



Informationsveranstaltung der Regierung von Mittelfranken am 13.04.2010 in Ansbach

Revitalisierung von Industriebrachen.
Problem oder Chance für die Kommunen
Dipl.-Geol. Matthias Heinzl, LfU



"Flächenrecycling ist die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben ... mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen" (ITVA, 1998).



Dauerbrache
oder neue
Nutzung?



welche **Möglichkeiten** gibt es, die
Flächenentwicklung in struktur-
schwachen Regionen oder
Ungunstlagen zu unterstützen?

Wo sind die **Grenzen**?



Ausgangslage: Potential an Industrie- und Gewerbebrachen

Bundesrepublik Deutschland

- 139.000 ha innerörtlicher Brachen
Zuwachs von täglich 9 ha (UBA 2000)
- **49.000 ha wieder nutzbare Brachen** (BBR 2004)
(davon 39 % gewerblich und 35 % militärisch vorgegenutzt)

Bayern

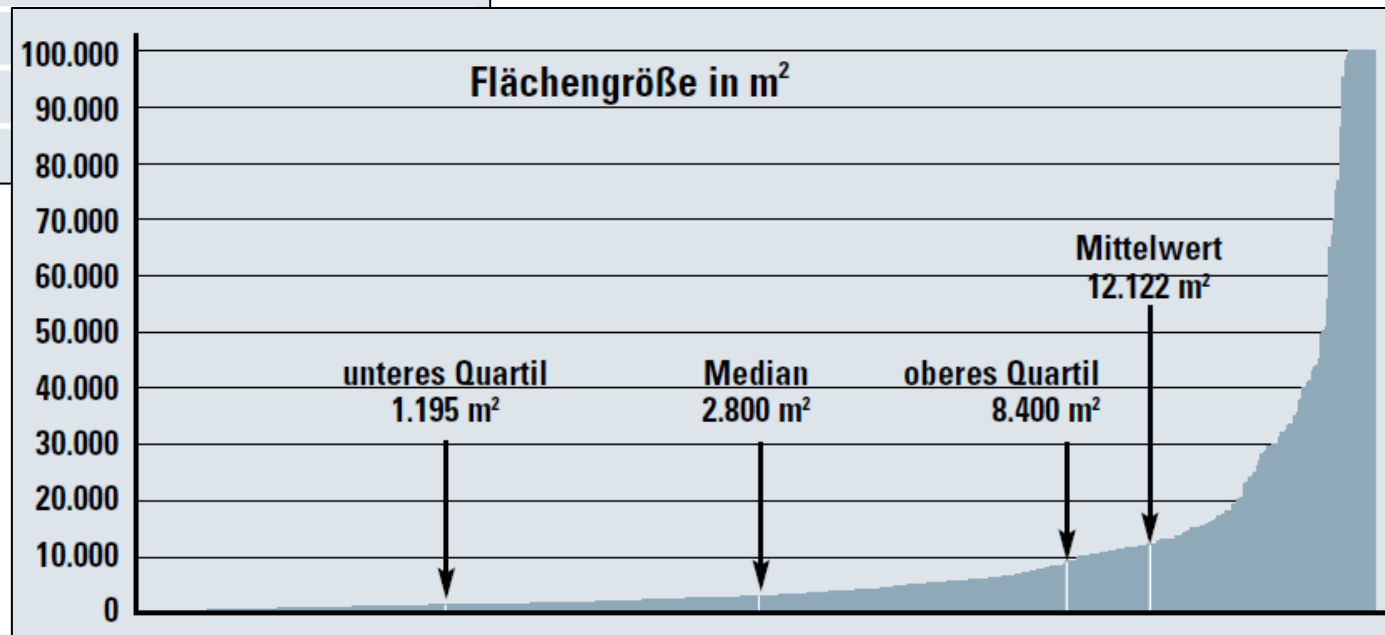
- Schätzung (keine Erhebung; absolute Zahlen fehlen):
ca. 4.000 bis 10.000 ha nutzbare, industriell bzw. gewerblich vorgegenutzte Brachflächen

