

Ehemalige Oelkerswerft



Vornutzung:
1888 – 1991 Schiffswerft

Folgenutzung:
Option auf Verkauf oder Eigennutzung. Derzeit (9/2006) liegt keine offizielle Stellungnahme vor.

Grundfläche:
24.620 m² Gesamtfläche, hiervon
21.389 m² Freiflächen
3.222 m² Wasserflächen

Altlastensituation:
Belastung der oberen ca. 1,4 m mächtigen sandigen Auffüllung durch PAK, Schwermetalle und untergeordnet MKW
Lokal auch Belastungen in den unteren Weichschichten

Sanierungsverfahren:
Bodenaustausch:
19.500 t Boden, Strahlgut, Asphalt und Bauschutt

Zeitraumen:
Konkurs im Mai 1991
brachliegendes und jahrelang herrenloses Grundstück bis Juni 2004
Gebäudeabbruch Winter 2004/05
Sanierung Winter 2005/06

Kosten:
Grunderwerb 450.000 Euro
Sanierung durch Personal der Otto Dörner Erdbau GmbH

Projektbeteiligte:
Otto Dörner Erdbau GmbH
www.doerner.de
Ochmann + Partner Geotechnik GmbH

Ansprechpartner:
Behörde f. Stadtentwicklung u. Umwelt
Referat Flächenrecycling
flaechenrecycling@bsu.hamburg.de

Historischer Abriss

Bereits im Jahr 1888 pachtete Johann Oelkers einen Teil des Geländes am Neuhöfer Damm 98 und errichtete die Johann Oelkers Schiffswerft für Reparaturen, Um- sowie Neubauten. 1918 erwarb die Familie Oelkers das bisher gepachtete Gelände. In mehreren Phasen wurde die Werft um das Bürogebäude, die Maschinenreparaturwerkstatt mit angebauter Schmiede und Magazin, einen Schiffbauschuppen sowie insgesamt 6 Slipanlagen erweitert. In den Jahren 1924 bis 1929 er-



Oelkerswerft im Mai 1924 (Quelle: Archiv Fuchs, Hamburg)

lebte die Werft mit bis zu 220 Mitarbeitern ihre beschäftigungsintensivsten Jahre.

Bei Luftangriffen im Mai 1945 erlitt die Werft durch mindestens 12 Bombentreffer erhebliche Schäden, welche zunächst behelfsmäßig, später im Rahmen des Wiederaufbaus behoben wurden. Aufgrund des zunehmenden internationalen Wettbewerbs investierte die Werft 1970 zur Steigerung der Produktivität in eine neue Schiffbauhalle mit Brückenkränen, vorliegender Helgen und Portaldrehkran.

Der Bau einer Hub- und Schreitinsel in den Jahren 1973/74 führte zu erheblichen finanziellen Einbußen, die nur durch eine Hypothek in Höhe von 2,2

Mio. DM auf das Wertgrundstück ausgeglichen werden konnten. Fehlende Anschlussaufträge und die anhaltende finanzielle Belastung aus den 70er Jahren führten im April 1988 zum ersten Konkursverfahren. Trotz der Übernahme der Werft durch einen neuen Käufer konnte der zweite und endgültige Konkurs im Mai 1991 nicht mehr abgewendet werden. Aufgrund einer hohen Grundhypothek und sanierungsrelevanter Bodenbelastungen überstiegen die Lasten den eigentlichen Grundstückswert. Die hohen Forderungen der Gläubigerbanken führten

zu 6 erfolglosen Zwangsversteigerungen, selbst die Stadt Hamburg verzichtete auf ihr Vorkaufsrecht. Das Gelände blieb ungenutzt, der Gebäudebestand verfiel.

Anfang 1996 gab der Eigentümer das Eigentum an dem Grundstück auf, es wurde als „herrenlos“ im Grundbuch eingetragen.

Beim 7. Zwangsversteigerungstermin am 22.6.2004 erhielt die Kommanditgesellschaft OTTO DÖRNER GmbH & Co den Zuschlag.

Altlastensituation

Die Untergrundbelastung des Werftgeländes resultiert aus der langjährigen industriellen Nutzung sowie aus der Bombenzerstörung Ende des zweiten Weltkrieges.

