

Grundstücksdiagnose® – Instrument für aktives Flächenmanagement

Wolf Dieter Sondermann, Otmar Schuster, Thomas Maas, Birgit Hejma, Hanns F. Schuster

1 Reduzierung des Flächenverbrauchs – Bauen im Bestand

Die Umwandlung landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen in Deutschland bis zu 100 Hektar täglich (ha/d) Boden zwingt zum verstärkten Handeln in den Bereichen Stadtentwicklung und Bodenschutz¹. Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Nach den Vorstellungen des EU-Kommissars für Umwelt Potocnik soll die Netto-Land-Inanspruchnahme bis 2050 auf Null reduziert werden². Die Forderung – bestätigt durch Koalitionsverträge auf Bundes- und Landesebene³ – enthält die Verpflichtung für die Beteiligten der Immobilienwirtschaft und der zuständigen Behörden, die Ziele des Brachflächenrecyclings einschließlich der Sanierung von Altlasten aktiv zu gestalten und ein strategisches Flächenmanagement zu entwickeln.

Initiativen zur Revitalisierung von Brachflächen verbinden wie kaum ein anderes Aufgabenfeld die drei Komponenten der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales:

- die ökologische Komponente – Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs
- die ökonomische Komponente – Verwertung attraktiver innerstädtischer Flächen unter Ausnutzung hochwertiger vorhandener Infrastruktur und Vermeidung des Erschließungsaufwandes für Flächen im Außenbereich
- die soziale Komponente – Projekte der Revitalisierung in Kombination mit Maßnahmen der Arbeitsförderung und Arbeitsqualifizierung sowie der Förderung der sozialen und historischen Identifikation der Bürger mit ihrer Region⁴.

In der Literatur des nachsorgenden Bodenschutzes und der Altlastensanierung bildet die Revitalisierung devastierter Bergbau-, Industrie- und Gewerbeflächen seit Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)⁵ immer wieder Anlass zu Veröffentlichungen⁶. Zum Brachflächenmanagement bedarf es für Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Erwerber der Kenntnis und der Bewertung öffentlich-rechtlicher Sachverhalte. Nicht betriebsnotwendige „gebrauchte“ Flächen stehen in ausreichender Zahl zur Disposition des Grundstücksmarktes. In der Regel meidet ein Investor den zusätzlichen finanziellen und bürokratischen Aufwand sowie das nicht kalkulierbare Restrisiko einer zu sanierenden oder auch

einer bereits sanierten Altlast und sucht eine risikoärmere Alternative. Viele Besitzer scheuen wegen des Risikos⁷, Altlastenverdachtsflächen mit und ohne Eintrag im Altlastenverdachtskataster in konzeptionelle planerische Überlegungen einzubeziehen.

Zusätzlich hemmen im Grundbuch eingetragene Belastungen höherer Buchwerte bezüglich der Finanzierung zukünftiger Nutzungen auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (Basel II) die Investitionsabsichten der Beteiligten. Kommunen können in der Regel für das Flächenrecycling nicht die erforderlichen öffentlichen Mittel zur Finanzierung „unrentierlicher“ Kosten bereitstellen. Die Situation wird dadurch verschärft, dass sich für den Eigentümer/Investor, bedingt durch die komplexe bodenschutzrechtliche Situation und die Vielfalt der beteiligten Behörden sowie die lokalpolitische Lage, ein unübersichtliches Risikoszenario für Investitionen in solche Flächen ergibt.

Außer der städteplanerischen Entwicklung und aktiven Wirtschaftsförderung sind haftungsrechtliche Hemmnisse des Bodenschutzes zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen auszuräumen. Hierbei ist für die jeweiligen Erwerber und Pächter solcher Flächen eine „Haftungsbegrenzung“ oder „Freistellung“ von der öffentlich-rechtlichen Haftung nach BBodSchG oder zumindest entsprechender Restrisiken zu erwägen. Ein Immobilienunternehmer als Eigentümer einer Brachfläche steht nicht selten vor der Fragestellung, ob er besser eine nicht betriebsnotwendige Fläche „liegen lässt“ als aktiv mit schwer kalkulierbarem Aufwand eine Verwertung mit dem Ziel der Erlangung des Verkehrswertes einer nicht kontaminierten Fläche anzustreben.

Im Falle einer Altlastenverdachtsfläche hat der Immobilienunternehmer zudem zu entscheiden, ob er aktiv eine Gefährdungsabschätzung und im Falle der Feststellung einer Gefahr eine Sanierung durchführen lässt oder ob die Regulierung der Altlastenfrage auf sich beruhen und einem Nachfolger überlässt. Dabei muss der Grundstückseigentümer bedenken, dass die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nicht verjähren und er auch im Falle einer späteren Veräußerung grundsätzlich als Rechtsvorgänger gemäß § 4 Abs. 6 BBodSchG weiterhin haftet.

Maßgeblich beeinflusst wird die Entscheidung des Eigentümers durch das Vorgehen der zuständigen Umweltbehörde. Ist das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche erfasst und werden Vorbereitungen für

die Untersuchung eingeleitet oder durchgeführt, empfiehlt es sich für den Eigentümer, Initiative zu ergreifen, um Art und Umfang der Untersuchungsmaßnahmen mit zu beeinflussen. Gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG kann die Behörde bei hinreichendem Verdacht einer Altlast die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung anordnen. Schon vor diesem Zeitpunkt sollte sich der Eigentümer oder Erwerber als Ordnungspflichtiger im Verwaltungsverfahren mit den Nutzungszielen und dem Umfang der Untersuchungsmaßnahmen auseinandersetzen. Wie können die von der Kontaminierung ausgehenden Gefahren bewältigt und die zukünftige Nutzung der Fläche ordnungsrechtlich zulässig wirtschaftlich vertretbar geregelt werden?

Das BBodSchG gibt den Beteiligten durch die Definition der Wirkungspfade und die Zulassung unterschiedlicher Maßnahmen für verschiedene Zielnutzungen Möglichkeiten an die Hand, den finanziellen Aufwand in bestimmtem Rahmen zu steuern. Im jeweiligen Einzelfall ist zu ermitteln, ob und inwieweit durch eine Kombination von Sanierung und sonstigen Grundstücksentwicklungsmaßnahmen die Kosten minimiert werden können. In Anbetracht der vielen Beteiligten und der notwendigen gutachtlichen Stellungnahmen fällt es schwer folgende Fragen zu beantworten:

- Welche zusätzlichen, vielleicht nicht vorhersehbaren Kosten entstehen den Immobilienunternehmen?
- Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?
- Welche zeitlichen Verzögerungen ergeben sich aus der Gefährdungsabschätzung und gegebenenfalls aus einer Sanierung der Altlastenverdachtsfläche?
- Stellt die Zeitverzögerung ein maßgebliches Hemmnis bei der Realisierung des Gesamtprojektes dar?

Im Rahmen der Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Verwertung der brachliegenden Fläche stellt sich seitens der Immobilienwirtschaft auch die Frage nach „versteckten“ Kosten, die von vornherein nicht absehbar und damit auch nicht kalkulierbar sind. Damit verbunden ist die generelle Suche nach Finanzierungsmöglichkeiten für das Flächenrecycling.

Aktives Brachflächenrecycling eröffnet ein interdisziplinäres Handlungsfeld. Erfolgreiches Handeln setzt ein positives Zusammenwirken aller Beteiligten des Grundstücksmarktes und der zuständigen Behörden voraus. Bei der Planung und Umsetzung einzelner Projekte ist ein Ausgleich unterschiedlicher Interessenlagen durch ein systematisches und straffes Verhandlungsmanagement mit Behörden und sonstigen Beteiligten zur Ausnutzung wirtschaftlicher Vorteile und zur Vermeidung langwieriger behördlicher oder gerichtlicher Auseinandersetzungen anzustreben.

Immobilienwirtschaft und Regionale Wirtschaftsförderung klagen in regelmäßigen Abständen – auch aktuell – über nicht ausreichende Flächen zur Industrie- und Gewerbeansiedlung⁸. Regionalverband Ruhr (RVR) sowie 23 Städte und Kreise in der Metropole

Ruhr und im Kreis Steinfurt fordern vom Land Nordrhein-Westfalen eine Initiative zur Neunutzung ehemaliger Bergbauflächen und eine „Wiederbelebung“ stillgelegter Flächen.⁹ In Industrie- und Gewerbegebieten der Metropole Ruhr liegen ebenso wie im Rheinland, Bergischen Land, Sauerland, Siegerland und Ostwestfalen nach Einstellung von Bergbau, Kohle-, Stahl- oder Erzproduktion sowie Stilllegung chemischer Anlagen großflächige Areale brach. In der Regel handelt es sich um innenstadtnahe und erschlossene Flächen. Überschaubarere Industrie- und Gewerbebrachen gibt es auch in mittleren und kleineren Städten und Gemeinden des Landes. Sie liegen im zentralen Innenbereich an einem Fluss und waren früher Standorte einer Textilfabrik, einer Lederfabrik oder metallverarbeitender oder galvanischer Betriebe. Darüber hinaus liegen auch größere nicht mehr betriebsnotwendig nutzbare Bahnflächen ehemaliger Güter- und Verschiebebahnhöfe brach.

Seit 2005 entwickelte ein interdisziplinäres Team bestehend aus den Dienstleistern Vermessungstechnisches Ingenieurbüro GEOHAUS Mülheim an der Ruhr, Umwelttechnisches Ingenieurbüro AQUATECHNIK GmbH Mülheim an der Ruhr und Kanzlei Heineemann & Partner (bisher Sondermann Rechtsanwälte) Essen¹⁰ erste Grundzüge einer Grundstücksdiagnose als interdisziplinäres Instrument anstelle mehrerer Einzelgutachten und Unterlagen zur Förderung des Flächenrecyclings und des nachhaltigen Bauens im Bestand zur Belegung der Innenbereiche der Städte mit gewachsenen Industrie- und Gewerbebeständen. Seit 2011 wird die Grundstücksdiagnose als Instrument für ein aktives Flächenmanagement beim Bauen im Bestand innerhalb des BMBF-Rahmenprogramms „Forschung für nachhaltige Entwicklungen (FONA)“ und des Querschnittthemas „Nachhaltiges Landmanagement“ in dem Verbundvorhaben „Nachhaltige urbane Kulturlandschaft in der Metropole Ruhr (Ku-LaRuhr)“ der Universität Duisburg-Essen¹¹ aus Anlass des Wandels von Struktur, Klima und Demografie mit dem Ziel einer Optimierung von Fläche, Wasser und Energie in der Metropole Ruhr weiterentwickelt. Bei der Planung und Implementierung von Flächennutzungskonzepten ist die Auflösung monofunktionaler Ausrichtungen der bisherigen Trennung zwischen Siedlungs- und Freiflächen der „Patchworklandschaft“ des westlichen Ruhrgebiets mit Industrie-, Siedlungs- und Freiraumfragmenten (u.a. Bottrop Innovation City) ein vorrangiges Projektziel.