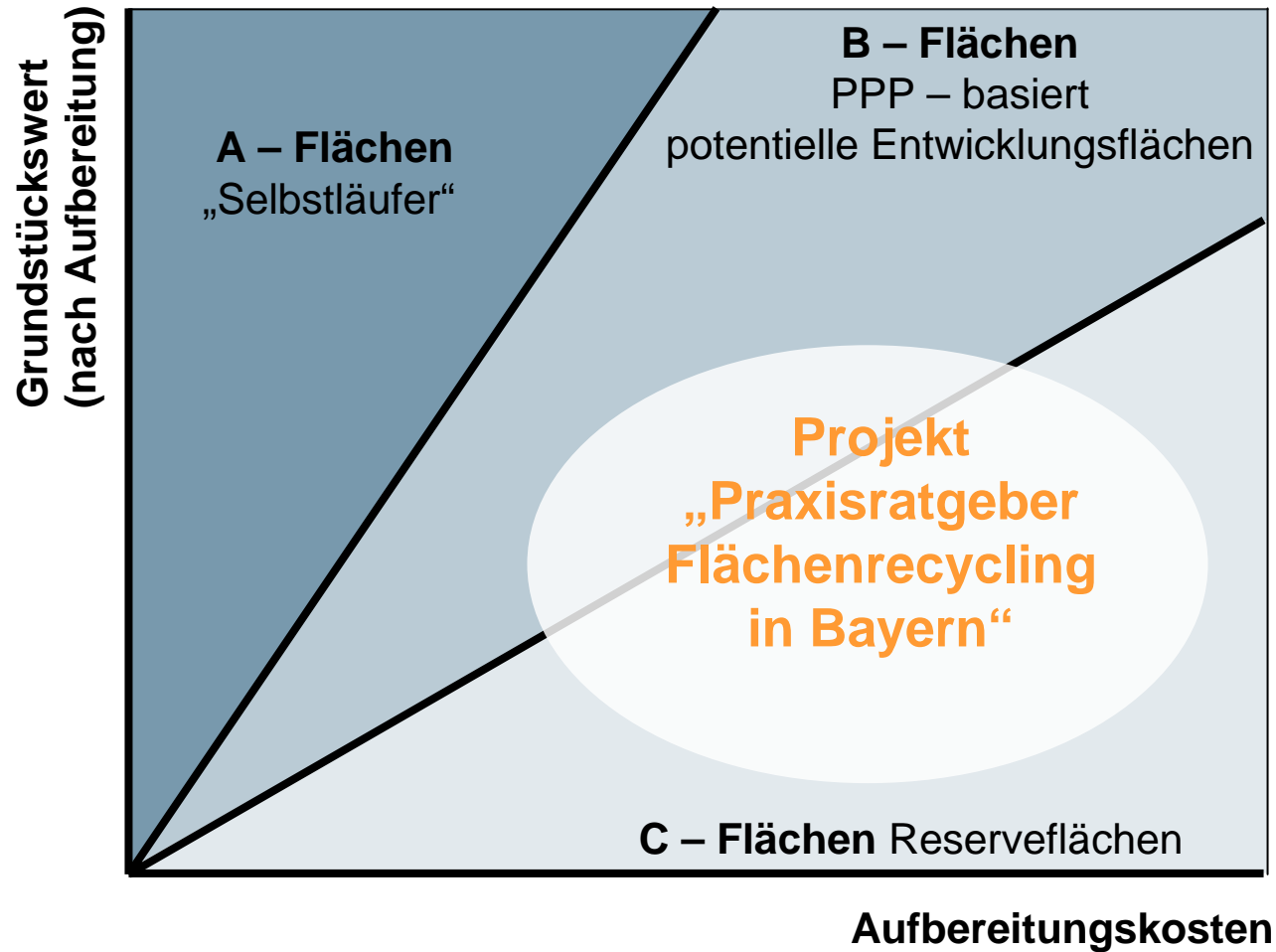
Stadt Ansbach = 9.992 ha



Auswertung von ca. 600 Fällen in Bayern

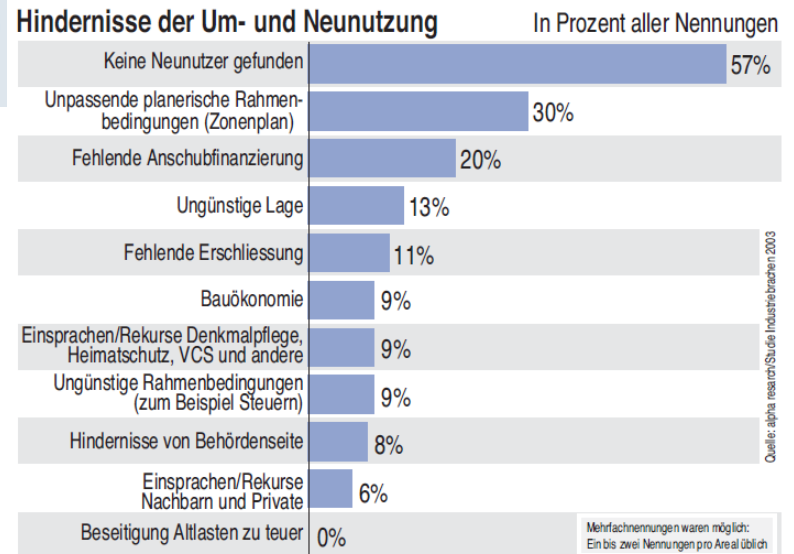
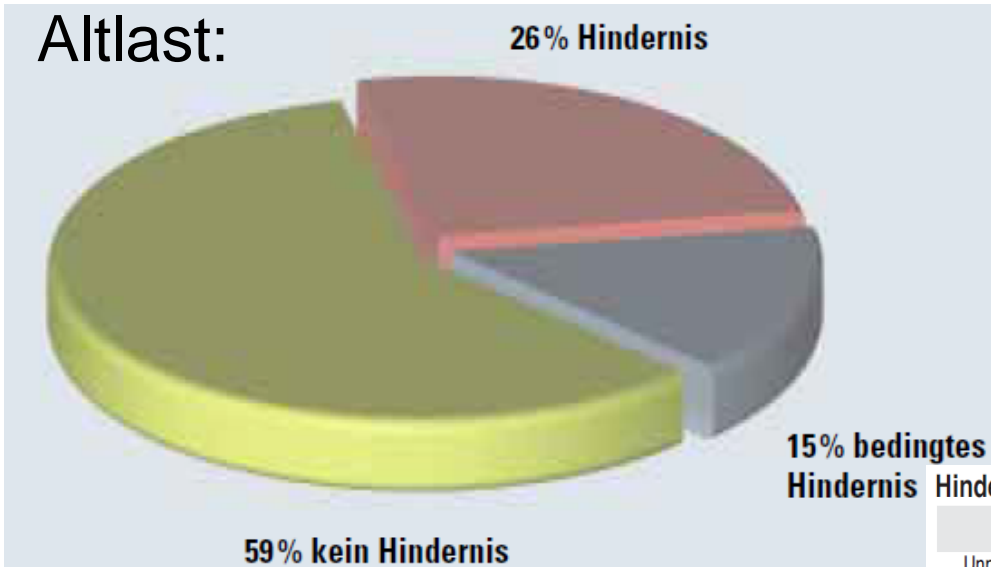
Lage des Standorts	Standorte	Anteil [%]
Stadt		
Innenstadt	16	23
Innenstadtrandbereich	34	49
Stadtrandbereich	9	13
Außenbereich	1	1
Ort / Dorf		
Ortskern		
Ortsrandbereich		
Außenbereich		







Hindernisse bei der Entwicklung von Altlastenflächen





Veröffentlichungen zum Flächenrecycling in Bayern

Arbeitshilfe
Kontrollierter Rückbau

Kontaminierte Bausubstanz
Erkundung, Bewertung, Entsorgung

Boden
Schadstofffragebogen - Gebäuderückbau

Abbruch - kein Problem?
Was Sie vor dem Gebäuderückbau beachten sollten

Abfall
Wer hat für die Folgen eines ungelösten Rückbaus?

Abbruch
Die Bausubstanz der Gebäude ist ein kostbares, wertvolles Informationssystem des Freistaats Bayern für die Zukunft. Ihre Vernichtung ist eine unersetzliche Verlustquelle. Abfallmanagement vorrangig beim Gebäuderückbau ist ein zentraler Bestandteil eines nachhaltigen und auch rechtlich nachhaltigen Baubetriebs.

Abbruch - kein Problem?
Was Sie vor dem Gebäuderückbau beachten sollten

Abfall
Wer hat für die Folgen eines ungelösten Rückbaus?

Abbruch
Die Bausubstanz der Gebäude ist ein kostbares, wertvolles Informationssystem des Freistaats Bayern für die Zukunft. Ihre Vernichtung ist eine unersetzliche Verlustquelle. Abfallmanagement vorrangig beim Gebäuderückbau ist ein zentraler Bestandteil eines nachhaltigen und auch rechtlich nachhaltigen Baubetriebs.

