungsverfahrens
- 03 Der Fahrplan für ein erfolgreiches und sicheres Bauvorhaben in Kürze
- 04 Wer ist zuständig?
- 05 Kontaktadressen
- 06 Anhang:  
Checkliste für die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens

## Altlastverdächtige Flächen und Altlasten in Hamburg

Stand: Dezember 2008



### 01 Das Problem: Schadstoffe im Boden

Jahrzehnte industrieller Entwicklung ohne ausreichende Umweltschutzmaßnahmen und die Kriegsereignisse haben ihre Spuren im Boden hinterlassen. Seit 1979 werden in Hamburg deshalb die Flächen erfasst, bei denen erhebliche Schadstoffbelastungen im Boden bestehen könnten. Von solchen sogenannten altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten können Gefahren für Menschen ausgehen, beispielsweise durch den Kontakt mit Schadstoffen. Unter den Gesichtspunkten der Sicherheit, der Gesundheitsvorsorge und des Umweltschutzes müssen bei Bauvorhaben auf solchen Flächen die erforderlichen Vorkehrungen getroffen werden, um

- » eine Gefährdung von Arbeitskräften und Anwohnern in der Nachbarschaft während der Bauphase durch direkten Kontakt mit den Schadstoffen oder durch austretende Gase,
  - » eine Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer,
  - » Explosions- und Erstickungsgefahren durch eindringende Gase in fertig gestellte Gebäude auf oder am Rande von früheren Mülldeponien und anderen Ablagerungen
- zu verhindern.

**Die Hamburger Bauordnung schreibt deshalb folgendes vor:**

*„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden und keine unzumutbaren Belästigungen entstehen können (§ 3 Hamburgische Bauordnung). Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein (§ 16 Hamburgische Bauordnung).“*

### Glossar

Die folgenden Begriffe sind in § 2 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) definiert.

**Altlasten** sind Altlablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder

die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

**Altlablagerungen** sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

**Altstandorte** sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit um-

weltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf.

**Altlastverdächtige Flächen** sind Altlablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.



## 02 Umsicht spart Zeit und Kosten

Altlasten sind im Grundstücksverkehr und bei Baumaßnahmen ein besonderes Problem. Schwerwiegende Verunreinigungen können Bauvorhaben blockieren und aufwändige Sanierungen erforderlich machen.

Bereits vor dem Erwerb eines Grundstücks sollten sich Grundstückskäufer möglichst genaue Kenntnisse über Bodenbelastungen verschaffen, um finanzielle Risiken einschätzen zu können.

*Mit dem Erwerb eines Grundstücks übernimmt nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz der Käufer auch die Haftung für die Beseitigung von Gefahren, die durch Schadstoffe im Boden hervorgerufen werden. Stellt sich erst im Nachhinein heraus, dass das Grundstück mit Schadstoffen belastet ist, kann zudem der Wert des Grundstücks erheblich sinken. Es ist daher ratsam, im Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren, wer die Kosten für die Beseitigung von Schadstoffbelastungen im Boden trägt.*

Hinweis

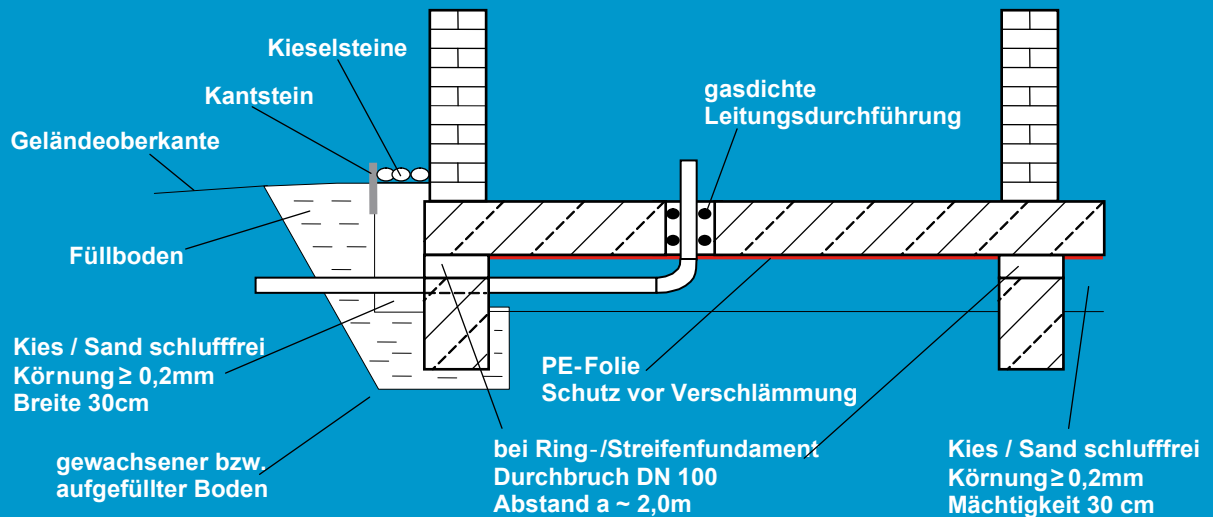
Wenn eine Kontamination erst beim Bauen entdeckt wird, kann das Bauvorhaben selten innerhalb des vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmens realisiert werden. Kontaminierten Boden zu sanieren ist eine komplizierte und kostenintensive Aufgabe. Vor dem Bauen empfehlen wir Ihnen deshalb folgende Schritte:

### 02.1 Erste Auskünfte

Erste Auskünfte über Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Boden erhalten Sie von den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern für Flächensanierung in den zuständigen Bezirksämtern bzw. für das Hafengebiet bei der Hamburg Port Authority oder über das Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Kontaktadressen finden Sie unter 5. Auskünfte über Kampfmittelverdacht auf dem Baugrundstück erteilt der Kampfmittelräumdienst der Hamburger Feuerwehr.

Hinweise über umweltgefährdende Belastungen des Grundstücks kann eventuell auch der Bebauungsplan über das Baugebiet enthalten:

- » Im Plan können die Flächen, deren Böden erheblich belastet sind, gekennzeichnet werden.
- » Im Textteil (Begründung) zum Bebauungsplan sind in solchen Fällen Informationen über die Bodenbelastung und die Voraussetzungen für eine Bebauung zu finden.



Prinzipskizze / Schnitt:

Bautechnische passive Maßnahmen gegen Deponiegaseintritte für nicht unterkellerte Gebäude

## 02.2 Wir beraten Sie gern

Liegen konkrete Hinweise auf Schadstoffbelastungen vor oder ist auf Grund der Vornutzung mit Verunreinigungen zu rechnen, beraten die genannten Ansprechpartner/-innen Sie gern,

Eine Anfrage bei der Behörde kann helfen Kosten zu sparen.

- » welche Maßnahmen erforderlich, effektiv und möglichst kostengünstig zu treffen sind und
- » ob und in welchem Umfang ein Sachverständiger zu beauftragen ist.

Beispiel

*Um einer Gefährdung durch Gase aus Altablagerungen effektiv zu begegnen, können einfache bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden, wie spezielle Kiesschüttungen unterhalb der Kellersohle, Durchbrüche durch die Fundamente und gasdichte Leitungsdurchführungen (siehe oben Prinzipskizze).*

Sollten sorgfältige und fachkundige Recherchen durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu veranlassen sein, ist der Untersuchungsauftrag von vornherein so zu gestalten, dass alle relevanten Daten zur Belastungssituation erfasst werden (siehe unter 6. Anhang „Checkliste für die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens“).

Wird der Boden bereits im Planungsstadium begutachtet, können die üblichen Baugrunduntersuchungen mit den Untersuchungen der Schadstoffbelastung kombiniert werden. Eine eventuell notwendige Sanierung lässt sich in dieser Phase noch zeit- und kostengünstig in die Bauplanung integrieren. Falls belasteter Boden anfällt, sollte vor Baubeginn ein Entsorgungskonzept erarbeitet werden. Mögliche wirtschaftliche Risiken durch Bodenverunreinigungen werden so kalkulierbar.

## 02.3 Das Baugenehmigungsverfahren

Das weitere Vorgehen hängt davon ab, ob für das geplante Bauvorhaben

- » das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 Hamburgische Bauordnung oder
- » das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 61 Hamburgische Bauordnung durchgeführt wird.

Über die Baugenehmigungsverfahren informiert eine Broschüre der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem Titel „Hamburgische Bauordnung 2006“, erhältlich beim Stadtmodell Hamburg, Wexstraße 7, 20355 Hamburg sowie im Internet unter [www.hamburg.de/start-wege-zur-baugenehmigung/](http://www.hamburg.de/start-wege-zur-baugenehmigung/)



### 02.3.1 Das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung

Im Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung wird umfassend geprüft, ob die Voraussetzungen für die beantragte Bebauung vorliegen. So wird auch festgestellt, ob das Baugrundstück im Hinblick auf eine Schadstoffbelastung für bauliche Anlagen entsprechend § 16 Hamburgische Bauordnung geeignet ist.

Mit dem Bauantrag sind daher die vorhandenen Erkenntnisse und vorgesehenen Maßnahmen sowie gegebenenfalls das Sachverständigengutachten zusammen mit den anderen Bauvorlagen bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Sollte ein Sachverständigengutachten zur Beurteilung der Schadstoffbelastung des Bodens erforderlich sein, kann dieses auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bauvorlage nachgefordert werden.

