

In alten Böden schlummern Potenziale

Von Anselm Elsbroek

Der boomende Online-Handel hat die Nachfrage nach Logistikstandorten auch in Nordrhein-Westfalen mächtig beflügelt. Doch Entwicklungsflächen sind rar. Kein Wunder, dass immer mehr Logistikunternehmen über die Nutzung von Brachflächen nachdenken. Doch bei der Bewertung von technischen und umweltbezogenen Risiken an ehemaligen Industrie-, Montan- oder Chemiestandorten ist Expertenrat gefragt.

Man kann sie einfach Industriebrache nennen. In Wirklichkeit aber ist sie eine der erfolgreichsten Second-Hand-Flächen Deutschlands. Die Rede ist vom rund 50 Hektar großen Areal der Zeche Dannenberg, die 1860 ihren Betrieb als eines der größten Bochumer Steinkohlenbergwerke aufnahm. Nach Aufgabe der Kohleförderung im Jahr 1958 ging das Grundstück in den Besitz der Stadt Bochum über. Doch bereits zwei Jahre nach Stilllegung der Zeche verkaufte sie das Areal für 2,2 Millionen DM an die Adam Opel AG. Nach 54 Jahren gibt der Autobauer sein Werk Ende dieses Jahres auf. DHL wird künftig auf einem Drittel des Standortes ein neues Paketzentrum errichten. 50.000 Pakete pro Stunde will der Logistikdienstleister am Bochumer Standort abwickeln. Sogar einen Teil der Opelmitarbeiter sollen übernommen werden.

Aus Immobiliensicht liest sich die Geschichte des Bochumer Industriestandortes als beispiellose Erfolgsstory. Und sie zeigt: Für Logistiker sollten Second-Hand-Flächen nicht Standorte zweiter Wahl sein. Das Angebot an Entwicklungsflächen ist rar, freie Grundstücke für neue Lagerhallen, Distributions- oder Paketverteilzentren sind kaum zu bekommen. Vor allem der Erfolg des Online-Handels hat die ohnehin große Nachfrage weiter erhöht. Zahlen dazu liefern unter anderem die überregional tätigen Maklerunternehmen. „Auf dem Logistikmarkt Köln ist das Angebot an modernen Bestandsflächen nicht ausreichend“, stellte etwa Jones Lang LaSalle (JLL) in seinem Halbjahresreport fest. Selbst aus Stuttgart, München, Hamburg und Berlin melden die Flächenvermittler für 2014 „geringe Neuvermietungen aufgrund des begrenzten Angebotes“. Somit erhöht sich für Entwickler,

Betreiber und Nutzer der Druck, bei der Standortsuche von der ‚grünen Wiese‘ auf recycelte Brachflächen umzusatteln.

Der Flächennutzer DHL ist dafür ein prominentes Beispiel. So errichtet das Transportunternehmen im Rhein-Main-Gebiet ebenfalls ein neues Paketzentrum – auf dem Areal befand sich zuvor über Jahrzehnte ein Depot der Bundeswehr. Aber auch Logistikflächenentwickler, wie etwa das international agierende Unternehmen Goodman, haben den Trend erkannt und favorisieren für Neuentwicklungen immer häufiger Industriebrachen. 30 Prozent aller von Goodman realisierten Logistikzentren wurden auf revitalisierten Brachen entwickelt, 70 Prozent stehen auf der grünen Wiese. Dieses Verhältnis soll sich künftig zugunsten von recycelten Flächen ändern, teilte das Unternehmen auf einer Fachtagung mit.

Doch der Weg von der Brache zur vermarktungsfähigen Gewerbefläche kann steinig sein und die Kosten werden regelmäßig fehleingeschätzt. Die einen gehen von zu hohen Risiken und damit von zu hohen Revitalisierungskosten aus und lassen spannende Areale einfach links liegen. Auch trifft man immer noch auf Logistikunternehmen, die in recycelten Flächen einen Makel sehen und sie mit dem Argument des merkantilen Minderwertes ablehnen. Wieder andere setzen die Kosten für die Bodensanierung zu niedrig an und erreichen am Ende die gewünschte Wirtschaftlichkeit nicht. Sicher ist: Die Realisierbarkeit von Umnutzungsprojekten steht und fällt mit der Qualität des Bodens und den Kosten, die notwendig sind, um die in ihm schlummernden Risiken in den Griff zu bekommen und Gefahren abzuwenden.