Industriereale im Wandel der Zeit

Altstandortsanierung und Flächenrecycling in Bayern
- Daten, Zahlen, Fakten -

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Broschüre zur Altstandortsanierung und zum Flächenrecycling in Bayern

Positivbeispiele zum Flächenrecycling im LfU-Internet

Boden
Positivbeispiele zum Flächenrecycling

Die Revitalisierung von ehemals industriell oder gewerblich genutzten Grundstücken, die im Rückbau gefahrlos in die Fläche zurückgeführt werden können, ist ein zentraler Bestandteil eines nachhaltigen Baubetriebs. In der nachfolgenden Darstellung sind beispielhaft einige Projekte, bei denen ehemals Altstandortflächen durch neue Nutzungen wiederverwertet wurden, dargestellt. Die dargestellten Projekte sind folgende:

- Hirsberg
- Schmalzrieden
- Schmalzrieden
- Hirsberg

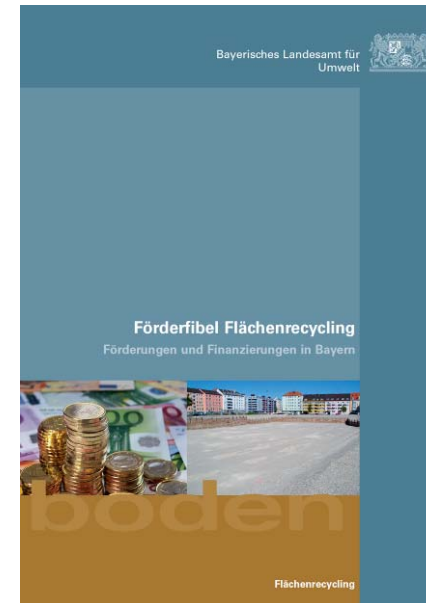
Die Revitalisierung von Altstandortflächen soll die Möglichkeit der Konfliktabwehr bei weiteren Fragen oder Themen des Altstandortmanagement ermöglicht werden. Die Liste der Altstandorte wird, soweit sich dies ergibt, von dem angegebenen Datum an fortlaufend aktualisiert.

Bitte wählen Sie einen Standort, um Ihnen Themenpublikationen oder Blogbeiträge anzuzeigen.

Arbeitshilfe, Flyer und Informationssystem zum kontrollierten Rückbau schadstoffbelasteter Gebäude



Veröffentlichungen zum Flächenrecycling in Bayern



Förderfibel Flächenrecycling in Bayern

Auswertungen der Branchen Glas- und Porzellanerzeugung



Flächenrecycling – Baustein für Baustein

✓ Die Altlastenfläche kennen lernen

Verlässliche Informationen sind die Voraussetzung, um Potentiale und Risiken einer Nachnutzung sicher einzuschätzen.

→ hier erfahren Sie alles rund um die **Altlastenerkundung** und die Beschaffung weiterer **Informationen** sowie einer erfolgreichen **Vermarktung**.

✓ Den passenden Rahmen schaffen

Bei Flächenrecyclingvorhaben sind finanzielle, organisatorische und rechtliche Rahmenbedingungen bestimmend.

→ informieren Sie sich über **Kosten**, **Sicherheiten**, **Fördermöglichkeiten** und **Projektstrukturen**.

✓ Die Altlast sanieren

Die Altlastensanierung und der Rückbau nicht mehr nutzbarer Gebäude sind grundlegend für das Flächenrecycling auf kontaminierten Standorten.

→ Eine **koordinierte** und **gut geplante Vorgehensweise** hilft Ihnen nicht nur Kosten, sondern auch Zeit zu sparen.

✓ Die Nutzungsmöglichkeiten ausloten

Auch Brachflächen ohne Investor und marktfähigen Nachnutzungskonzept haben eine Chance.

→ es bieten sich zahlreiche **alternative** und zugleich **attraktive Möglichkeiten der Flächenentwicklung** an – lassen Sie sich anregen.



Baustein:

Die Altlastenfläche kennen
lernen – Erkundung und
Informationsbeschaffung

Tipps zur Projektbearbeitung

- frühzeitig verlässliche Informationen besorgen
- Altlasten transparent machen – für alle!
- früh Eigentumsverhältnisse klären
- informative und emotionale Prägungen beachten
- Flächendaten gut und strukturiert aufarbeiten



Flächen strukturiert darstellen und vermarkten

Stand: 30.03.2007
Stadt: Warmensteinach
Kurzbezeichnung: ehem. Frankonia Kristallglaswerke GmbH

Flächenpass

Ehem. Frankonia Kristallglaswerke GmbH

Stadt / Gemeinde: Warmensteinach, Lkr. Bayreuth
Straße: Bayreuther Str. 122






Lage (Kurzbeschreibung):
Das Grundstück der ehemaligen Bleikristallfabrik Frankonia liegt unmittelbar an der Ortseingangsstraße von Warmensteinach, 15 km nordwestl. von Bayreuth im Fichtelgebirge (Oberfranken).