Welche Maßnahmen aufgrund der Schadstoffbelastung erforderlich sind, wird nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz beurteilt. Dies können Detailuntersuchungen, Sanierungsmaßnahmen sowie Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen sein. Die zu ergreifenden Maßnahmen werden als Auflagen und Bedingungen im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt.

### 02.3.2 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Die Prüfung der Geeignetheit des Baugrundstücks hinsichtlich einer Schadstoffbelastung des Bodens gehört nicht zu dem eingeschränkten Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens. Die Baugenehmigung enthält folglich keine Auflagen und in der Regel auch keine Hinweise über erforderliche Maßnahmen im Hinblick auf Schadstoffe im Boden.

Dies entbindet die Bauherrin oder den Bauherrn jedoch nicht von der Pflicht, die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung einzuhalten. Die Baugrundstücke sind in jedem Fall auf ihre Geeignetheit und Sicherheit zu überprüfen. Die Verantwortung trägt allein die Bauherrin bzw. der Bauherr.

Ein gegebenenfalls erforderliches Sachverständigengutachten ist direkt bei der zuständigen Bodenschutzbehörde (siehe unter 4 und 5), parallel zum Baugenehmigungsverfahren, vorzulegen. Die Bodenschutzbehörde berät und entscheidet in einem gesonderten Verfahren über die erforderlichen Maßnahmen.



### 02.3.3 Freie Wahl des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Fall, dass die umfassende Prüfung eines Vorhabens gewünscht wird, besteht die Möglichkeit, an Stelle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung zu beantragen (§ 59 Hamburgische Bauordnung).

#### Empfehlung

Hierzu folgende Empfehlung: Ist der Altlastverdacht ausgeräumt, sollte das zügigere, vereinfachte Genehmigungsverfahren gewählt werden. Beim Bauen auf einer Altlast bietet das konzentrierte Verfahren mehr Sicherheit vor „unliebsamen Überraschungen“.

### 03 Der Fahrplan für ein erfolgreiches und sicheres Bauvorhaben in Kürze

#### Fahrplan in Kürze

- » Anfrage bei den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern für Flächensanierung in den zuständigen Bezirksamtern bzw. für das Hafengebiet bei der Hamburg Port Authority oder an das Altlasthinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Diese
  - » geben Auskunft über Verdachtshinweise,
  - » beraten über zu treffende Maßnahmen und
  - » entscheiden über die Notwendigkeit eines Sachverständigengutachtens.
- » Beauftragung eines Sachverständigen durch die Bauherrin bzw. den Bauherrn.
- » Vorlage des Sachverständigengutachtens bei der zuständigen Behörde sowie Beratung und Entscheidung der Behörde über die erforderlichen Maßnahmen.

### 04 Wer ist zuständig?

Die zuständige Bodenschutzbehörde ist in der Regel die für die Flächensanierung verantwortliche Abteilung im Bezirksamt bzw. im Hafengebiet die Hamburg Port Authority. Falls erforderlich wird das Gutachten von dort an die Abteilung Bodenschutz/Altlasten in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeleitet.



## 05 Kontaktadressen

Für Fragen zu Bodenbelastungen,  
Altlasten, Flächensanierung:

Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Klosterwall 2  
20095 Hamburg  
Telefon: 4 28 54-46 73

Bezirksamt Altona  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Jessenstraße 1-3  
22767 Hamburg  
Telefon: 4 28 11-6032

Bezirksamt Eimsbüttel  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Grindelberg 66  
20139 Hamburg  
Telefon: 4 28 01-33 67

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon: 4 28 04-6351

Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg  
Telefon: 4 28 81-31 63

Bezirksamt Bergedorf  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Wentorfer Straße 38a  
21029 Hamburg  
Telefon: 4 28 91-4231

Bezirksamt Harburg  
Fachamt Verbraucherschutz,  
Gewerbe und Umwelt  
Wentorfer Straße 38a  
21073 Hamburg  
Telefon: 4 28 71-25 11

Hamburg Port Authority  
Anstalt öffentlichen Rechts  
Planung, Strategie – Umwelt 114-2  
Neuer Wandrahm 4  
20457 Hamburg  
Telefon: 4 28 47-27 79

Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt  
Amt für Umweltschutz  
Abteilung Bodenschutz /Altlasten  
Billstraße 84  
20539 Hamburg  
Telefon 4 28 45-30 65 (Geschäftszimmer)  
Telefax 4 28 45-35 62  
E-Mail:  
[bodenschutz-altlasten@bsu.hamburg.de](mailto:bodenschutz-altlasten@bsu.hamburg.de)

Für Auskünfte aus dem Altlasthinweiskataster:  
E-Mail:  
[altlasthinweiskataster@bsu.hamburg.de](mailto:altlasthinweiskataster@bsu.hamburg.de)



Altlastverdächtige Flächen sind sorgfältig durch einen Sachverständigen im Hinblick auf Schadstoffbelastungen zu untersuchen.

