

Zum Thema „Boden- und Grundwasseruntersuchungen“

Vortrag „ Vom Altstandort zum hochwertigen Wohngebiet“

Bezug: Einladung der Eigentümergeinschaft der Siedlung
„Autofreies Wohnen“

Datum 16.08.2006 um 19 Uhr 30 im Bürgerzentrum „Alte
Feuerwache“ – großes Forum.

Einleitung: Eigene Vorstellung – Person und Funktion

Kurze Vorstellung meiner „Profession“ / Beruf / „Woher komme
ich...“

Kurze Vorstellung meiner Position / Funktion im Umweltamt

Zur Sache:

A. kurze Historie

Von der Stilllegung des Standortes über die Bemühungen im
Planungsrechtlichen Sinne eine Neunutzung auch unter
Städtebaulichen Aspekten mehrheitsfähig zu machen bis zu den
Beschlussfassungen des Rates und der Umsetzung dieser
Beschlüsse über die Auflagen gegenüber dem Käufer / Investor des
ehemaligen Bahngeländes.

B.- Historie der konkreten Boden – und
Grundwasseruntersuchungen zu der Fläche

Hierzu eine Auflistung aller vorliegenden Unterlagen über
Untersuchungen zur Boden – bzw. Grundwassersituation im
Bereich.

C.- Ergebnis: Sanierungsplan

Den Sanierungsplan habe ich mitgebracht – er ist einsehbar.

D.- Umsetzung des Planes und weitere Details (Auflagen in den
einzelnen
Baugenehmigungen).

Hierzu werden keine Details erläutert; es wird nur dargestellt,
dass alle betroffenen Bereiche über Auflagen in der
Baugenehmigung sozusagen doppelt überwacht werden.

Schluss: Status Quo: Eine für die Wohnnutzung optimal hergerichtete, ehemals gewerblich genutzte Fläche.

Ergebnis des Termins:

Zur Vorstellung: Dr. rer. nat. Rudolf Dietmar, Geologie – Assessor ;
Abteilungsleiter der Abteilung 573 – Boden – und
Grundwasserschutz im Umwelt – und Verbraucherschutzamt (57)
der Stadt Köln (Untere Bodenschutzbehörde).

Nach ca. 10 Jahren Berufstätigkeit meist im außereuropäischen
Ausland im Bereich der Rohstoff – Erkundung ab 1986 bei der Stadt
Köln zuständig für die Führung des Altlast – Katasters der Stadt
Köln. Hier werden „verdächtige Flächen“ (schädliche
Bodenveränderungen, Altstandorte, Altablagerungen Altdeponien
etc. pp.) im Stadtgebiet erfasst, ggffls. durch eine erweiterte
Sachverhaltsermittlung überprüft
und bei förmlichen Verwaltungsverfahren über Stellungnahmen,
Hinweise oder Auflagen berücksichtigt

Die Abteilung hat 13 Mitarbeiter, wovon 4 auf der Basis der
Katastererkenntnisse ausschließlich für planungsrechtliche und
baurechtliche Verfahren tätig sind.
Von hier aus werden die aktuellen gesetzlichen Standards in die
Verfahren eingebracht, um die Rechtssicherheit der
Genehmigungen sicherzustellen.

Zu A.

In kurzer mündlicher Form mit wenigen über Beamer projizierte
Bilder / Pläne / Darstellungen wurde der Werdegang der
Umnutzung vom Industrie – Standort

„Bundesbahn – Ausbesserungswerk Nippes“ (BAW Nippes)
auch Eisenbahnausbesserungswerk (EAW) genannt
in ein Wohngebiet dargestellt.

Die bereits in den 80 – iger Jahren von der DB beschlossene
Stilllegung des Werkes bewirkte einen recht langen
„Verhandlungsmarathon“ zwischen der DB und der
(vorkaufberechtigten) Stadt Köln. Dabei spielten recht
unterschiedliche Vorstellungen der Nachfolgenutzung und die
damals völlig ungeklärte Frage der Sanierungskosten für den
Altstandort eine große Rolle. Der Eigentümer plädierte
verständlicherweise für einen geringen Aufwand (möglichst keine
Nutzungsänderung daher geringer Sanierungsaufwand); der
potentielle Käufer beabsichtigte, in dieser zentrumsnahen Lage
„innenstadtbelebende“ Nutzungsänderungen (Schlagwort
„Ortsnahes Wohnen und Arbeiten“ – Mischgebiet Wohnen /

Kleingewerbe / Freiberufliche Betriebe) über ein Bebauungsplanverfahren durchzusetzen.

Zu B.

Zur Klärung des konkret notwendigen Aufwandes zur Realisierung der zweiten Variante sind auf der Fläche mehrere standortspezifische Untersuchungen durch die DB veranlasst worden, mit deren Hilfe grob der „Verunreinigungsgrad“ der Gesamtfläche eingeschätzt werden konnte („Gutachten Obermeyer“ in der beigefügten Liste der Untersuchungen zur Fläche.).

Die Stadt beauftragte das INFU – Institut der Uni Dortmund mit einer zusammenfassenden Bewertung dieser Ergebnisse und der Erstellung einer Handlungsempfehlung zum weiteren Vorgehen. Daraus war erkennbar geworden, dass noch eine Risiko – und Expositionsanalyse erforderlich war, um die verschiedenen Varianten auch aus dieser Sicht so übersichtlich wie damals möglich zu gestalten.

