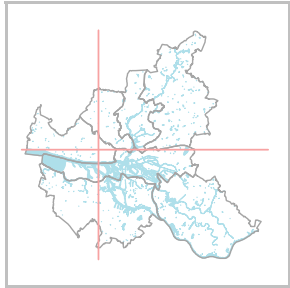


Ehemaliges Gaswerk Bahrenfeld



Vornutzung:

Gaswerk, ab den 60er Jahren
Gewerbe- und Brachflächen

Nachnutzung:

Wohn- und Gewerbegebiet
mit Grünanlage

Grundfläche:

ca. 80.000 m²

Altlastensituation:

- verunreinigter Boden (PAK, BTEX, Cyanide, Phenole)
- unterirdische Teer- und Ammoniakgruben

Sanierungsverfahren:

- Bodenaustausch
- Leerung und Abbruch unterirdischer Grubenanlagen
- Einkapselung

Zeitraumen:

- 1994-98 Schadstofferkundung
- 1995 - 2006 B-Planverfahren
- 1999 Öffentl.-rechtl. San.-Vertrag zwischen FHH und Investoren
- 1999 Städtebaulicher Vertrag zw. FHH und Investoren
- 1996 - 2001 Sanierungsmaßnahmen
- 2007 Sanierung / Sicherung Benzolschaden (Öffentl.-rechtl. Vertrag zw. FHH und Investoren)

Kosten:

- Gesamtsanierungskosten rd. 7,5 Mio. Euro; getragen durch FHH und Investoren

Projektbeteiligte:

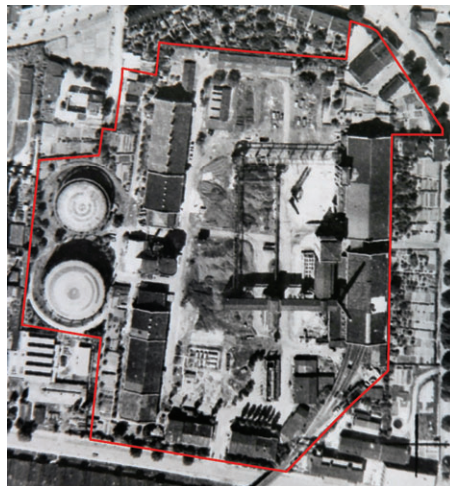
- Hollmann & Partner Vermögensverwaltung GbR (HPV)
- TOFAM Grundbesitzverwaltung GmbH
- URS Deutschland GmbH
- BGW Büro für angewandte Geowissenschaften GmbH

Ansprechpartner:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Flächenrecycling
flaechenrecycling@bsu.hamburg.de

Historische Entwicklung

Zwischen 1892 und 1895 errichtete die Stadt Altona das Gaswerk Bahrenfeld als Nachfolge des Gaswerks an der Großen Elbstraße. Das Gaswerk ging 1896 in den Betrieb. Zwischen 1910 und 1928 wurde das Gelände erweitert. Bombenangriffe im Jahr 1943 führten zur Zerstörung von Teilen des Gaswerks, welche wieder instand gesetzt wurden. Nach dem Krieg wurde



Gaswerk Bahrenfeld um 1930

lediglich die Benzolfabrik weitergeführt, die Produktion von Stadtgas wurde eingestellt. Rohbenzol wurde von anderen Gaswerken im Hamburger Raum übernommen und auf dem Grundstück gelagert und verarbeitet. 1960 folgte die endgültige Stilllegung des Industriestandortes, 1974 der Abbruch der Gasbehälter.

In den Folgejahren entdeckten Künstler und Aussteiger verstärkt die leerstehenden Industriebauten und nutzten diese als Atelier, zu Wohnzwecken, als Autowerkstätten sowie als Lagerhallen. Die Firma Ramikal produzierte in der ehemaligen Kohlenhalle Nord Pferdefutter, ein Lebensmittel-discounter betrieb eine Filiale.

Anfang der 90er Jahre entdeckten Investoren und Architekten die Fabrik-

bauten mit ihren typischen Backsteinfassaden und gründeten das „Forum Altes Gaswerk“. 1994 erwarben die Investorengruppe HPV und ein weiterer Investor das Areal. Die Idee war, das ehemalige Gaswerksgelände unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in ein modernes Zentrum mit Gewerbe und Mischgebiet (Handel und Wohnen) mit einer zentralen Grünanlage zu wandeln. Die Planungsziele wurden in dem 1995 eingeleiteten B-Planverfahren Bahrenfeld 17 aufgegriffen und konkretisiert. Von besonderer Bedeutung war die Schaffung eines neuen Ortszentrums für Bahrenfeld, nachdem der frühere Ortskern in den 70er Jahren durch den Bau der Autobahn A7 verloren gegangen war.

