

Positivbeispiele zum Flächenrecycling bei Altlasten

Gewerbegebiet Mittelau, Kulmbach

Autor: Ingo Wolfgramm
(Stadt Kulmbach)

Oberfranken

Vornutzung:

Tankstelle, Autohaus, Werkstätten, Wohnhäuser

Nachnutzung:

Elektrofachmarkt, Fitnessstudio, Drive-In-Bäckerei

Grundfläche:

5.600 m²

Altlastensituation:

Boden: MKW, PAK, Arsen und Blei

Sanierungsverfahren:

Bodenaustausch

Zeitraumen:

Oktober bis Dezember 2009

Kosten:

76.000 Euro

Historie und Standortentwicklung

Das Areal, zusammengesetzt aus mehreren Einzelgrundstücken, war mit vielen verschiedenen Nutzungen belegt. Die Hauptnutzung bestand seit den 1960er Jahren aus einer Tankstelle und einem Autohaus mit dazugehörigen Werkstätten und Garagen. Entlang der Bauhofstraße standen mehrgeschossige Wohnblocks, die durch die Stadt als Sozialwohnungen vermietet wurden. Die sogenannte Rothhäusler-Halle wurden von der Stadt Kulmbach für verschiedene Festivitäten und Veranstaltungen als Lagerfläche genutzt.

Nachdem der Betrieb der Tankstelle im Jahr 2000 eingestellt und das Autohaus im Jahr 2003 geschlossen wurde sowie ein Großteil der Wohnungen in der Bauhofstraße leer stand, bemühte sich die Stadt um eine Vermarktung dieses städtebaulich markanten Areals am nördlichen Ortseingang von Kulmbach.

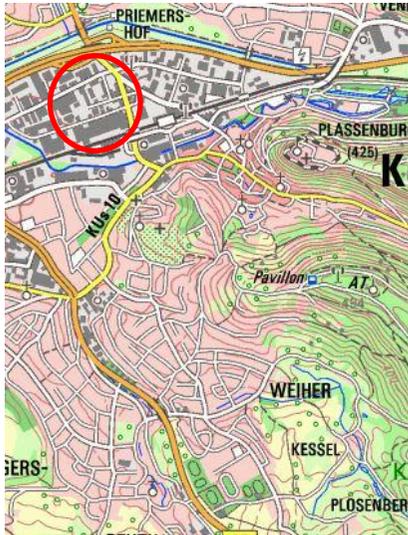
Um die Ausmaße des Areals für Investoren zu verdeutlichen und um das Gelände besser vermarkten zu können, wurden im Vorfeld der Altlastensanierung sämtliche Gebäude im Jahr 2009 abgebrochen. Als dann seitens der Stadt ein Privatinvestor für das Gelände gewonnen werden konnte, musste im Vorfeld der geplanten Neunutzung eine Sanierung der vorhandenen Altlasten vorgenommen werden.



Nachnutzung mit Elektrofachmarkt, Fitnessstudio und Drive-In-Bäckerei

Altlastensituation

Auf dem ehemals gewerblich genutzten Baufeld traten flächendeckend belastete Auffüllungen auf. In vier Teilbereichen (Betriebstankstelle, Einfahrt BBK-Halle, Hof und Bereich südlich der Zufahrt Autohaus Fiat Müller) waren „Hot Spots“ mit erheblichen Belastungen, vorwiegend Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Arsen und Blei bekannt.



Lage in Kulmbach

Projektbeteiligte:

Stadt Kulmbach
Ingenieurbüro mplan eG, München
Firma W. Markgraf, Bayreuth
Wasserwirtschaftsamt Hof
Regierung von Oberfranken

Ansprechpartner:

Stadt Kulmbach
Sachgebiet Tiefbau
Herr Ingo Wolfram
Oberhacken 8, 95326 Kulmbach
Tel.: 09221 940-312
Fax: 09221 94088-312
E-Mail: ingo.wolfram@stadt-kulmbach.de

Sanierung

Die Gebäude waren zum Zeitpunkt der Bodensanierung bereits vollständig zurückgebaut. Nach der Entsiegelung des Baufeldes wurden die Auffüllungen im Bereich der „Hot Spots“ unter fachtechnischer Begleitung bis in Tiefen von 1,0 bis 6,0 Meter unter Geländeoberkante abgetragen (Gesamtaushub ca. 950 Tonnen), deklariert und fachgerecht entsorgt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde während der Aushubarbeiten zusätzlich ein stillgelegter Vorhaltetank freigelegt und geborgen. Das Erdreich und das Sandbett im Tankgrubenbereich wiesen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten (z. B. Benzin- oder Dieselgeruch oder markante Verfärbungen) auf.

Nach Abschluss der Aushubmaßnahme wurden an den Baugrubensohlen und -wänden Beweissicherungsproben entnommen und das Erreichen des Sanierungszieles nachgewiesen. Sanierungsbegleitend wurde zusätzlich das Grundwasser an mehreren Grundwassermessstellen auf dem Baufeld selbst sowie im näheren Umfeld beprobt.

Abschließend wurde das gesamte Baufeld bis Geländeoberkante lagenweise mit unbelastetem Schotter aufgefüllt und verdichtet, um eine Folgenutzung zu ermöglichen.



Freigelegter Öltank



Tankgrube des geborgenen Treibstofftanks



Zwei Haufwerke

Folgenutzung

Das gesamte Areal mit mehreren Grundstücken, welche sich im Privatbesitz der Stadt sowie einer städtischen GmbH befanden, wurde durch die Stadt Kulmbach an einen Privatinvestor veräußert. Durch diesen wurde das Gelände im Jahr 2012 mit einem großflächigen Elektrofachmarkt mit Fitness-Studio im Obergeschoss sowie einer Drive-In-Bäckerei in einem separaten Gebäude bebaut.



Baufeld nach Abschluss der Aushubmaßnahme und anschließender Planierung

Finanzierung

Die Gesamtkosten des Projektes betragen etwa 76.000 Euro. Davon wurden 50 Prozent (38.000 Euro) durch den Europäischen Fond zur Förderung der Regionalen Entwicklung (EFRE) getragen sowie 25 Prozent (19.000 Euro) im Rahmen des Konjunkturpaketes II des Bundes gefördert. Die restlichen 19.000 Euro übernahm die Stadt Kulmbach.



Überblick über das sanierte Areal