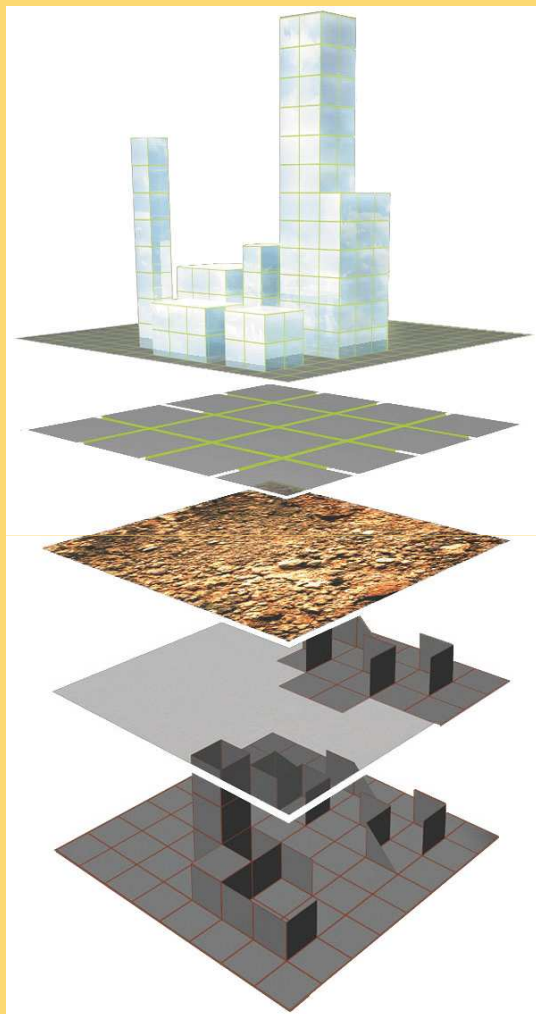


# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)



## Leitfaden zur Reaktivierung stillgelegter Industriestandorte in Rumänien

– ein rumänisch-deutsches Projekt –  
gtz-Projekt PN 04.2195.8-001.00  
[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)

vorgestellt bei:

**ADR SUD MUNTENIA**

SUD MUNTENIA  
Agenția pentru Dezvoltare Regională 

**Gabi Schock**

Stadtwerke Düsseldorf AG  
Energie- und Umweltpolitik  
[gschock@swd-ag.de](mailto:gschock@swd-ag.de)

Project team



Project executing organization

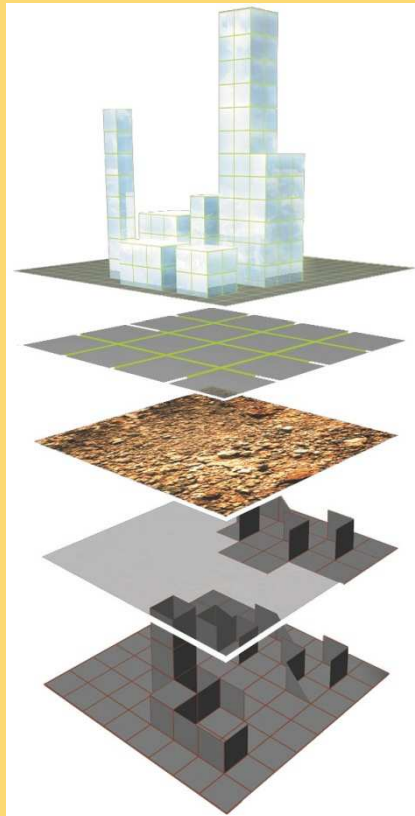
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Flächenreaktivierung



In Europa und auch in Rumänien wurden nach dem politischen und wirtschaftlichen Wandel zahlreiche **Industrie- und Militärflächen** nicht mehr oder nur in geringerem Umfang genutzt.

Durch diese Nutzung kam es zu **Kontaminationen**; ferner dient die vorhandene Infrastruktur nicht mehr den in der EU üblichen technischen, arbeitsrechtlichen und ökologischen Anforderungen.

**Ziel der Flächenreaktivierung** ist die zukünftige Nutzung, z. B. als Industrie-/oder Wohnfläche – dagegen steht bei der Altlastensanierung die Gefahrenabwehr für Mensch und Umwelt im Vordergrund.