Altlastensituation

Die Erkundung des ehemaligen Gaswerksgeländes erfolgte zwischen 1994 und 1998 zunächst im Rahmen von Erschließungsarbeiten und Planungen durch die Investoren. Für die Gefährdungsabschätzung der planrechtlich beabsichtigten Nutzungen führte die BSU aufbauende Detail- und Sanierungsuntersuchungen durch.

Auf dem gesamten ehemaligen Gaswerksgelände wurden während der Erdarbeiten wiederholt z.T. starke Bodenbelastungen angetroffen. Im Bereich der ehemaligen Teer- und Ammoniakgruben sowie im Bereich des ehemaligen Benzollagers wurden Belastungsschwerpunkte durch PAK, Phenole und BTEX festgestellt. Aroma-



Unterirdische Teer- und Ammoniakgruben
(Foto: URS Deutschland GmbH)

tische Verbindungen waren trotz des gut geschützten Grundwasserleiters (12 m mächtiger, gering durchlässiger Geschiebelehm bzw. -mergel) bereits im Grundwasser nachweisbar. Cyanidbelastungen aus der Ablagerung von Gasreinigermassen wurden im Bereich der ehemaligen Reinigerhallen angetroffen.

Sanierung

Für die Realisierung der geplanten sensiblen Nutzung (Wohnen, öffentliches Grün) sowie zum Schutz des Grundwassers waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Über die Sanierung schloss die FHH mit den Investoren im Mai 1999 einen öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag. Mehrere Teilflächen waren von der FHH zu sanieren, Weiteres fiel unter die Regie der Investoren.

Die Sanierungsmaßnahmen der FHH wurden durch die BSU europaweit ausgeschrieben und zwischen Juli 1999 und April 2000 parallel zu den Bauarbeiten der Investoren ausgeführt: Die unterirdischen Grubenbauwerke wurden freigelegt, wässrige Flüssigkeiten sowie Teeröle abgepumpt und die Gruben zurückgebaut.



Rückbau der unterirdischen Teer- und Ammoniakgruben

Eine unmittelbar an der denkmalgeschützten Reinigerhalle Nord gelegene, tief reichende PAK- und BTEX-Kontamination wurde im Schutz einer Bohrpfahlwand bis 12 m unter GOK ausgehoben. Bau begleitend wurde der belastete Oberboden ausgetauscht und

weitere lokale Kontaminationen saniert. Insgesamt wurden 45.500 t belasteter Boden in einer thermischen Desorptionsanlage behandelt und ca. 12.400 t geringer belasteter Boden direkt auf einer Deponie abgelagert. Ca. 1.600 t Teeröle aus den Teergruben gingen zur Beseitigung in eine Verbrennungsanlage.

Das übrige Gelände wurde von den



Bau begleitender Bodenaustausch und Sanierung der historischen Bausubstanz

Investoren (Geschw. Hollmann) bei der Neugestaltung ab 1996 je nach Baufortschritt abschnittsweise durch Bodenaustausch saniert. Insgesamt wurden ca. 150.000 t Boden und Schutt mit unterschiedlichen Belastungen entsorgt, wofür mehrere Millionen Euro aufgewendet wurden.

Die Sanierung und Sicherung eines weiteren, tief reichenden Benzolschadens im Süden des Areals folgte im Frühsommer 2007 im Zusammenhang mit dem Bau des letzten noch zu errichtenden Baukörpers. Mit dieser abschließenden Maßnahme ist das ehemalige Gaswerksgelände im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bis auf zwei unzugängliche lokale Belastungen als saniert einzustufen.

Folgenutzung / Flächenrecycling

Die von den Investoren betriebene Umnutzung des ehemaligen Gaswerksgeländes ist heute weitgehend abgeschlossen. Die Untersuchung und Bewertung des Geländes durch die BSU, Referat Flächenrecycling hatten hierfür