Diese Berichte / Gutachten / Untersuchungsprogramme sind dann im Auftrag der DB vom ECOS – Institut in Aachen erstellt worden. Nachdem in drei weiteren Jahren (1997 bis 2000) keine konkrete Ankaufentscheidung bei der Stadt herbeiführbar war, verkaufte die Bahn an einen privaten Investor, der seinerseits eine enge Zusammenarbeit mit der Stadt zur Realisierung der angedachten Wohnbebauung zusagte.

Im Auftrag dieses Investors sind dann die nachfolgenden Untersuchungen zur Gesamtfläche, zur Eingrenzung aufgefundenener Belastungsbereiche und zur Detailklärung bestimmter Fragestellungen zur Umlagerung / Entsorgung / Bebauung der diversen Teilflächen durchgeführt worden (Gutachten des Büro's Kühn Geoconsulting).

Zu C.

Letztlich wurde 2002 der Antrag zur Genehmigung / Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplanes für einen fest umrissenen Teil des ehemaligen Altstandortes BAW Nippes eingereicht. Nach der Verbindlichkeitserklärung im Herbst 2002 konnte auch der B – Plan in Kraft gesetzt werden. Zwischenzeitlich war mit dem Abbruch großer Teilbereiche schon begonnen worden, wobei die altlastspezifischen Untersuchungen in solchen, dann von Bauten freigeräumten Flächenteilen weitergeführt werden konnten. Nach und nach wurden alle im Sanierungsplan festgelegten Schritte abgearbeitet, wobei es auch hier und da zu unbeabsichtigten Fehlern gekommen ist. So sind beispielsweise Grundwassermessstellen beim großräumigen Verschieben von Bodenmassen auf der Fläche zerstört worden, weil der

Baggerführer sie übersehen hatte. In solchen Fällen ist der Ersatz / Neubau der Kontroll – Messstelle gefordert worden.

Nachdem 2004 die Abschlussberichte zur Sanierung der beiden Teilflächen „Nördliche Fläche“ und „Autofreies Wohnen“ eingereicht worden sind, ist über eine Detailprüfung und über geringfügige Nachuntersuchungen bei einigen Unklarheiten an einzelnen Punkten für beide Flächen im Frühjahr 2005 das Erreichen der Sanierungsziele aus den Sanierungsplan von 2002 bestätigt worden.

Zu D.

Damit konnte das Gebiet zur Bebauung freigegeben werden, so dass nun zu jedem eingereichten Bauantrag lediglich noch die korrekte, mit den Zielen des Sanierungsplanes übereinstimmende Lage geprüft wird.

Dies dient der zusätzlichen Sicherheit der Erwerber, da so nochmalig geprüft wird, ob alle Voraussetzungen für die problemlose Errichtung und Nutzung der Wohngebäude nach wie vor unverändert erfüllt sind.

Der verbindlich erklärte Sanierungsplan ist übrigens ein Instrument des öffentlichen Rechtes – er stellt quasi einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dar – und muss damit jedem Erwerber bekannt gemacht werden. Die Verpflichtungen aus dem Sanierungsplan bleiben beim Grundstück, so dass er ein Bestandteil der Kaufverträge sein muss.

Durch Einsichtnahme in dieses Dokument samt Anlagen, Berichten und Karten kann sich jeder Erwerber detailliert über den Werdegang seiner Parzelle in Kenntnis setzen. Im Übrigen steht es jedem Bürger frei, sich im öffentlich zugänglichen Altlastkataster der Stadt Köln im technischen Rathaus Deutz – Nähe Köln – Arena – durch Einsichtnahme in die Aktenunterlagen auch über Details zu seinem Grundstück zu informieren.

Fragrunde nach Ende des „Vortrages“ – es war mehr ein „Erzählen“:

1.- Ob ich ein solche Grundstück ohne Bedenken kaufen würde, bewohnen würde und mit meiner Familie dort leben wollen würde?

Dazu – aus der Kenntnis der dort stattgefundenen, aufwendigen Sanierungsarbeiten – ein uneingeschränktes „Ja“.

2.- Ob man das dort in den Gärten gezogene Gemüse oder die Früchte von dortigen Sträuchern und Obstbäumen essen könne?

Dazu wurde persönlich Zustimmung geäußert, aber unter Hinweis auf eine andere Zuständigkeit – hier Gesundheitsamt der Stadt Köln – zugesagt, diese Frage mitzunehmen und von dort beantworten zu lassen.

3.- Fragen zum möglicherweise zu hohen Grundwasserstand mit der Folge von nassen Grundmauern etc. pp.

Hierzu wurde mitgeteilt, dass der langjährige, mittlere Grundwasserspiegel im Bereich Nippes bei ca. 8 m unter der Oberfläche (Flurabstand) liegt. Selbst bei den Jahrhunderthochwässern ist Nippes zu weit vom Rhein entfernt, dass die dadurch verursachten Grundwasseranstiege dort zur Wirkung kämen – diese treten nur kurzzeitig in Rheinnähe auf. Feuchte Grund – und Kellermauern können dann nicht ausgeschlossen werden, wenn das Gebäude im Bereich der lehmigen Lössböden liegt, die teilweise im Bereich vorhanden sind. Diese nehmen Wasser gerne auf, halten es lange und sind daher so fruchtbare Böden. Mit einem üblichen Bitumenanstrich außen kann hier aber Abhilfe geschaffen werden. Das hat aber nichts mit hohen Grundwasserständen zu tun.