

Praxisrelevante Gesichtspunkte bei den Vorbereitungsarbeiten für die Revitalisierung von Brachflächen

Die Mitarbeiter der BIUG GmbH sind seit 1990 an der Untersuchung und Sanierung von zahlreichen Altstandorten unterschiedlichster Art beteiligt.

Die Vorgehensweise bei der Vorbereitung von Maßnahmen zur Flächenrevitalisierung hängt von zahlreichen Faktoren ab, darunter:

- bisherige Nutzungsarten der Fläche,
- vorgesehene Nachnutzung der zu revitalisierenden Fläche,
- Erfordernisse des Umwelt-, Natur- und/oder Ressourcenschutzes, auch hinsichtlich benachbarter Flächen,
- Größe und Intensität der schädlichen Bodenveränderungen infolge der bisherigen Nutzung,
- Geologisch-geotechnische Eigenschaften des Untergrundes und der Region.

Für die Vorgehensweise existieren Normen, Gesetze und Verordnungen mit bundesweiter Verbindlichkeit sowie unter der Regie der einzelnen Bundesländer gestaltete Formen der "Altlastenmethodik", die ein stufenweises Vorgehen bei der Untersuchung und Sanierung von Altlasten vorschreibt.

In allen Fällen ist zunächst eine Historische Erkundung erforderlich, die einer "Erstbewertung eines Baugrundstücks" entspricht und mit der "Vorplanung" der HOAI vergleichbar ist. Sie ist für die weitere Planung (einschließlich der Kostenentwicklung) oft überaus bedeutsam, wird aber in der Praxis häufig unterschätzt. Die folgenden Untersuchungsstufen Orientierende, Detail- und Sanierungs-Untersuchung richten sich in ihren Umfängen und Durchführungsnotwendigkeiten nach dem Charakter der Altlast und den Intensitäten möglicher Schadstoffbelastungen.

Bei der Vorbereitung der Flächenrevitalisierung spielt häufig die Frage des Umgangs mit der Altbausubstanz eine wichtige Rolle. Als grundlegende Varianten des Umgangs mit der Altbausubstanz können unterschieden werden:

- Vollständiger Rückbau der Altbebauung mit Boden- / Grundwassersanierung zur Vorbereitung auch sensibler Nachnutzungen,
- Ausgliederung von Betriebsflächen ohne nennenswerten oder mit tolerierbarem Altlastenanteil zur veränderten gewerblichen Weiternutzung und Rückbau der höher schadstoffbelasteten Gebäude,
- Ausgliederung nicht mehr benötigter Flächen bei gleichzeitiger Sanierung und Modernisierung der weiterzuführenden Produktionslinien und Nutzungsänderung ausgegliederter sanierter Flächen,
- Erhaltung der Bausubstanz und Nutzungsänderung nach erfolgter Sanierung.

Zahlreiche Beispiele belegen, dass die Entscheidung zwischen Abbruch oder Sanierung von Gebäuden vor allem vom Stand der Projektentwicklung für die Nachnutzung einer Brachfläche und erst in zweiter Linie von den zu erwartenden Sanierungskosten abhängt.

Aus den praktischen Erfahrungen bei der Arbeit nach der "Altlastenmethodik" für die Revitalisierung von Brachflächen werden im Vortrag Schlussfolgerungen und weiterhin bestehende Konfliktpotentiale abgeleitet.