

## Positivbeispiele zum Flächenrecycling bei Altlasten

### O'Brien-Park Schwabach

Autoren: Claudia Wöpke, Thomas Kellner, Stadt Schwabach

#### Mittelfranken

#### Vornutzung:

Kaserne

#### Nachnutzung:

Wohnen, Gewerbe, öffentliche Grünanlage

#### Grundfläche:

Quartiersplatz ca. 8.000 m<sup>2</sup>

Wohngebiet ca. 25.000 m<sup>2</sup>

#### Altlastensituation:

Gebäude und Betonplatten (v.a. PAK, MKW, KMF) sowie Boden (Blei und Bauschutt)

#### Sanierungsverfahren:

Rückbau der Gebäude, Anlagen und Betonplatten, Bodenaustausch

#### Zeitrahmen:

Quartiersplatz: 2006 bis 2008

Wohngebiet: 2010 bis heute

#### Kosten:

Quartiersplatz: 78.000 Euro

Wohngebiet: 1.000.000 Euro



*Kaserne nach Stilllegung, vor der Sanierung*



*Neues Wohngebiet O'Brien-Park Südwest*

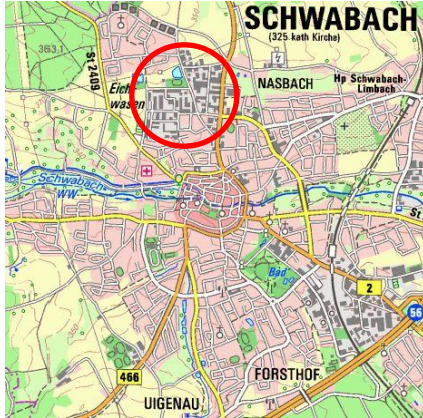
### Historie und Standortentwicklung

Im Oktober 1935 wurde von der Wehrmacht die Kaserne "Auf der Reit" eingeweiht. Die amerikanische Armee bezog im April 1945 die Kaserne, welche fortan nach einem gefallenem Offizier "O'Brien-Barracks" genannt wurde. 1992 wurden die letzten amerikanischen Soldaten abgezogen und das Gelände fiel zurück in das Eigentum der Bundesrepublik.

Daran anschließend etablierten sich im Nordteil der ehemaligen Kaserne zahlreiche gewerbliche Nutzungen. Auch soziale und kulturelle Einrichtungen, wie das Stadtmuseum, das Sonderpädagogische Förderzentrum sowie Kindergärten und das Pflege-

zentrum der AWO siedelten sich an. 2005/06 wurde der Südteil des Gebietes als städtebauliches Sanierungsgebiet festgesetzt und in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen.

Die Fläche des heutigen Wohngebietes wurde jahrzehntelang militärisch genutzt und war im Wesentlichen ein mittels Betonoberfläche befestigter Panzerübungsplatz mit entsprechenden Anlagen (Panzermontagestand, Montagegruben, bereits ausgebaute Altöltanks, nicht mehr ersichtliche Panzerwaschanlage).



Lage in Schwabach

#### Projektbeteiligte:

Stadt Schwabach  
Regierung von Mittelfranken  
SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach  
Genesis Umwelt Consult GmbH  
gbs Geowissenschaftliches Büro Dipl.-  
Geologe S. Seitz

#### Ansprechpartner:

Stadt Schwabach  
Herr Kellner  
Umweltschutzamt  
Albrecht-Achilles-Str. 6/8  
91126 Schwabach  
Telefon: 09122/860-299

## Altlastensituation

Eine Altlastenerkundung des Quartiersplatzes ergab einen hohen Bleigehalt im Oberboden der Wiese. Sandige Auffüllungen mit Bauschuttresten waren als schadstoffbelastete Abfälle zu behandeln. Das Fugenmaterial der Betonversiegelung wies einen hohen PAK-Gehalt (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Auch im Gebäudebereich wurden verschiedenste Schadstoffbelastungen analysiert: Das Dach bestand aus einer teerhaltigen Dachpappe sowie einem PAK-haltigen Betondach, für die Dämmung wurden künstliche Mineralfasermatten (KMF) verwendet. Farbe und Verputzung der Wände waren zinkhaltig, der Bodenbelag bestand aus PVC-haltigem Material. Der zum Bau der Gebäude verwendete Beton war zudem stark sulfathaltig.

Auf Grundlage von im Vorfeld der Flächenfreimachung durchgeführten Bausubstanzuntersuchungen wurden weitere Bauteile bzw. -materialien sowohl in Gebäuden als auch in den Außenflächen als belastet eingestuft: Lärmschutzwand mit einer Füllung aus KMF-Material, DDT-haltige Innenwandfarbe, asbesthaltige Brandschutztüren, Flachdichtungen und Trennwände.

DDT (Dichlordiphenyltrichlorethan) gilt als starkes Insektizid, welches Anfangs der 1940er Jahre u.a. zur Malariabekämpfung eingesetzt wurde. Zu diesem Zwecke wurden auch Wände mit dem Mittel besprüht oder es wurde direkt der Wandfarbe beigemischt.

## Sanierung

Im Umfeld des heutigen Quartiersplatzes wurde ein Gebäude zurück gebaut. Für die geplante neue Nutzung des Platzes wurden Sportflächen rückgebaut und Betondecken abgebrochen. Im westlichen Bereich der Fläche erfolgte ein Bodenaustausch des Oberbodens.

Im südlichen Bereich erfolgten weiterhin ein Rückbau des Gebäudebestandes, der Schallschutzwand, der Zaunanlage, der Oberflächenbefestigungen, der unterirdischen und erdberührten Einbauten bzw. Bauwerke.

Es wurden insgesamt rd. 20.800 m<sup>3</sup> Bodenmaterial ausgehoben und der Entsorgung zugeführt. Hierbei wurden rd. 12 Tonnen Mineralölkohlenwasserstoffe aus dem Untergrund ausgezogen.



Abbrucharbeiten für das neue Wohngebiet

## Folgenutzung

Auf dem ehemaligen Kasernengelände trifft man inzwischen vielfältiges städtisches Leben an. Als städtische Maßnahmen wurden das Stadtmuseum erweitert und modernisiert, der Museumspark und der Quartiersplatz geschaffen sowie zahlreiche Straßen saniert und erneuert. In historischen Gebäuden wurden durch Umnutzung Wohnungen geschaffen, an der nördlichen Abenberger Straße wurden Gewerbebetriebe angesiedelt.

Das erste hier dargestellte Beispiel der Altlastensanierung betrifft den 2008 eingeweihten Quartiersplatz mit einer Größe von 8.000 m<sup>2</sup>. Er gilt als Herzstück des neuen Stadtteils mit Kinderspielplatz, Spiel- und Festwiese sowie Wasserspiel.

Das zweite Beispiel betrifft das Wohngebiet "O'Brien- Park Südwest". Hier entstanden insgesamt etwa 60 Wohneinheiten in einer bunten Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

## Finanzierung

Die Abbruchkosten für die Platzflächen und das Gebäude am Quartiersplatz betragen insgesamt 78.000 Euro. Darin beinhaltet sind auch die Kosten für Beseitigung der Altlasten. Die Kosten der Sanierung im Bereich des heutigen Wohngebietes betragen 1 Millionen Euro.



*Baumaßnahmen am Quartiersplatz*



*Quartiersplatz nach Fertigstellung*