Flächengröße: 11.786 m²

Kontakt und Informationen:
Grundstückseigentümer: Frankonia Kristallglaswerk GmbH
Institution/Amt: Gemeinde Warmensteinach Tel.: 09277/977-12
Ansprechpartner: Bttrgermeister Reinhardt Jaresch
eMail: buergermeister@warmensteinach.bayern.de
Einverständnis des Eigentümers zugesichert:

< 5 km	< 10 km	Entfernung km	ngsstichtag: 13.01.1998	ingungen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22	ver Status):	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	9	hnungsbau	EFH
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70	€/m ²	€/m ²
chgefüllt			besond. Wohngebiet	
banung: <input checked="" type="checkbox"/>			Dorfgebiet <input checked="" type="checkbox"/>	
chen: <input checked="" type="checkbox"/>			Industriegebiet	
Wohnbebauung. Eine massive (en) ist derzeit nicht vorgesehen			Sondergebiet <input type="checkbox"/>	
lenkbar			benzahl (GFZ):	
latite			nddaten	
steinach			rtag vereinbart <input type="checkbox"/>	
005) (gerundet)			Elektro <input checked="" type="checkbox"/>	
005) (gerundet)			Gas <input type="checkbox"/>	
50 bis 65			Telefon <input checked="" type="checkbox"/>	
19			über 65	
26			ierung:	
Landwirtschaft			siche Erkundung <input checked="" type="checkbox"/>	
12			ernis der Gefahrenabwehr <input checked="" type="checkbox"/>	
k.A.			mgsferndernis <input checked="" type="checkbox"/>	
Handel			mgsplan vereinbart <input type="checkbox"/>	
k.A.			Versiegelung <input type="checkbox"/>	
k.A.			sonst. Dekontamt <input type="checkbox"/>	
Steuer A:			ater der Sanierung: bis Ende 2007	
Steuer B: 330			Bemerkungen:	

Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Gesundheit



Bayerisches Landesamt für
Umwelt

Flächenmanagement-Datenbank

Das umfassende Werkzeug für die
kommunale Innenentwicklung

www.flaechensparen.bayern.de

Bündnis
zum
hensparen

ent-Datenbank

Baulücken- und
Brachflächenkataster
Eigentümeransprache
Grundstücks- und
Gebäudebörse

Version 1.0

Bayerisches Staatsministerium für
Umwelt und Gesundheit
Bayerisches Landesamt für
Umwelt





Baustein:

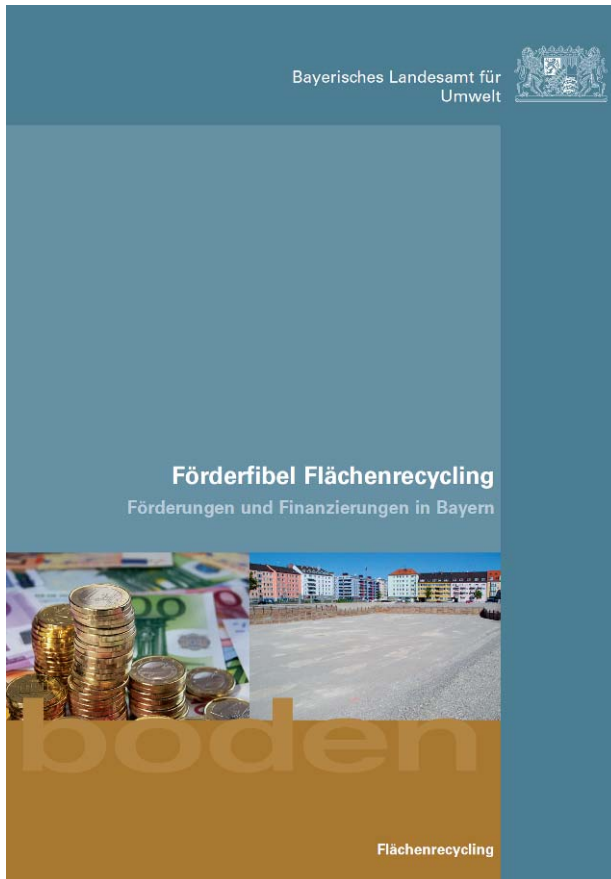
Den passenden Rahmen
schaffen – Finanzierung
und Organisation

Tipps zur Projektbearbeitung

- Kosten für Brachen in Investitionen umsetzen
- Kostenvorteile von Altflächenentwicklungen nutzen
- den merkantilen Minderwert abschwächen
- Sanierung und Nachnutzung aufeinander abstimmen
- Fördermöglichkeiten voll ausschöpfen
- früh und aktiv alle Beteiligten an einen Runden Tisch bringen
- nicht am Projektmanagement sparen



Förderfibel Flächenrecycling



38 Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten aus den Bereichen:

