

Projekt: Ehemaliges Messingwerk Eberswalde
16227 Eberswalde an der Altenhofer Straße / Mühlenstraße
Gemarkung Finow, Flur 010, Flurstücke 4, 15, 16, 17, 18, 21, 22/2, 22/3, 24, 25, 59/1, 62/1, 64, 65, 66/1, 1013, 1015, 1017, 11/1

Leistung: Eckpunktepapier Rückbau und Sanierung auf dem Grundstück des ehem. Messingwerks Eberswalde

Auftraggeber: Am Messingwerk Eberswalde Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Borsigturm 52, 13507 Berlin
Ansprechpartner: Frau S. Ott

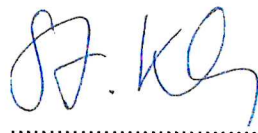
Auftragnehmer: UWEG Ingenieure & Analytik GmbH
Coppistraße 10, 16227 Eberswalde

Ort, Datum: Eberswalde, 16.09.2024

Unterschrift:



Bearbeiter
M. Döbler, M. Sc.



Geschäftsführer
Dipl.-Ing. St. Kletzin

1 Ausgangssituation

Die Entwicklungsgesellschaft plant den Aufbau eines Wohnquartieres mit Mehrfamilienhäusern, Gemeinschafts- und Geschäftsflächen, Nutzgärten sowie Grünfläche. Zum Teil bleiben denkmalgeschützte Strukturen auf dem Gelände erhalten.

Die Vorhabensfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Registrierungsnummer 05 NVA 083 als „Panzergerätelager 32 Eberswalde-Finow/Kreiswehrrersatzamt“ registriert. Bedingt durch die historische Nutzung sind Vorbelastungen beim Landkreis Barnim bekannt. Seitens der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH wurden drei Gutachten Ende 2022 / Anfang 2023 erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung inkl. Betrachtung der umwelt- und abfallrechtlichen Aspekte, 15.02.2023
- Abfallwirtschaftskonzept für die baulichen Anlagen, 15.02.2023
- Kurzbericht, Erkundung Bodenplatten der Gebäuden Ergänzung zum Altlastengutachten und Abfallwirtschaftskonzept, 14.03.2023

2 Ergebnisse

Gebäude

Innerhalb der Gebäude und baulichen Strukturen wurden für die Nutzungsart und -dauer entsprechende Gebäudeschadstoffe vorgefunden (A IV Holz, Teerhaltige Pappen mit und ohne gefährliche Fasern, Mineralwollen, zementgebundener Asbest). Neben einigen denkmalgeschützten Gebäuden ist ein vollständiger Rückbau unter fachtechnischer Begleitung nach den gültigen Rechtsnormen vorgesehen.

Boden

Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine nahezu flächendeckende Kontamination des unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizontes vor allem mit den Schwermetallen Zink und Kupfer sowie den PAK. Punktuell sind ebenfalls erhöhte Schadstoffkonzentrationen bei den Parametern Cadmium, MKW und EOX vorhanden. Als Ursache hierfür sind die nutzungsbedingten Einträge von Bauschutt-, Asche- und Schlackeresten sowie sonstigen Abfallstoffen in die oberen Bodenhorizonte zu nennen.

3 Ursprüngliche Sanierungsidee vom Mai 2023

Trotz der im Eckpunktepapier vom 17.05.2023 vorgeschlagenen Sanierungsidee, übersteigen die Kosten für Rückbau, Bodenaushub und Verfüllung der Gruben das nutzbare Kapital, um einen akzeptablen Mietpreis pro Quadratmeter für Eberswalde zu erzielen.

Seit zwei Jahren werden sämtliche Kosten für Rückbau, Sanierung, Naturschutz, Wasserregime, Bauleistungen seitens der Planungsgesellschaft zusammengetragen, mit dem Ergebnis, dass sich ein für Eberswalde unverhältnismäßig hoher Mietpreis von 18 €/m² ergibt.

Derzeit liegt die Kostenschätzung für die Sanierung bei 6,0 bis 8,0 Mio.-€. Die Rückbaukosten der Gebäude belaufen sich auf ca. 2,5 bis 3,0 Mio.-€.

4 Sanierungsvorschlag

Weiterhin gilt, dass ein Großteil der festgestellten Überschreitungen, die zur Einstufung gefährlicher Abfall führen, auf Zink, Kupfer sowie PAK im Feststoff zurückzuführen sind. Die erhöhten Befunde gehen einher mit festgestellten Schlackeablagerungen in den jeweiligen Sondierpunkten. Aufgrund der Historie des Standortes und den eingesetzten Rohstoffen Kupfer und Zink zur Herstellung von Blechen, Draht, Ketten, Rohren sind die Befunde plausibel.

Kernpunkt des Sanierungsvorschlages von September 2024 ist das Abfangen von Niederschlags- und Grundwasser in die Altablagerungen hinein. Dies wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Eine Erhöhung des ohnehin tieferliegenden Geländes um ca. 2,0 m mit Boden bzw. RC-Material der Materialklassen BM-0 und RC-1
- Durch die Flächenversiegelungen der Gebäude und Verkehrsflächen
- In allen nicht versiegelten Bereich wird eine Folie über der Altlast eingebaut. Diese Bereiche werden über Drainagen an das Entwässerungsnetz der Gebäude und Straßen angeschlossen
- Außerdem wird die derzeit immer noch funktionierende Entwässerung der Fläche über ein im Osten geplanten Kanal oder wahlweise naturnah angelegten Graben fortgeführt.

Ausnahmen bilden drei Hot-Spots, bei denen erhöhte EOX-Werte festgestellt wurden. In einer weiteren Untersuchungskampagne wird anhand eines Screenings ermittelt, ob es sich um einen POP-Abfall handelt. Wird der Verdacht bestätigt, werden diese Gefahrenbereich unabhängig von der geplanten Einkapselung ausgebaut und entsorgt. Bestätigt sich der Verdacht nicht, verbleiben diese Bereiche ebenfalls in der Einkapselung.

Als weitere Überwachungsmöglichkeit wird ein Netz aus Grundwassermessstellen aufgebaut.

Im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung sollen alle beim Rückbau entstehenden Ersatzbaustoff der Qualität RC-1 vor Ort wiederverwendet werden. Zu diesem Zweck wird vor Ort eine Brecheranlage aufgebaut und entsprechend EBV überwacht (Eignungsnachweis, werkseigene Produktionskontrolle, Fremdüberwachung). Um eine größere Qualitätssicherheit zu erreichen, werden alle 500 m³ Input in die Brecheranlage nach den Vollzugshinweise BB/BE (A+B-Analyse) untersucht.

Alle weiteren beim Rückbau entstehenden Abfälle und gefährlichen Abfälle werden fachtechnische entsorgt. Die gesamte Baumaßnahme wird unter fachtechnischer Begleitung durchgeführt und durch baubegleitende Analysen abgesichert.

12.11.2024
LANDKREIS BARNIM
UMWELTAMT
UNTERE WASSERBEHÖRDE
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Sagebrecht

Zustimmung StB:
12.11.2024
LANDKREIS BARNIM
UMWELTAMT
UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE
Am Markt 1
16225 Eberswalde

LANDKREIS BARNIM
Zugestimmt
UMWELTAMT
UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Bemerkung!

Darüber hinaus sollen aus wasserbehördlicher Sicht die Hinweise bei der weiteren Planung berücksichtigt werden – siehe Email vom 07.11.2024