

## Von der Lederfabrik zum Wohngebiet

Nach der Anmeldung zur Aufbereitung des ehemaligen Gerbereistandes durch die Stadt Halle und Aufnahme des Projektes im Jahr 2003 in den Maßnahmenplan des AAV, schlossen die Stadt Halle, der Kreis Gütersloh und der AAV über die geplante Sanierung einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab. Im März 2004 wurde schließlich in einer Gutachterauswahl das Ingenieurbüro ermittelt, welches mit der ergänzenden Sanierungsuntersuchung sowie der Sanierungsplanung beauftragt werden sollte (siehe auch AAV-Jahresbericht 2003/04).



*Das ehemalige Fabrikgebäude*

Im Juni 2004 begann das Gutachterbüro seine Arbeit mit der Aufarbeitung der bestehenden Untersuchungsdefizite. Auf der Basis der Anfang 2005 vorgelegten Ergebnisse wurde im März 2005 ein Sanierungsplan aufgestellt, der den kompletten Rückbau der Bausubstanz und einen anschließenden Bodenaustausch vorsah. Hierdurch sollten die industrielle Brache wieder nutzbar gemacht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen sowie

die potentielle Gefährdung des Grundwassers durch die teilweise massive Chromverunreinigung im Boden beseitigt werden.

Vor dem Hintergrund eines möglichst effektiven Einsatzes knapper öffentlicher Mittel wurden auf der Grundlage der Sanierungsuntersuchung verschiedene Sanierungsszenarien auf ihre Kosten-Nutzen-Wirksamkeit überprüft. Bei der Abwägung der Kosten für die Boden-

sanierung wurden neben den Forderungen der BBodSchV zur reinen Gefahrenabwehr und Vorsorge auch die spätere Vermarktbarkeit der sanierten Grundstücke sowie deren verbleibender merkantiler Minderwert berücksichtigt. So entschied man sich auch in diesem Fall aus Gründen der besseren Vermarktbarkeit und letztlich auch der Wirtschaftlichkeit des Projektes schließlich für Anforderungen, die über die Forderungen der BBodSchV zur Gefahrenabwehr und Vorsorge hinausgingen. Vor dem eigentlichen Beginn der Sanierungsarbeiten mussten aber in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zunächst die Sanierungsziele festgeschrieben sowie die Aufgaben und die Finanzierung geregelt werden.



*Der Kamin wurde im November 2005 gesprengt*

Die Arbeiten zur Bodensanierung und zum Rückbau der Gebäude begannen nach der öffentlichen Ausschreibung der Leistungen durch den AAV im Oktober 2005 unter Einbindung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators. Zur Sanierung des Areals wurde das durch die chromhaltigen Abwässer zu ca. 3/4 verunreinigte ehemalige Betriebsgelände flächenhaft zwischen 30-90 cm abgeschoben. Im Bereich der früheren Absetzbecken, von denen ein Weiteres, bis dahin unbekanntes, während der Sanierungsarbeiten unterhalb eines verfallenen Pferdestalles gefunden wurde, mussten tiefere Schachtungen bis zu 2,5 m unter Geländeoberkante zur Entfernung der Kontaminationsbereiche vorgenommen werden. Auf dem Gelände verblieben nach der Sanierung nur Böden, die den vereinbarten Zielwert von 50 mg/kg Cr<sub>ges</sub> unterschritten. Der dabei angefallene, minderschwer belastete Bodenaushub konnte größtenteils auf einer Deponie wieder verwertet werden. Die restlichen Mengen wurden fachgerecht entsorgt.

Vor dem konventionellen Gebäudeabbruch (u. a. durch Sprengung eines Kamins) wurde die schadstoffbelastete Bausubstanz (Gerberischlämme, PCB belasteter Wandputz etc.) separiert und fachgerecht entsorgt. Danach wurde das Areal entfundamentiert und unterirdische Bauwerksteile (u. a. die ehemaligen Betriebsbrunnen) entfernt. Zum Abschluss der Sanierungsarbeiten wurde das Gelände mit natürlichem Material aus einer nahegelegenen Sandgrube aufgefüllt.

Das Gelände kann nach der Sanierung restriktionsfrei genutzt werden. Fundamentreste oder andere „mechanische Störfaktoren“ sind nicht im Boden verblieben und der bei späteren Tiefbauarbeiten anfallende Bodenaushub kann uneingeschränkt verwertet werden. Darüber hinaus wurde die potentielle Gefahr, die durch die vormalige Bodenverunreinigung mit Chrom für das Grundwasser ausging, beseitigt.

Im Zuge dieser Maßnahme wurden u. a. folgende Massen entsorgt:

<b>Chromhaltige Schlämme</b>	<b>ca. 160 t</b>
<b>Belasteter Bauschutt (ASN 170106)</b>	<b>ca. 600 t</b>
<b>Bel. Bauschutt bis Z2 (ASN 170107)</b>	<b>ca. 6.300 t</b>
<b>A-4 Holz (ASN 1700204)</b>	<b>ca. 70 t</b>
<b>Häckselgut, Baumstubben</b>	<b>ca. 75 t</b>
<b>Boden und Steine (LAGA Z2)</b>	<b>ca. 20.000 t</b>
<b>Boden und Steine (&gt; LAGA Z2)</b>	<b>ca. 8.000 t</b>
<b>Boden und Steine (&gt; 2800 mg/kg Chrom)</b>	<b>ca. 3.200 t</b>

Die Sanierungskosten, die ursprünglich auf 2,23 Mio. Euro geschätzt wurden, konnten aufgrund des durchgeführten Bieterwettbewerbes sowie eines optimierten Bauablaufs mehr als halbiert werden.



*Nach der Sanierung wurde bereits mit dem Bau erster Häuser begonnen.*

Durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Industriebrache wurde nicht nur die potentielle Gefahr für das Schutzgut Grundwasser beseitigt, sondern der Stadt Halle die weitere Stadtentwicklung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ermöglicht. Durch die Sanierung konnten im Rahmen einer Flächenumlegung auch andere Baugebiete für das attraktiv gelegene Wohnbaugebiet nutzbar gemacht werden.

Hierdurch entstanden Grundstücke in Größen von 250 bis 900 Quadratmetern für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern. Erste Grundstücke sind bereits verkauft und die Bebauung des Geländes hat bereits begonnen.