- Altlastensanierung
- Städtebauliche Erneuerung, Stadtumbau und Flächenmanagement
- Ländliche Entwicklung, Fremdenverkehr
- Denkmalpflege
- Energie und Umwelt, Ökologie
- Wirtschaft, Firmengründung
- Forschung

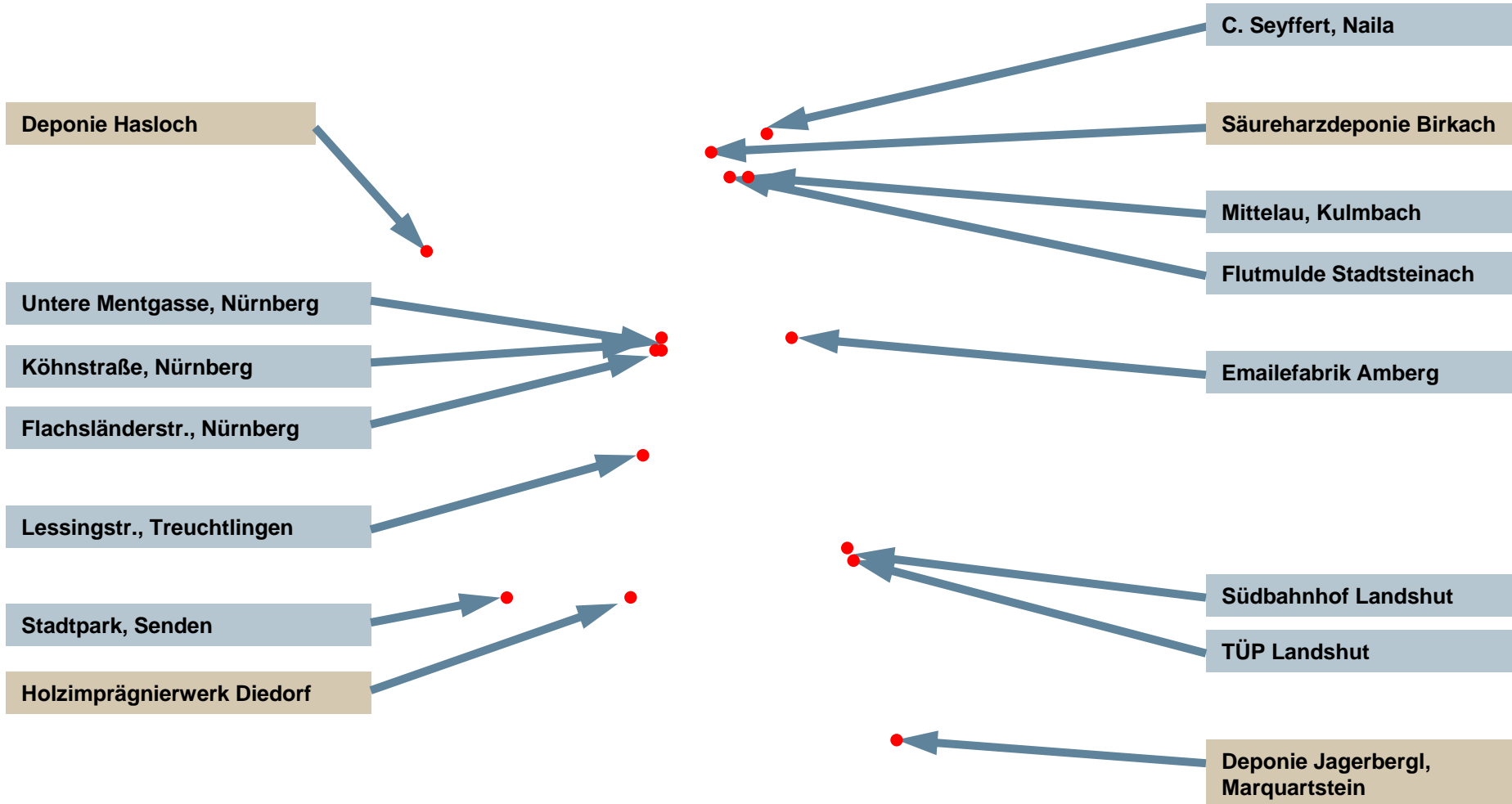


Finanzierung Altlasten und Flächenrecycling in Bayern

Gefahrenabwehr	GAB mbH GB 1: industriell-gewerbl. Altlasten GB 2: gemeindeeigene HMD Partner der Landkreise und kreisfreien Städte 10,8 Mio. €	Finanzausgleichsgesetz für Landkreise und Kreisfreie Gemeinden 3,6 Mio. €	Bayerisches Altlastenkreditprogramm Hilfe für kleine und mittlere Unternehmen 3,7 Mio. €
	EFRE-Mittel (2007-2013) Europ. Kofinanzierungs- mittel für Kommunen 6,5 Mio. €	KP II (2009-2011) Förderprogramm der Bundesregierung für Kommunen 9,4 Mio. €	

