Wirtschaftswachstum ohne Flächenfraß

Rendite aus Ruinen: Rethemer Unternehmergemeinschaft Egra macht mit kreativem Konzept aus hochbelastetem Gelände des ehemaligen Asbest-Zementwerks Toschi ein florierendes Gewerbegebiet mit Vorbildcharakter

VON REINHARD VORWERK

Rethem. Lange Zeit galt die schadstoffbelastete Gewerbebrache des früheren Toschi-Asbest-Zementwerks am Rethemer Ortsrand als Klotz am Bein für die kleine Stadt an Aller, dessen Sanierung die Möglichkeiten der finanziell und strukturell schwachen Kommune überfordert hätte. Den Befreiungsschlag brachte eine private Initiative von Unternehmern und Gewerbetreibenden aus der Region.

Unter Federführung des Energie- und Gewerbeparks Rethem (Egra) wurde das Gelände saniert, wurden Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben

BZ-SERIE

Die Zukunft beginnt jetzt

mit insgesamt 80 Arbeitsplätzen geschaffen. Weitere werden demnächst hinzukommen. Ein Beispiel, wie durchdachte Konzepte mit Nutzung von öffentlichen Fördermöglichkeiten sowie auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes, ressourcenschonendes Handeln ohne Flächenverbrauch aus einem Schandfleck Ansiedlungsmöglichkeiten für zukunftsfähige richtige Unternehmen geschaffen werden können, das übergeordnete Anerkennung gefunden hat. Für die Bund-Länder-Kommission, die im Rahmen der „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) für die Sanierung in zwei Abschnitten Fördergelder in erheblichem Umfang bereitgestellt hat, war es ein Projekt mit Vorbildcharakter – zur Nachahmung empfohlen.

Entstanden ist die Egra 2013 aus einer Arbeitsgruppe des 2008 mit dem Ziel einer Verschönerung und Attraktivitätssteigerung gegründeten Rethemer Arbeitskreises Stadtbild (ARS). Das habe es damals Erfolge gesehen, sagt Dieter Moll, 2012 gab es dennoch eine Korrektur bei der Zielrichtung: Stadtverschönerung sei die Fassade, sei wichtig, aber für die Zukunftsfähigkeit einer ländlichen Gemeinde in einem strukturschwachen Umfeld brauche es mehr. Ohne wirtschaftliche Entwicklung und Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen werde es nicht gehen. Moll ist einer von drei Gesellschaftern und als Projektkoordinator der Motor der Gesellschaft, deren Mitgliederzahl wie er selbst hier allesamt ehrenamtlich für ihren Ort engagieren.

Von Anfang an konzentrierten sich die Anstrengungen auf die Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen. Die abwandernden wirtschaftlich aktiver Personen sollte gebremst werden.

Zunächst waren es sieben Bürger und Unternehmer, die der Egra 2013 mit ihren vaterlichen Einlagen aus der Taufe hoben. Ein Anteil lossen damals 20 000 Euro, eine Gesellmasschlüssung ist in den ersten 15 Jahren ausgeschlossen. Es gebe den Egra-Gesellschaftern nicht um Profit, betont Moll. „Wir wollen Rethem voranbringen und Arbeitsplätze schaffen, um besonders junge Menschen am Ort zu halten, ihnen eine berufliche Perspektive zu bieten."

Weil das nachhaltig und zudem ohne Flächenverbrauch geschehen sollte, legte man die Ziele bereits bei der Gründung fest. Es sollte bestehende Altlast der ehemaligen Zementfabrik Toschi an der Hauptstraße, Das Gelände wurde gesichert, Jahrzehnten eine Problemzone. Ausgerechnet dort sah man die Möglichkeit zur Ansiedlung von Unternehmen.

Blaupause für Entwicklung strukturschwacher Gebiete

Die Egra-Gründer entwickelten ein Strategiekonzept, welches nach ihrer Überzeugung als Blaupause für die Entwicklung strukturschwacher Gebiete Ländern mit Modellcharakter taugt. Die Kernelemente: Nachhaltigkeit, ehrenamtliche Projektumsetzung und Geschäftsführung, keine Gewinnzumsicht des Gesellschafterkapitals sondern Reinvestition, keine Konkurrenz für lokale Unternehmen, Schaffung von Arbeitsplätzen, Risikoverteilung auf viele Schultern. Letzteres ist für den 74-Jährigen besonders wichtig. „Das funktioniert nur als Gemeinschaftsleistung."

Die Egra konzipierte die Revitalisierung der Gewerbebrache in zwei Phasen.

„Wir wollen Arbeitsplätze schaffen, um besonders junge Menschen am Ort zu halten"

Dieter Moll
Geschäftsführer Egra

Ende 2014 gab es den ersten Zuwendungsbescheid von der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) für einen Bewilligungszeitraum von drei Jahren. Insgesamt 680000 Euro flossen in der ersten Projektphase aus GRW-Mitteln in das Rethemer Projekt, bei einer 40-prozentigen Gegenfinanzierung von Seiten der Gesellschaft. Dazu kamen 300000 Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), 200000 Euro wurden aus dem Sonderfonds Teilprundsäuleschreiben. Land und Kommune beteiligten sich mit insgesamt 400000 Euro.

Um den Anreiz für eine Ansiedlung zu steigern, hat die Egra ein attraktives Mietpreismodell entwickelt: Für jeden neu geschaffenen Arbeitsplatz gibt es ein Prozent Mietnachlass – begrenzt allerdings auf zehn Prozent. Doch es ist nicht nur der wirtschaftliche Aspekt, der das Projekt auszeichnet, sondern auch seine Nachhaltigkeit: Gewerbeansiedlung ohne Flächenfraß, der an der knappen Ressource Boden nagt, in Verbindung mit der Sanierung einer hochbelasteten Industrieruine.

2017 fiel nach Abschluss des ersten Bauabschnitts das Band: unendgeschränkt positiv aus: Alle Gebäudeflächen waren vermietet. Das ursprüngliche Ziel, 30 Arbeitsplätze zu schaffen, wurde da mit 63 bereits übertroffen. Insgesamt wurde die Infrastruktur für 80 Arbeitsplätze geschaffen und auch diese mittlerweile mit Volleyzeichnungen belegt.

Nutzer der sanierten Gebäudeflächen und Anlagen sind neun Firmen aus Rethem und der näheren Umgebung aus zukunftsgerichteten Branchen wie Maschinenbau, Metallverarbeitung, Verfahrenstechnik, Wissens- und Technologietransfer, regenerative Energieerzeugung, Lasertechnik. Zusätzlich ausschließung und Ausbildung, auch auf dem 60000 Quadratmeter großen Dach der Produktionshalle. Dort wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die das Gebäude mit Energie versorgt.

Diese Leistung fand Anerkennung: 2016 wurde die Egra vom Bundesverschaftsministerium zum ersten „Leuchtturmprojekt" in Niedersachsen gekürt.

Zweiter Abschnitt ist nach den Sommerferien fertiggestellt

Umgehend nahmen die „Unternehmer im Ehrenamt" den zweiten Revitalisierungsabschnitt mit ähnlicher Zielsetzung in Angriff. Marius der marodes größten Lagerhalles Schadstoffsanierungs. Von und Transportgenehmigungen legen, die Parzellen herrichten. Zudem erforderte die Erweiterung eine neue Verkehrsanbindung.

2018 ist genau ein, sie ein Phase zwei umzuleitbar vor dem Abschluss. Wenn nach den Sommerferien die Verkehrszufführung mit einem Kreisel auf dem Gelände fertiggestellt und die Anbindung an die Landesstraße 157 abgeschlossen ist, stehen auf einer von Grund sanierten, ehemals extrem schadstoffbelasteten Industriebrache sechs weitere Gewerbeflächen zwischen 2500 und 6000 Quadratmeter für Produktion, Montage, Lager und Büro zur Verfügung, auf denen bis zu 80 weitere Arbeitsplätze entstehen können. Gesamtinvestition hier: rund 3,3 Millionen Euro. Umgesetzt wurde das Ganze wieder mit möglichst GRW-Mitteln in Höhe von rund 2,6 Millionen Euro. Dieses Mal zudem durch besseren Konditionen: Der von der Egra zu ungerade Eigenanteil beträgt lediglich zehn Prozent.