### Project team



### Project executing organization

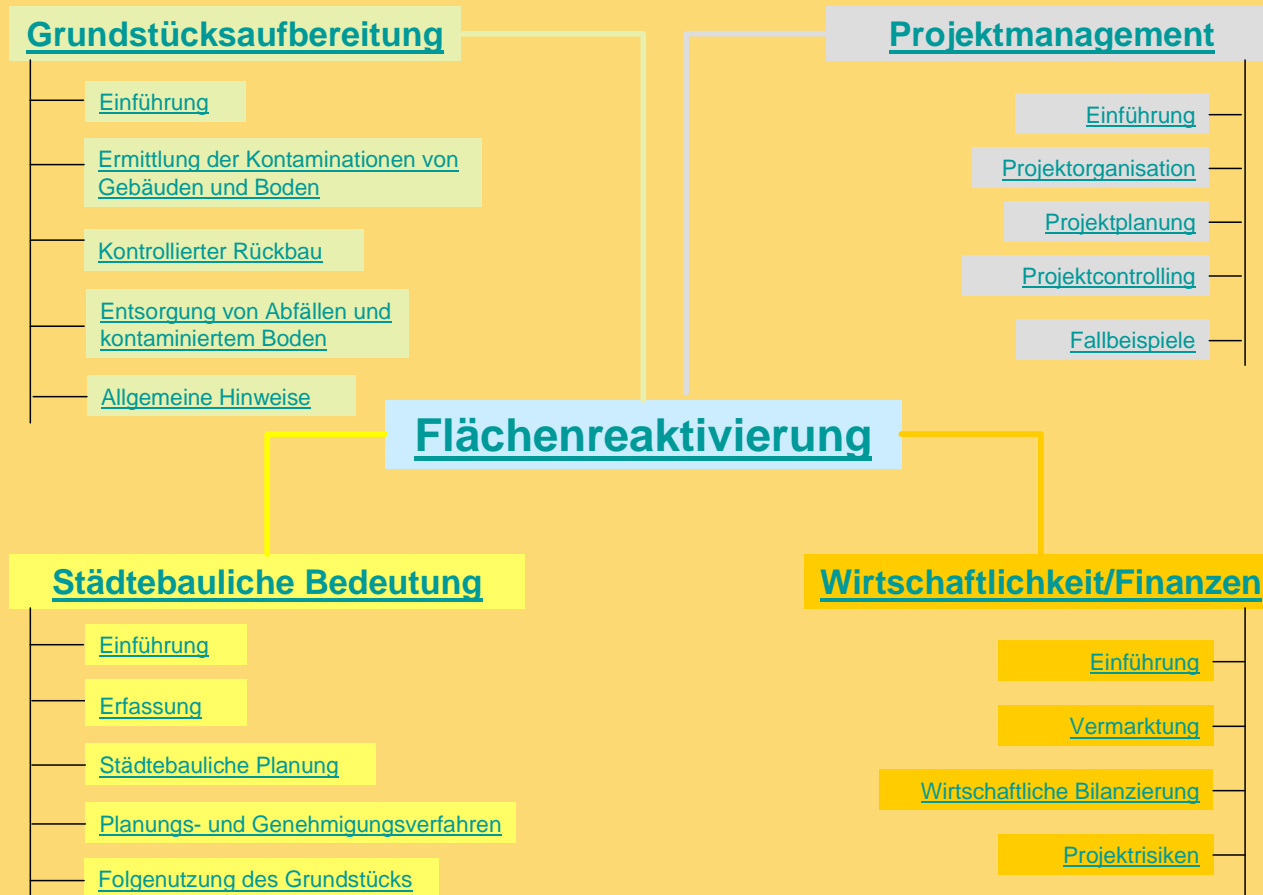
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Der Leitfaden im Überblick



