Anja Lenkeit*

Flächenrecycling – Von einem Papierfabrikgelände zum Industrie- und Gewerbepark

Nach einer über 135-jährigen Tradition der Papierherstellung in Baienfurt hatte die Firma Stora Enso im Jahr 2008 entschieden, die Papierproduktion im Werk Baienfurt aus wirtschaftlichen Gründen einzustellen. Für die Gemeinde Baienfurt bedeutete dies, dass fast über Nacht 350 Arbeitsplätze wegfielen. Lediglich das so genannte Schneid-Center im Westen des Werksgeländes mit rund 40 Beschäftigten blieb bestehen. Vier Jahre zuvor hatte die Firma Stora Enso noch über 70 Mio. Euro in das Werk investiert.

Foto: IGV GmbH

Freigeräumtes Gelände der ehemaligen Papierfabrik

Das Unternehmen produzierte seit Beginn des vorigen Jahrhunderts Zellstoff, Papier und Karton. Entsprechend wurde das Werk mehrfach an die neuen Anforderungen angepasst und das Gelände erweitert. Die ältesten Gebäude stammten aus den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts. Eine Großzahl der Gebäude kam in den Jahren 1950 bis 1970 hinzu. Im Jahr 2003 erfolgte zuletzt der Bau einer neuen Entrindungsanlage und einer Gebläsestation. Auch verfügte die Papierfabrik über eine eigene Kläranlage und zur Deckung des eigenen sehr hohen Energiebedarfs ein eigenes Kraftwerk mit einer Gas- und einer Dampfturbine.

Zusammenarbeit der Gemeinde mit Investor

Die nicht mehr benötigten Flächen wurden inklusive der sich auf dem Gelände befindlichen Wasserkraftanlage im Jahr 2010 an einen privaten Investor verkauft. In der Folge entwickelte die Gemeinde zusammen mit dem neuen Grundstückseigentümer und Investor die brach liegende Fläche zu einem neuen Industrie- und Gewerbepark.

Das zur Umnutzung anstehende Gebiet war bis zu etwa zwei Drittel versiegelt und mit rund 70 Gebäuden bebaut. Der völlige Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen erschien aus wirtschaftlichen und zweckmäßigen Gründen nicht sinnvoll. Einige bauliche Anlagen eigneten sich für eine gewerbliche oder industrielle Nachfolgenutzung. Um das Gelände für die Wiederansiedlung von Betrieben attraktiv zu machen, wurde dieses mit einem Bebauungsplan neu überplant und so neue Erschließungsstrukturen und Bauquartiere unter Einbeziehung nicht abzubrechender Anlagen geschaffen.

Neue Nutzung

Die Fläche des Erschließungsgebiets beträgt zirka 22 Hektar. Hier entstehen derzeit 32 neue Grundstücksparzellen mit einer Größe von 1.500 bis 33.000 Quadratmetern zur Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Insgesamt steht eine neue Baufläche von rund 182.000 Quadratmeter zur Verfügung. Für 13 bestehende Gebäude konnte eine Nachfolgenutzung gefunden werden.

Beim Abbruch nicht mehr verwertbarer, teilweise technischer Gebäude (insgesamt zirka 410.000 Kubikmeter umbauter Raum) fielen etwa 120.000 Tonnen Bauschutt an. Aus diesem wurde Betonrecyclingmaterial gewonnen, welches

* Anja Lenkeit ist Bauamtsleiterin der Gemeinde Baienfurt.

vollständig innerhalb des Entwicklungsgebiets Wiederverwendung fand.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden 2,8 Kilometer neues Kanalleitungsnetz und 1,8 Kilometer neue Wasserversorgungsleitungen verlegt sowie 1,6 Kilometer neue Erschließungsstraßen gebaut.

Inzwischen konnten 95.000 Quadratmeter Baufläche durch Verkauf oder Vermietung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Bei den bisher realisierten bzw. geplanten Bauvorhaben handelt es sich u.a. um Firmen im Bereich Logistik für Holzbaustoffe, Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeugbau sowie im Bereich Dienstleistungen.

Altlastensituation

Bedingt durch die bisherige industrielle Nutzung befinden sich in weiten Teilen des ehemaligen Papierfabrikgeländes Bodenbelastungen. Die flächigen Auffüllungen, die zum Teil deutliche Schadstoffbelastungen (vor allem Schwermetalle wie Zink und Blei sowie PAKs) beinhalten, stammen aus Produktionsrückständen, die seit der Entstehungszeit der Papierfabrik 1871 sukzessive auf dem Areal zur Angleichung des Betriebsgeländes aufgebracht wurden. Die Auffüllungen betragen für das Werksgelände im Durchschnitt 1,80 Meter und schwanken dabei aber deutlich zwischen 0,6 bis 4,7 Meter. Unterhalb dieser Auffüllungen findet sich zumeist in Teilbereichen ein Schluff dominierter Bodenhorizont mit einem deutlich erkennbaren Schadstoffrückhaltevermögen.