Die Beauftragung sollte bereits im Planungsstadium des Bauvorhabens erfolgen, um nicht während der Bauausführung vom Ausmaß des Sanierungs- oder Sicherungsbedarfs überrascht zu werden. Der Bau könnte sich sonst verzögern und die erforderlichen Maßnahmen werden teurer als nötig, weil sie nicht von vornherein in das Bauvorhaben einbezogen und Bauausführung und Sanierung aufeinander abgestimmt wurden.

### Von dem Sachverständigen sind folgende Leistungen zu erbringen:

#### Vorabstimmung

Welche Kenntnisse liegen bei der zuständigen Behörde vor?

- » Abstimmung des Untersuchungsumfangs mit der zuständigen Behörde

#### Grundlagenermittlung

Recherche der Nutzungsgeschichte: Wer hat das Grundstück wann und auf welche Weise genutzt? Erfassung der natürlichen Gegebenheiten: Welche geologischen sowie hydrogeologischen Verhältnisse liegen vor?

- » Geländebegehung
- » Recherche in Behördenakten und sonstigen Archiven, Zeitzeugenbefragung
- » Auswertung vorhandener Karten, Luftbilder sowie vorliegender Messungen und Untersuchungen

### Falls der Verdacht danach nicht ausgeräumt ist:

#### Belastungserwartung

Welche Belastungen könnten der Boden, das Grundwasser, die Bodenluft demzufolge aufweisen?

- » Schadstoffe aufgrund früherer Nutzung
- » Kennzeichnung möglicher Ablagerungs- und Kontaminationsflächen
- » Erste Abschätzung des Gefährdungspotenzials

#### Untersuchungskonzept

Wo sollen wie viele Proben in welcher Tiefe genommen werden?

- » Beprobungsumfang, Bohrplan, Bohrtiefen, Probennahmeverfahren
- » Analyseumfang für Boden, Grundwasser, Bodenluft
- » Arbeitsschutzmaßnahmen (z. B. im Hinblick auf Ausgasungen)

- » Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten und in das Grundwasser

Hinweis:

*Solche Sicherungsmaßnahmen sind auch bei Tiefgründungen mit Pfählen und bei Sondierungen auf Kampfmittel auf kontaminierten Baugrundstücken erforderlich. Auskünfte erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Bodenschutz /Altlasten, Telefon 4 28 45-30 65, E-Mail: bodenschutz-altlasten@bsu.hamburg.de.*

#### Untersuchung

Welche Schadstoffe enthalten der Boden, das Grundwasser, die Bodenluft in welchen Gehalten bzw. Konzentrationen?

- » Überwachung der Bohrarbeiten und Probennahme sowie der Arbeitsschutzmaßnahmen
- » Organoleptische und geologische Ansprache des Bodenmaterials
- » Fachgerechte Probenentnahme und Analytik

#### Gefährdungsabschätzung

Stellt die Belastung der Fläche eine Gefahr für Mensch und Umwelt dar?

- » Verhalten der Schadstoffe (Toxizität, Mobilität etc.)
- » Ermittlung der relevanten Emissionspfade (Wasser, Boden, Luft)
- » Übergreifende Bewertung der Ergebnisse der historischen Recherche, der analytischen Untersuchungen, der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse und der geplanten Nutzung

### Falls der Verdacht einer Gefährdung durch die Bodenbelastung danach nicht ausgeräumt ist gegebenenfalls:

#### Sanierung

Sind Auflagen für die Baumaßnahme erforderlich?

- » Ziel der Sanierungsmaßnahmen einschließlich Sicherungsmaßnahmen für Gebäude und Ver- und Entsorgungsanlagen,
- » Vergleich der in Frage kommenden Verfahren (Dauer, Kosten)
- » Abstimmung der Ziele und Verfahren mit den zuständigen Behörden
- » Entsorgung des kontaminierten Bodens

# Impressum

**Herausgeber:**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg  
[www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)

V.i.S.d.P.: Kristina von Bülow

Redaktion: Dr. Birgit Schiffmann

Mediengestaltung: Hamburgs Agentur/Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

März 2009

**Abbildungsnachweis:**

Fotos und Grafiken: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Abbildungen auf dem Titel und den Seiten 5 und 6 ©Bernd Sterzl, Pixelio;  
Seite 7 Clemens Drapal

**Anmerkung zur Verteilung**

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden..