

---

# IMMOBILIENZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/13 vom 3.10.2013  
[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

UMNUTZUNG VON INDUSTRIE- UND MILITÄRBRACHEN

## Keine Angst vor Secondhandflächen!

Entwicklungsflächen in Großstädten sind rar. Daher nehmen Investoren und Developer immer häufiger Brachflächen ins Visier, die zuvor militärisch oder industriell genutzt wurden. Doch Altlasten im Untergrund lassen manchen Nutzungstraum erst einmal platzen. Viele Bauinteressenten schätzen die Kosten für die Umnutzung entweder viel zu hoch oder zu niedrig ein. Wie man die Risiken bei Brachflächen ermitteln kann und mit ihnen praktisch umgeht, erklärt der Münsteraner Ingenieur Anselm Elsbroek.

Bodenknappheit stellt Städte mit Bevölkerungswachstum und florierender Wirtschaft vor immer dramatischere Probleme. „Wir können nicht wachsen“, klagt etwa die Bonner Wirtschaftsförderin Victoria Appelbe in zahlreichen Interviews. In Düsseldorf sieht es wenig besser aus. Hier steht vor allem der Wohnungsmarkt unter Druck. Die Stadt hat im März ein „Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“ publiziert. Die mehr als 130 Seiten starke Analyse durchleuchtet den Zustand des Markts und zeigt Perspektiven auf. Vor allem Wohnbauland ist rar.

Die derzeitige Wohnbauflächenreserve umfasst 72 Baugebiete mit 170 ha Nettobauland. Rein rechnerisch könnten auf



Bauland auf Industriebrache: Auf dem Gelände der früheren Papierfabrik Euler in Bensheim sollen 320 Wohnungen entstehen.

Bild: law

diesen Flächen etwas mehr als 13.000 Wohnungen entstehen. Potenziale ergeben sich ferner durch das mögliche Schließen von Baulücken. Eine dritte Option wäre die Umwandlung von ehemaligen Militär- oder Industrieflächen. Doch hier tut sich die Landeshauptstadt oftmals schwer. Und das, obwohl sie die größten städtebaulichen Erfolge der vergangenen Jahre mit Brachflächenrecyclings gefeiert hat.

### **Falsche Kostenschätzungen**

Nicht nur manche Wohnungsmärkte leiden unter Flächenknappheit. Auch viele Wirtschaftsunternehmen, allen voran Logistiker. Freie Flächen für neue Lagerhallen oder Paketverteilzentren sind kaum zu bekommen. Daher erhöht sich für Logistikfirmen, Investoren und Betreiber der Druck, bei der Standortsuche von der grünen Wiese auf recycelte Brachflächen umzusatteln.

Doch der Weg von der Brache zur vermarktungsfähigen Wohnbau- oder 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 geeignete Areale einfach links liegen; die anderen setzen die Kosten 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 gesetzlich notwendigen sowie lokal gewünschten Qualitäten zu erreichen. Ziel sollte stets sein, ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen, das sich 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, die sich durch Baurecht, Umweltschutz, Baukosten und Immobilienmarkt ergeben, zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen. Im Rahmen von historischen Recherchen erfolgt zunächst eine Analyse der bisherigen Nutzung, die Verdachtsflächen für mögliche Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser, aber auch in der Bausubstanz selbst identifiziert. An diesen Verdachtsflächen werden dann konkrete Untersuchungen des Bodens, der Bausubstanz und des Grundwassers durchgeführt. Ziel ist es dabei, die Gefährdungen für die unterschiedlichen Wirkungspfade (Boden/Mensch, Boden/Grundwasser, Boden/Nutzpflanze) gemäß der Bundesbodenschutzverordnung mit Blick auf das gewünschte Nutzungskonzept abzuschätzen.

### **Beseitigen oder versiegeln**

Geprüft werden sollte zudem, ob die Bausubstanz Schadstoffe 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. So ist es unter anderem auch möglich, verunreinigte Materialien unter versiegelten Flächen (Straßen, Plätzen etc.) zu belassen, wenn Grundwasserverunreinigungen, aber auch ein Ausgasen nicht zu befürchten sind. Die Versiegelung bietet den Schutz vor dem Kontakt des Menschen mit den verunreinigten Materialien. Auch ist ein Verbleib von minderbelasteten Bodenschichten in tieferen Bereichen möglich, wenn diese durch technische Maßnahmen gesichert werden, so etwa durch Schutzschichten (z.B. Bentonit) und ein Kontakt zum Grundwasser ausgeschlossen ist. Natürlich stellen Wohnnutzungen und Kinderspielflächen hierbei die sensibelsten Anschlussnutzungen dar.

### **Schon saniert? Wie weiß ich das?**

Doch nicht nur Kinder und Bewohner sollten in besonderem Maße vor Altlasten geschützt werden. Grundsätzlich müssen alle Sanierungsmaßnahmen das Ziel haben, ein gesundes Wohn- und/oder Arbeitsumfeld ohne Gefährdungen zu schaffen, wobei eine Bodensanierung nach Bundesbodenschutzgesetz sowohl die Dekontamination als auch die Sicherung von Bodenverunreinigungen umfasst.

Vor allem bei Grundstückstransaktionen müssen mögliche Gefahren aus dem Boden und die Kosten, die für deren Eliminierung notwendig werden könnten, penibel identifiziert und bewertet werden. So bekommen Kaufinteressenten keineswegs nur frisch stillgelegte Areale angeboten, auch halbsanierte oder unzulänglich gereinigte Grundstücke befinden sich auf dem Markt. Für Entwickler und Investoren ergeben sich daraus oftmals unabsehbare 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.

Ein Beispiel mag dies verdeutlichen: Ein Wohnungsbauentwickler plant den Kauf eines Grundstücks mit dem Ziel, dort Wohnhäuser zu errichten. Bei dem Areal handelt es sich um eine bereits revitalisierte Fläche, die jahrzehntlang industriell und gewerblich genutzt wurde. Der Voreigentümer hatte alle Altbauten entfernt und die Bodenverunreinigungen saniert. Der Kaufinteressent konnte dennoch nicht abschätzen, ob der Umfang der erfolgten Sanierungen den Anforderungen der von ihm beabsichtigten Wohnnutzung entspricht.

Bei der Due Diligence ging es vor allem darum, technische und umweltbezogene Risiken zu identifizieren und einen entsprechenden Investitionsplan aufzustellen. Dazu mussten zunächst sämtliche Unterlagen, Berichte und Gutachten gesichtet und deren Inhalte auf Relevanz und Nachvollziehbarkeit bewertet werden. Für den Kaufinteressenten musste transparent gemacht werden, welche Bodenregionen vom Eigentümer bereits saniert worden sind, in welchem Umfang minderbelasteter Baugrund im Untergrund belassen wurde und ob noch weitere Maßnahmen durchzuführen sind.

Gerade vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung war es wichtig zu klären, in welchem Umfang saubere Böden – etwa für Gartenflächen – aufzubringen sind. Überprüft werden musste zudem, ob und welche Nutzungseinschränkungen für eine Wohnnutzung von den Behörden auferlegt werden. Diese können recht vielfältig sein: Es kann Einschränkungen für Pflanzen zur Nahrungsmittelgewinnung geben, ein Verbot für Regenwasserversickerung verhängt oder auch die Versiegelung von ausgewiesenen Bereichen vorgeschrieben werden. Allerdings gibt es die Möglichkeit, solche Einschränkungen durch weitere Sanierungsmaßnahmen zu reduzieren.

Wer sich rechtlich zu 100% absichern will, kann einen so genannten „Sanierungsvertrag“ mit der zuständigen Behörde schließen. Der Abschluss der Due Diligence liegt dann darin, alle identifizierten Ergebnisse auch wirtschaftlich zu bewerten. Hierbei kommt es auf die Schwerpunktsetzung bei der Nachnutzung an. Einerseits wären mit weiteren Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen immer auch zusätzliche Kosten verbunden. Andererseits sinkt der Verkaufspreis einer Brachfläche mit jeder Nutzungseinschränkung. Zielsetzung einer professionellen Due Diligence ist es daher immer, für Investoren und Entwickler eine maßgeschneiderte Kosten-Nutzen-Balance zu finden.

### **Notfalls gibt's keinen Keller**

Wirtschaftliche Erfolge stellen sich aber nur dann ein, wenn alle beteiligten Planer (Architekten, Planer für Bodenmanagement etc.) zusammenarbeiten. Denn durch eine intelligente

Überplanung von Flächen lassen sich viele Kosten sparen. So etwa, indem man Gebäude in nicht belastete Bereiche verschiebt oder aber auf den Bau von Tiefgeschossen in bestimmten Grundstückszonen verzichtet. Auch sollten Investoren und Entwickler berücksichtigen, dass die Bereitschaft, auf recycelten Flächen zu leben oder zu arbeiten, regional recht unterschiedlich ist. Das Image solcher Grundstücke wirkt sich somit auch auf die Preisbildung aus.

So ist man beispielsweise im Ruhrgebiet durchaus bereit, auf einer Fläche zu wohnen, die zwar saniert ist, auf der jedoch noch belastete Bereiche technisch aufwendig gesichert wurden. Die Menschen sind es hier gewohnt, mit der Industrie zu leben. In weniger industriell geprägten Regionen ist die Akzeptanz weitaus geringer. Diese Unterschiede müssen gleich in der Anfangskalkulation berücksichtigt werden, weil die zu erwartende oder erhoffte Wertsteigerung durch die Sanierungsmaßnahmen je nach Region erheblich divergieren kann. (bb)

*Der Autor: Anselm Elsbroek, Diplom-Ingenieur und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Gründer von Elsbroek Ingenieure, Münster/Düsseldorf, Vorstand des crenet Deutschland e. V.*



BILD: ELSBROEK

**Die Bereitschaft,  
auf recycelten  
Flächen zu  
leben oder zu  
arbeiten, ist  
regional  
unterschiedlich.**

**Anselm Elsbroek**