ehem. Kohlenhalle Nord; heute Hotel Gastwerk



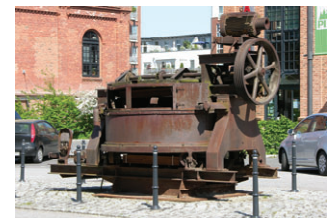
Verwaltungsgebäude



Remise mit (im Hintergrund) Kohlenturm



ehem. Gleisanschluss zur Kohlenhalle Süd; heute Fitnesscenter



ehemalige Maschinenanlage

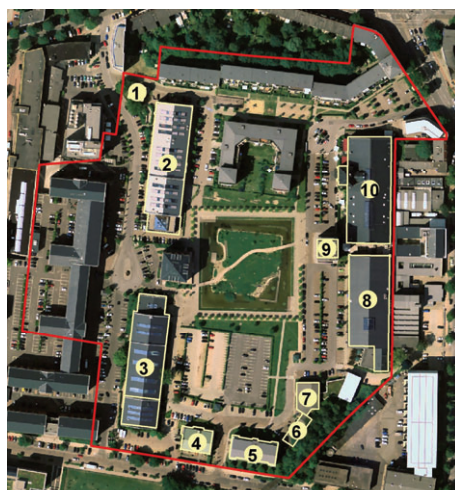


Parkanlage (im Bau) mit nördlicher Wohnbebauung

Erfahrungen aus der Realisierung

- Aus der langjährigen industriellen Nutzung als Gaswerk bzw. Benzolfabrik sowie durch Kriegsschäden waren Kontaminationen des Untergrundes hervorgegangen.
- Sanierungsbedarf bestand aus wasserwirtschaftlicher Sicht zum Schutz des Grundwassers sowie zum Schutz vor dem direkten Kontakt
- Zur Sicherung der städteplanerischen Erfordernisse schloss die FHH mit den Investoren einen Städtebaulichen Vertrag
- Zur Lenkung der städtischen Entwicklung auf und im weiteren Umfeld des ehemaligen Gaswerksgeländes wurde der B-Plan Bahrenfeld 17 aufgestellt
- Aus dem historischen Ensemble des ehemaligen Gaswerksgeländes wurden über 10 Objekte unter Auflagen des Denkmalschutzes umgenutzt
- Auf dem Gelände ist heute eine Mischung aus Büros, Geschäften, Hotels, einem Fitnessclub, Restaurants, rund 250 Eigentumswohnungen sowie einem zentral gelegenen Park entstanden
- Das Areal wird heute als neues Ortszentrum wahrgenommen, welches durch die Zerstörung des alten Ortszentrums in den 70er Jahren durch den Autobahnbau verloren gegangen war.

im Vorwege die rechtliche Grundlage geschaffen: Aus der Bewertung der Untersuchungsergebnisse und dem Abgleich mit den geplanten Nutzungen waren nutzungsorientierte Sanierungserfordernisse hervorgegangen. Über die Entwicklung der Flächen, die Wege-rechte sowie die Unterhaltung der Grünanlage hatten die FHH und die Investoren 1999 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.



Erhaltene historische Gebäude:

- 1 - Betriebsleiterwohnung („weiße Villa“)
- 2 - Reinigerhalle Nord
- 3 - Reinigerhalle Süd
- 4 - Uhrenhaus
- 5 - Verwaltungsgebäude
- 6 - Garage
- 7 - Remise
- 8 - Kohlenhalle Süd
- 9 - Kohlenturm
- 10 - Kohlenhalle Nord

Das Areal, getauft auf den Namen *Otto von Bahrenpark*, bietet heute weitgehend in historischer Bausubstanz eine Mischung aus Büros, Geschäften, Hotels, einem Fitnesscenter, Restaurants, rund 250 Eigentumswohnungen sowie einen zentral gelegenen Park. Durch das Flächenrecycling konnten sowohl der historisch außergewöhnliche und unter Denkmalschutz gestellte Gebäudebestand erhalten, als auch das Erfordernis eines neuen Ortszentrums für den Hamburger Stadtteil realisiert werden.

Finanzierung

Die architektonische Wiederbelebung der alten Industriebrache und die bauliche Ergänzung des Gebäudeensembles wurde mit erheblichen finanziellen Mitteln aus privater Hand geleistet. Für die zwischen 1999 und 2000 durch die BSU durchgeführten Sanierungsmaßnahmen fielen Kosten in Höhe von rund 5 Mio. Euro an. Für im Laufe der Flächenentwicklung darüber hinaus erforderlich gewordenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden weitere ca. 2,5 Mio. Euro aus überwiegend öffentlichen Mitteln aufgewendet.

Ausblick

Gegenwärtig wird im Süden des Areals der letzte Baukörper errichtet. Seine Zweckbestimmung hat der Otto von Bahrenpark jedoch schon seit einigen Jahren aufgenommen. Durch die Konversion des ehemaligen Industriegeländes konnte in einem dicht besiedelten Gebiet Stadtentwicklung betrieben, dem Stadtteil sein verloren gegangenes Ortszentrum zurück gegeben werden.