Die Vorgehensweise orientiert sich dabei stets an einem Ziel: ein verkehrstechnisch gut angebundenes Arbeitsumfeld herzustellen, auf dem sich gefahrlos arbeiten lässt. Und das sich auch für den Entwickler/Investor am Ende rechnet. Die Kosten-Nutzen-Balance sieht dabei für jedes Sanierungsprojekt unterschiedlich aus. Entscheidend bei der Due Diligence ist es, alle Anforderungen,

Als Diplom-Ingenieur Umwelttechnik und Sicherheitsingenieur blickt Anselm Elsbroek auf 25 Jahre Berufserfahrung zurück. 2013 gründete er das Ingenieurunternehmen ELSBROEK INGENIEURE mit Standorten in Düsseldorf und Münster. Die Organisation und Leitung großer Projekte in den Bereichen Flächenrevitalisierung sowie technische und umweltbezogene Due Diligence für Immobilien- und Industrieportfolien sind die Spezialitäten des Unternehmens. Als öffentlich bestellter und

vereidigter Sachverständiger im Bereich Boden, Grundwasser und verunreinigte Baustoffe führt Anselm Elsbroek Gutachtertätigkeiten aus.



die sich durch Baurecht, Umweltschutz, Baukosten und Immobilienmarkt ergeben, zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.

Geprüft werden sollte, ob die Bausubstanz schadstoffhaltige Baustoffe wie asbest, teer- und PCB-haltige Baustoffe enthält und/oder ob sie durch Betriebs- oder Produktionsabläufe zusätzlich verunreinigt wurde. Auf Basis dieser Analyse wird eine erste Abschätzung für die Separierung dieser Materialien sowie für die Abbruchkosten erstellt. Auch die Boden- und Grundwassersituation muss transparent gemacht werden. Die Praxis zeigt, dass nicht notwendigerweise alle Stoffe aus dem Erdreich entfernt werden müssen, was in der Regel die teuerste Variante ist.

Vor allem bei Grundstückstransaktionen müssen mögliche Gefahren aus dem Boden und die Kosten, die für deren Eliminierung notwendig werden könnten, identifiziert und bewertet werden. So bekommen Kaufinteressenten keineswegs nur „frisch“ stillgelegte Areale angeboten, auch für die geplante Nutzung unzulänglich gereinigte Grundstücke befinden sich am Markt. Für Entwickler und Investoren ergeben sich daraus oftmals unabhsehbare Zeit- und Kostenrisiken. Sie stehen nicht selten vor der Situation, eine Katze im Sack zu kaufen. Erst eine umfangreiche Due Diligence kann hier Klarheit bringen. Wirtschaftliche Erfolge stellen sich aber nur dann ein, wenn alle beteiligten Planer (Architekten, Planer für Bodenmanagement etc.) zusammenarbeiten. Sicher ist: Durch eine intelligente Überplanung von Flächen lassen sich immense Kosten einsparen.

Elsbroek Ingenieure wurde gegründet von Anselm Elsbroek. Als Diplom-Ingenieur Umwelttechnik und Sicherheitsingenieur blickt er auf 25 Jahre Berufserfahrung zurück.

Nach Abschluss seines Studiums an der Fachhochschule Münster begann Herr Elsbroek im Jahre 1989 seine berufliche Laufbahn (Wesling Beratende Ingenieure). Von 1997 bis 2001 führte er die Niederlassung Bochum.

Zusätzlich bildete sich Herr Elsbroek im Rahmen dieser Tätigkeit an der Bundesanstalt für Arbeitsschutz, Dortmund und bei der Berufsgenossenschaft der chemischen Industrie zum Sicherheitsingenieur fort. Im Jahre 2002 wechselte Herr Elsbroek zunächst als Niederlassungsleiter, dann ab 2007 als Mitglied der Geschäftsleitung, zu URS Deutschland. URS ist eine weltweit führende Gesellschaft für Ingenieurleistungen und Umweltconsulting. Seine inhaltlichen Schwerpunkte lagen hierbei im Bereich Technik und Umwelt Due Diligence, Umweltdienstleistungen sowie technische Immobiliendienstleistungen.

2011 erfolgte der Wechsel zu CDM Consult GmbH in Bochum, einer 100-prozentige Tochter der CDM Smith, USA. Die CDM erbringt Ingenieurdienstleistungen in den Bereichen Wasser, Umwelt, Infrastruktur, Energie, Bauwerke und Geotechnik. In seiner Funktion oblag Herrn Elsbroek die bundesweite Verantwortlichkeit für den Bereich Client Services. Er war der erste Ansprechpartner für strategische Großkunden aus Industrie und Immobilienwirtschaft.

Im Jahr 2013 gründete Anselm Elsbroek das Ingenieurunternehmen ELSBROEK INGENIEURE mit Standorten in Düsseldorf und Münster.

Der Leistungsumfang des Unternehmens:

- :: Flächenrevitalisierung
- :: Due Diligence
- :: Boden und Grundwasser
- :: Genehmigungsmanagement
- :: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit in Führungspositionen bei internationalen Ingenieurunternehmen verfügt Herr Elsbroek über einen großen Erfahrungsschatz. Die Organisation und Leitung großer Projekte in den Bereichen Flächenrevitalisierung sowie technische und umweltbezogene Due Diligence für Immobilien- und Industrieportfolien gehören dabei zu seinem Spezialgebiet. Als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Bereich Boden, Grundwasser und verunreinigte Baustoffe führt er außerdem Gutachtertätigkeiten aus.