

Forschungsbericht FZKA-BWPLUS

Arbeitshilfe
Planungssicherheit beim Flächenrecycling

**Rechtliche Rahmenbedingungen, Haftungs- und
Finanzierungsfragen**

DR. EISELE
Ingenieurgesellschaft für
Umwelttechnik und Bauwesen mbH
Schütte 12 - 16
72108 Rottenburg

Förderkennzeichen: BWC 99004

Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert

September 2001

INHALT:	Seite
1. Einleitung	5
2. Gliederung und Struktur	6
2.1 Allgemeine Hinweise	6
2.2 Struktur und Handlungsabläufe	7
2.2.1 Phasen eines Flächenrecycling-Projektes	7
2.2.2 Handlungsfelder des Flächenrecyclings	8
3. Beispiel-Projekte	12
3.1 Kienzle-Areal, Villingen-Schwenningen	12
3.2 Schuler-Areal, Singen/Htwl.	19
3.3 Uhrenfabrik Würthner & Jerger, Deißlingen	24
4. Flächenrecycling-Management	29
4.1 Nutzungsplanung	30
4.1.1 Grundlagen der Nutzungsplanung	30
4.1.2 Rechtliche Hinweise	31
4.1.3 Verantwortliche / Durchführende	31
4.1.4 Querverbindungen	31
4.1.5 Maßnahmen zur Umsetzung	32
4.1.6 Checkliste Nutzungsplanung	33
4.2 Planungsrecht	34
4.2.1 Grundlagen des Planungsrechts	34
4.2.2 Rechtliche Hinweise	35
4.2.3 Verantwortliche / Durchführende	35
4.2.4 Querverbindungen	36
4.2.5 Maßnahmen zur Umsetzung	36
4.2.6 Checkliste Planungsrecht	39
4.3 Grundstücksaufbereitung	40
4.3.1 Grundlagen zur Grundstücksaufbereitung	40
4.3.2 Rechtliche Hinweise	41
4.3.3 Verantwortliche / Durchführende	42
4.3.4 Querverbindungen	42
4.3.5 Maßnahmen zur Umsetzung	43
4.3.6 Checkliste Grundstücksaufbereitung	45
4.4 Haftung	46
4.4.1 Grundlagen Haftung	46
4.4.2 Rechtliche Hinweise	47
4.4.3 Verantwortliche / Durchführende	47
4.4.4 Querverbindungen	48
4.4.5 Maßnahmen zur Umsetzung	48
4.4.6 Checkliste Haftung	52

INHALT:	Seite
4.5 Finanzierung	53
4.5.1 Grundlagen der Finanzierung	53
4.5.2 Rechtliche Hinweise	54
4.5.3 Verantwortliche / Durchführende	54
4.5.4 Querverbindungen	55
4.5.5 Maßnahmen zur Umsetzung	56
4.5.6 Checkliste Finanzierung	59
5. Rechtliche und vertragliche Umsetzung	60
5.1 Vertragssequenz der Beispielprojekte	60
5.2 Vereinbarungen und vertragliche Lösungen	62
5.2.1 Sanierungsplan und Verbindlichkeitserklärung	62
5.2.2 Sanierungsvertrag	63
5.2.3 Verträge zum Bebauungsplan	64
5.2.4 Kauf und Verkauf altlastenbehafteter Grundstücke Kaufvertrag und Gewährleistung	65

ABBILDUNGEN:

Abb. 1: Beziehungsgeflecht Handlungsgeflecht des Flächenrecyclings	10
Abb. 2: Projektentwicklung Flächenrecycling	11
Abb. 3: Lage Kienzle-Areal	12
Abb. 4: Kontaminationsbereiche des Kienzle-Areals	14
Abb. 5: Flächenrecycling Kienzle-Areal	15
Abb. 6: Nutzungskonzept Kienzle-Areal	16
Abb. 7: Lage Schuler-Areal	19
Abb. 8: Flächenrecycling Schuler-Areal	20
Abb. 9: Luftbild vom Schrottplatz Schuler und angrenzenden Flurstücken	21
Abb. 10: Nutzungskonzept ehem. Schuler-Areal und angrenzende Flurstücke	22
Abb. 11: Lage ehem. Uhrenfabrik Würthner & Jerger	24
Abb. 12: Flächenrecycling Würthner & Jerger-Areal	25
Abb. 13: Sanierungsrelevante Kontaminationsbereiche Würthner & Jerger-Areal (ohne abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen)	26

Abb. 14: Nutzungskonzept Würthner & Jerger-Areal	27
Abb. 15: Bebauung Würthner & Jerger-Areal.....	28
Abb. 16: Von der Brache zum Nutzungskonzept.....	30
Abb. 17: Von der Baulücke zum Bebauungsplan	34
Abb. 18: Von der historischen Gebäudenutzung zur Grundstücksaufbereitung.....	40
Abb. 19: Vom Altlastenproblem zu Haftungsvereinbarungen.....	46
Abb. 20: Vom Grundstück zur Investition	53

ANHANG:

1. Rechtliche und vertragliche Umsetzung des Flächenrecyclings
2. Rechtsgrundlagen
3. Förderungs- und Finanzierungsprogramme
4. Literaturverzeichnis

Autoren:

Dr. Gerhard Eisele
Dipl.-Geologe Jürgen Schöck
Dipl.-Geologe Wolfgang Gleim
Herr Hagen Krzywon
Dipl.-Geologe Michael König
Dr. Barbara Eichler
Barbara Espenlaub M.A.

1 Einleitung

Boden bzw. Fläche stellt eine der bedeutendsten Ressourcen für das Wachstum unserer Gesellschaft dar. Die Entwicklung von Städten und Gemeinden ist fast ausnahmslos mit dem Bedarf an Siedlungs- und Straßenfläche gekoppelt.

Die Verfügbarkeit des Bodens nimmt durch Überbauung und damit Versiegelung stetig ab. Auf allen politischen Ebenen wurde mittlerweile erkannt, daß Boden eine endliche Ressource darstellt. Mit der Novellierung von Raumordnungs- und Baugesetz sowie der Verabschiedung des Bodenschutzgesetzes wurden auf Bundesebene gesetzliche Regelwerke zum vorsorgenden Schutz des Bodens, zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung der Bodenversiegelung geschaffen. Als Konsequenz setzt sich in den Entwicklungsprogrammen von Bund, Land und Kommunen nach und nach die Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dieser Ressource durch.

Eine besondere Bedeutung weist vor diesem Hintergrund die Wiedernutzung ehemals gewerblich oder industriell genutzter, brachgefallener Grundstücke auf. Soll z. B. neuer Wohn- oder Gewerberaum geschaffen werden, so stellen Gewerbe- und Industriebrachen eine ernst zu nehmende Alternative zu Grundstücken "auf der grünen Wiese" dar.

Diese als Flächenrecycling bezeichnete Wiedereingliederung von Grundstücken in den Wirtschaftskreislauf scheidet allerdings häufig an den vielfältigen und komplexen planerischen Rahmenbedingungen sowie Haftungs- und Finanzierungsproblemen. Dies gilt insbesondere, wenn Altlasten mit im Spiel sind.

