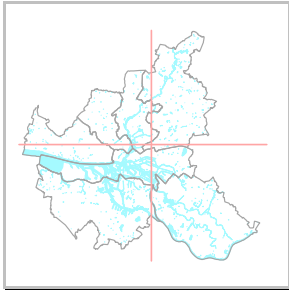


Betriebsverlagerung des Stahlgroßhandels Heinrich Schütt KG GmbH & Co.



Vornutzung:
Heinrich Schütt KG GmbH & Co.
Stahlgroßhandel mit Anarbeitung

Nachnutzung:
Bürogebäude, Eigentümer
Normannenweg 28-30 GbR

Grundfläche:
22.165 m² Gesamtfläche

Altlastensituation:
Belastung der oberen ca. 2,3 m
mächtigen Geländeaufhöhung durch
PAK und Schwermetalle
Belastung des Stauwassers durch
PAK, Schwermetalle und BTEX

Sanierungsverfahren:
Aushub und Entsorgung von
48.000 m³ belasteter Auffüllung

Zeitraumen:
2000: Schadstofferkundung
10/2002: Grundstücksverkauf
10/2003: Asbestkataster für den
Gebäuderückbau
2004: Neubau Verwaltungs- und
Logistikzentrum Fa. Schütt
12/2004: Umzug Fa. Schütt
Jan. - März 2005: Gebäuderückbau
April 2005: Bodenaushub und
Gründungsarbeiten
bis 2007: Neubebauung mit Büro-
gebäude und Tiefgarage

Projektbeteiligte:

- Heinrich Schütt KG GmbH & Co.
- GbR-Normannenweg 28-30

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

Historischer Abriss

Die Fa. Heinrich Schütt wurde 1871 in Hamburg gegründet und bezog bereits wenige Jahre später das Areal in Hamburg-Borgfelde zwischen der Eiffestraße und dem Mittelkanal. Das bis dahin feuchte, tiefliegende Marschgebiet war erst unmittelbar zuvor durch den Bau des Mittelkanals erschlossen worden: Der Kanalaushub (Klei und Sande) wurde zur Aufhöhung der angrenzenden Flächen verwendet; zusätzlich waren Abbruchmaterial, Aschen und Schlacken sowie sonstige geeignete Materialien zur Aufhöhung der Flächen eingebaut worden.

Der Betrieb - mittig geteilt durch den Normannenweg - umfasste im Nordteil die Verwaltung mit Lagerhallen und im Südteil Freilagerflächen mit Kranbahnen, eine große Werkhalle, eine Montagehalle sowie ein Gemeinschaftshaus für die Mitarbeiter. Durch die Bombenangriffe Ende des zweiten Weltkrieges wurde der Betrieb nahezu vollständig zerstört. In den Nachkriegsjahren konnte der Betrieb wieder aufgebaut und vor allem in den sechziger Jahren die Lager- und Transporteinrichtungen modernisiert werden.

Um den wachsenden Kundenansprüchen gerecht zu werden, plante die Fa. Heinrich Schütt ein neues Verwaltungs- und Logistikzentrum unweit an der Andreas-Meyer-Straße gelegen. Noch in den Verkaufsverhandlungen und im laufenden Betrieb ließ die Fa. Schütt aufgrund des Verdachts möglicher Bodenbelastungen das südliche Betriebsgelände detailliert erkunden. Der Kaufvertrag über das geräumte südliche Teilgelände Normannenweg 28 - 30 wurde im Oktober 2002 unterzeichnet und ließ beiden Parteien ausreichend Zeit für die notwendigen Planungen. Das nördliche Teilgelände wurde ebenfalls verkauft und neu bebaut, ist jedoch nicht Bestandteil dieser Dokumentation. Der Neubau des Logistik- und Verwaltungszentrums, der Umzug sowie der Rückbau des alten



Ehemaliger Betriebsstandort der Fa. Schütt zwischen Eiffestraße und Mittelkanal (Quelle: Heinrich Schütt KG GmbH & Co.)

Gebäudebestandes erfolgten zwischen Februar 2004 und März 2005.