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Flächenreaktivierung



### Project team



### Project executing organization

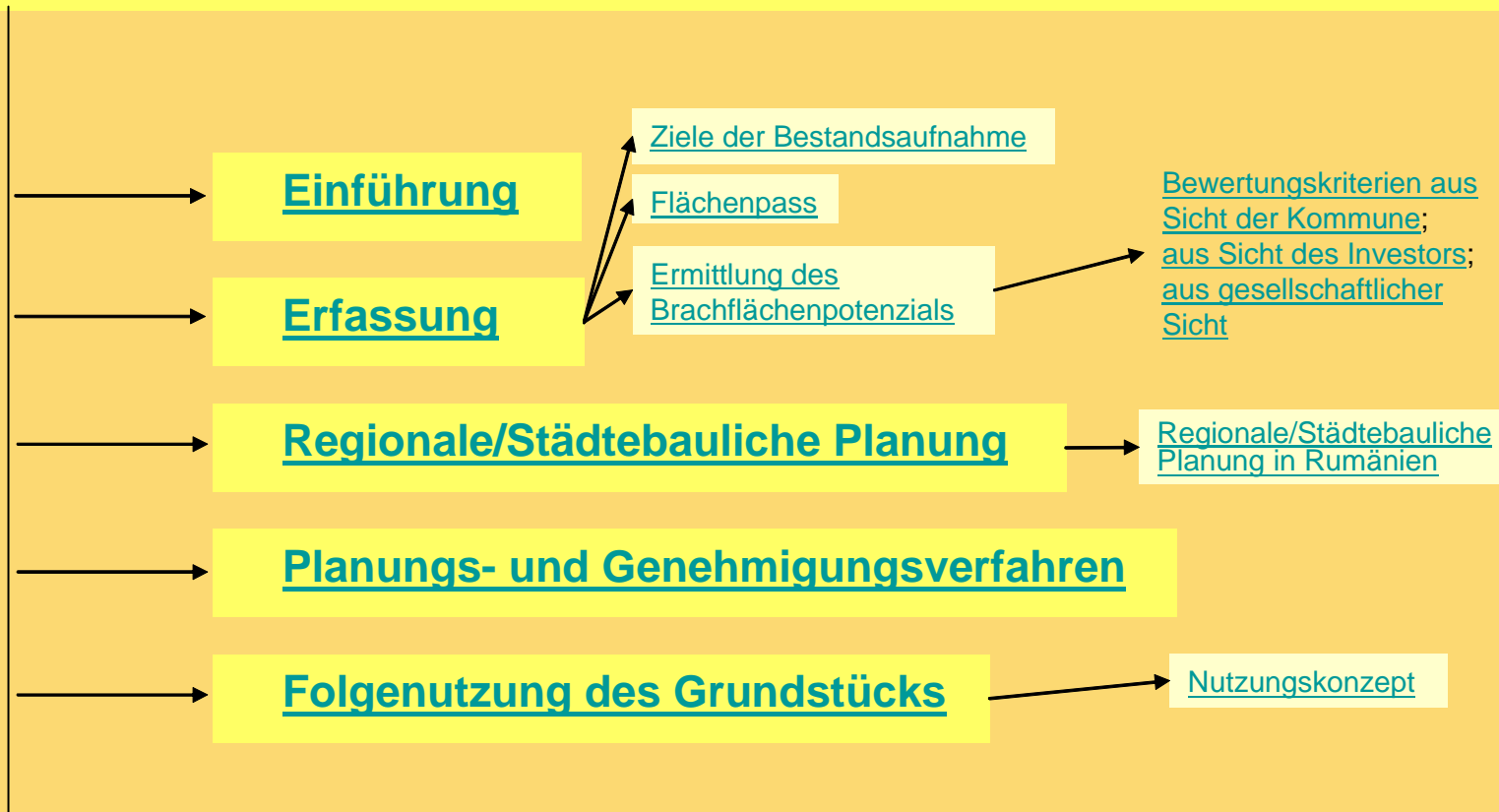
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Städtebauliche Bedeutung



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)

## Fallbeispiel Deutschland - Stadtwerke Düsseldorf AG -



### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Fallbeispiel Deutschland - Stadtwerke Düsseldorf AG - / Ausgangslage



- Standort mit einem Gas- sowie einem Kraftwerk und Betriebshöfen, z. T. denkmalgeschützt
- Vertrag zwischen den Stadtwerken Düsseldorf AG und der Stadt Düsseldorf zur Sanierung des Bodens und Grundwassers
- Finanzierung: durch Verkauf einiger Flächen an Investoren
- Hierzu: Entwicklung eines attraktiven Nutzungskonzeptes (Büro- und Gewerberäume)
- Stadt hofft auf Aufwertung des Stadtteils infolge der Reaktivierung eines Standortes

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)

## Fallbeispiel Deutschland - Stadtwerke Düsseldorf AG - / Reaktivierungsmaßnahme



**teilweiser Rückbau** des ca. 80 Jahre alten Kohlekraftwerks

**Bodenaushub**, da starke Kontamination mit Teer

**Dauer:** 10 Monate für Planung und Durchführung der Abbruchmaßnahmen,  
4,5 Jahre Gesamtprojektdauer für die Reaktivierung und Umgestaltung bis zur Neunutzung

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz





## Fallbeispiel Deutschland - Stadtwerke Düsseldorf AG - / Fazit

- **Aufwertung des Stadtteils durch die Reaktivierungsmaßnahme**
- **Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen**
- **Erhalt von Gebäuden, soweit sie der zukünftigen Nutzung entsprachen; damit: Vermeidung von Abfällen**
- **Teilweise mikrobiologische Sanierung der Kontaminationen; damit: Minimierung der Entsorgung von Boden auf Deponien**
- **Unterdenkmalschutzstellung einiger Gebäude und Anlagenteile; somit: Bewahrung als kulturelles Erbe**
- **Errichtung eines "Bürgerparks", der das Naherholungsangebot der Anwohner verbessert und somit der Verbesserung der Lebensqualität dient.**