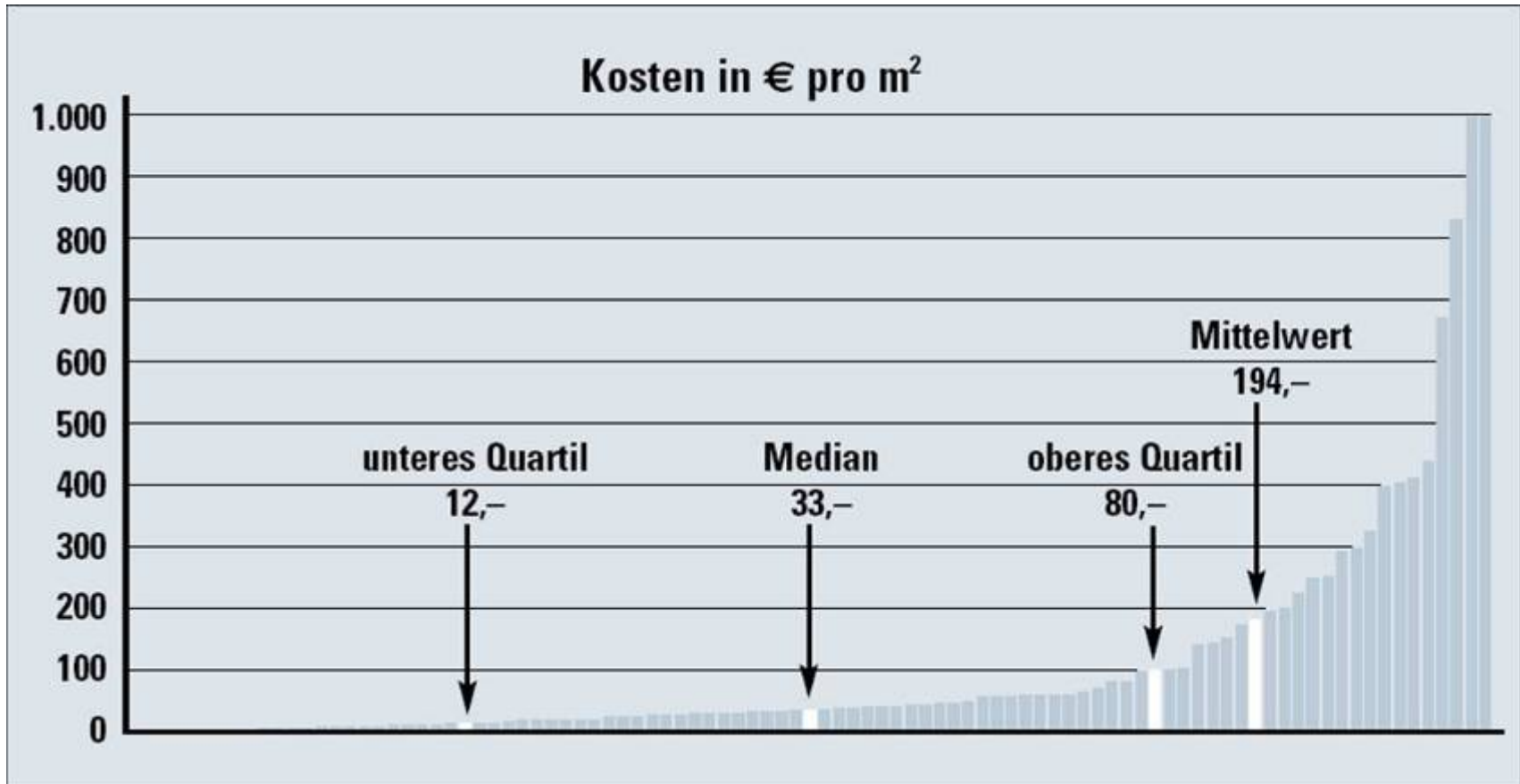


aktuelle Projekte "EFRE und/oder KPII" in Bayern





Sanierungskosten je m² von Altstandorten in Bayern



Quelle: BayLfU 2006

Kostenbeispiel (Sanierung einer Porzellanfabrik)

Kenndaten: => 140.000 cbm umbauter Raum
 => 30.000 qm Baufeldgelände

Erkundung, ing.-techn. Begleitung, Analytik	200.000 €
Gebäudeabbruch und Entsorgung	1.000.000 €
Bodensanierung (Aushub, Entsorgung, Analytik)	250.000 €
Hydraulische Sanierung	50.000 €
<hr/>	
Gesamt:	1.500.000 €



Baustein: Die Altlast sanieren – technische Lösungen

Tipps zur Projektbearbeitung

- Altlastensanierung und Flächenrecycling verzahnen
- Sanierungsplan – auch freiwillig
- Abstimmung Schadstoffsituation - zukünftige Nutzung
- Sanierung und Nachnutzung aufeinander abstimmen
- Rückbau und Nachnutzung aufeinander abstimmen



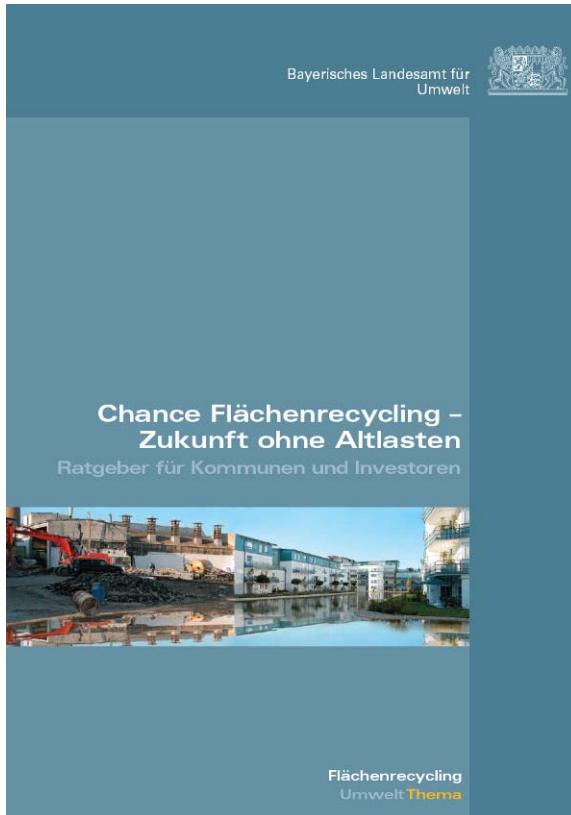
Baustein: Die Nutzungsmöglichkeiten ausloten – Ideen und Konzepte

Tipps zur Projektbearbeitung

- Wege abseits der üblichen prüfen
- sich den Ideen der Anwohner öffnen
- gewachsene Prägungen in die Nachnutzung integrieren
- Planungsinstrumente nutzen



Ihre Checkliste zum Flächenrecycling von Altlasten		ja	trifft nicht zu	Seite
Bearbeiter:	Bezeichnung der Brachfläche:			
Den passenden Rahmen schaffen – Finanzierung und Organisation				
Haben Sie die Kosten zusammengestellt und die Rentabilität geprüft?	Laufenden Kosten der Brache bekannt?	<input type="checkbox"/>		26
	Maximal tragbarer Grundstückswert vor der Umnutzung bestimmt?	<input type="checkbox"/>		28
	Alle bei einer Projektrealisierung anfallenden Kosten ermittelt?	<input type="checkbox"/>		28
	Altlastenbedingter Mehraufwand bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29
	Mit Altlasten-Image verbundener Wertverlust bekannt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28
	Finanzielle Risiken ermittelt und abgesichert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30
Können Sie Fördermittel in Anspruch nehmen?	Möglichkeiten zur Förderung / Kostenbeteiligung bei der Altlastensanierung geprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31
	Mögliche Inanspruchnahme von EFRE-Mitteln geprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31
	Mögliche Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den Bereichen Städtebau, erneuerbare Energien, Wirtschaftsförderung etc. geprüft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31
Wie sieht der passende organisatorische Rahmen für Ihr Projekt aus?	Geeignete Organisationsform für das Projekt festgelegt?	<input type="checkbox"/>		35
	Kompetentes Projektmanagement installiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34
	Alle am Projekt Beteiligten und zu Beteiligten ermittelt?	<input type="checkbox"/>		33
	Arbeitsteilung innerhalb des Projektes eindeutig festgelegt?	<input type="checkbox"/>		34



Bestellung:

kostenfrei im Infoshop des StMUG
www.bestellen.bayern.de
 als Printpublikation oder PDF-Datei



Fazit: Flächenrecycling von Altlastenflächen ist eine Chance für die Kommune

- Umweltbewusst mit schadstoffbelasteten Grundstücken umgehen
- Fläche sparen und natürliche Ressourcen schonen
- Schandflecken beseitigen – Image verbessern
- Infrastruktur sichern
- Kosten für Brachflächen senken und Kapital nutzen
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Flächenrecycling