

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



### Erhaltung des Industriestandortes durch Aufbau des Industrieparks-Ost

Am **1. Juli 1990** fassten die Stadtverordneten von Ludwigsfelde den Beschluß, auf dem Gelände des ehemaligen VEB IFA Automobilwerke Ludwigsfelde einen **Industriepark** (später **Industriepark-Ost** genannt) aufzubauen.

Gedanklich lag dieser Entscheidung die Überlegung zugrunde, dass die Zukunft des „IFA-Standortes“ maßgeblich bestimmt wird durch die Ansiedlung von Investoren, die bereit sind, vorhandene überschüssige Kapazitäten und Potenziale der „IFA“ zu verwerten bzw. für ihre Interessen zu nutzen.

Dies erfolgt jedoch nur, wenn der Standort selbst eine hohe Attraktivität bereits besitzt bzw. über kurz oder lang erreichen wird.

Die zweifellos bereits vorhandene Attraktivität des „IFA-Standortes“

- Verfügbarkeit von hochproduktiver Technik und hochqualifiziertem Arbeitskräftepotenzial
- exzellente Lage im Randbereich von Berlin
- gute Verkehrsanbindung durch die Autobahn A10, die Bundesstraße B101 (4-spurig ausgebaut) und die Bundesbahn (eigener Gleisanschluß, Nähe zum Güterverkehrszentrum Großbeeren)

wurde fortlaufend durch den praktizierten Straßenbau und die Beseitigung von „Altlasten“ ausgebaut und erhöht.

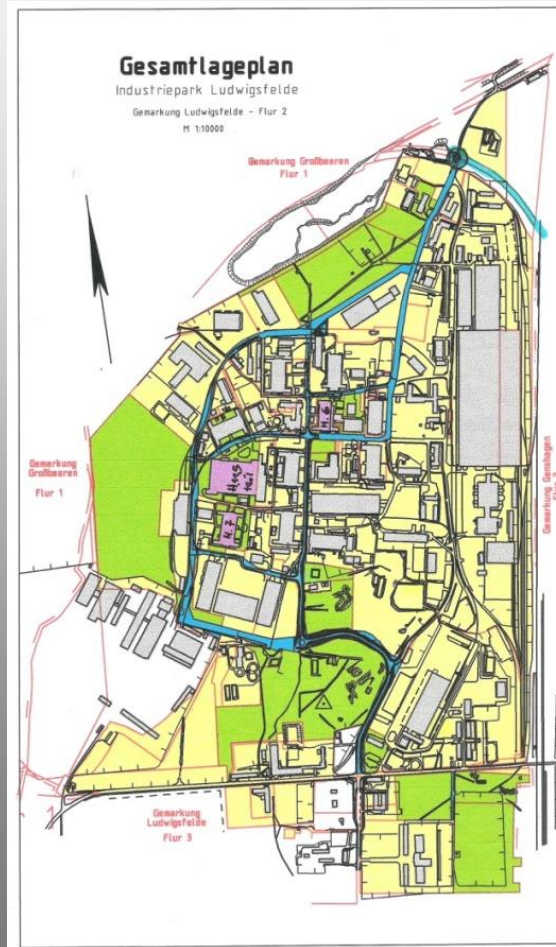
### 1. Verbesserung der Infrastruktur durch Straßenbau und Verbesserung der Ver- und Entsorgungssysteme

- Der Aufbau eines leistungsstarken Straßennetzes auf dem Industrieparkgelände wurde bereits im „Thyssenvertrag“ 1991 durch die Teuhandanstalt in Form der Einbindung einer finanziellen Leistung von **10 Mill. DM** für diesen Zweck festgeschrieben.
- Das aktive Handeln auf diesem Gebiet „kurbelte“ Ende 1995 die Nutzkraftwagen Ludwigsfelde GmbH/Mercedes-Benz an. Sie gaben bekannt, dass, wenn bezüglich des Straßenbaues nicht umgehend etwas passiert, sie Ende 1996 die Zufahrt zum Industriegelände, die durch das von NLG gekaufte Territorium führte, schließen bzw. unterbinden werden.

### Verbesserung der Attraktivität des Industrieparks durch Straßenbau

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



Gesamtanlageplan des Industrieparks  
Blaue Kennzeichnung: verwirklichter Straßenneubau  
Rote Kennzeichnung: von „IFA“ abgerissene Produktionshallen, u.a. wegen starker Kontamination des Hallenbodens und des Bodens darunter



Die neu gebaute Zufahrt zum Industrieparkgelände



## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



Mit dem Straßenbau wurden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen saniert

- Generell wurden nicht schlechthin nur „Straßen“ gebaut, die sich uns sichtbar präsentieren, sondern auch die Gelegenheit genutzt, die unterhalb der Straßen und in unmittelbarer Straßennähe sich befindenden **Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Abwasser** in Abstimmung mit der Firma ENRO zu sanieren, umzuverlegen oder gänzlich neu einzubinden entsprechend des zu erwartenden Leistungsbedarfs.