Zur differenzierten Untersuchung der Untergrundverhältnisse sowie der betroffenen Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer wurden zum Zeitpunkt der Werksstilllegung durch ein Fachbüro sämtliche bewertungsrelevanten Kenndaten aufgearbeitet und durch ein umfangreiches technisches Untersuchungsprogramm ergänzt.

Die Altlastenbewertungskommission kam aufgrund der vorliegenden Gutachten zu der Erkenntnis, dass eine teilweise bzw. vollständige Entfernung des belasteten Untergrunds unverhältnismäßig wäre. Die festgestellten Auffüllungen bzw. Bodenverunreinigungen (einschließlich Deponieklasse II bzw. Deponieklasse III gemäß DepV) konnten somit auf dem Gelände belassen werden.

Um ausgehend von dieser Altlastensituation eine Nachnutzung auf dem ehemaligen Papierfabrikgelände realisieren zu können, wurde ein Rahmensanierungsplan auf Grundlagen von § 13 Bundesbodenschutzgesetz erstellt. Ziel dieses Rahmensanierungsplanes war es, aus den vorliegenden Bewertungen bzw. fachbehördlichen Kommentierungen technisch-funktionale Rahmenbedingungen für das künftige Gelände des Industrie- und Gewerbeparks zu formulieren. Hierzu gehörten insbesondere folgende Punkte:

- Versiegelungsverhältnisse des ehemaligen Werksareals,
- Erhalt bzw. Erfordernis von Neuversiegelungen,
- Entwässerung des Oberflächenwassers,
- Erhalt von natürlichen, geogenen Schadstoffrückhaltehorizonten der ungesättigten Bodenzone bzw. adäquate Substitution bei Bedarf,
- Monitoring-Programm.

Sicherungsmaßnahmen

Folgende Sicherungsmaßnahmen wurden für das künftige Gelände des Industrie- und Gewerbeparks im Rahmensanierungsplan festgelegt:

- Erhalt bzw. nach Umbau (Rückbau, Neubau) die Wiederherstellung der bestehenden Versiegelungsquote. Die Versiegelungsquote lag vor der Umnutzung des Geländes bei 65 Prozent. Diese Versiegelungsquote musste auch nach den zukünftig durchgeführten Umbaumaßnahmen mindestens wiederhergestellt werden. Ein höherer Versiegelungsgrad bis zu 100 Prozent war ebenfalls zugelassen.

Gebäudeabbruch (rechts), Sanierung bestehender Gebäude (links)

Foto: Gemeinde Baienfurt

Neubauvorhaben auf dem Gelände

Foto: IGV GmbH

- Für jede räumlich neu entstehende Entsiegelung muss im Vorfeld der entsprechenden Maßnahme nachgewiesen werden, dass diese keine Verschlechterung für die relevanten Schutzgüter nach sich zieht. Dieser Unbedenklichkeitsnachweis muss mit der Fachbehörde individuell abgestimmt werden.

- Erhalt der Funktionalität des in Teilbereichen vorhandenen Schluff dominierten Bodenhorizontes unterhalb der Auffüllungen bzw. adäquate Substitution bei der Verletzung oder Entfernung durch geeignete technische Maßnahmen.

- Regelmäßige Überprüfung und ggf. Instandsetzung bzw. Erneuerung des technischen Zustands wasserführender Leitungen. Dadurch soll der Gefahr einer Mobilisierung von Schadstoffen durch unkontrollierte Wasseraustritte entgegengewirkt werden.

- Entscheidungen über ein gezieltes Monitoring der Grund- und Schichtwassersituation im direkten Umfeld von zukünftigen Baumaßnahmen werden als Einzelfallentscheidungen in Abstimmung mit der Fachbehörde getroffen.

- Entsorgung/Verwertung und Umlagerung von belastetem Bodenmaterial. Bei zukünftigen Baumaßnahmen fällt in weiten Bereichen belastetes Bodenmaterial an, welches fachgerecht entsorgt werden muss oder bei bautechnischer Eignung innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden kann. Diese Umlagerungen werden im Einzelfall mit der Fachbehörde abgestimmt.

