

Kersten Roselt

Konflikte bei der Standortentwicklung belasteter Grundstücke und Lösungsansätze zu deren Beseitigung (Modellstudie)

Ein zentrales Problem bei der Reaktivierung von Brachen ist der „Altlastenmakel“. Investoren scheuen das Risiko unabwägbarer Kosten bei Altstandorten, die im Verdacht stehen, kontaminiert zu sein, oder deren Sanierungskosten nicht klar sind. Der Beitrag stellt ein Verfahren vor, das zu einer größeren Kostentransparenz führt und belegt anhand von Modellbeispielen, wie damit in der Praxis Sanierungs- und Reaktivierungserfolge erzielt wurden.

Zusammenfassung

Bei der Revitalisierung altlastenbehafteter Brachflächen im Innenbereich stellt oft die fehlende Transparenz und die Höhe bzgl. der Kosten für die Beseitigung der Inanspruchnahme- und der Investitionsrisiken ein entscheidendes Hemmnis dar. Im Rahmen des Projektes OPTIRISK wird diese Transparenz verbessert sowie kostenoptimale und gleichzeitig risikoarme Nachnutzungen auf einem abgestimmten Sanierungsniveau entwickelt. Dies setzt das Zusammenwirken von Altlastenfachleuten und Städteplanern voraus. Zunächst wurde ein Algorithmus zur Ermittlung des Inanspruchnahmerisikos entwickelt. Das System basiert auf der Kombination der prioritären Risikofaktoren „*Betroffenheit*“ und „*Sensibilität/Vulnerabilität*“ und deren Graduierung. Anhand der Position des Sanierungsobjektes in diesem Schema ist die Erforderlichkeit von Maßnahmen und deren Verhältnismäßigkeit ableitbar. Die Monetarisierung der technischen Maßnahmen erfolgt in einer Kostengliederung nach ausführungsorientierten Gesichtspunkten in Anlehnung an DIN 276. Profunde Kenntnisse und altlastenfachlicher Sachverstand zum Kontaminationsstatus des jeweiligen Standortes gestatten es, neben dem Inanspruchnahmerisiko auch die Investitionsrisiken in einem Risikoprognosemodell räumlich darzustellen. Eine solche dreidimensionale Übersicht zum Standortuntergrund schafft die Möglichkeit, die bauliche Neuinvestition so anzuordnen, dass der Kostenaufwand für die Behandlung umweltrelevanter Sachverhalte minimiert wird. Dabei ist jedoch der städtebaulich-ästhetische Anspruch des Projektes zu berücksichtigen. An vier Modellstandorten gelang es, den Kostenaufwand deutlich zu senken. Die höchste Effektivität wird dabei durch die gleichzeitige Sanierung und Flächenneuentwicklung/Investition erreicht. Mit integrierten Standortentwicklungskonzepten kann in der Frühphase des städtebaulichen Planungsprozesses eine Optimierung des Investitionsbedarfes und damit eine Verbesserung der Reaktivierungschance ökologisch belasteter Grundstücke erreicht werden. Die erlangte Transparenz hinsichtlich der standortspezifischen umweltrelevanten Sachverhalte führt oft zur Relativierung des „Altlastenmakels“.

Summary

In conjunction with the revitalization of fallow sites within intra-urban spaces the lack of transparency and the amount of costs for elimination of debugging – and investment risks form an crucial obstacle. Within the scope of the project OPTIRISK this transparency will be raised and cost-optimized and low-risk reuses at an adjusted level of reclamation are designed. This presumes the coactions between remediation experts and urban planners. Initially an algorithm for the determination of debugging risks was developed. This system bases upon a matching between the key risk factors “*concernment*” and “*sensivity/vulnerability*” and their classification. According to its position of the particular entity for revitalization within this schema the necessity of measures and their commensurability are derivable. The monetary valuation of technical measures is done by a cost classification according to execution-orientated aspects on the basis of DIN 276. Profound skills in the remediation of brownfields and expert knowledge with regard to the status of contamination of the respective site permit to display both debugging risk and investment risk as well in a spatial risk prognosis model. Such a tridimensional view onto the site subground offers the possibility to locate the building project in such a manner that the costs for the treatment of environmental issues will be minimized. Thereby urbanistic & aesthetic claims of the project have to be considered as well. At four archetype sites it was possible to reduce the cost demand significantly. The highest effectiveness can be reached by a simultaneous remediation and site development/investment. By means of integrated site development concepts at an early stage of the urbanistic planning process and optimization of investment demand and there a bettering of the chance for revitalization of ecologically burdened properties can be achieved. The reached transparency regarding the site specific environmentally relevant issues induces oftentimes a relativization of the blemish of historical burdens.

Dr. Kersten Roselt ist Projektleiter OPTIRISK bei der JENA-GEOS®-Ingenieurbüro GmbH, Jena.