2 Lösungsansätze zur Verwertung vorge nutzter Flächen

Ziel des Flächenrecyclings ist es, den übermäßigen Flächenverbrauch durch Bebauung bisher städtebaulich nicht genutzter Flächen außerhalb geschlossener Siedlungsräume zu reduzieren sowie den Immobilienmarkt dafür zu gewinnen innerhalb geschlossener Siedlungsgebiete bereits vorge nutzte, brachliegende Flächen einer erneuten Nutzung zuzuführen¹².

2.1 Bodenschutzklausel und Vorrang der Innenentwicklung

1998 wurde durch eine Ergänzung des Baugesetzbuchs (BauGB) mit der „Bodenschutzklausel“ § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Regelung mit dem Inhalt geschaffen, der Innenentwicklung der Gemeinden stärkeres Gewicht zu geben. Das soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen geschehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Städte und Gemeinden die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen. Auf Grund der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB und der Fortentwicklung 2004 durch das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind die Belange des Bodenschutzes durch sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden als Konkretisierung des Nachhaltigkeitsprinzips in die Abwägung der Bauleitplanung zu integrieren¹³. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen des Außenbereichs für städtebauliche Nutzungen müssen die Gemeinden entsprechend dem 30 ha/d Ziel (Bund) und dem 5 ha/d Ziel (NRW) insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung vorge nutzter Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. § 13a BauGB ermöglicht eine beschleunigte Innenentwicklung insbesondere für Grundstücke mit einer Grundfläche bis 20.000 qm.

2.2 Immobilienwirtschaftliche Fragestellungen

Dem Eigentümer einer industriellen, vermutlich kontaminierten Brachfläche – meist eine GmbH oder Aktiengesellschaft – stellen sich in der Regel bilanzielle Fragen, die sich aus der Wertentwicklung Immobilie in ihrem Lebenszyklus ergeben:

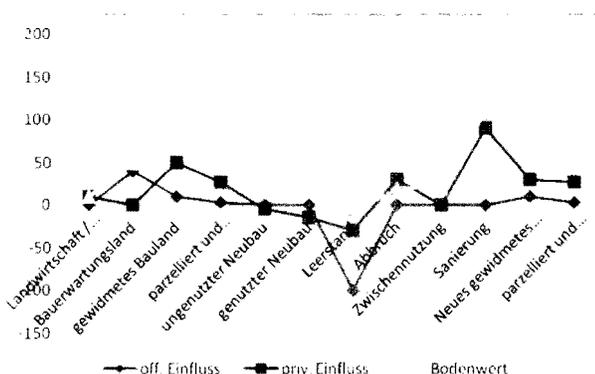


Abbildung 1

Der „Bodenwert“ im Lebenszyklus der Immobilie ist von öffentlichem Einfluss (und Investitionen) sowie von der privaten Erwartung und Investitionen des Eigentümers oder Investors abhängig. Die Wert-

vorstellung bildet sich schon vor den Investitionen. Die Veränderung des resultierenden „Bodenwerts“ über die Investitionen hinaus, sowohl auf der positiven wie auf der negativen Seite ist bedingt durch die Knappheit an Bauflächen, welche durch die o. a. politischen Maßnahmen auf kommunaler Ebene erzeugt wird und auf der negativen Seite durch die Unwägbarkeit der bei der Sanierung auf den Eigentümer zukommenden Kosten. Deshalb ist es durchaus rechnerisch realistisch, dass der „Bodenwert“ wegen der zu treffenden Maßnahmen ins Minus rutscht. In diesen Fällen ist das Grundstück grundsätzlich „unverkäuflich“. Es hat keinen Verkehrswert, allenfalls einen Verkehrswert „Null“. Trotzdem liegt die Ermittlung eines „negativen Verkehrswerts“ im konkreten Fall im Interesse des Eigentümers/Auftraggebers der Verkehrsermittlung. Auch der „negative Verkehrswert“ ist von Bedeutung, nachdem in § 194 BauGB der Verkehrswert dem Marktwert gleichgestellt worden ist.¹⁴ Das kontaminierte Grundstück mit einem „negativen Verkehrswert“ ist nicht generell unverkäuflich, sondern nimmt in der Sicht des Investors wegen der zu erwartenden Wertsteigerung nach Abschluss der Sanierung der Altlast oder der schädlichen Bodenveränderung sowie der Aufbereitung des Grundstücks am zukünftigen Marktgeschehen teil. Dies wiederum ist bei den bilanziellen Vorkehrungen zu berücksichtigen. Zu prüfen ist deshalb, ob das rettende Ufer der neuen Bauerwartung mit den zur Verfügung stehenden Geldmitteln erreicht werden kann oder nicht.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht stellen sich bei der Revitalisierung devastierter Flächen und deren Verwertung insbesondere folgende Fragen:

- Welche Defekte sind erkennbar, die das Gelände als nicht marktfähig erscheinen lassen?
- Welche Maßnahmen stehen zur Verfügung, um das Gelände marktfähig zu machen?
- Mit welchen künftigen Nutzungen kann der Eigentümer wirtschaftlich Marktfähigkeit erreichen?
- Wie sind die planungsrechtlichen Risiken zu bewerten?
- Wie sind die rechtlichen Risiken zu bewerten?
- Welchen Wert kann das zu sanierende Gelände nach Durchführung der erarbeiteten Maßnahmen erreichen?
- Wie kann man die Haftungsrisiken so verkleinern, dass sie bilanztechnisch keine Rolle spielen?

Aus Sicht der betroffenen Kommune stellen sich die Fragen so dar:

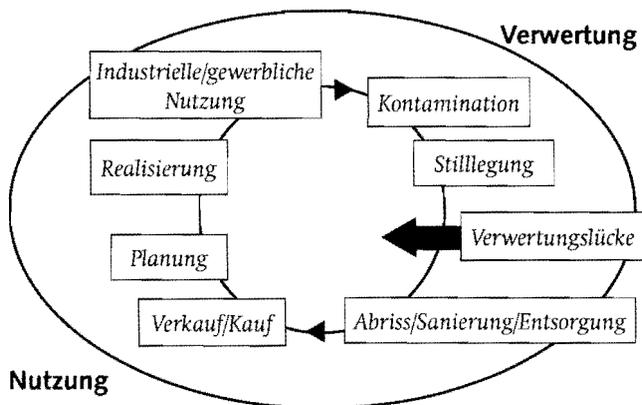
- Wie können bisher nicht mehr benötigte Brachflächen aktiv verwertet werden, um das knappe Baulandangebot zu vergrößern?
- Wie kann es gelingen, das Arbeitsplatzangebot zu vergrößern?
- Wie können Ansiedlungen politisch im Konsens von Mehrheit und Bevölkerung gelingen?

Für die Umweltbehörden stellt sich die Fragen:

- Wie können die von der Kontaminierung ausgehenden Gefahren mit verhältnismäßigen Mitteln bewältigt werden?

2.3 Verwertungslücke

Im Idealfall eines ganzheitlichen Immobilienmanagements stellen industrielle und gewerbliche Flächennutzungen, über die Nutzungszeit von Jahrzehnten betrachtet, einen Flächenkreislauf dar. Nach der ersten Erschließung des Grundstücks wurde das frühere Vorhaben nach den damals anerkannten Regeln der Technik geplant, errichtet und betrieben. Während der jahrzehntelangen Nutzung gelangten je nach Betrieb und Nutzung Verunreinigungen in Boden und Grundwasser (Kontaminationen führten in zahlreichen Fällen zu Altlasten oder schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers). Nach Stilllegung der Anlagen und der Fläche tritt eine Lücke zwischen der bisherigen Nutzung des Betriebsgrundstücks und der beabsichtigten neuen Nutzung des Grundstücks für eine andere industrielle, gewerbliche oder wohnungswirtschaftliche Nutzung auf, die sogenannte „Verwertungslücke“. Mit der Vorbereitung zum Verkauf der frei gewordenen Fläche beginnt der Kreislauf der Grundstücksnutzung grundsätzlich neu.



Zusätzliche Erschwernisse und Lasten beeinträchtigen ein ganzheitliches Immobilienmanagement für die Altfläche zugunsten einer scheinbar problemloseren Inanspruchnahme bislang unberührter Flächen. Es gibt mehrere Gründe für das Entstehen der Verwertungslücke. Der Grundstückseigentümer scheut die Kosten einer fachtechnischen Untersuchung seiner Fläche und das Risiko eines Grundstücksverkaufs mit haftungsrechtlichen Unwägbarkeiten (Haftung als früherer Eigentümer). Der potentielle Erwerber oder Grundstücksentwickler befürchtet, in das schwer durchschaubare System öffentlich-rechtlicher Verantwortlichkeiten (Haftung als Zustandsstörer) hineingezogen zu werden und die Fläche nicht entsprechend seinen Vorstellungen nutzen zu können. Auch die Kommunen möchten je nach Lage

des Sachverhalts eine Überplanung kontaminierter Flächen aus Angst vor Amtshaftungsansprüchen möglichst vermeiden. Die Umweltbehörden ziehen im Einzelfall das vertraute Mittel der Ordnungsverfügung einem koordinierten und einvernehmlichen Vorgehen durch Flächenentwicklungs- und Sanierungsvertrag vor.