Anliegen der vorliegenden handlungsorientierten Arbeitshilfe ist es, Reibungs- und Zeitverluste in der Praxis des Flächenrecyclings zu verringern und Entscheidungsspielräume vor dem genannten Hintergrund aufzuzeigen. So werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und Zuständigkeiten des Flächenrecyclings dargestellt und ein allgemeingültiger Handlungsrahmen der einzelnen Projektphasen aufgezeigt. Vertragsabläufe und Hinweise zu Finanzierungsfragen ergänzen die Arbeitshilfe.

Die Vorbereitung eines Grundstücks für eine zukünftige Nutzung wird i. d. R. von zwei relevanten Interessengruppen forciert: von kommunalen Behörden und potentiellen Investoren. Die vorliegende Arbeitshilfe wendet sich an ebendiese kommunalen Verwaltungen und Projektentwickler bzw. Investoren.

In Veröffentlichungen sind es häufig strukturpolitisch relevante Großprojekte, die mit großzügigem Zeitrahmen und erheblichen öffentlichen Mitteln ausgestattet sind. Demgegenüber werden in der vorliegenden Arbeitshilfe Flächenrecyclingmaßnahmen auf privatwirtschaftlicher Ebene beleuchtet, denen bis heute eine eher untergeordnete Aufmerksamkeit zukommt. Gerade die Vielzahl der kleineren bis mittleren Flächenrecyclingmaßnahmen aber ermöglichen einen wesentlichen Beitrag des Flächenrecyclings zum Schutz der Ressource Boden bzw. Fläche.

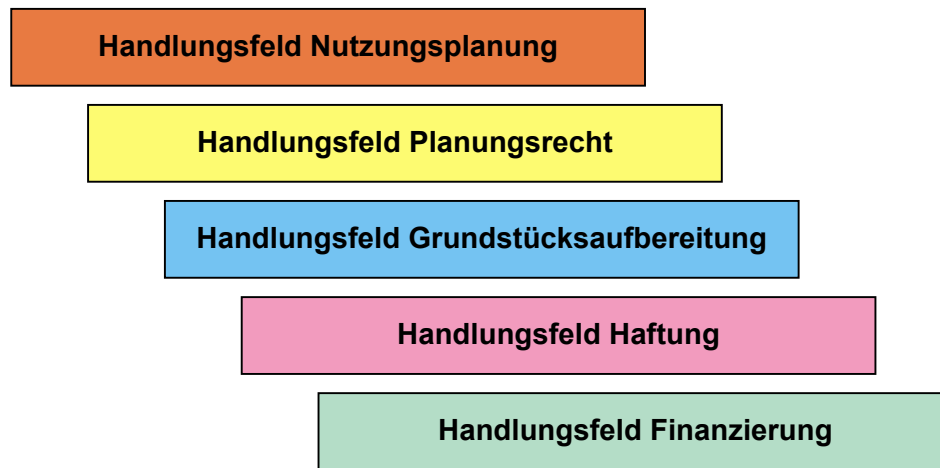
Die Autoren der vorliegenden Arbeitshilfe kommen aus den Branchen Projektentwicklung, Recht und Beratende Ingenieure. Erfahrungen aus der Durchführung abgeschlossener und laufender Flächenrecyclingmaßnahmen lieferten die Grundlagen für praxisnahe Ausführungen und Empfehlungen.

2 Gliederung und Struktur

2.1 Allgemeine Hinweise

Grundlage der Arbeitshilfe bilden Erfahrungen aus erfolgreich abgeschlossenen und noch laufenden Flächenrecyclingmaßnahmen.

Anhand der Auswertung einer Vielzahl von Projekten wurde ein allgemeiner Handlungsrahmen für ein Flächenrecycling abgesteckt. Innerhalb des Handlungsrahmens lassen sich unterschiedliche Handlungsfelder differenzieren, welche diejenigen Aspekte einer Flächenrecyclingmaßnahme abbilden, die hinsichtlich der Planungssicherheit von Bedeutung sind.



Die Handlungsfelder sind je nach Flächenrecycling-Projekt mehr oder weniger von Belang und beanspruchen dementsprechend in unterschiedlichem Maße personelle und finanzielle Ressourcen.

Um zu veranschaulichen, welchem Handlungsfeld eine Aktion innerhalb des Flächenrecyclings zuzuordnen ist, sind die Handlungsfelder farblich gekennzeichnet. Die Farbgebung zieht sich durch die gesamte Arbeitshilfe, so daß inhaltliche Übertragungen von einem zum nächsten Kapitel möglich sind. Weiterhin ermöglicht diese Strukturierung ein gezieltes Zugreifen auf Aussagen zu bestimmten Handlungsfeldern, die für den Anwender der Arbeitshilfe von besonderem Interesse sind.

In **Kapitel 3** werden drei Flächenrecycling-Projekte detailliert vorgestellt. Für jedes Projekt wurde ein Ablaufschema entwickelt, aus dem neben dem zeitlichen Ablauf die Abfolge der projektspezifischen Aktivitäten unter rechtlichen Gesichtspunkten sowie die daran beteiligten Interessengruppen hervorgehen. Während die textliche Beschreibung der Projektbeispiele chronologisch nach Projektphasen gegliedert ist, sind die dazugehörigen Ablaufschemata entsprechend der Handlungsfelder strukturiert.

Innerhalb der Handlungsfelder sind rechtliche Rahmenbedingungen, Verantwortlichkeiten und Handlungsstrategien von Bedeutung, deren Kenntnis bzw. Umsetzung die Voraussetzung eines effektiven Flächenrecyclings bilden. **Kapitel 4** führt, gegliedert nach Handlungsfeldern, eben diese Inhalte auf und faßt die wesentlichen Ergebnisse in Form einer Checkliste zusammen.

Einen besonderen Schwerpunkt der Arbeitshilfe stellt die rechtliche und vertragliche Umsetzung der Wiedernutzung von Industriebrachen dar. Abgeleitet aus aktuellen Projekten werden in **Kapitel 5** Festsetzungen und vertragliche Lösungen vorgestellt sowie eine generalisierte Abfolge abzuleistender Verträge und Vereinbarungen dargestellt. Auch hier markiert die Farbgebung das betroffene Handlungsfeld.

Ein umfangreicher Katalog aktueller Literatur und spezifischer Gesetzesgrundlagen im **Anhang** ergänzt die Arbeitshilfe.

2.2 Struktur der Handlungsabläufe

2.2.1 Phasen eines Flächenrecycling-Projektes

Wie die Praxis zeigt, ist für eine erfolgreiche Projektentwicklung eine systematische Vorgehensweise sinnvoll. In diesem Zusammenhang lassen sich Flächenrecycling-Projekte in vier Phasen einteilen:

I. Grundlagenerhebung

Bevor ein Flächenrecycling-Projekt konkret in Angriff genommen wird, empfiehlt es sich, alle Vorgaben, die von außen an den Standort herangetragen werden, und alle Kenntnisse, die zum Standort bereits vorhanden sind, zu erheben. Hierzu gehören rechtliche Vorgaben genauso wie Informationen zu Lagequalitäten des Standortes, seinem Gebäudebestand, der Altlastensituation, den Besitzverhältnissen u.s.w.. Im Sinne einer größtmöglichen Planungssicherheit sollten diese Vorgaben und Kenntnisse die Basis des eigentlichen Flächenrecycling-Projektes darstellen.

II. Konzeption

Aufgrund des erarbeiteten Standortprofils läßt sich die ggf. schon vorhandene Projektidee zu einer sinnvollen und durchführbaren Konzeption entwickeln. Eine Konzeption läßt sich um so überzeugender vertreten, je mehr sich die geplanten Nutzungen an den bestehenden Randbedingungen orientieren. Im Sinne der Planungssicherheit sind in dieser Phase Abstimmungen mit beteiligten Behörden hinsichtlich planerischer Vorgaben und altlastenbedingten Erfordernissen unerlässlich. Oftmals läßt sich in dieser Phase auch die Finanzierung des Projektes initiieren.

III. Planungsphase konkret

Die detaillierte und konkrete Planung der Flächenrecyclingmaßnahme ist das Ergebnis der vorangegangenen Entwürfe und Vertragsverhandlungen. Effektives Flächenrecycling-Management stützt sich auf optimal koordinierte Lösungen in allen beteiligten Handlungsfeldern. Parallel zu den planerischen Festsetzungen kommen dementsprechend auch Haftungsfragen zur Klärung, und die Finanzierung kann sich auf konkrete Grundlagen stützen.

IV. *Umsetzung*

Das Ergebnis der Flächenrecyclingmaßnahmen besteht in der Umsetzung und Durchführung der erfolgten Planungen. Weiterhin stehen z. B. Überwachungen von ggf. eingerichteten Sanierungsanlagen an. Fragen der Haftung bleiben auch über das Flächenrecycling hinaus bestehen, und die Vermarktungen der neuen Projekte halten an.

2.2.2 Handlungsfelder des Flächenrecyclings

Während die Phasengliederung die chronologische Abfolge eines Flächenrecycling-Projektes darstellt, setzen die bereits angesprochenen Handlungsfelder thematische Schwerpunkte.

Handlungsfeld Nutzungsplanung

Im Rahmen einer Standortanalyse werden sowohl die groß- als auch die kleinräumlichen Lagequalitäten einer Fläche ermittelt. Zusammen mit der Analyse der örtlichen Nachfragesituation, der planungsrechtlichen Möglichkeiten und den ermittelten Hemmnissen wie z.B. vorhandener Altlasten bilden sie die Grundlagen zur Beurteilung der wirtschaftlich und ökologisch tragfähigen Nutzungsmöglichkeiten einer Brachfläche.

Handlungsfeld Planungsrecht

Die Wiedernutzung von Industriebrachen stellt ein wesentliches Moment einer nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung dar. Bedeutsame Aspekte dieser Entwicklung sind Innenentwicklung und Nutzungsmischung, die als Leitbilder einer informellen städtebaulichen Rahmenplanung übergeordnete Ziele einer zukünftigen Flächennutzung bilden können. Planungssicherheit stützt sich insbesondere auf bestehendes Baurecht sowie planungsrelevante vertragliche Vereinbarungen zwischen Investor und Kommune (z.B. öffentlich-rechtlicher Vertrag).

Handlungsfeld Grundstücksaufbereitung

Sowohl im Rahmen einer allgemeinen Immobilien-Projektentwicklung als auch ausdrücklich beim Sonderfall Flächenrecycling sollte routinemäßig die Frage nach den Altlasten gestellt werden. Altlastenrisiken können durch entsprechende Überprüfung ausgeschlossen werden, oder aber müssen von Anfang an bei der Planung und Inwertsetzung berücksichtigt werden. Die Altlastenproblematik und alle damit einhergehenden Aktivitäten werden als Unterpunkt der Grundstücksaufbereitung behandelt. Grundstücksaufbereitung umfaßt darüber hinaus alle technischen Aktivitäten zu bestehende Gebäudesubstanz oder Untergrundverhältnissen, die hinsichtlich der angestrebten Folgenutzung relevant sind.

Handlungsfeld Haftung

Jeder Grundstücksverkehr, d. h. die Veräußerung bzw. der Erwerb von Grundstücken, wirft die Frage nach der Haftung bei Sachmängeln auf. Die zivilrechtliche Haftung, die im Innenverhältnis zwischen privaten Parteien besteht, wird i. d. R. im Rahmen des Kaufvertrages geregelt. Handelt es sich bei dem zu entwickelnden Grundstück um eine Altlast, so muß auch dieser Sachverhalt berücksichtigt werden. Neben der zivilrechtlichen Haftung wird dann die öffentlich-rechtliche Haftung als Zustands- oder Handlungsstörer bedeutsam.

Handlungsfeld Finanzierung

Die Wiedernutzung von Industriebrachen ist in der Regel abhängig von der Finanzierbarkeit der erforderlichen Altlastensanierung. Die Kosten der Sanierung können in vielen Fällen durch die Inwertsetzung des Grundstücks gedeckt werden. Frühzeitig sollte die Bestimmung des gegenwärtigen und künftigen Bodenwerts und damit des Entwicklungspotentials des Grundstücks festgestellt werden.

Im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse wird eine sinnvolle Koordination der Sanierungserfordernisse und Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Den zukünftigen Einnahmen aus der Vermarktung des Projektes stehen dabei neben Investitionen, wie sie auch zur Entwicklung eines Projektes "auf der grünen Wiese" anfallen, Kosten infolge Abbruchmaßnahmen, Altlastensituation etc. gegenüber. Mit Hilfe der Strategie der nutzungsorientierten Sanierung wird eine wirtschaftlich tragfähige Wiedernutzbarmachung eines Altstandortes ermöglicht.

Öffentliche Finanzmittel für ein Projekt stehen immer dann zur Diskussion, wenn die Wiedernutzung in öffentlichem Interesse liegt und ohne finanzielle Unterstützung keine Aktivitäten zur Wiedernutzung des Grundstücks zu erwarten sind.

Die Handlungsfelder werden im Verlauf eines Flächenrecyclings nicht unabhängig voneinander berührt, sondern stehen immer miteinander in Verbindung. Oftmals bestehen unmittelbare Abhängigkeiten zwischen mehreren Handlungsfeldern.

In der nachfolgenden Grafik (Abb. 1) ist das Beziehungsgeflecht dargestellt, in dem die Handlungsfelder miteinander verknüpft sind. Welche Verknüpfungen jeweils im einzelnen bestehen, wird detailliert in Kapitel 4.1 erläutert.



Abb. 1 Beziehungsgeflecht Handlungsfelder des Flächenrecyclings

Die Handlungsfelder ziehen sich durch alle Projektphasen. Aus praktischen und ökonomischen Erwägungen heraus sind parallel ablaufende, vernetzte Handlungsschienen zu empfehlen. Sie bieten den Vorteil, daß jederzeit auf Änderungen des Kenntnisstandes zu einem Aspekt des Projektes reagiert werden kann.

In Abbildung 2 wird die charakteristische Entwicklung eines Flächenrecycling-Projektes dargestellt. Hier findet eine übersichtliche Zuordnung einzelner Aspekte der Handlungsbereiche zu den oben eingeführten Projektphasen statt.

<i>Phasen</i>	Nutzungsplanung	Planungsrecht	Grundstücksaufbereitung	Haftung	Finanzierung
<i>Grundlagen- erhebung</i>	Mögliche Nutzungen der Einzelflächen (Marktanalyse)	Rechtl. und planerische Grundlagen = Städtebaulicher Rahmenplan	Erkundung	Haftungsfragen klären	Zeitlicher und finanz. Rahmen (grobe Schätzung)
<i>Konzeption</i>	Variantenvergleich, Auswahl einer Nutzungsvariante (Nutzungskonzept)	Entwurfsplanung, evtl. Bauvoranfrage	Sanierungsuntersuchung (Sanierungskonzept), Verwertungskonzept	Übernahmeverpflichtungen	Wertermittlung, Projektkalkulation, öffent. Förderung?
<i>Konkrete Planung</i>		Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaul. Vertrag)	Sanierungsplan/ öffent.-rechtl. Sanierungsvereinbarung		Kostenkalkulation möglicher Sanierungsvarianten
<i>Umsetzung</i>	Baugrundgutachten, Bebauung des Grundstücks	Baugesuch, Baugenehmigung	Aushub, Rückbau, Sanierungsmaßnahme	Kaufvertrag Grundstückskauf	

Abb. 2: Projektentwicklung Flächenrecycling

Es ist anzustreben, die einzelnen Handlungsbereiche entsprechend den Projektphasen parallel voranzutreiben. Dies setzt einen hohen Grad an Flexibilität bei allen Beteiligten und Verantwortlichen voraus und erfordert stetige Kommunikation. Jedoch ist es nur so möglich, auf Änderungen, wie z. B. bezüglich

- des Zustandes der Fläche,
- des sich hieran orientierenden Nutzungskonzeptes,
- des technischen Entwicklungsstandes von Sanierungs- und Bautechniken,
- der Akzeptanz durch Behörden und Bürger,
- der wirtschaftlichen Situation

kurzfristig und effektiv zu reagieren.

3 Beispiel-Projekte

3.1 Kienzle – Areal, Villingen-Schwenningen

Das Wichtigste auf einen Blick

Entwicklung einer Industriebrache sowie deren Reintegration in das städtebauliche Gesamtbild; eine der größten Altlasten in Baden-Württemberg

Industriebrache: 18 Jahre

Zeitraum des Flächenrecyclings: 1981 - 2000

Kauf des Grundstücks, städtebauliche Konzeption, eingehende Altlastenuntersuchung, Sanierungskonzeption, Grundwassersanierung (LHKW), Bodensanierung, Bebauungsplan, Baureifmachung, Wiederveräußerung der Fläche an Investoren mit vertraglicher Freistellung im Hinblick auf die Altlastensituation.

Der Standort

Die Doppelstadt Villingen-Schwenningen liegt zwischen Schwarzwald und den Hochflächen der Baar. Sie ist das Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und hat nach stetigem Wachstum einen Bevölkerungsstand von heute ca. 81.000 Einwohnern erreicht. Die Region ist traditionell in der Feinwerktechnik und Unterhaltungselektronik verhaftet. Heute liegt der Schwerpunkt auf dem Gebiet der Mikrosystem- und Kommunikationstechnik. Über die Hälfte (52 %) der Beschäftigten sind in der Produktion tätig.



Abb. 3: Lage Kienzle-Areal

Im Innenstadtbereich von Schwenningen, ca. 200 m östlich des Rathauses, befindet sich das Areal des Werks II der ehemaligen Kienzle-Uhrenfabriken (s. Abb. 3). Das Gelände umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 47.000 m².

Über die Austraße hat die Fläche unmittelbare Anbindung in die Schwenninger Innenstadt. Die nördlich gelegene Spittelstraße bildet den Übergang zu anschließendem Wohngebiet und Schulzentrum. Überregionale Anbindung als direkte Zufahrt von bzw. in Richtung Autobahn A 81 ist über die Schützenstraße bzw. B 27 gegeben, welche die Fläche im Süden tangiert.

Die Ausgangssituation

Das ehemalige Uhrenwerk Kienzle II lag etwa 18 Jahre brach. Die Entwicklung des Standorts über Jahre blockierten vor allem das Vorhandensein von Altlasten und ungeklärte Eigentums- und Besitzverhältnisse, die als Folge der Altlastensituation auftraten.

Die historische Entwicklung der Fläche bis zu Beginn der Revitalisierung stellt sich wie folgt dar:

- 1901-81: Nutzung als Produktionsstandort der Uhrenfabrik mit ca. 3000 Beschäftigten
- 1981-98: Mehrfache Veräußerung des Areals, Altlastenerkundung, Rückbau der Fabrikgebäude, juristische Auseinandersetzungen zu Besitzverhältnissen und Sanierungspflicht, Brachliegen der Fläche
- 1998: Im November 1998 wurde der Standort von der Planung- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH (PPE Dr. Eisele) übernommen.

In den 80er Jahren wurde ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet der ehemaligen Uhrenfabrik erstellt. Dieser sah für das gesamte Areal reine Wohnbebauung vor. Im nördlichen Bereich, an der Spittelstraße, war zu etwa 2/3 Geschoßwohnungsbau und zu 1/3 Reihenhausbau vorgesehen.

Ende der 80er Jahre wurde vom damaligen Eigentümer, einer Wohnungsbaugesellschaft, eine orientierende Altlastenerkundung veranlaßt. Diese bestätigte erstmals die bereits vorliegenden Verdachtsmomente für Verunreinigungen des Untergrundes.

1990/1991 wurde der Gebäudebestand des Werkes fast vollständig rückgebaut; einzelne Kellergeschosse blieben noch vorhanden.

Zu diesem Zeitpunkt schaltete sich das Wasserwirtschaftsamt Villingen-Schwenningen als (damals) für die Altlastensituation zuständige Behörde ein. Die geplante Umsetzung des Bebauungsplans geriet aufgrund ungeklärter Fragen im Zusammenhang mit den Altlasten erheblich ins Stocken. Der Grundstückseigentümer versuchte, durch den Verkauf des Geländes an eine Schweizer Firma den Kosten der geforderten erweiterten Erkundung und der Sanierung zu entgehen. 1998 wurde die abschließende technische Erkundung des Standorts als Ersatzvornahme mit Bewertung durch das Landratsamt veranlaßt.

Die Verunreinigung des Untergrunds war im wesentlichen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) bedingt (s. Abb. 4). Die tägliche Schadstofffracht im Grundwasser belief sich auf ca. 2,5 kg LHKW. Auf der ehemaligen Betriebsdeponie (ca. 6.000 m²/ca. 25.000 t) am nordwestlichen Rand der ehemaligen Industriebebauung wurden u. a. geringe Mengen an radioaktiven Substanzen aus der Ziffernblattproduktion abgelagert.