Interessenten stehen nach Angaben Moll's schon vor der Tür.

Dieter Moll

TOSCHI: JAHRZEHNTELANG WICHTIGSTER ARBEITGEBER IN DER REGION

Asbest: Die tödliche Gefahr durch die Faser wurde lange Zeit unterschätzt

Die 1959 angesiedelte Asbestzementfabrik Toschi war lange Zeit der wichtigste Arbeitgeber der Region. Bis zu 650 Frauen und Männer arbeiteten häufig im Akkord, verdienten gutes Geld. Viele zahlten aber einen hohen gesundheitlichen Preis für den täglichen Umgang mit dem krebserregenden Asbest – ein Risiko, dessen man sich lange Zeit nicht bewusst war.

Der Niedergang begann Anfang der 1980er-Jahre mit der Krise der Baundustrie und der öffentlichen Diskussion über die Gefährlichkeit der Faser Asbest. Nach Einstellung der Produktion blieben 260 arbeitslose gewordene Beschäftige sowie Hunderte weitere ehemalige Beschäftigte und asbestverseuchte Gebäude zurück. Nach der Schließung gab es zwei Versuche, wieder gewerbliches Leben auf dem Gelände zu etablieren. Die Firma Hachmeister produzierte von 1989 an provisorische Büro- und Verkaufscontainer vor allem für die neuen Bundesländer. Die Ansiedlung lief verhältnismäßig an. 1997 wurde das Unternehmen bei dem fast 140 Menschen beschäftigt waren, aber von der Konkurrenz aufgekauft. Der Betrieb in Rethem wurde geschlossen. Ende 2009 zog eine Glüsse Recyclingfirma auf das Gelände, wo sie Unmengen von Müll lagerte, aber keine Arbeitsplätze schuf. Zudem herrschten unduntsichtige Besitz- und Pachtverhältnisse für das kontaminierte Areal, sodass es schwierigwas jemanden für die illegal abgeladenen Müll in einer Größenordnung von 10 000 Tonnen heranzuziehen. Am Ende bezahlte das Land Niedersachsen die Kosten für die vom Gewerbeaufsichtsamt Celle angeordnete Räumung in Höhe von 500 000 Euro.

2012 wurde das Gelände zwangsversteigert, ein Jahr später erwarb die Egra für 300 000 Euro 76 000 Quadratmeter des brachliegenden Grundstücks mit dem Ziel, es für eine zeitgemäße gewerbliche Nutzung herzurichten.

Das gab es jede Menge zu tun: Sanierung des Oberflächenentwässerungssystems, Entsorgung von asbesthaltigen Anlagen und Gasleitungen, Einsetzung der Außenmauern und marodes Bereiche der alten Produktionshalle mit Bürotrakt auf 6600 Quadratmeter Nutzfläche. Und jede Menge zu investieren: Das Investitionsvolumen von 1,3 Millionen hätte mannicht allein stemmen können. Da machte sich im Wortsinne die berufliche Erfahrung des koordinierenden Geschäftsführers Dieter Moll bezahlt. Er hatte als Manager von Großprojekten in Entwicklungsländern für den Bundesministerium zuständigen Organisationen beim Aufbau von Infrastruktur- und Schulprojekten Millionenbudgets verantwortet. Eine wesentliche Aufgabe sei dabei die Generierung der Fördermittel gewesen. Die Herausforderung sei im Prinzip stets die gleiche, sagt er, den richtigen Ansatz zu finden. „Das ist ein Projekt in einem Entwicklungsland genauso wie hier in Rethem: Die Fördertöpfe sind da, man muss nur ebenso nachhaltige wie überzeugende Konzepte vorlegen."

