

Schriftliche Kleine Anfrage

**der Abgeordneten Dr. Kurt Duwe und Dr. Wieland Schinnenburg (FDP)
vom 03.07.14**

und Antwort des Senats

Betr.: Zweiter Bauabschnitt Mitte Altona – Flächenerwerb und Altlastensanierung

Nach der Entscheidung der Deutschen Bahn, den Fernbahnhof Altona nach Diebsteich zu verlegen, hat der Senat entschieden, die Flächen für den zweiten Bauabschnitt für die Mitte Altona von der Deutschen Bahn für 38,8 Millionen Euro zu erwerben. Da diese Flächen durch ihre bisherige Nutzung erheblich mit Altlasten belastet sein dürften, ist vor der Bebauung vermutlich eine Altlastensanierung durchzuführen. Dabei soll nach Presseberichten die Deutsche Bahn Sanierungskosten in Höhe von sieben Millionen Euro übernehmen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Welche Grundstücke/Flurstücke werden durch die Stadt im Rahmen der Vereinbarung mit der Deutschen Bahn erworben?*
- 2. Wie hoch ist der vereinbarte Kaufpreis und wie wurde dieser ermittelt?*
- 3. Wie hoch ist der jeweilige Verkehrswert für die unter 1. genannten Grundstücke?*

Erworben werden sollen die Flurstücke 4152, 4153, 4155, 4683, 4755 (teilweise), 4756 (teilweise), 5164 (teilweise) und 5176 (Gesamtgröße etwa 134.440 m²). Der Kaufpreis beträgt 38,8 Millionen Euro und ist das Verhandlungsergebnis auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Das Verhandlungsergebnis entspricht dem Verkehrswert.

- 4. Aus welchen Gründen wurde der 30. Juni 2015 als Ankaufsdatum bestimmt?*

Der Kaufvertrag soll zeitnah geschlossen werden, weil sich die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) nur auf diese Weise frühzeitig die Verfügbarkeit der Flächen sichern kann. Beabsichtigt ist ein Besitzübergang zum 30. Juni 2015.

- 5. Wurden mit der Deutschen Bahn Nutzungsentgelte für die Nutzung der Flächen bis zur Verlagerung des Fernbahnhofs Altona nach Diebsteich vereinbart?*

Wenn ja, wie hoch sind diese Nutzungsentgelte?

Wenn nein, warum nicht?

Das Nutzungsentgelt beträgt 0,50 Euro/m² monatlich ab dem 1. Januar 2026 für bis dahin noch nicht übergebene Flächen. Bis dahin trägt die Deutsche Bahn AG (DB AG) sämtliche betriebsbedingten Kosten und alle öffentlichen Lasten. Dies ist im Rahmen der Verhandlungen insgesamt berücksichtigt worden.

6. *Welche Kosten prognostiziert der Senat für die Altlastensanierung der unter 1. genannten Grundstücke?*

7,1 Millionen Euro.

7. *Wie wurden die Kosten für die Altlastensanierung der unter 1. genannten Grundstücke ermittelt?*

Basis der Kaufpreisverhandlungen zwischen der FHH und der DB AG war ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 5. Juni 2012, in dem auch Annahmen zum Flächenzustand getroffen wurden. Das Gutachten verweist auf das im Auftrag der FHH erstellte Gutachten der BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH („Kostenschätzung der Beräumung von Altlasten als Teil I der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Flächenentwicklung Mitte-Altona, Juni 2009“). In diesem Gutachten wurden unter anderem mögliche Sanierungskosten zur Gefahrenabwehr nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie weitere Flächenaufbereitungskosten im Zusammenhang mit der restlichen Bahnfläche benannt. Über eine „Kostenschätzung“ hinausgehende detailliertere Kostenermittlungen zur Sanierung schädlicher Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG, werden nach Abschluss der aktuell im Auftrag der DB AG laufenden Detailuntersuchungen (§ 9 BBodSchG) erfolgen.