Die Verwertungslücke wird durch die unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten verstärkt:

Region	Regionalplan – Ziele und Grundsätze,
	Regionaler Flächennutzungsplan(RFNP)
	Flächennutzungsplan, Bebauungspläne
Stadt/ Gemeinde	Revitalisierung von Brachflächen
	Stadtplanerische Vorgaben
	Altlastenverdachtskataster
Bodenschutz-behörde	Anordnung der Sanierung der Altlast
	Auswahl mehrerer Ordnungspflichtiger
Verkäufer	Hoher Verkaufspreis mit Veräußerungsgewinn
	Zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Ent-haftung
	Hoher Verkehrswert
Grundstücks-entwickler	Keine Haftung für Altlasten
	Zeitnahe Flächenentwicklung
	Niedriger Kaufpreis bei guter Infrastruktur
Käufer/ Investor	Haftung als Zustandsstörer für Altlasten

2.4 Umfassende Transparenz der Fakten

Angesichts der anfänglichen Unübersichtlichkeit der Vielzahl von Regelungstatbeständen und der Betroffenheit unterschiedlicher Disziplinen hat es der Eigentümer/Investor schwer, sich ein wirtschaftliches Bild von der Lage zu machen. Alle betroffenen Behörden vom Bauordnungsamt bis zum Umweltamt bieten sich gern als Berater an; doch lassen sich aus einer singulären Zuständigkeit nicht die Erkenntnisse gewinnen, die der Investor benötigt, um die richtigen Maßnahmen zu ergreifen und zum Erfolg zu kommen, geschweige denn das notwendige Maß an rechtlicher Sicherheit, das weiter führt als eine gutwillige Einzelschrittentscheidung. Verstärkt wird das Problem durch die zahlreichen Gutachten, die für die verschiedenen Behörden (Planungsamt, Umweltamt, Bauamt, ...), eingeholt werden müssen oder die bereits vorliegen und einer zusammenfassenden Bewertung bedürfen. Erfahrungsgemäß gehen fast alle Gutachter von unterschiedlichen, ihnen jeweils gewohnten Grundlagen und Zielvorstellungen aus, so dass es bei politischen Auseinandersetzungen über die Nachfolgenutzung immer wieder Ansatzpunkte für Gegner und nachfolgend für Gerichte gibt. Derartige Auseinandersetzungen gefährden die Gesamtinvestition.

Es reicht heute nicht mehr aus, dass Gutachter die Vorliebe oder Verfahrensweise bestimmter Personen in der Behörde kennen. Sämtliche Entscheidungen müssen sich in der politischen Auseinandersetzung bewähren, wenn der Erfolg gesichert sein soll. Es gibt Risikobereiche, die sozusagen in aller Munde sind. Dazu gehören Boden, Grundwasser, Fauna und Flora mit den – gewissermaßen künstlich geschaffenen – Hindernissen und immer wieder neuen Überraschungen bezogen auf die Planungsziele. Leicht wird aus den Augen verloren, dass das Zusammenspiel faktischer Belastungen öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Art erst die Gefahrenlage für das Projekt schaffen.

Führt man sich vor Augen, dass politische Gegensätze in Bezug auf das städtebauliche Projekt heute oft unüberbrückbar erscheinen, andererseits aber die politischen und faktischen Diskussionen nur durch die Daten, Informationen oder Einschätzungen gespeist werden, die vorher von anderen erdacht oder gemacht worden sind, dann ergibt sich der Lösungsansatz wie von selbst:

Man muss auf das, was möglicherweise kommt, vorbereitet sein. Man braucht Transparenz in der Ausgangslage und Klarheit des Sachverhalts, der Kosten, der Risiken und der zu durchlaufenden Prozesse. Dann kann man die Situation entwirren und ist nicht auf untereinander nicht abgestimmte Gutachten angewiesen. Der hier zu erreichende Zustand der Transparenz für den Eigentümer/Investor muss es erlauben, einen Rahmen für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu erstellen, so dass man sicher zum Erfolg schreiten kann.

3 Grundstücksdiagnose®

Die Grundstücksdiagnose® (Real Estate Diagnosis) enthält die Schlüsselinformationen einer Liegenschaft und führt die Eigenschaften des Grundstücks in verständlicher Form in Text und Karten auf. Sie dient zur Entwicklung der Liegenschaft und ihrer Werterhaltung. Sie besteht aus den fünf Modulen, die folgenden Inhalt haben:

- technisch-rechtlicher Beschreibung,
- aktuellen Verwendungsmöglichkeiten,
- Untersuchung und Abschätzung des Altlastenverdachts
- Umweltrechtliche und fachjuristische Bewertung und
- Wertermittlung

3.1 Modul 1: Grundstücks – Matrix

Die Grundstücksmatrix oder „Bodenrechtliche Erhebung“ (Prop. Scan®) stellt mehr Fragen an das Grundstück. Im Einzelnen gibt sie Auskunft über

- Eigentum und private Rechte aus Liegenschaftskataster und Grundbuch
- Nutzungsarten, ggfls. Bodenschätzung,
- Physikalische Gegebenheiten wie Klima – Analyse, Umgebungslärm