Weitere Produktionsrückstände im Untergrund waren Mineralölkohlenwasserstoffe, Aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle.

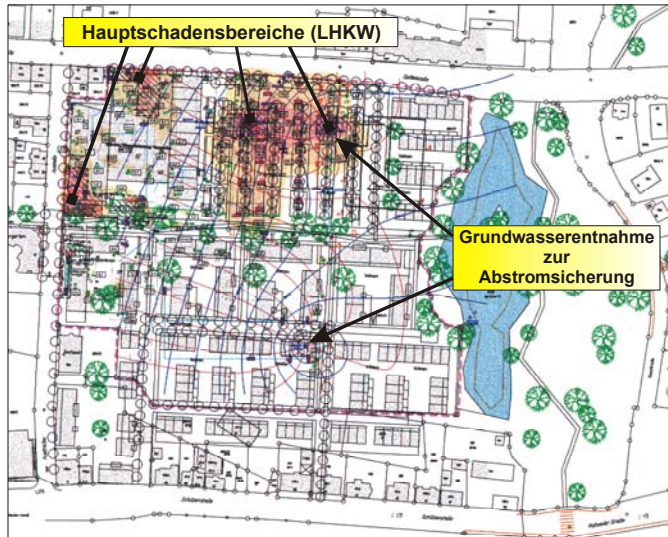


Abb. 4: Kontaminationsbereiche des Kienzle-Areals

Das zunächst unspezifische Altlastenrisiko und die absehbaren hohen Sanierungskosten sowie die dadurch bedingten juristischen Auseinandersetzungen zu Eigentums- und Haftungsfragen hatten zur Folge, daß der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan während dieser Zeit nicht umgesetzt wurde.

Aktuelle Planungen

Der Ablauf des Flächenrecyclings des Kienzle-Areals ist in folgender Übersicht zusammengefaßt. Die einzelnen Handlungsfelder sind durch die unterschiedlichen Farben gekennzeichnet:

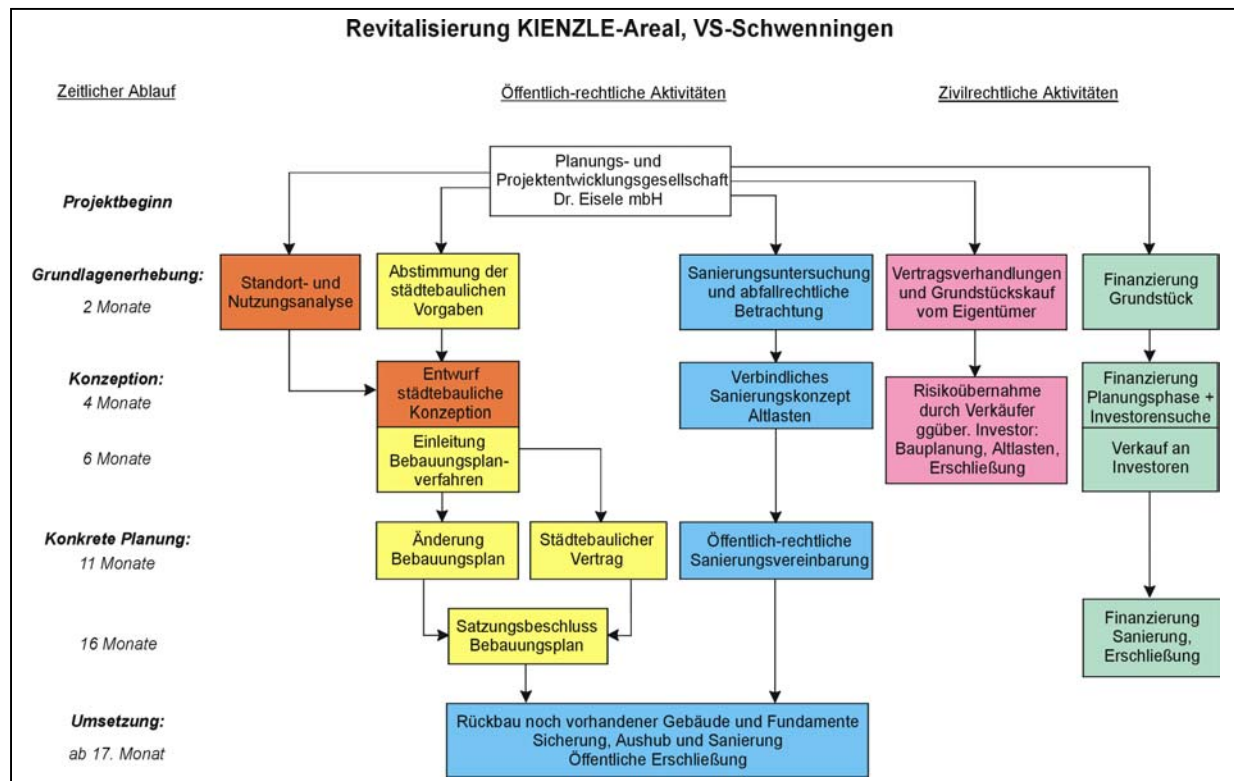


Abb. 5: Flächenrecycling Kienzle-Areal

Entwicklung städtebaulicher Nutzungsziele

Im Rahmen einer *Standortanalyse* wurde zunächst die Struktur der Liegenschaft bzw. die Möglichkeit ihrer Neugliederung unter Berücksichtigung der Marktbedingungen geprüft. Als entscheidende Pluspunkte des Grundstücks erwiesen sich

- die zentrale Lage,
- die gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sowie
- die Nähe der sozialen Infrastruktureinrichtungen (Ausbildungsstätten, Einkaufsmöglichkeiten, etc.).

Die Analyse der Nachfragesituation ergab einen Bedarf für innerstädtisches Wohnen im Sektor Doppel- und Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser und als Seniorenwohnanlage. Eine optimale Lage weist der Standort auch für ein Einzelhandelsunternehmen auf, das in diesem zentralen Bereich in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Innenstadt mit überregionalem Einzugsbereich markt- und bedarfsgerecht ist und Kaufkraft im Innenstadtbereich bindet.

Die entscheidende Herausforderung bei einer alternativen Entwicklung der Fläche war die massive Untergrundbelastung.

Diese erste Einschätzung des Entwicklungspotentials der Fläche bildete die Grundlage für die *Planungs- und Konzeptionsphase*. Gemeinsam mit der Kommune wurde eine städtebauliche Konzeption unter Berücksichtigung der Altlastensituation entwickelt. Diese beinhaltete eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Art, Umfang und räumlicher Zuordnung der Bebauung.

Im März 1999 wurde entsprechend der Konzeption der PPE Dr. Eisele von der Stadtverwaltung Villingen-Schwenningen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Innerhalb von nur 10 Monaten lag der Satzungsbeschluss des Gemeinderats vor (s. Abb. 5). Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags wurde die Einbindung des privaten Vorhabenträgers im Bereich der Planung und Kostenübernahme für die öffentliche Erschließung geregelt.

Entgegen dem ursprünglichen Bebauungsplan war es entscheidend, Wohnbebauung nicht in den Hauptschadensbereichen zu realisieren. Die Bebauung erfolgte damit unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Kontaminationsbereiche und der spezifischen Sanierungskosten. Damit konnte eine nutzungsabhängige und wirtschaftlich tragfähige Sanierung umgesetzt werden.

Folgende Nutzungen wurden auf dem Gelände projektiert:

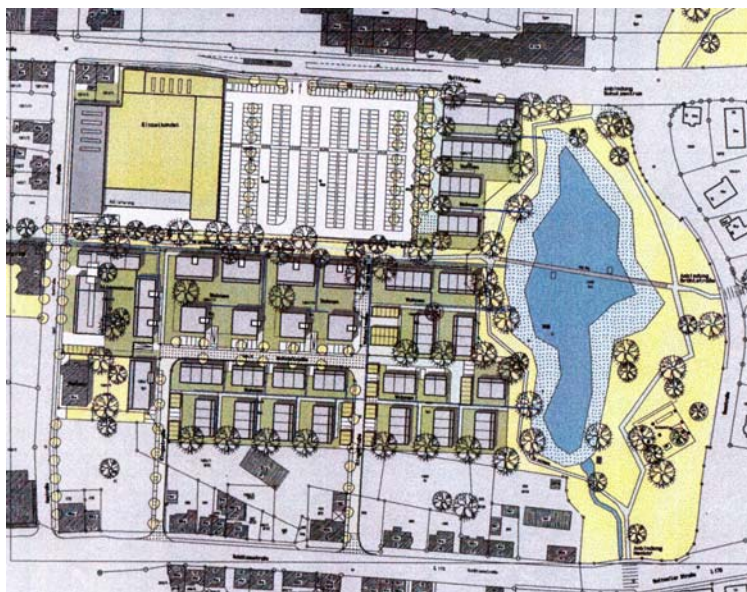


Abb. 6: Nutzungskonzept Kienzle-Areal

Im nördlichen Teil des Areals, auf welchem sich die Hauptschadensbereiche befanden, wurde auf einer Fläche von ca. 17.000 m² die Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes mit 350 Pkw-Stellplätzen realisiert. Die Sicherung der ehemaligen Betriebsdeponie erfolgte auf Grundlage des geänderten Bebauungsplans durch Versiegelung und Überbauung mit einem Parkplatz.

Im südlichen - in der Regel geringer oder nicht kontaminierten - Bereich wurden eine Seniorenwohnanlage sowie Doppel- und Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 180 Wohneinheiten errichtet.

Östlich des Areals, noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wurde als Ausgleichsmaßnahme ein Rückhaltebecken zur Aufnahme des Dachflächenwassers aus dem neuen Baugebiet angelegt.

Die Erschließung des Areals erfolgte über stadteigene Flächen von Süden, um dort bisher nicht nutzbare Flächen im Eigentum der Stadt mit nutzen zu können und einen optimalen Verkehrsfluß zu erreichen.

Altlastensanierung

Auf der Grundlage von umfangreichen technischen Untersuchungen zur Altlastensituation und einer ersten städtebaulichen Konzeption wurde durch das Institut für Sanierung und Umweltschutz Dr. Eisele GmbH eine Sanierungskonzeption erarbeitet. Die Sanierungskonzeption wurde zusammen mit der wasser- und abfallrechtlichen Genehmigung im Frühjahr 1999 durch das zuständige Landratsamt in Abstimmung mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Villingen-Schwenningen für verbindlich erklärt.

In o. g. Sanierungsvereinbarung sind technische, zeitliche und finanzielle Einzelheiten zu den notwendigen Sanierungsmaßnahmen fixiert. Sie bildet damit gleichzeitig die Haftungsvoraussetzung des Altlastenverantwortlichen. Sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für die Fachbehörde bietet die Sanierungsvereinbarung Planungssicherheit. Mit Hilfe der Vereinbarung wurden öffentliche Interessen an der Beseitigung von Umweltschäden und die wirtschaftlichen Interessen des Investors in Einklang gebracht.

Im Rahmen der Grundwassersanierung wurde im August 1999 eine hydraulische Sicherungsmaßnahme installiert. Ab Januar 2000 wurden Maßnahmen zur Bodensanierung eingeleitet. Sie umfaßten den Ausbau und die ordnungsgemäße Beseitigung der massiv kontaminierten Bodenschichten aus mehreren, voneinander getrennten Schadensbereichen bis in Tiefen von 6 m unter Gelände. Der Ausbau erfolgte in Abhängigkeit von der geplanten Folgenutzung im Zuge der Neubaumaßnahmen: Aushub war vor allem im nördlichen und westlichen Teil des Geländes notwendig.

Die ehemalige Betriebsdeponie wurde durch bautechnische Maßnahmen (Versiegelung und Überbauung mit einem Parkplatz) gesichert. Der Auffüllungskörper wurde damit so gesichert, daß Personen, die sich auf der Fläche aufhalten, nicht mit radioaktivem Auffüllungsmaterial in Berührung kommen. Im Mai 2000 konnten die Sanierungsmaßnahmen beendet werden.

Finanzierung und Haftung

Die Wiedernutzung von Industriebrachen ist in aller Regel abhängig von der Finanzierung der erforderlichen Altlastensanierung. Vergebliche Versuche, die Fläche zu entwickeln, und begleitender Rechtsstreitigkeiten in Haftungsfragen führte zum langjährigen Brachliegen der Fläche.

Die PPE Dr. Eisele erwarb das Grundstück, führte die gesamte Sanierung als Eigentümer auf eigene Rechnung durch und vermarktete das Grundstück anschließend. Sie trat damit als Investor und Koordinator des Flächenrecyclings auf.

Dem Kauf ging eine Risikoabschätzung voraus: entscheidend war dafür die Bestimmung des Entwicklungspotentials, d. h. des zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen und des künftigen Grundstückswertes. Insgesamt flossen als Kostenkategorien in die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein:

- Grundstückswert
- Erschließung, Rückbau, Baunebenkosten
- Kosten für Altlastenerkundung und -sanierung
- Zwischenfinanzierung
- Honorare und Sonderkosten.

Als entscheidend erwies sich, daß Bebauungsplanung, Abstimmung mit den Behörden, Sanierung, Flächenentwicklung und Weiterveräußerung von Grundstückspartellen in der Hand lediglich einer Gesellschaft lag bzw. von dieser koordiniert wurde. Reibungsverluste finanzieller und organisatorischer Art konnten so auf ein Minimum reduziert werden.

Die Kosten der Sanierung konnten durch die Inwertsetzung des Grundstücks gedeckt werden. Die Investorensuche begann bereits bei Grundstückskauf und damit parallel zu den Planungs- und Sanierungsmaßnahmen. Der Investor, der auch Eigentümer ist, trägt das Altlastenrisiko und stellt damit das Grundstück dem Markt wieder bebaubar zur Verfügung. Die Wiederveräußerung der Fläche an nachfolgende Investoren erfolgte mit vertraglicher Freistellung hinsichtlich des Altlastenrisikos.