Zeitleiste

372 – 265 v. Chr. Bei Thorgrat, ein Schüler Aristoteles, findet sich die erste Erwähnung von Asbest, in seinem Werk „Über Steine". Er schreibt darin von einer unkrennbaren Substanz, die Eisen Hitze erträgt, die nicht Organisches, ohne sichtbare Veränderungen brennt.

1930 – 1993 In diesen Jahrzehnten werden in beiden Teilen Deutschlands besonders viele Gebäude mit bestimmten Bauarten, in den meisten Fällen Asbestzement, gebaut. Asbest wird bereits seit 1930 in Deutschland verwendet und dann in so großen Mengen, wie kaum ein anderer Werkstoff.

1993 Das Herstellen und die Verwendung von Asbest wird in Deutschland weges seiner nachweislich krebserregenden Wirkung verboten. In den Jahren danach wurde es wegen seiner isolierenden Eigenschaften in großen Mengen beim Bauen verwendet.

1992 Im Rahmen von RW 1 bis 2000 steigen die Ausgaben der Bundesländer für die Sanierung von Altlasten, Deponien und Altlastenverdachtsflächen. Dazu gehören auch zum eigenen Auf den Wasserhaushalt, Regenwasser kann weniger gut versickern und Gewässer werden aufgefüllt, bei starken Regenfällen steigt das Risiko, dass überflüssiges Wasser nicht aufgefangen werden kann und es zu Überschwemmungen kommt. Zum anderen können verseigte Flächen kein Wasser versickern, so ringen sie nicht zur Bildung der Luft bei.

1997 Das 304 Hektar-Ziel wird in die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aufgenommen. Bis zum Jahr 2020 soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 Hektar (ha) Tag sinnlich verkleinert.

2000 Der IÖR-Monitor des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung im Auftrag des Bundesministeriums zur Erfassung von Flächenverbrauch und deren Entwicklung sowie zur Landschaftsqualitätsbereich. Die Erfassung der Flächennutzung erfolgt durch die Auswertung von Luftbildern im Rahmen der topographischen Landesaufnahme.

2010 Das 304 Hektar-Ziel wird in die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aufgenommen. Bis zum Jahr 2020 soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 Hektar (ha) Tag sinnlich verkleinert.

2011 Der WWF führt ein neues Maß zum 304 Hektar-Tag auf. Seit Anfang des Maßes lässt zudem jeweiligen Tag wurde bundesweit so viel Fläche verbraucht, dass sich zum Ende des Jahres keine neuen Flächen für Siedlungs und Verkehr mehr ausgewiesen werden könnten, wenn das 304 Hektar-Ziel eingehalten werden soll.

2013 In den Jahren 2015 bis 2018 lag der Hektar-Mittelwert für den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke bei 66 Hektar pro Tag. Mit Flächenverbrauch ist eine Nutzungsänderung als Siedlungs- oder Verkehrsfläche gemeint.

2015 Der Nabu Hamburg meldet die Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten" zu. Ziel ist es, weitere Siedlungsneuwidmung auf Kosten des städtischen Grüns zu verhindern.

2017 55 Prozent der Weltbevölkerung leben in Städten. Bis 2030 rechnen nach einer Statistik aber 1 Prozent bereits 65 Prozent sein, etwa 2,5 Milliarden Menschen. Unter dem Wachstum der Städte verschwindet immer mehr Fläche. Der Verbrauch dieser endlichen Ressource steht Städte weltweit vor ein Problem.

2018 Mit der Neuauflage der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie wird das 30 Hektar-Ziel von 2020 auf 2030 verschoben. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die neue Flächenanspruchnahme nur auf unter 30 Hektar (ha) Tag reduziert werden.

2018 Diskussion seit vielen Grünflächen verhindern auf Kosten des Wohnens und Bauen verhindern. Statt des bisherigen Flächbaus wurden immer öfter Wohnungen über die Geschäfte gebaut. Vorreiter ist Berlin. Die Stadt hat das Potenzial von Wohnungsbau über Supermärkten entdeckt. Deutschlandweit 30 Standorte für grundstücksfreie Wohnbauten.