- Fakten des Grundstücks zum Planungs- Bau- und Ortsrecht (bauordnungsrechtliche Tatbestände, bauplanungsrechtliche Situation, fortgeltendes altes Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, Auswirkungen einschlägiger Satzungen, Fakten zur Sicherung der Bauleitplanung, etc.)
- Fakten zum Grundstück aus dem Baunebenrecht (Natur- und Landschaftsschutz, darunter FFH – Gebiet oder Biotope, Gewässerschutz, Bodenschutz, Bodensanierungsverfahren, Denkmalschutz, Einwirkungsbereich Bergbau, Einwirkungsbereich Verkehr, Einwirkungsbereich von Hauptleitungen,
- Bodenordnungsverfahren,
- Zustand der Grundstückserschließung,
- Öffentliche Lasten wie Baulasten, Altlastenverdacht, Erschließungslasten, Abmarkung oder Gebäudeeinmessung,
- Leitungskataster der Ver- und Entsorgungsträger,
- Grundstücksmarkt (Bodenrichtwerte),
- Geothermische Potenziale (in NRW).

Das Ergebnis ist eine gerichtsfeste Urkunde zu vereinbarem Preis. Sie soll dem Eigentümer/Investor/Entwickler/Dienstleister die Sicherheit geben, die auf ihn zukommenden Verfahren abschätzen zu können.

3.2 Modul 2: Grundstücksanalyse

Die Grundstücksanalyse (Proprietary Building Rights Assessments) diskutiert auf der Basis der Grundstücksmatrix und der Einsicht in die Bauakten des Bauordnungsamtes die Möglichkeiten, das Vorhaben des Investors durchzusetzen. Der Entscheidungsspielraum der Genehmigungsbehörden wird ausgelotet und fachtechnisch bewertet.

3.3 Modul 3: Umwelttechnische Bewertung

Bei der umwelttechnischen Bewertung handelt es sich um eine beprobungslose Bewertung von Liegenschaften anhand der Aktenlage und eines Ortstermins im Hinblick auf das Risiko von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in Gestalt einer Abschätzung des „Altlastenrisikos“ als informelle Vorstufe zur Gefährdungsabschätzung.

Die umwelttechnische Bewertung soll im Vorfeld von Investitionen den Eigentümern, Investoren, Erwerbenden und Dienstleistern beim Umgang oder dem Erwerb von gewerblich vorgemerkten Liegenschaften eine erste Einschätzung hinsichtlich potentiell vorhandener Bodenkontaminationen und deren Umweltgefährdung geben.

3.4 Modul 4: Fachjuristische Bewertung

Die fachjuristische Bewertung (Juristic Pollution Assessment) enthält die bodenschutzrechtliche Bewertung insbesondere hinsichtlich der Haftungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG und des daraus resultierenden Handlungsbedarfs im Hinblick auf eine durchzuführende Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 BBodSchG und der (voraussichtlichen)

Sanierungsziele für Boden und Grundwasser sowie die sich ergebenden Verantwortlichkeiten.

3.5 Modul 5: Wertermittlungsgutachten

Nicht der aktuelle Verkehrswert steht dabei im Vordergrund, sondern der Wert der Liegenschaft unter der Projektion des Vorhabens in dem bestehenden Gestaltungsraum¹⁵. Dabei bedarf es der Anwendung der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), sowie der Ermittlung des Restrisikos und des Restrisikoabschlages bezogen auf den Marktwert unter Berücksichtigung der Entwicklungschancen gemäß § 4 Absatz 3 ImmoWertV. Die Grundstücksmatrix wird im Einzelfall zur Due Diligence ausgeweitet. Die deutschen, gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsmethoden wie auch international übliche werden angewandt, um den Wert von verschiedenen Seiten her zu beleuchten. Beleihungswert, Gesamtinvestitions- und Verkaufsrisiko werden ermittelt.

4 Grundstücksdiagnose® – Instrument für aktives Flächenmanagement

Das Ziel der Grundstücksdiagnose® ist es, dem Eigentümer/Investor/Erwerber eine kostengünstige, zusammenfassende gutachtliche Stellungnahme statt mehrerer getrennter, nicht abgestimmter Fachgutachten an die Hand zu geben, damit er seine Vorstellungen über das beabsichtigte Projekt prüfen, verfeinern und die zu durchlaufenden Prozesse von vorne herein straffen und zielsicher machen kann. Dabei haftet jeder der drei Dienstleister für die in seinem Fachgebiet erfolgten Aussagen. In aller Regel ist die Grundstücksdiagnose in einem Internet – Datenraum für Zugriffsberechtigte verfügbar, weshalb interdisziplinäres Arbeiten mit ihr vorteilhaft möglich ist. Besonders erfolgreich ist die Grundstücksdiagnose dann, wenn sie auch den beteiligten Behörden zugänglich ist, so dass ein gemeinsamer Fundus an Geo-Informationen als unwidersprochene Basis für alle weiteren Planungen und Entscheidungen bei Entwicklung und Kontrolle zur Verfügung steht.

Die Kosten für eine interdisziplinäre Grundstücksdiagnose sind aufwandsabhängig, und können im Einzelfall pauschaliert für Grundstücke bis 20.000 qm mit 5.000 € bis 10.000 € angeboten werden. Bei einer wirtschaftlich sinnvoll erscheinenden Flächenrecycling-Maßnahme wird dem Grundstückseigentümer die Finanzierung eines entsprechenden Aufwandes für eine Grundstücksdiagnose nach Realisierung der Verkehrswertdifferenz des vorgenutzten Grundstücks bezogen auf den gewonnenen Mehrwert an Erkenntnissen möglich sein. Anderenfalls wird durch die auf Grund eines negativen Ergebnisses der Grundstücksdiagnose der sonst erheblichere weitergehende Aufwand für eine erfolglose Nutzbarmachung der vorgenutzten Fläche vermieden.

In Kooperation mit Wirtschaftswissenschaftlern mit umweltökonomischer Erfahrung kann die dargestellte Grundstücksdiagnose um eine Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Nutzens der geplanten Alternativen erweitert werden.¹⁶ Hierzu ist eine Analyse der Interessen aller betroffenen Stakeholder notwendig,¹⁷ um die jeweiligen positiven und negativen Handlungsfolgen zu ermitteln. Darauf aufbauend kann eine – möglichst monetäre – Bewertung der relevanten Umweltwirkungen erfolgen.¹⁸

Die Grundstücksdiagnose kann somit eine ideale Plattform für die Fachdiskussion¹⁹ aller Stakeholdergruppen d.h. Eigentümer/Erwerber/Investor, Bürger, Zivilgesellschaft, Medien, Projektentwickler/Planer/Architekt, Ingenieur, Naturwissenschaftler, Behörde, Bank, Steuerberater, Rechtsanwalt und Notar über eine Wiedernutzung und Belebung von Flächen bieten, die in der Vergangenheit genutzt wurden. Das bedeutet zugleich einen Beitrag zur Entwicklung der Städte, Gemeinden und Kreise in der Region. Gleichzeitig leistet die Grundstücksdiagnose einen konkreten Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Erreichung des nationalen Ziels von 30 ha/d und der Netto-Land-Inanspruchnahme in der EU bis 2050 von Null. Auf dieser Grundlage können sich die Beteiligten über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, einen Vorhabens- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB oder einen Sanierungsvertrag gemäß § 13 BBodSchG einig werden.²⁰

Darüber hinaus schafft die umweltökonomische Erweiterung der Grundstücksdiagnose eine Basis, einen gesellschaftlichen Konsens über die weitere Verwendung von Flächen herbeizuführen. Das Aufzeigen des gesamtwirtschaftlichen Nutzens kann außerdem eine Argumentation stützen, die auf eine öffentliche Förderung abzielt.

Literatur- und Abbildungsnachweise

- 1 Bundesregierung Nationale Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ vom 17.04.2002 [http://www.bundesregierung.de/WebsBreg/nachhaltigkeit/DE/Berichte/Berichte.html;BT-Drucksache 14/8953 \(2011 Deutschland 87 ha/d bebaut, versiegelt oder anderweitig genutzt, vergleichbar 124 Fußballfelder/Tag in Mitteilung aus dem Rat für Nachhaltige Entwicklung vom 09.01.2012\)](http://www.bundesregierung.de/WebsBreg/nachhaltigkeit/DE/Berichte/Berichte.html;BT-Drucksache 14/8953 (2011 Deutschland 87 ha/d bebaut, versiegelt oder anderweitig genutzt, vergleichbar 124 Fußballfelder/Tag in Mitteilung aus dem Rat für Nachhaltige Entwicklung vom 09.01.2012))
- 2 Europäische Kommission Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa KOM(2011)571 endgültig Kap. 4.6 „und EU-Konferenz „Soil remediation and soil sealing am 10./11.05.2012 in Brüssel“
- 3 Koalitionsvertrag Bund 2009; Koalitionsvertrag NRW 2012
- 4 Tomerius, „Flächenrecycling als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung, Strategien und Rechtsfragen in der kommunalen Praxis“ Natur und Recht 2005, 14, 15.
- 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in Kraft getreten am 01.03.1999 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I 212).
- 6 Heinz Flächenrecycling und Immobiliendevlopment: Die Industriebrache im Spannungsfeld zwischen Leuchtturmprojekt und Unveräußerlichkeit NZBau 2005, 79 ff.; Franßen/Hejma Rechtliche Rahmenbedingungen für die Wiedernutzbarmachung ehemals bergbaulich genutzter Flächen ITVA Altlastensymposium 2010 www.raehp.de
- 7 Sondermann/Hejma in Versteyl/Sondermann BBodSchG Kommentar 2. Auflage 2005, § 2 Rn 39–105.

- 8 Westphal, „Dem Ruhrgebiet gehen die Gewerbeflächen aus“ in WAZ 21.12.2011; Landers „Für Neuansiedlungen fehlen Flächen“ in WAZ 11.02.2012; Düdden „Mangelware Gewerbe-Grundstück in WAZ 11.02.2012; Diegel IHK warnt vor Deindustrialisierung in WAZ 15.06.2012
- 9 Regionalverband Ruhr (RVR) sowie 23 Städte und Kreise in der Metropole Ruhr und im Kreis Steinfurt in der Arbeitsgemeinschaft „Wandel als Chance“, WAZ 12.06.2012
- 10 Die Grundstücksdiagnose wurde von Dr.-Ing. Otmar Schuster & Dipl.-Ing. Hanns F. Schuster (Geohaus), Mülheim an der Ruhr, Dipl.-Geol. Thomas Maas (Aquatechnik GmbH), Mülheim an der Ruhr, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Wolf Dieter Sonderrmann und Rechtsanwältin Birgit Hejma LL.M. (Heinemann & Partner Rechtsanwälte – bisher Sonderrmann Rechtsanwälte), Essen, entwickelt.
- 11 BMBF-Verbundvorhaben „Nachhaltige urbane Kulturlandschaft in der Metropole Ruhr (KuLaRuhr)“ Universität Duisburg-Essen (UDE) vertreten durch Verbundkoordinator Prof. Dr. Bernd Sures. www.kularuhr.de; <http://modul-b.nachhaltiges-landmanagement.de/>
- 12 Tomerius, „Flächenrecycling als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung, Strategien und Rechtsfragen in der kommunalen Praxis“ Natur und Recht 2005, 14, 15
- 13 Kaupat, „Baurechtliches Entwicklungsgebot und Bodenschutz“ BauR 2004, 1891, 1892
- 14 Dieterich, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger BauGesetzbuch Kommentar Band IV § 194 Rn 34 a
- 15 ITVA-Fachausschuss Flächenrecycling entwickelt Vorstellungen für Einführung eines normierten Verfahren zur Wertermittlung altlastenbehafteter Liegenschaften (Arbeitsstand Werner/Bartke 01.08.2011)
- 16 Im Rahmen des bereits erwähnten BMBF-Verbundvorhabens „KuLaRuhr“ wird eine solche Erweiterung durch eine Zusammenarbeit mit dem Teilprojekt „Nachhaltigkeitsbezogene Bewertung alternativer Flächennutzungskonzepte (Prof. Dr. Chr. Lange/J. Kellermann/V. Madzielewski, Universität Duisburg-Essen) praktiziert.
- 17 Vgl. Lange, C./Pianowski, M. (2008), Nachhaltigkeitsberichterstattung und Integriertes Controlling, in: Iseemann, R./Marx Gómez, J.(Hrsg.) S. 141-156.
- 18 Die Möglichkeiten der Bewertung finden sich systematisiert und im Einzelnen zusammenfassend dargestellt z. B. bei Kellermann J./Madzielewski, V./Pianowski, M. (2012) Methoden zur monetären Bewertung von Umweltwirkungen – Ein Beitrag zur besseren Systematisierung und Charakterisierung. Beiträge zu Umweltwirtschaft und Controlling Nr. 35, Universität Duisburg-Essen.
- 19 Sonderrmann, Schuster, Maas, Hejma, Schuster, Vortrag am 09.10.2012, EXPOREAL München, metropol Ruhr – Stand Essen
- 20 Sonderrmann/Terfehr in Versteyl/Sonderrmann BBodSchG Kommentar 2.Auflage § 13 Rn 35 – 64a)

Abbildung 1:

Schuster Geoinformation für Immobilien als Wirtschaftsfaktor, Vortrag auf dem Fraunhofer Symposium in Duisburg am 27.04.2012

Anschrift der Autoren:

Dr. Wolf Dieter Sonderrmann
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Heinemann & Partner Rechtsanwälte
III. Hagen 30 45127 Essen
E-Mail: sonderrmann@raehp.de

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Haus der Geoinformation
Löhberg 78 45468 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: dr.schuster@geohaus.de

Dipl.-Geol. Thomas Maas
Geschäftsführer
Aquatechnik GmbH
Mellinghofer Str. 77 45473 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: maas@aquatechnik.eu

Birgit Hejma LL.M.
Rechtsanwältin
Heinemann & Partner Rechtsanwälte
III. Hagen 30 45127 Essen
E-Mail: hejma@raehp.de

Dipl.-Ing. Hanns F. Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Haus der Geoinformation
Löhberg 78 45468 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: hfs@geohaus.de

Dienstleistungen für spezifische Problemlösungen



Schulung
Beratung

Kompetenz durch über 30 Jahre Erfahrung in der Probenahme und mit analytischen Laborleistungen nach Kundenspezifikation

- Sachkundes Schulung LAGA-Richtlinie PN 98
- **NEU** Fachkundes Schulung nach vereinfachter Dep.V. - April 2009
- Kontrolluntersuchungen nach Anhang 4 der Dep.V.
- Festlegung der Schlüsselparameter in Abfällen
- Säulenversuche nach DIN 19528 und DIN CEN/TS 14405
- Untersuchung von Altholz und Gärprodukten

Weitere Informationen gibt es bei

Berghof
Analytik + Umweltengineering
GmbH & Co. KG
Tübingen • Chemnitz
Tel./Fax: +49 7071 9878 -12 / -88
juergen.haaff@berghof.com • www.berghof.com



realizing
your
ideas.