

altlastenforum

Baden-Württemberg e.V.



Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg 2006

Stuttgart, 17. März 2006

Inhaltsverzeichnis

Programm	1
Grußworte	3
Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg - Von der Idee bis zur Realisation -	5
Brachflächen als Chance – Flächenrecycling in Deutschland	12
Das Forschungsprogramm REFINA – Stand und Aktivitäten	27
Wettbewerbsbeiträge	36
„Altstandort Hauptstr. 109/Baugebiet Kronenstraße“	37
„Französisches Viertel, Tübingen“	43
„Gewerbepark Neckartal, Rottweil“	49
„Quartier am Ettenbach“ in Ettenheim	55
„Revitalisierung des ehem. Kienzle-Areals in Villingen-Schwenningen“	59
„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park“	63
„Städtebauliche Neuordnung Müllheimer Tal in 69565 Weinheim“	67
„Quartier Thumenberg“ (außer Konkurrenz da in Bayern liegend)	71
Sponsoren	76
Das <i>altlastenforum</i> Baden-Württemberg e. V. stellt sich vor	80
Der Arbeitskreis Flächenmanagement im <i>altlastenforum</i> Baden-Württemberg e. V.	83

Wettbewerbsbeitrag außer Konkurrenz

„Quartier Thumenberg“

SRS Deponiebau GmbH

Quartier Thumenberg - Wohnen in Erlenstegen

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden im Herzen Nürnbergs. Alle Versuche des ehemaligen Grundstückseigentümers Deutsche Bahn AG zur Revitalisierung des Grundstücks und Rückholung in den Wirtschaftskreislauf schlugen jedoch fehl, da die Sanierungskosten bei konventioneller Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden um ein vielfaches höher gewesen wären, als der zu erzielende Verkaufspreis des Geländes als Gewerbefläche.



In einem Zeitraum von nur 4 Jahren wurde dort auf einem ehemals als Schrottplatz genutzten Grundstück eine moderne zukunftsweisende Wohnidylle geschaffen. Ermöglicht wurde dies zum einen durch ein pragmatisches Sanierungskonzept, bei dem die tiefreichenden Schadstoffbelastungen des Bodens nicht einfach nur ausgehoben und entsorgt wurden.

Auf der Grundlage des aktuellen Bundesbodenschutzrechtes ist es gelungen, durch eine Aufteilung in nutzungsbezogene

Sanierungsteilflächen nahezu sämtliches Material als umweltverträglichen Erdbaustoff auf dem Gelände wieder einzusetzen und gleichzeitig den neuen Grundstücks- und Wohneigentümern schadstofffreies und uneingeschränkt nutzbares Gelände zu übergeben. Kernstück



der Sanierung war die dauerhafte Immobilisierung der im Boden vorhandenen Schadstoffmixturen aus diversen Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, PCB) sowie deren anschließende Verwertung unterhalb der Erschließungsstraße und in einem Lärmschutzwall.

Voraussetzung für den Erfolg des Projektes war weiterhin die Erstellung bzw. Anpassung des Bebauungsplans an die erarbeitete Konzeption durch die Umwandlung von Gewerbeflächen in Misch- bzw. Sondergebiete für "Arbeiten und Wohnen". Beide Faktoren zusammen bewirkten letztlich eine positive Wertermittlung des brach liegenden Geländes. Ein weiterer Meilenstein war schließlich die Entwicklung eines innovativen Lärm- und Sichtschutzkonzeptes, welches zur Abschottung einer angrenzenden Bahnlinie erforderlich wurde. Es konnte durch das Zusammenspiel der zu erstellenden Bebauung selbst sowie einem begrünten Lärmschutzwand und einer modernen Lärmschutzwand verwirklicht werden.



Die Abwicklung des Projekts in einem straffen Zeitrahmen wäre nicht möglich gewesen ohne eine frühzeitige Einbeziehung der beteiligten Behörden in die Sanierungs- und Bebauungskonzeptionen und deren Bereitschaft zu mehrfachen Anpassungen der bereits erteilten Genehmigungen. Das Projekt kann städtebaulich wie auch ökonomisch als gelungen bezeichnet werden, was zum einen durch die Resonanz aus der Stadtverwaltung und zum anderen durch die erfolgreiche Vermarktung der Immobilien bestätigt wird.



Eckdaten des Projekts:

Lage: Nürnberg, Stadtteil Erlenstegen
Grundstücksgröße: 8.300 m²
Vorbesitzer: Deutsche Bahn
Vornutzung: Schrottplatz
Belastung: PCB, MKW, PAK, LHKW bis 7 m Tiefe
Einstufung: mehr als 50% > Z2 (LAGA)

Zeitlicher Ablauf:

01/2001 - 10/2001 Sanierungskonzeption, Erstellung Sanierungsplan
10/2001 - 10/2001 Sanierungsvertrag mit der Stadt Nürnberg
01/2002 - 03/2002 Gebäuderückbau und Flächenvorbereitung
04/2002 - 09/2002 Altlastensanierung
09/2002 - 05/2003 Erschließung
11/2003 - 03/2005 Bauausführung Wohnanlage mit 35 Wohneinheiten
07/2005 - 03/2006 Bauausführung Reihenhausbauung mit 14 Häusern
ab 2006 Planung für weitere Bebauung

Projektkosten (Kauf, Sanierung, Erschließung, Bebauung):

bisherige Kosten: 11,5 Mio. €



SRS Deponiebau GmbH
Karl-Seckinger-Str. 41
76229 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 94652-0
Fax.: 0721 / 94662-20

info@bv-v-srs.de
www.bv-v-srs.de