



Hintergrundinformationen zur Geschichte und Zukunft des „Schoch-Areals“

Mit dem zweiten Förderbescheid des Landes kann die Altlastensanierung des hoch kontaminierten Schoch-Areals fortgesetzt werden. Sie hat am 1. Oktober 2015 begonnen und bildet den Auftakt zur städtebaulichen Sanierung dieses zentralen Stadtquartiers in Feuerbach. Die Flächen sollen nach Abschluss der Altlastensanierung Ende 2017 zur Bebauung übergeben werden. Das neue Quartier am Wiener Platz wird Feuerbach beleben und weitere positive Entwicklungen anstoßen.

Stuttgart setzt zur Erhaltung der Lebensqualität und zur Schonung wertvoller Böden auf die Innenentwicklung. Das Altlastensanierungsprojekt „Schoch-Areal“ ist dazu ein wichtiger Beitrag. In Stuttgart sind 3.102 Altlastenverdachtsflächen und Altlastenflächen unterschiedlicher Größe erfasst. Für 1.140 Flächen besteht Untersuchungs-, Sanierungs- oder Kontrollbedarf. Das Schoch-Areal ist eine dieser Flächen.

Die Kosten für die Sanierung (rund 22 Mio. €) übersteigen den eigentlichen Grundstückswert (5,4 Mio. €). Der Gebäudeabriss kostet 2,6 Mio. € und die Boden- und Grundwassersanierung 19,4 Mio. €. Hinzu kommen Kosten für die laufende Grundwassersicherung.

„Tor zu Feuerbach“

Das Areal ist 14.000 m² groß und befindet sich am Wiener Platz gegenüber dem S-Bahnhof Feuerbach. Es könnte sich auch dank seiner Lage zum „Tor zu Feuerbach“ entwickeln. Dazu müssen zunächst die Lager- und Produktionshallen abgerissen werden. Die industrielle Fertigung verursachte im Lauf der Jahre erhebliche Verunreinigungen der Gebäudesubstanz, aber auch des Bodens und des Grundwassers mit Chromat und CKW.

2006 hatte die Stadt – gefördert durch das Bundesforschungsministeriums – die Revitalisierung des Areals geprüft. Dabei entwickelte sie auch städtebauliche Überlegungen, Studien für die Entwicklung des Umfelds, ein erstes Altlastensanierungskonzept und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Zur Umsetzung der Ideen hat die Stadt das Gelände schließlich erworben.

Bürger und Architekten entwickelten Ideen

Mit EU-Fördergeldern wurde 2011/2012 u.a. eine zweistufige Bürgerbeteiligung durchgeführt. In die Planungen zur Neuentwicklung des Standorts wurden auch die Flächen der Fa. Klumpp im Norden, das ehemalige Postgebäude im Osten, sowie die westliche Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes einbezogen – insgesamt ein Gebiet von rund drei Hektar.

Der Bürgerbeteiligung folgte 2012 ein städtebaulicher Planungswettbewerb, den das Architekturbüro Schüler (Düsseldorf) in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten Faktorgrün (Freiburg) gewann.

Das „Quartier am Wiener Platz“ entsteht

Der Siegerentwurf der Architekten sieht eine Entwicklung des Areals zum „Quartier am Wiener Platz“ als Mischgebiet mit Gewerbeanteil und Wohnen vor. Ein Mehrgenerationenhaus mit Kita rundet den Entwurf ab.

Eine hochwertige „Mantelbebauung“ prägt den nördlichen Teil. In der Burgenlandstraße sind gemischte Nutzungen, Einzelhandel, nicht störendes Kleingewerbe sowie Wohnanteile möglich. Der Blockabschluss zum Wiener Platz bleibt Büros, Dienstleistungen, Einzelhandel

und Gewerbe vorbehalten. Am nördlichen Rand der Entwicklungsfläche wird die Firma Klumpp ihren Betrieb durch Logistik- und Produktionseinheiten erweitern.

Zur Gestaltung der neuen öffentlichen Platz-, Grün- und Straßenflächen wurde im Juni 2015 eine dritte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im November im Bezirksbeirat Feuerbach vorgestellt.

Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren, die Grundstücksvergabeverfahren werden ab 2016 durchgeführt. Nach Abschluss der Altlastsanierungsarbeiten, voraussichtlich ab Ende 2017, kann die Neubebauung des Areals starten.

Geschichtlicher Hintergrund

Die industrielle Entwicklung des Areals begann 1925, als die Gebrüder Schoch einen Betrieb zur Metallveredelung gründeten, der sich auf die Hartverchromung spezialisierte. Im zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude teilweise zerstört und danach wieder aufgebaut.

Mitte der 1970er Jahre wurden extrem hohe Chromat-Werte auf dem Gelände von bis zu 1.870 mg/l gemessen. Hauptursache dafür war den Einsatz von Chromsäure in den zahlreichen Tauchbecken zur Hartverchromung.

Mitte der 1980er Jahre wurden in den Grundwassermessstellen auf dem Betriebsgelände der Firmen Schoch auch hohe CKW-Konzentrationen im Grundwasser festgestellt. Die Untersuchungen zeigten, dass die CKW-Einträge auf dem Betriebsgelände stattgefunden hatten.

Der Eigentümer bestreitet die Verursachung der Schadstoffeinträge. Daraus entwickelte sich Rechtsstreit, der sich erst nach Einstellung des Betriebes 2004 klärte. Dann konnte die Herkunft der massiven Chromat- und CKW-Verunreinigungen zweifelsfrei belegt werden.

Werte zehntausendfach überschritten

Die Untersuchungen waren komplex, so dass 2011 und 2012 der Boden und Gebäudebestand ergänzend untersucht wurden. Dabei wurden zusätzliche kontaminierte Bereiche in Gebäudesubstanz, Auffüllungen, Boden und Grundwasser mit LCKW und Chromat festgestellt. Die Chromat-Konzentrationen im Grundwasser erreichen Werte von bis zu 111.000 µg/l und überschreiten den Prüfwert um das 14-tausendfache. Die LCKW Konzentrationen überschreiten mit bis zu 4.900 µg/l den Prüfwert um fast das 500-fache.

Von 1975 bis 1978, von 1982 bis 2007 und seit August 2011 wird kontaminiertes Grundwasser abgepumpt und über eine Anlage gereinigt. Das verunreinigte Grundwasser wird über vier ca. 10 bis 15 Meter tiefe Brunnen abgepumpt und der Reinigungsanlage zugeführt. Seit August 2011 wurden über 100 kg LCKW und 1.000 kg Chromat aus dem Grundwasser entfernt.

Die Stadt hat nun einen umfassenden Überblick über die Schadstoffsituation bei Gebäudesubstanz, Boden und Grundwasser. Klar ist, dass große Teile des Bodens ausgetauscht werden müssen, zum Teil 12 Meter tief. Dabei fallen rund 100.000 t Aushub an, der fachgerecht zu entsorgen ist. Der Boden ist in Teilen so stark belastet, dass er erst nach Vorbehandlung der Entsorgung zugeführt werden kann.

Oberirdischer Abriss

Die Produktions- und Lagerhallen wurden zwischen April und September 2015 abgerissen. Die Finanzierung erfolgte über das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) als Teil des städtebaulichen Sanierungsverfahrens Feuerbach 7 – Wiener Platz. Die Kosten waren mit 2,6 Mio € veranschlagt (GRDrs 662/2015). Ca. 9.500 Tonnen mineralischer Bauschutt wurden extern entsorgt.

Die Abrissarbeiten wurden über eine stationäre Webcam dokumentiert. Ein Zeitrafferfilm (1:30 min) kann unter www.stuttgart.de/quartier-am-wiener-platz betrachtet werden.