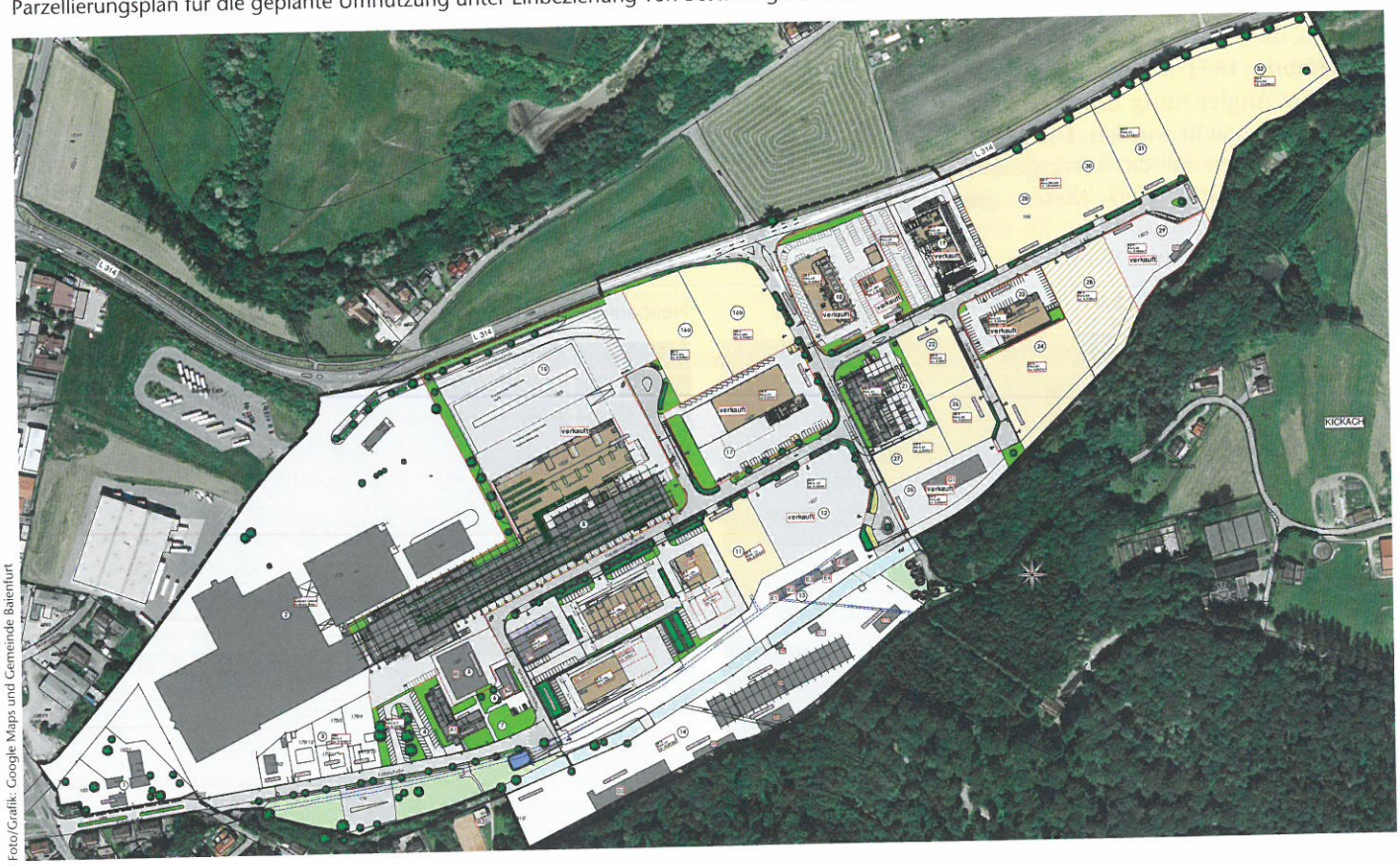
- Die Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung müssen seitlich und vertikal abgedichtet werden, da ein Eintrag von Niederschlagswasser in vorbelastete Bodenschichten ausgeschlossen werden muss. Niederschlagswässer werden über Mulden-Rigolen-Systeme abgeführt. Die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenzone. Die Wässer werden dann in die getrennten Abwassersysteme eingespeist oder direkt dem Vorfluter, hier die Wolfegger Ach, zugeführt.

Durch eine konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen Grundstückseigentümer/Investor, Gemeinde und Fachbehörden konnte der Bebauungsplan für die Nachfolgenutzung als Industrie- und Gewerbepark in nur 1,5 Jahren zur Rechtskraft gebracht sowie diverse vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden. Somit war der Weg frei, dem vier Jahre brachliegenden Gelände wieder Leben einzuhauchen und somit neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Industrie- und Gewerbepark Baienfurt ist ein gutes Beispiel, wie trotz schwieriger Rahmenbedingungen (insbesondere Altlasten, Natur- und Umweltschutz, Immissionsschutz) durch kooperatives Handeln Neues entstehen kann.

Az. 621.15

Parzellierungsplan für die geplante Umnutzung unter Einbeziehung von Bestandsgebäuden



Foto/Grafik: Google Maps und Gemeinde Baienfurt