18. Juli: Der 304 Hektar-Tag fällt in diesem Jahr auf diesen Tag.

2018 Der Hamburger Senat und der Nabu Hamburg stellen das „Hamburger Grünmodell" vor. Es soll einen Ausgleich zu den Problemen des steigenden Bedarfs nach Wohnraum und der gleichzeitigen Forderung nach Grünflächen setzen. In Hamburg wurde ein Vertrag für das Stadtgrün geschlossen, in dem aufgeführt ist, dass mehrere Maßnahmen und weitere freiwilligen der Grünerhaltung umgesetzt werden soll. Voraussgegangen war der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten".

2019 Der Energie- und Gewerbepark aus der Vogelperspektive. Foto: Schwinge

Unverantwortlicher Bodenverbrauch

Ausweisungen in Deutschland sollen bis 2030 unter 30 Hektar täglich gedrückt werden

Rethem. Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Täglich wird nach Angaben des Bundesumweltministeriums eine Fläche von 56 Hektar neu ausgewiesen – meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden – was der Größe von etwa 82 Fußballfeldern entspricht. Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche sozialwirtschaftliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Das Problem des Flächenverbrauchs wird durch den Anstieg der Wohnfläche pro Kopf verschärft. Es gibt zunehmend mehr Ein-Personen-Haushalte und auch der individuelle Flächenbedarf steigt immer weiter. Doch anstatt in dieser Situation bisher unbebaute Baugrundstücke in den Städten für neuen Wohnraum zu nutzen, wird vermehrt auf dem Land gebaut, sogar in Regionen, die wegen der schrumpfenden Bevölkerungszahlen gar keine neue Wohnfläche brauchen. Das führt zu einem weiten Ansteigen der Bodenpreise und zu einem weiteren Flächenverbrauch.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.

Noch viel weiter gehen der Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE), der

82

Fußballfelder entsprechen der Fläche, die jeden Tag in Deutschland für Siedlung oder Verkehr ausgewiesen wird, meist zulasten fruchtbarer Böden

Quelle: Bundesumweltministerium

Sachverständigen für Umweltfragen (SRU) sowie der Naturschutzbund Deutschland. Sie fordern, spätestens zum Jahr 2050 die Inanspruchnahme neuer Flächen auf null zu reduzieren.

Die Kommission Bodenschutz beim Umweltbundesamt (KBU) hat darüber hinaus im Rahmen des Positionspapiers „Flächenverbrauch einschränken – jetzt handeln!" einen Vorschlag unterbreitet, wie das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung auf die Bundesländer verteilt werden könnte.

Um überprüfen zu können, ob sich die tatsächliche Entwicklung in Richtung „30-Hektar-Ziel" bewegt, hatte das Umweltbundesamt (UBA) für das Jahr 2010 ein Zwischenziel von 80 Hektar und für das Jahr 2015 ein Zwischenziel von 55 Hektar pro Tag gesetzt. Seither habe sich der Anstieg des Flächenverbrauchs für Siedlungen und Verkehr deutlich verlangsamt. Dennoch sei Deutschland bislang noch ein gutes Stück vom Erreichen der 30 Hektar-Marke entfernt, fordert das Bundesamt zu größerer Anstrengung auf.

UBA: Zerstörung von Boden ist auf Dauer nicht vertretbar

Irrigsamt sind die Inanspruchnahme immer neuer Flächen und die Zerstörung von Böden auf die Dauer nicht vertretbar und sollten beendet werden, fordert das UBA. Angesichts global begrenzter Landwirtschaftsflächen und fruchtbarer Böden sowie mit Blick auf die stark wachsende Weltbevölkerung sei der anhaltende Flächenverbrauch mit all seinen negativen Folgen unverantwortlich. Das gelte besonders mit Rücksicht auf künftige Generationen.