Straßenbau in Kombination mit der Neuverlegung von Versorgungsleitungen

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



**Straßenneubau in Kombination mit der Einweihung bzw. Freigabe eines neu gebauten Straßenabschnitts am 21.08.1998: von li. nach re.: H. Zschämisch / IFA, H. Tönismann / MB, H.Dr. Paulin / MB, H. Oberle / Liquidator, H. Scholl / Bürgermeister, H.Dr. Panne / Thyssen**



**Neuerlegung von Versorgungsleitungen**



## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



Wesentlichen Anteil an der Projektierung und Realisierung des Straßenbauprogramms auf dem Industrieparkgelände-Ost hatten die Firmen:

- Ingenieurbüro DRÖMER, Ludwigsfelde
- Tiefbau GmbH, HAASE&POLLACK und
- Verkehrsbau Union GmbH.

- 1999 verkaufte die MGS alle Straßen bzw. alle Straßenflächen des Industrieparks - insgesamt 99.476 m<sup>2</sup> - an die Stadt Ludwigsfelde.  
Zu diesem Zeitpunkt waren vom konzipierten Straßennetz von 5,4 km bereits 3,9 km (65%) gebaut und leider die disponierten 10 Mill. DM für den Straßenbau verbraucht.

Auf allen Verantwortungsebenen gab es jedoch für ein solch **unvollendetes** Straßenbauprogramm **keine Akzeptanz**.

Durch diese Haltung ist es der Stadt Ludwigsfelde gemeinsam mit der MGS, BvS und dem Wirtschaftsministerium des Landes Brandenburg gelungen, für den Bau der restlichen 1,9 km Straßen auf dem Industriepark die erforderlichen finanziellen Mittel sicher zu stellen.

Unter der Regie der Stadt wurden 2001 und 2002 die entsprechenden Straßen gebaut.

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



### Anbindung des Industrieparks-Ost an die B 101

- Das Straßenkonzept des Industrieparks fand 2003 seinen krönenden Abschluss durch die unmittelbare **Anbindung der Ausfahrt „NORD“ an die Bundesstraße 101 (B101).**



**Anbindung der Ausfahrt „Nord“ des Industrieparks-Ost an die B 101**

Neben den Straßenbauleistungen in unserem Industriepark – Industriepark-OST – vollzogen sich ähnliche Leistungen im Industriepark-WEST(MTU), was letztendlich dazu führte, dass der Industriepark-OST durch den Industriepark-WEST eine 2. Anbindung an die Brandenburgische Straße erhielt.



**Grundlage für die erfolgreiche Vermarktung des Industrieparks war die Beseitigung von Kontaminationen**

### 2. Erkundung und Beseitigung von Boden- und Grundwasserkontaminationen

Ab 08/1990 begannen auf dem Industrieparkgelände die **gezielten Kontaminationserkundungen und -sanierungen im Boden und in den Grundwasserleitern.**

Die Notwendigkeit hierfür ergab sich zwangsläufig aus 2 Gründen:

1. Das Gelände des Industrieparks liegt in der Trinkwasserschutzzone I und II.  
Im unmittelbarem Abstrom befinden sich die Fassungsbrunnen der städtischen Wasserwerke (WARL) sowie das Wasserwerk der Firma ENRO.  
Beide Wasserwerke versorgen u.a. die Stadt Ludwigsfelde mit Trinkwasser.  
Die konzentrierten Erkundungen der Boden- und Grundwasserkontaminationen hatten das Ziel, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen, um Störungen in der Trinkwasserversorgung durch rechtzeitiges Handeln abzuwenden.
2. Jeder Flächenverkauf an einen Investor war nur dann erfolgreich, wenn über den Zustand des Grund und Bodens folgende Fragen beantwortet werden konnten:
  - gibt es Kontaminationen oder nicht?
  - wenn „ja“, von welcher Art und von welcher Konzentration ist die Kontamination?
  - welche Aufwendungen sind für die Beseitigung der Kontamination erforderlich?
  - wer trägt hierfür die entstehenden Kosten?

Die Entscheidung zum Flächenverkauf an Dritte wurde also maßgeblich von der Tatsache bestimmt, dass zu den gestellten Fragen zur Altlastenthematik Antworten gegeben werden konnten:

- durch vorliegende Expertisen, Untersuchungsergebnisse und Sanierungsprogramme
- zu möglichen gesetzlichen Regelungen, die Investoren von vorhandenen ökologischen Schäden teilweise oder ganz von der Haftung freistellt.

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



Das Wirken auf dem Gebiet der Erkundung und Beseitigung von Altlasten basiert auf einer engen Zusammenarbeit mit der Treuhandanstalt, Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS), Märkische Grundstückssanierungsgesellschaft mbH (MGS) und den zuständigen Behörden, insbesondere dem Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming.

Auf dem ehemaligen IFA-Territorium wurden über 200 gutachterliche Untersuchungen zur Bewertung der Situation „KONTAMINATION“ vorgenommen.