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)

## Fallbeispiel Deutschland - Stadtwerke Düsseldorf AG -



### Project team



### Project executing organization

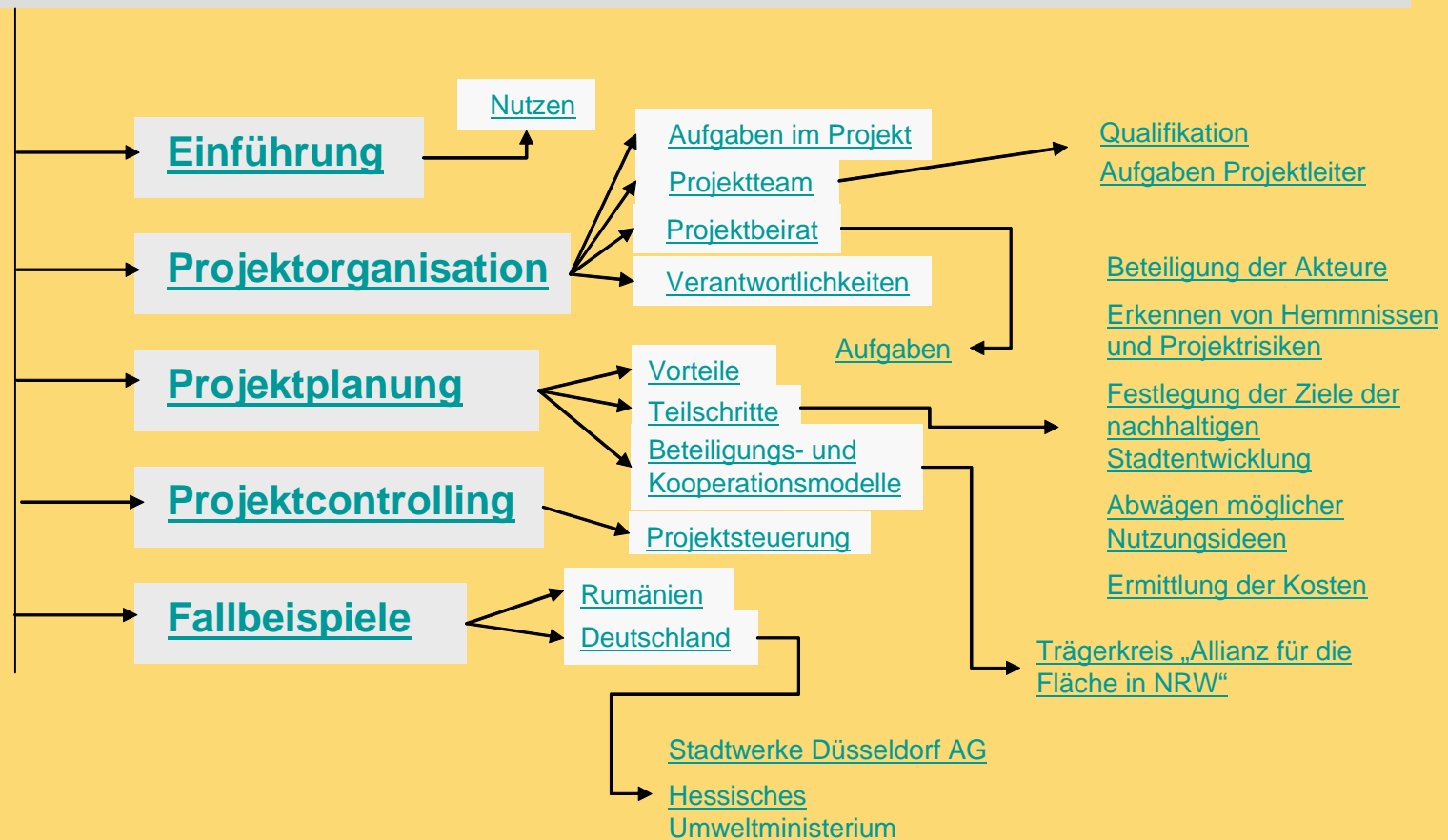
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Managementplanung



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Teilschritte der Managementplanung

Die vorgeschlagene Managementplanung zur Reaktivierung von Industriestandorten besteht aus den **fünf Teilschritten**:

- (1) **Beteiligung der Akteure**
- (2) **Erkennen von Hemmnissen und Projektrisiken**
- (3) **Festlegung der Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung**
- (4) **Abwägen möglicher Nutzungsideen und**
- (5) **Ermittlung der Kosten**

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Projektteam - Tätigkeiten

- Klärung eigentumsrechtlicher Fragestellungen
- Vorbereitung und Durchführung der brachflächenspezifischen Bestandsaufnahme
- Koordination von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Abstimmung von Nutzung und erforderlicher Grundstücksaufbereitung
- Erstellung der Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung
- Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Organisation von Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung
- Abstimmung des Vorhabens mit der Kommune und Planungsträgern
- Vertragsmanagement
- Kostencontrolling für die Flächenreaktivierung
- Fördermittelantragstellung und -verwaltung

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Projektteam - Qualifikationen

Die Mitglieder des Projektteams sollten über folgende Qualifikationen verfügen:

### Tätigkeitsfelder

Leitung/Organisation  
Genehmigungen/Verträge  
Grundstücksaufbereitung  
Bauphase/Controlling  
Nutzung  
Vermarktung/Medien  
Finanzen/Wirtschaftlichkeit  
Förderinstrumente

### Qualifikation

Organisation  
Verwaltungsrecht  
Ingenieur/Technik  
Ingenieur/Technik  
Stadtentwicklung  
Verkauf  
Finanzwirtschaft

#### Project team



#### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Grundstücksaufbereitung



Project team



Project executing organization

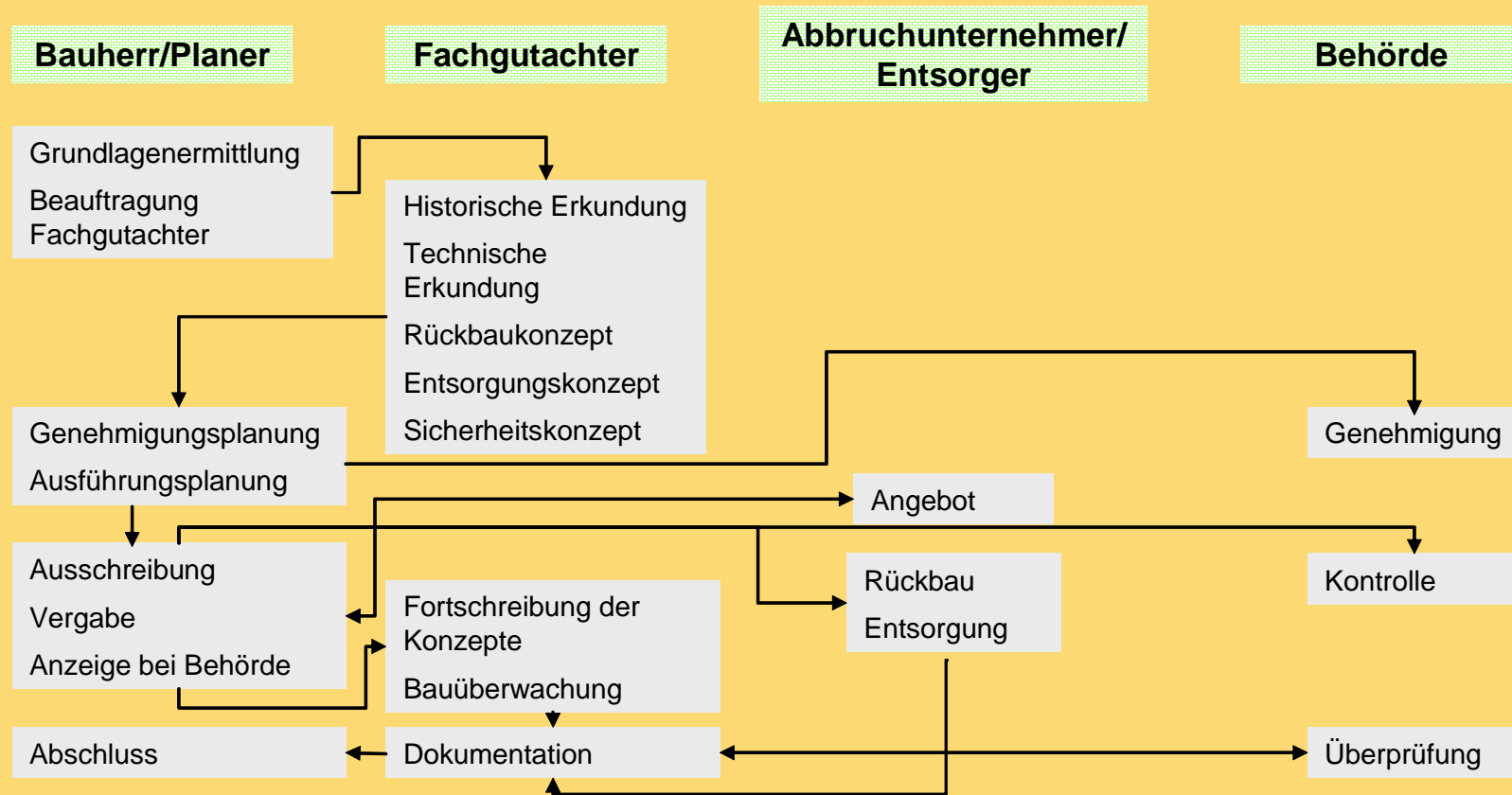
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Aufgabenverteilung



### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz





## Rückbaustufen

Stufe	Beschreibung	Art, Gegenstand	Verwendung
RS 1	Ausbau (zerstörungsfrei)	Fenster, Maschinen, Türen, Fenster, u.s.w.	direkte Wiederverwendung, Verkauf, Baumarkt
RS 2	Demontage Materialtrennung	techn. Einbauten, Dach und Dachstuhl	Recycling, gleichwertige Sekundärbaustoffe
RS 3	Schadstoffausbau (Messprogramm)	Gefahrstoffe beseitigen	fachgerechte Entsorgung mit Nachweis
RS 4	Niederlegung des Bauwerks	maschinelle Arbeitsverfahren oder manueller Abbruch	Sortieren und Recycling der restlichen Baustoffe (Bauschutt)

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Schadstoffhaltige Bau- und Gebäudeteile

Schadstoffe	Kritische Bau- und Gebäudeteile
Polychlorierte Biphenyle PCB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transformatoren –Sekundärkontaminationen der umgebenden Bauteile (Betonteile, Zwischenwände, Fensterbänke, etc.)</li><li>• Dichtungsmassen (in Fugen, Spalten, etc.)</li><li>• Anstriche (in hochbeanspruchten Bereichen, z. B. in Treppenhäusern der 50er- und 60er-Jahre)</li><li>• Kondensatoren (Leuchtstoffröhren älteren Herstelungsdatums)</li></ul>
Quecksilber	<ul style="list-style-type: none"><li>• Leuchtstoffröhren</li><li>• Schalter</li></ul>
Ruß	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schornsteine und Kamine</li><li>• Brandschutz</li></ul>
Teer (PAK)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bitumenbahnen, Bitumenplatten älteren Herstelungsdatums, teerhaltige Dachpappen (Anwendungsbereich: Terrassen, Dächer, Dachaufbauten von Feuchträumen, etc.)</li><li>• Schutzanstriche (an Fundamenten, Kellern, Feuchträumen, unter Parkett, etc.)</li></ul>

### Project team



### Project executing organization

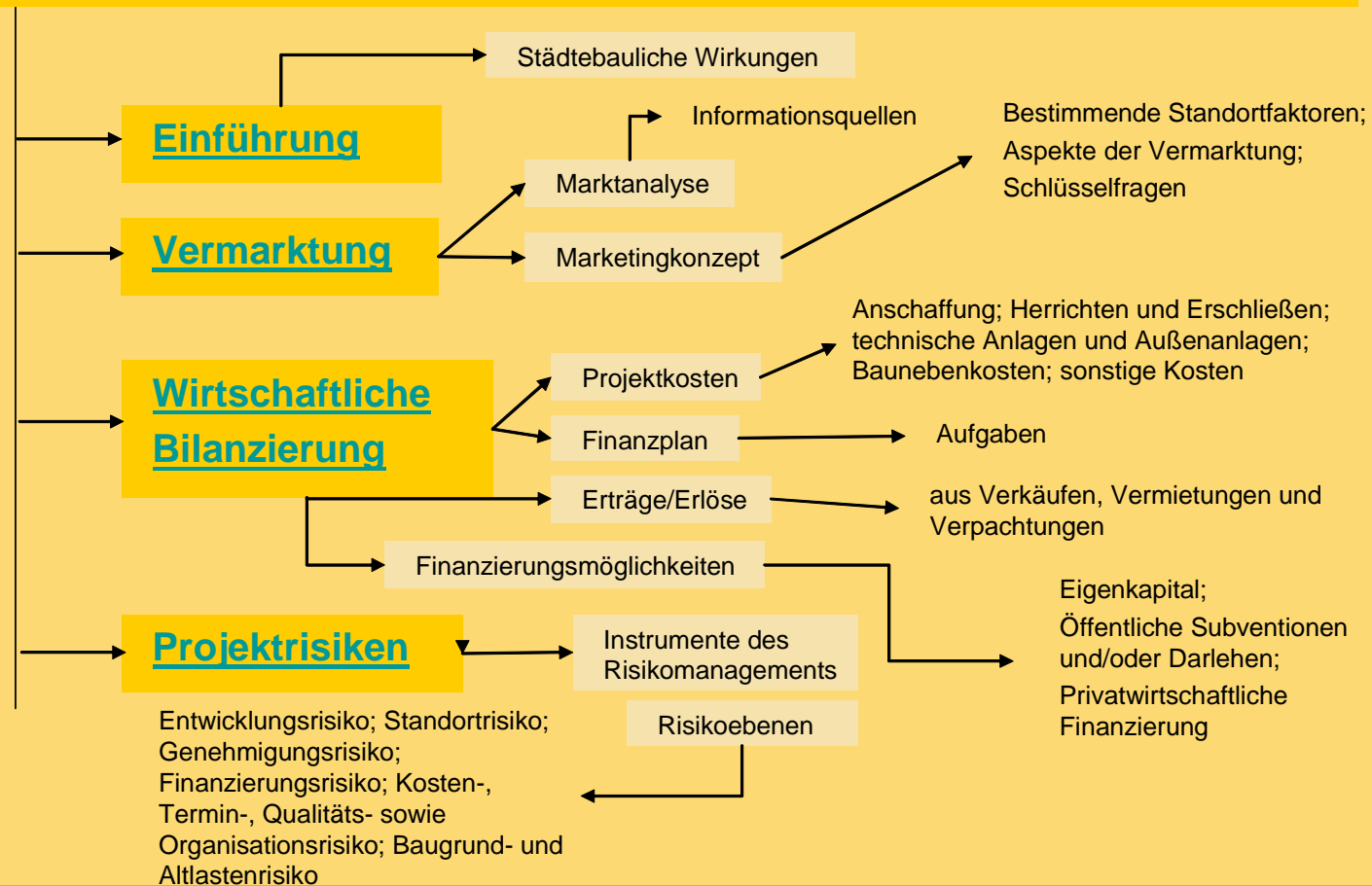
Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Wirtschaftlichkeit/Finanzen



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## ***Möglichkeiten und Voraussetzungen zur Finanzierung von Reaktivierungs-Projekten mit EU-Strukturfondsgelder***

Vortrag von ADR

Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Projektkosten

**Projektkosten** = Aufwendungen an Gütern, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind.

Die Genauigkeit der Kostenermittlung nimmt im Laufe des Projektfortschrittes zu:

Ebene	Kostenermittlung nach Leistungsphase	Leistungsphase	Genauigkeit
0	Kostenüberschlag	Machbarkeitsstudie	+/- 30 %
1	Kostenschätzung	Vorplanung	+/- 18 %
2	Kostenberechnung	Entwurfsplanung	+/- 12 %
3	Kostenanschlag	Ausführungsplanung	+/- 8 %
4	Kostenfestsetzung	Tatsächliche Kosten	exakt

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Fallbeispiel Rumänien – Moreni Parc Industrial

- wurde aus ca. 60 Rückmeldungen, anhand eines Kriterienkatalogs als Pilotstandort ausgewählt
- vorbereitende Schulungen mit Projektteam für Projektdurchführung (im Rahmen des gtz-Projektes)
- Kreisverwaltung Moreni wird einen Finanzierungsantrag vorbereiten

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



## Vorteile der Flächenreaktivierung für Städte und Unternehmen

- neue Unternehmen können sich ansiedeln,
- es können neue Arbeitsplätze geschaffen und
- neue Wohnungen gebaut werden,
- bisher nicht genutzte Flächen werden geschont,
- das Image der Stadt entwickelt sich positiv und
- die Lebensqualität der Bürger steigt.

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz





## Zielsetzung des Leitfadens

- Orientierung des Leitfadens an den vier charakteristischen **Handlungsfeldern der Flächenreaktivierung** – dem Projektmanagement, der Stadtentwicklung, der Grundstücksaufbereitung und der Finanzierung
- Leitfaden dient dem **Projektmanagement** zur Reaktivierung von Industrieflächen und kann als **Entscheidungshilfe** bei der Vorbereitung von vertiefenden planerischen und technischen Leistungen sowie bei der **Fördergeldantragstellung** genutzt werden
- Sammlung wertvoller Hinweise für die rumänische Umsetzbarkeit infolge der Begleitung des **Pilotprojektes „Industriepark Moreni“**
- Durchführung von **Workshops** mit verschiedenen rumänischen Ministerien, Regionalentwicklungsagenturen (ADR) und der rumänischen Treuhand (AVAS); dadurch → Berücksichtigung weiterer **Praxisaspekte** sowie einer nationalen und internationalen Sicht darauf - neben den jeweils bereits vorhandenen fachspezifischen Kenntnissen und Erfahrungen
- Zukünftig gilt es das bisher gebildete **Netzwerk** zu festigen und auszubauen, um eine systematische Herangehensweise weiter zu vertiefen