Zwischen 1991 und 2005 wurde das Gelände detailliert erkundet: Der Untergrund setzt sich aus einer oberen, durchschnittlich 1,4 m mächtigen sandigen Auffüllung mit hohen Anteilen an anthropogenen Beimengungen



Das brachliegende Werftgelände im Mai 2003 (Quelle: Peter Pffor, Hamburg)

(Bauschutt, Schlacke, Metallreste und Strahlgut) sowie einer unteren, durchschnittlich 2,5 m mächtigen kleiigen Auffüllung mit örtlichen Sandeinschaltungen und geringen Anteilen an bodenfremden Beimengungen (Ziegel-, Bauschutt- und Holzreste) zusammen. Hierunter wurden in allen Aufschlüssen organische Weichschichten aus Klei erbohrt.

In der oberen sandigen Auffüllung wurden nahezu flächendeckend und relativ tiefenunabhängig erhöhte und zum Teil im Grammbereich liegende Konzentrationen an PAK, Blei, Kupfer, Zink sowie untergeordnet bzw. punktuell an MKW, Arsen, Cadmium und Quecksilber ermittelt.

Die höchsten Schadstoffkonzentrationen wurden im Bereich der nördlichen Slipanlage sowie im westlichen Grundstücksbereich bzw. nördlich der Schiffbauhalle festgestellt.

Die Belastungen der unteren Auffüllung und der organischen Weichschichten wurden insgesamt als unauffällig eingestuft.

Im Grundwasser wurden geringe Konzentrationen an PAK, Arsen und Schwermetallen (Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink) sowie punktuell Spurenkonzentrationen an BTEX und LCKW ermittelt.

Sanierung

Noch im November 2004 wurde mit dem Abbruch der Betriebsanlagen (Ausnahme Schiffbauhalle) begonnen, im Februar 2005 waren die Arbeiten abgeschlossen. Im Juli 2005 erteilte der Bezirk die Baugenehmigung für die Sanierung, die zwischen dem



Sanierung des Geländes im Winter 2005/06
(Quelle: Ochmann + Partner)

22.11.2005 und dem 3.2.2006 durchgeführt wurde. Aus der Verteilung der ermittelten Schadstoffkonzentrationen ergaben sich vier Sanierungsbereiche:

- S1- nördliche Slipanlage
- S2- südlicher Slipanlagenbereich
- H- Geländestreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Teilbereich der Schiffbauhalle und
- Strahlgutvorkommen im östlichen Grundstücksbereich

Die Sanierungsbereiche S1, S2 und H wurden bis zur kleiigen Auffüllung bzw. bis zur gewachsenen Kleischicht in Tiefen von 0,5 bis 3,5 m ausgehoben und mit unbelasteten Sanden verfüllt. Das Strahlgutvorkommen wurde in einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,5 m abgetragen. Im Bereich des ehemaligen Transformatorenhauses wurde im aufgefüllten Kleiboden sensorisch auffälliger Boden (PCB-Geruch) angetroffen. Dieser wurde gesondert ausgekoffert und einer Verbrennungsanlage zugeführt. Insgesamt wurden 19.500 t verunreinigter Bodenaushub, Strahlsande, Bodenaushub mit PCB-Belastungen, Asphalt sowie Bauschutt mit Eternitresten verwertet bzw. entsorgt.

Erfahrungen aus der Realisierung

Trotz der hochattraktiven Hafenanlage hatten Investoren die nur schwer zu kalkulierenden Kosten für die Sanierung gescheut. Erst der jetzige Investor sah sich in der Lage, als Fachunternehmen das Risiko einzuschätzen und die Kosten in eigener Sache überschaubar zu halten. Sowohl der Abriss der Betriebsanlagen als auch die Bodensanierung wurde mit eigenem Personal durchgeführt.

Ökonomische Risiken lassen sich durch fachliches Know-How mindern.

Die vollständige Sanierung des Industriegeländes führte im Juni 2006 zur Löschung im Altlastenhinweiskataster mit dem Eintrag „dekontaminiert vollständig“. Die Fa. Otto Dörner erhielt eine Freistellungserklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.



Das sanierte Gelände im April 2006