Zurzeit gehen die Parteien davon aus, dass der Ansatz im Eckpunktepapier von rund 7,1 Millionen Euro auskömmlich ist.

8. *Wie viele Proben wurden im Rahmen der Kostenermittlung für die Altlastensanierung durchgeführt und welche Belastungen wurden festgestellt? Wie bewertet die zuständige Behörde diese Ergebnisse?*

Das Areal der zentralen Bahnflächen wurde im Auftrag der DB AG über einen längeren Zeitraum einer Altlastenuntersuchung gemäß den Anforderungen des BBodSchG und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterzogen. In diesem Zusammenhang wurde in altlasthistorisch relevanten Bereichen über die Ausführung einer Vielzahl von Bohransatzpunkten ein dichtes Untersuchungsnetz hergestellt. Die Erkundungsbohrungen dienten zur Entnahme von Bodenproben sowie der Einrichtung eines dichten Grundwassermessstellennetzes. Eine hohe Anzahl Boden- und Grundwasserproben wurde nach umweltgutachterlicher Auswahl laboranalytisch untersucht.

Bei den im Bereich der Flächen der DB AG ermittelten Verunreinigungsparametern handelt es sich im Wesentlichen um Mineralölkohlenwasserstoffe, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle und zum Teil um aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromaten). Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht bei Nutzung als gewidmete, in Teilbereichen zudem brachliegende Bahnfläche nicht.

Im Rahmen der späteren Überplanung des Areals, ist die Untergrundsituation des nach Rückbau der bahntechnischen Anlagen vorliegenden Oberbodens in Verbindung mit später planungsrechtlich möglichen sensiblen Folgenutzungen (unter anderem Wohnen, Park) neu zu bewerten und gegebenenfalls erforderliche bodenschutzrechtlich relevante Flächenaufbereitungsmaßnahmen festzulegen (gegebenenfalls Oberbodenauftrag/Überdeckung).

Aus Sicht des Grundwasserschutzes geht eine Gefährdung im Wesentlichen von verschiedenen Bereichen bereits ermittelter Belastungsschwerpunkte (sogenannte Hot-Spots, unter anderem ehemalige Triebwagenhallen und Umfeld) aus. Unter Berücksichtigung der überwiegend grundwasserunempfindlichen Standortverhältnisse ist es in diesen Bereichen zu einer Verunreinigung des oberflächennahen Grundbeziehungsweise Stauwassers gekommen. Für lokal tiefergehende Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigungen erfolgen aktuell ergänzende Untersuchungsmaßnahmen im Auftrag der DB AG. Ziel ergänzender Detailuntersuchungen ist es, in Kürze eine hoheitlich rechtliche Beurteilung des Sanierungsumfanges weiter beurteilen zu können. Abschließend aus Sicht des Grundwasserschutzes als sanierungsrelevant festgestellte Bereiche sind einer Sanierung gemäß § 13 BBodSchG zu unterziehen.

9. *Wer hat die Kosten für die Altlastensanierung zu tragen? Wie soll die Kostentragungsverpflichtung vertraglich gesichert werden und ist dabei eine maximale Kostenobergrenze für die Altlastensanierung vorgesehen?*

Wenn ja, wie wurde diese festgelegt?

Die Kosten der Altlastensanierung sind bis zu einer Obergrenze von 7,1 Millionen Euro von der DB AG zu tragen. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese Kosten auskömmlich sind. Im Übrigen siehe Antworten zu 6. und zu 7.

Die Kostenübernahme wird im Kaufvertrag geregelt.

10. *Wie bewertet der Senat den von der Deutschen Bahn avisierten Terminplan bis zur Eröffnung des neuen Bahnhofs in Diebsteich?*

Der Senat geht davon aus, dass die DB AG den Zeitplan einhält.

11. *Wie sieht der Zeitplan des Senats bis zur Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts der städtebaulichen Maßnahme Mitte Altona aus? Bitte möglichst konkrete Ablaufplanung inklusive kurzer Maßnahmenbeschreibung darstellen.*

Die Planungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen.