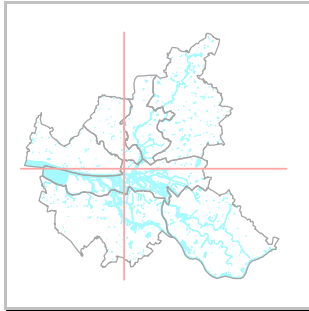


Alte Eisengießerei in St. Pauli



Vornutzung:

Eisengiesserei und -bearbeitung

Nachnutzung:

Design-Hotel mit Restaurant und Tagungsräumen;
Wohnen und Gewerbe

Grundfläche:

6.250 m²

Altlastensituation:

Belastung des Untergrundes bis max. 4,3 m durch Blei, Kupfer, Zink, Quecksilber, Arsen sowie Mineralöl, PAK und PCB.

Sanierungsverfahren:

Bodenaushub

Zeitraumen:

Planung / Bau: 1999 bis 2004
Bodenaushub Jan. - Aug. 01
Bauphase 10/01 - 10/04
Eröffnung am 28.10.2004

Kosten:

Gesamtkosten (Sanierung, Bau, Einrichtung) durch priv. Investor, ca. 28 Mio €

Projektbeteiligte:

KLIMEK & Co. Grundstücks-
verwaltungen GmbH
WKG Planungsgesellschaft

Ansprechpartner:

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

Historischer Abriss

Bereits im Jahr 1888 errichtete R. Lohse in dem Hamburger Stadtteil St. Pauli die St. Pauli Eisenwerke R. Lohse & Co.. Vier Jahre später zerstörte ein Brand einen Teil der Fabrik, welcher jedoch noch im selben Jahr wieder aufgebaut wurde. Aus den Eisenwerken wurde nun die Eisengießerei und Maschinenfabrik Schenck & Co.



Eisengießerei R. Lohse & Co.

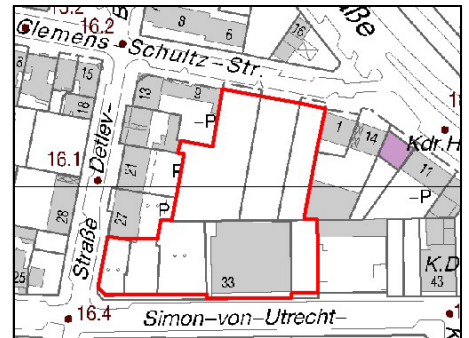
(Quelle: St. Pauli-Archiv e.V.)

Im zweiten Weltkrieg - im Jahr 1943 - wurde ein großer Teil des Fabrikgebäudes durch Bomben zerstört. Doch bereits 1944 waren die Schäden weitgehend behoben und der Betrieb konnte wieder aufgenommen werden. Insgesamt hatten hier bis zu 100 Arbeiter Beschäftigung gefunden. Vierzig Jahre später kam das Ende: Schenck & Co. wurde stillgelegt.

Altlastensituation

Die heute durch Flächenrecycling wieder genutzten Flächen umfassen neben dem ehemaligen Gelände der Eisengießerei weitere Teilflächen, welche zuletzt als Schrottplatz, als Kfz-Halle bzw. durch die Stadtreinigung als Betriebsplatz genutzt worden waren. Die Erkundung der Bodenbelastungen war bereits in den Jahren 1994/95 im Rahmen des B-Plans St. Pauli 33 erfolgt. Mit Ausnahme der Fläche der ehemaligen Kfz-Halle (keine Hand-

lungsrelevanz) und dem ehemaligen Gelände der Stadtreinigung wurden auf allen übrigen Flächen zum Teil erhebliche Belastungen des Untergrundes festgestellt.



Projektgelände „Alte Eisengießerei“

Insgesamt ergab sich ein Schadstoffspektrum aus Schwermetallen (Blei bis 43.000 mg/kg; Kupfer bis 113.850 mg/kg; Zink bis 7.500 mg/kg), Quecksilber bis 56 mg/kg; Arsen bis 104 mg/kg) sowie Mineralöl (bis 23.700 mg/kg), PAK (bis 432 mg/kg) und PCB (bis 9,1 mg/kg), welches sich vor allem auf die künstlichen Auffüllungen (Sand, Bauschutt, Betonreste, Formsande, Schlacke und Verbrennungsrückstände) in Mächtigkeiten von bis zu 4,3 m Tiefe erstreckte. Die Belastungen durch organische Schadstoffe werden vor allem auf die ehemalige Nutzung durch einen Schrottplatz zurückgeführt.



Brach liegende Eisengießerei im Okt. 1991

(Quelle: www.schwalfenberg.eu)

Sanierung

Die Sanierung der Bodenbelastungen erfolgte durch Bodenaustausch. Hierfür wurden die Nachbargrundstücke bzw. Verkehrsflächen durch Baugrubenverbau bzw. durch Bermen gesichert. Vor Ort erfolgte eine Trennung des Aushubs in eine Grobfraktion (> 32 mm) bzw. eine Feinfraktion (< 32 mm). Der Bauschutt aus der Grobfraktion konnte als weitgehend unbelastet abgefahren und als Recyclingmaterial wiederverwertet werden. Die Feinfraktion wurde vor Ort zwischengelagert und einzeln beprobt. Es ergaben sich Belastungen gemäß der Zuordnungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) von Z2* bzw. > Z2**. Diese Fraktionen wurden durch die beauftragten Erdbauunternehmen abgefahren und sachgerecht entsorgt.

Folgenutzung / Flächenrecycling

Das Flächenrecycling wurde durch den 1997 aufgestellten Bebauungsplan St. Pauli 33 eingeleitet. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführten Untersuchungen erbrachten Flächenbereiche, welche als „Standorte, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet wurden. Die Auflage zur Sanierung der Bodenkontamination sowie die zukünftige Nutzung waren bereits an dieser Stelle festgelegt.

Nach mehreren Grundstücksverkäufen, Planungen und Investorenzusagen fand sich Ende der 90er Jahre mit der KLIMEK & Co. Grundstücksverwaltungen GmbH der endgültige Bauträger. Gemeinsam mit der WKG Planungsgesellschaft sowie in Zusammenarbeit mit namhaften Künstlern wuchs das Vorhaben.

Die Realisierung begann Anfang 2001 mit dem Aushub der belasteten Böden. Obwohl im Bebauungsplan gekennzeichnet und durch vorangegangene Untersuchungen bekannt, war der er-

forderliche Sanierungsaufwand offenbar unterschätzt worden. Nur durch hohen persönlichen Einsatz aller Beteiligten konnte letztendlich erreicht werden, dass sowohl die belasteten Böden vollständig ausgekoffert und entsorgt, die historische Bausubstanz weitestgehend erhalten und das Gesamtprojekt „east“ realisiert werden konnte.

Hierbei handelt es sich um ein Design-Hotel (103 Zimmer) mit Gastronomie und Konferenzräumen sowie einem im Norden angrenzenden Wohn- und Gewerbehaus. Weite Teile des Geländes wurden für die erforderliche Tiefgarage genutzt.



Das „east“ an der Simon-von-Utrecht-Straße

Die ehemalige Eisengießerei als denkmalgeschütztes Gebäude wurde an seiner ursprünglichen Stelle in dem Hotelkomplex integriert und durch ein verglastes Trägerbauwerk auf insgesamt vier Stockwerke aufgehöhht. Die Fassade wurde nach historischen Vorlagen originalgetreu nachgebildet, die Innenräume sind teilweise original erhalten. Links und rechts des historischen Baukörpers befinden sich verklankerte Anbauten, in welchen vor allem die Hotelzimmer untergebracht sind.

Finanzierung

Das Gesamtvorhaben wurde ausschließlich durch den privaten Investor ohne staatliche Subventionen realisiert.

Erfahrungen aus der Realisierung

Sowohl die langjährige Nutzung durch die Eisengießerei mit wiederholter Zerstörung durch Feuer und Kriegseinwirkung als auch die Nutzung durch einen Schrottplatz hatten erhebliche nutzungs- und kriegsbedingte Belastungen im Untergrund hinterlassen.

Die Belastungen des Geländes waren 1995 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans St. Pauli 33 ermittelt worden, das Sanierungserfordernis wurde im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Kosten für die Beseitigung der Altlasten wurden bei der Projektplanung anfänglich unterschätzt. Das Gesamtprojekt konnte letztendlich jedoch unter hohem finanziellem Aufwand und unter Erhalt historischer Bausubstanz realisiert werden.

Die rechtzeitige Einschaltung der BSU hätte bereits zum Planungsbeginn zu einer realen Einschätzung der zu erwartenden Kosten verhelfen können.

*: Z2 - Eingeschränkter Einbau von Recyclingbaustoffen und nicht aufbereitetem Bauschutt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich

**> Z2 - Nur Ablagerung in Deponien möglich