### Project team



### Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz

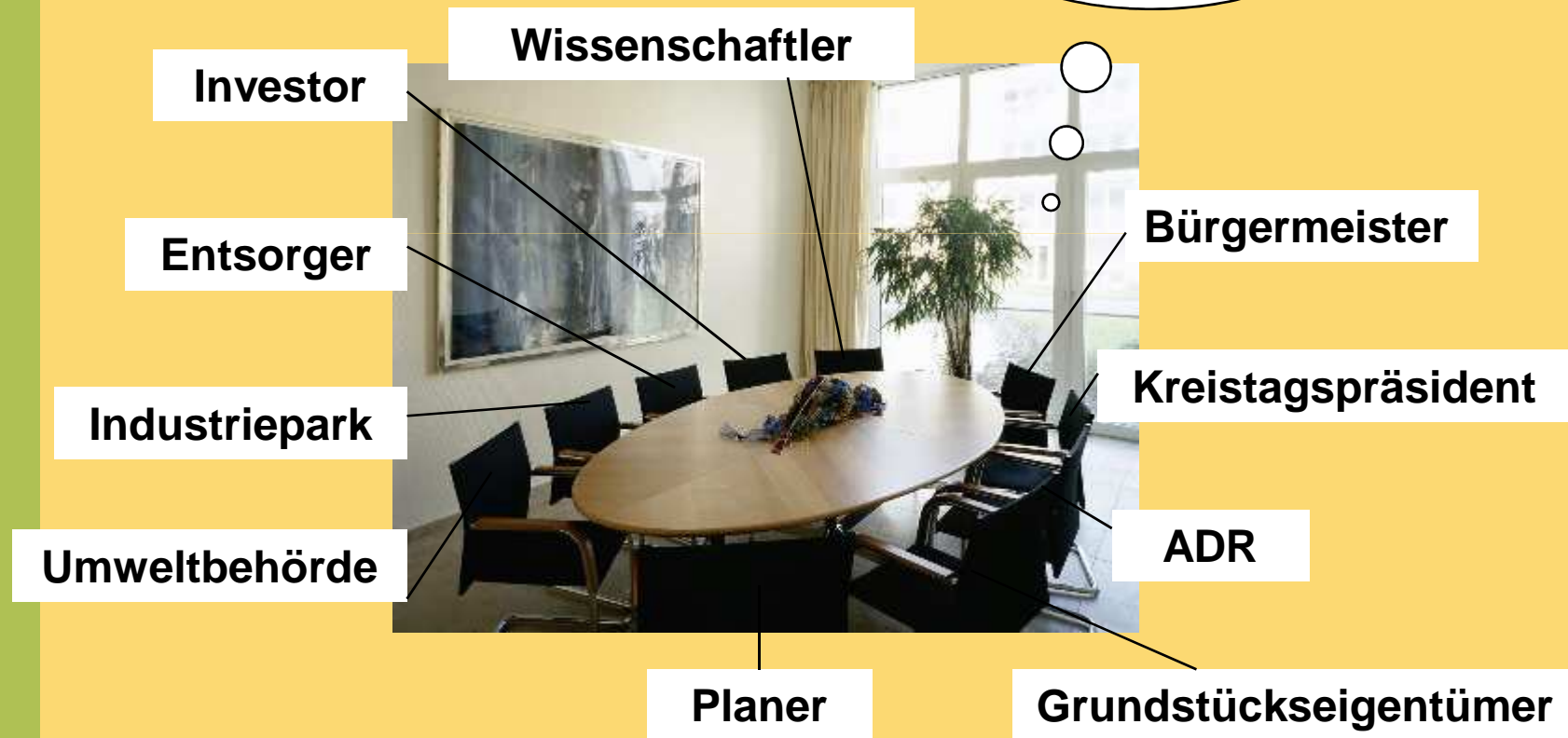


# Reactivation of industrial sites in Romania

[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)

**Haben ALLE einen Stuhl?**

- Die beteiligten Akteure -



Project team



Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



gtz



**Weiterführende Informationen zum Thema unter:**

**[www.reactivation.biz](http://www.reactivation.biz)**

**ab. 15.06.2008**

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

## Project team



## Project executing organization

Ministry of Development,  
Public Works and Housing



**gtz**



Bundesministerium für  
wirtschaftliche Zusammenarbeit  
und Entwicklung