Die vorgefundenen Kontaminationen bestanden im wesentlichen aus folgenden Stoffen:

- **MKW** = Mineralölkohlenwasserstoffe
- **BTEX** = aromatische Kohlenwasserstoffe, sprich: Benzol, Toluol und Xylol
- **LCKW** = leichtflüchtige, chlorierte Kohlenwasserstoffe, sprich: Trichloräthylen und Perchloräthylen sowie
- **CYANIDEN**.

Zu erkannten Kontaminationsschwerpunkten, die zu einer größeren Schadstoffverfrachtung vom Boden in das Grundwasser führten, wurden umgehend und zielgerichtet wirksame Sanierungen vorgenommen.

**Durchführung wirksamer Sanierungen, um Schadstoffverfrachtungen vom Boden in das Grundwasser vorzubeugen**



Abriss der Halle 7 (Gesenschmiedehalle)



## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



Abriss der Halle 7 (Gesensschmiedehalle) und Auskoffnung der kontaminierten Erde unter dem Hallenboden

## 7.3.1.13.5 Entwicklung des Industrieparks-Ost

Dipl.-Ing. Günter Zschämisch und Dipl.-Ökon. Günter Wohrab



1996 mussten wegen der stetigen Erhöhung der LCKW-Werte im genutzten Grundwasser-Leiter Sofortmaßnahmen zur Verhinderung von Gefährdungen für die Trinkwasserversorgung eingeleitet werden.

**Ab 09/1996** gingen in diesem Zusammenhang sog. **DESORPTIONSANLAGEN = Wasserreinigungsanlagen** in den Wasserwerken WARL und ENRO in Betrieb.

Auf dem ehemaligen IFA-Territorium wurden die erforderlichen Erkundungs- und Sanierungsleistungen im wesentlichen von der Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin, später FUGRO CONSULT GmbH Berlin, erbracht.

### Zusammenfassung

- **1990** begannen die gezielten Untersuchungen des Bodens und des I. und II. Grundwasserleiters auf dem Industrieparkgelände.
- **1993/1994 erfolgte die Herausgabe einer 1. Expertise.**  
Diese enthielt eine Zusammenstellung aller Untersuchungsergebnisse der Firmen IFA, NLG und THYSSEN von 1991 bis 1994 und die Ableitung eines Handlungskonzeptes bzw. Strategieprogramms.
- **1997: Ausarbeitung einer 2. Expertise.** Sie enthielt u.a. das Sanierungsrahmenkonzept als Grundlage für das weitere Handeln auf dem Industriepark einschließlich der Erfordernisse auf der **Bauschuttdeponie.**
- Für die Erkundungs- und Sanierungsleistungen auf dem Industriepark wurden mehr als **20 Mill. DM (!)** aufgewendet.

Heute kann man feststellen, dass trotz der komplizierten ökologischen Ausgangslage die Entwicklung des Industrieparks zu einem leistungsstarken Industriegebiet durch gezielte Altlastenerkundung und –sanierung nicht nur nicht behindert, sondern entscheidend vorangebracht wurde.

Durch gezielte Altlastenerkundung und -sanierung wurde die Entwicklung des Industrieparks entscheidend vorangebracht



**Umfangreiche Beräumungs- und Entsorgungsleistungen waren erforderlich, bevor sich Investoren ansiedelten**

### 3. Beräumungs- und Entsorgungsleistungen

Nachfolgend ist an einigen typischen Beispielen aufgezeigt, in welchem Umfang Beräumungs- und Entsorgungsleistungen erbracht werden mussten.

Ausgangspunkt dieser Aktionen waren nicht mehr benötigte Produkte und Gegenstände

- aus dem Produktionshaupt- und Produktionshilfsprozess, bestehend aus Stahl, Plaste, Gummi, Glas, Holz und Textilien sowie
- aus Produktionshallen und Bürogebäuden, die für den Verkauf besenrein beräumt werden mussten.

BERÄUMUNGS- und ENTSORGUNGSLEISTUNGEN, ausgeführt auf dem Territorium der IFA Automobilwerke Ludwigsfelde GmbH:

- Gummi und Gummiabfälle	316,0 t	- Industriemüll	259,0 m <sup>3</sup>
- Textilien, Faserabfälle	10,2 t	- Möbel	42,0 m <sup>3</sup>
- ausgehärtete Kunststoffe	203,6 t	- Schutzmasken	38,0 m <sup>3</sup>
- Stahl- und Maschinenschrott	6.148,7 t =	- Glas für LKW	55,0 m <sup>3</sup>
424 Eisenbahnwaggons und 13 LKW-Lastzüge		- Papier und Pappe	133,0 m <sup>3</sup>
- Paletten und Behälter	8.982 Stck.	- LKW-Reifen	140,0 m <sup>3</sup>
- Großwerkzeuge	1.689,5 t	- Kühlschränke und	
- Holz, Holzabfälle	1.956,0 m <sup>3</sup>	Waschmaschinen	154 Stck.