Altlastensituation

Für die Erkundung des 22.165m² großen südlichen Betriebsgeländes wurde der Untergrund durch 33 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden aufgeschlossen. Darüber hinaus erfolgte die Beprobung des Stauwassers sowie der Bodenluft.

Die Auffüllung setzte sich aus einer unteren, durchschnittlich 1,3 m mächtigen Schicht aus dem Bau des Mittelkanals (Klei und Sande) sowie einer oberen, durchschnittlich 2,3 m mächtigen Schicht vorwiegend aus mineralischem Bodenmaterial, Bauschutt, Aschen und Schlacken zusammen.



Baugrubenanschnitt: Obere mineralische Auffüllung mit Bauschutt, Aschen und Schlacken

Letztere muss - aufgrund einzelner durchgängig vorhandener Gebäude - bereits bei der Erschließung der Flächen im 19. Jahrhundert aufgebracht worden sein.

Insgesamt ergaben sich Belastungen der oberen Auffüllung durch Schwermetalle (Blei und Kupfer), PAK und Sulfat sowie Belastungen des Stauwassers durch PAK, Zinn, Blei und BTEX. Die PAK-Belastungen wurden auf die nahezu im gesamten Auffüllungsbereich angetroffene Asche / Schlacke zurückgeführt. Eine Belastung der Bodenluft durch LCKW oder BTEX wurde nicht festgestellt. Die Belastungen des Stauwassers überschritten die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) teilweise deutlich.

Sanierung

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) wurde im Januar 2005 im Rahmen einer Bauvoranfrage beteiligt. Die Bewertung der vorgelegten Unterlagen ergab, dass trotz zum Teil deutlicher Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (BBodSchV) aufgrund einer durchgängig vorhandenen Weichschicht (Abdeckung des ersten Grundwasserleiters) kein akuter Sanierungsbedarf bestand. Aufgrund einer ohnehin geplanten vollflächigen Tiefgarage, für die die obere belastete, durchschnittlich 2,3 m mächtige Auffüllung (48.000 m³) entfernt wurde, konnte auf altlastspezifische Auflagen weitgehend verzichtet werden.

Zur Vermeidung weiterer Kosten blieb die untere unbelastete Auffüllung (ehemaliger Kanalaushub) erhalten. Die



Gründungsarbeiten auf dem Baufeld

Erdgeschossflächen des Neubaus erheben sich heute rund 1 m über das umgebende Terrain. Für die Gründung des Neubaus wurden insgesamt 1.700 Ramm- bzw. Ortbetonpfähle durch die Weichschichten in den Untergrund gerammt bzw. gebohrt.

Folgenutzung/ Flächenrecycling

Als Folgenutzung realisierte die Normannenweg GbR den Bürokomplex Hanse 90 Grad.



Errichtung des Bürokomplexes mit Tiefgarage am Mittelkanal gelegen

Beworben mit „*direkt am Berliner Tor und doch absolut ruhig gelegen an einem der Kanäle Hamburgs. Arbeiten am Wasser*“ werden sieben zusammenhängende Häuser mit einem zentralen Einfahrtsbereich sowie einer vollflächigen Tiefgarage errichtet. Das Bauvorhaben beinhaltet eine Bruttogeschossfläche von ca. 37.000 m².



Visualisierung des im Bau befindlichen Bürokomplexes
(Quelle: www.hanse90grad.de)

Erfahrungen aus der Realisierung

- Frühzeitige Entscheidungen verschafften Käufer wie Verkäufer Zeit für die notwendigen Planungen.
- Die detaillierte Erkundung des Untergrundes vor Abschluss des Kaufvertrages klärte mögliche Folgekosten und ließ eine seriöse Ermittlung des Grundstückswertes zu.
- Die frühzeitige Einschaltung der BSU führte zu einer Bewertung der Altlastsituation sowie zur Planungssicherheit für das Bauvorhaben.
- Die vollständige Sanierung des Geländes durch Aushub der schadstoffhaltigen Auffüllung führte dazu, dass der gesamte Bereich der altlastverdächtigen Fläche als „Fläche, vollständig dekontaminiert“ eingestuft werden konnte.
- Durch die Anhebung der Gebäudesohle konnten Kosten für weiteren Bodenaushub sowie für eine aktive Belüftung der Tiefgarage gespart werden.