Die Kosten für die Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen beliefen sich auf etwa 10 Mio. DM. Die Grundwassersanierung wird voraussichtlich über einen Zeitraum von 20 Jahren laufen. Durch das gelungene Flächenrecycling kam ein Investitionsvolumen von ca. 110 Mio. DM zum Tragen.

3.2 Schuler-Areal, Singen/Htwl.

Das Wichtigste auf einen Blick

Standortentwicklung und Folgenutzung einer untergenutzten Fläche im Zuge der Umsiedlung eines Gewerbebetriebes

Unternutzung des Standortes: mehrere Jahrzehnte

Zeitraum des Flächenrecyclings: seit 1997

Alltastenerkundung, Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen von Kontaminationen auf die Neubebauung des Areals, städtebauliche Konzeption, Erwerb der Fläche, Sanierung, Flächenfolgenutzung und Weiterveräußerung des Areals

Der Standort

Im Hegau (Landkreis Konstanz) liegt die Stadt Singen am Hohentwiel. Die Kommune hat rund 44.000 Einwohner. Sie ist Hauptindustriestandort der westlichen Bodenseegegend; gut die Hälfte der Beschäftigten ist im produzierenden Gewerbe tätig.

Der Verlauf einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse teilt Singen in Nord- und Südstadt. Während sich das Stadtzentrum und traditionelle Wohngebiete im Norden befinden, ist die Südstadt durch Gewerbebetriebe und großflächigen Einzelhandel (Westen) sowie durch jüngere Wohngebiete mit Schul- und Sportflächen (Osten) geprägt.

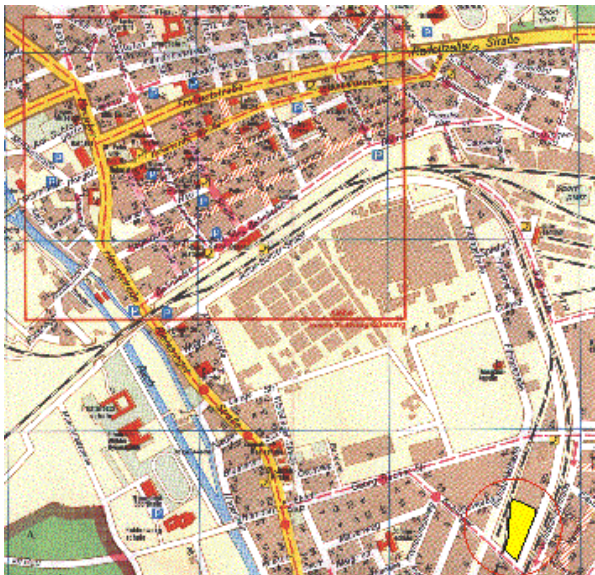


Abb. 7: Lage Schuler-Areal

Das Schuler-Areal liegt in der Singener Südstadt im Industrie- und Gewerbegebiet, westlich einer nach Süden abzweigenden Bahnlinie. Der Bahnanschluß führt mitten durch das Gelände und weiter bis zu den Stadtwerken. In der Umgebung des Standortes befinden sich Verbrauchermärkte, Fachhandelseinrichtungen, Fast-Food-Anbieter sowie Wohnbebauung.

Die Rohstoffverwertung August Schuler GmbH war seit Jahrzehnten auf der etwa 13.500 m² umfassenden Fläche ansässig. Aufgrund der Lage des Geländes in einem Wasserschutzgebiet konnte die Betriebsgenehmigung nicht verlängert werden. Auch war der Standort wegen sensiblerer Nutzungen im Umfeld perspektivisch eher ungeeignet und nicht zu erweitert.

Die August Schuler GmbH erwarb daraufhin ein neues Betriebsgelände im Singener Industriegebiet. Die Umsiedlung ist für 2001 vorgesehen.

Aktuelle Planungen

Der Ablauf des Flächenrecyclings des Schuler-Areals ist in folgender Übersicht zusammengefaßt. Die einzelnen Handlungsfelder sind durch die unterschiedlichen Farben gekennzeichnet:

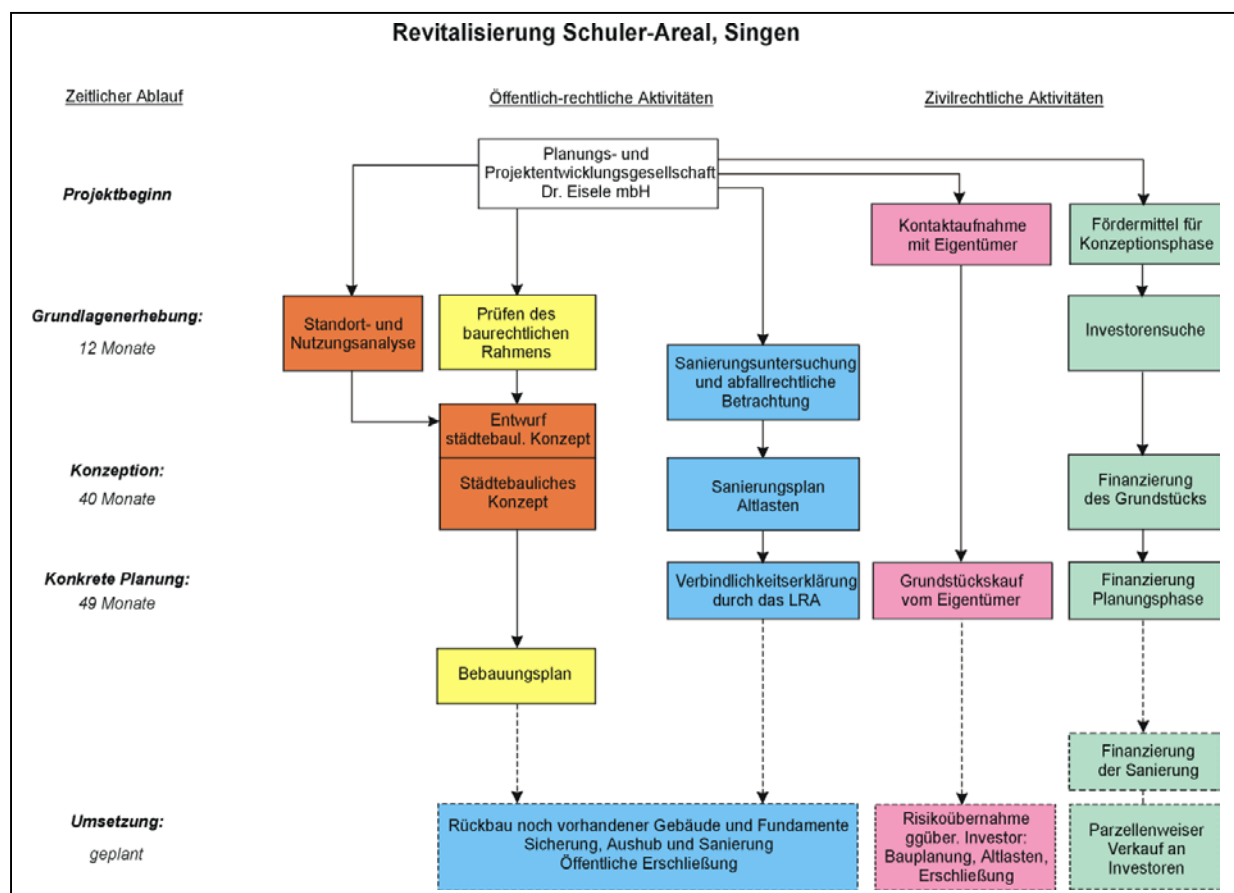


Abb. 8: Flächenrecycling Schuler-Areal

Altlastensituation

Untergrunduntersuchungen, die bereits in den 80er Jahren durchgeführt wurden, wiesen auf eine erhebliche Verunreinigung des Untergrundes hin, der die Umnutzung des Schuler-Areals erschwerte. Aufgrund des langjährigen Betriebes als Rohstoffverwertung waren vor allem in der oberflächennahen Bodenzone z. T. massive Untergrundverunreinigungen vorhanden. Es handelte sich hierbei im wesentlichen um Mineralölkohlenwasserstoffe, die großflächig über das Gelände verteilt sind. Weiterhin waren PAK, polychlorierte Biphenyle und Schwermetalle vorhanden.



Abb. 9: Luftbild vom Schrottplatz Schuler und angrenzenden Flurstücken

Von Juni 1997 bis Oktober 1998 erfolgte im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung in mehreren Schritten die detaillierte Untersuchung der vorhandenen Bausubstanz sowie des Untergrunds hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen. Die Standortuntersuchung umfaßte auch die wirtschaftlichen Auswirkungen der Schadstoffbelastungen auf die Neubebauung des Areals (Massenermittlung und Kostenschätzung).

Im Anschluß wurde ein Sanierungsplan entwickelt, der die nutzungsbezogene Sanierung des Standortes vorbereitete. Er sah die Auskoffnung und anschließende Verwertung/Beseitigung des kontaminierten Bodenmaterials off-site vor. Der Plan wurde im Dezember 2000 durch die zuständige Behörde (Landratsamt Konstanz) für verbindlich erklärt.

Entwicklung städtebaulicher Nutzungsziele

Im Rahmen einer *Nutzungsanalyse* wurden mehrere Varianten der Folgenutzung des Geländes – von der reinen Wohnnutzung über Mischgebiete bis zum reinen Gewerbegebiet geprüft. Bedingt durch die Lagequalitäten und die Nachfragesituation wurde eine Mischnutzung Gewerbe/Wohnen als Folgenutzung favorisiert.

Planungsrecht

Die Stadt Singen möchte diesen Teil der Südstadt zusammenhängend entwickeln und unterstützt die Umsiedlung des Schuler-Betriebes. Neben dem Schuler-Areal sollen eine benachbarte private Fläche sowie stadteigene Grundstücke (Industriegleisanlage) städtebaulich saniert werden. Insgesamt steht für die Entwicklung eine Fläche von insgesamt ca. 16.500 m² zur Verfügung.

Basierend auf den Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen wurde im Jahr 2000 ein Bebauungsplan zur Nutzungsform Handel/Wohnen ausgearbeitet. Am Standort soll Fachhandel angesiedelt werden; Wohnen soll in Form von Reihenhausbebauung ermöglicht werden. Das Offenlageverfahren war im März 2001 abgeschlossen; der Satzungsbeschluss erfolgte im Mai 2001.



Abb. 10: Nutzungskonzept ehem. Schuler-Areal und angrenzende Flurstücke

Finanzierung und Haftung

Im Frühjahr 2000 erwarb die PPE Dr. Eisele mbH das gesamte Areal. Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages wurde im Rahmen einer Gewährleistungsklausel die privatrechtliche Haftung für alle mit der Altlastensituation verbundenen Risiken und Kosten übernommen.

Das Flächenrecycling-Projekt wurde mit den derzeit möglichen Mitteln der Städteförderung unterstützt. Die öffentliche Förderung und damit die Zusammenarbeit von kommunaler Verwaltung und Projektentwickler hatte damit Initialwirkung für die Entwicklung des jahrzehntelang untergenutzten Standortes.

Folgende Maßnahmen zur Standortentwicklung sind für das Gelände geplant:

- **Untergrundsanie rung:** Aushubmaßnahme im Zuge der Baureifmachung
- **Erschließung** des Geländes mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien
- **Weiterveräußerung** der parzellierten, sanierten und erschlossenen Grundstücke an Investoren bzw. Bauträger.

Als Folge des gelungenen Flächenrecyclings sind Investitionen von über 20 Mio. DM realisierbar.

3.3 Uhrenfabrik Würthner & Jerger, Deißlingen

Das Wichtigste auf einen Blick

Wiedernutzung einer Industriebrache

Industriebrache: seit 1989

Zeitraum des Flächenrecyclings: 1996 - 1999

Kauf des Grundstücks, Nutzungskonzeption, städtebaulicher Entwurf, Sanierungskonzeption, Sanierung, schlüsselfertiger Neubau eines Bankgebäudes auf dem Gelände, Wiederveräußerung der verbliebenen Fläche an Investoren mit vertraglicher Freistellung im Hinblick auf die Altlastensituation.

Der Standort

Deißlingen liegt im Landkreis Rottweil. Die Gemeinde hat ca. 5.800 Einwohnern. Etwa 65 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig, dies sind v. a. mittelständische Betriebe im Bereich Mechanik und Elektrotechnik. Die verkehrsgünstige Lage, d. h. sowohl die geringe Entfernung zu den Städten Rottweil, Trossingen und Villingen-Schwenningen, als auch die unmittelbare Lage an der B 27 mit direktem Anschluß an die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen, ist heute prägend für die ländliche Gemeinde. So ist sie zum einen Wohngemeinde für die benachbarten Städte, zum anderen ist die Lage auch für Gewerbebetriebe optimal.



Abb. 11: Lage ehem. Uhrenfabrik Würthner & Jerger

Das Gelände der ehemaligen Uhrenfabrik Würthner & Jerger liegt in der Stauffenbergstraße 37, im Ortszentrum von Deißlingen. Hier, im noch dörflich anmutenden Bereich, sind das Rathaus und alle wichtigen Versorgungseinrichtungen wie Kreditinstitute, Apotheke, Poststelle etc. und auch die Kirche angesiedelt. Fast 100 Jahre lang, seit 1893, wurde auf dem Standort eine Uhrenfabrik mit branchentypischen Nebenanlagen betrieben. Die Gebäude wurden 1989 abgerissen, seitdem lag das Gelände brach. Der Standort umfaßt eine Fläche von ca. 8.500 m².

Aktuelle Planungen

Der Ablauf des Flächenrecyclings des Würthner & Jerger-Areals ist in folgender Übersicht zusammengefaßt. Die einzelnen Handlungsfelder sind durch die unterschiedlichen Farben gekennzeichnet:

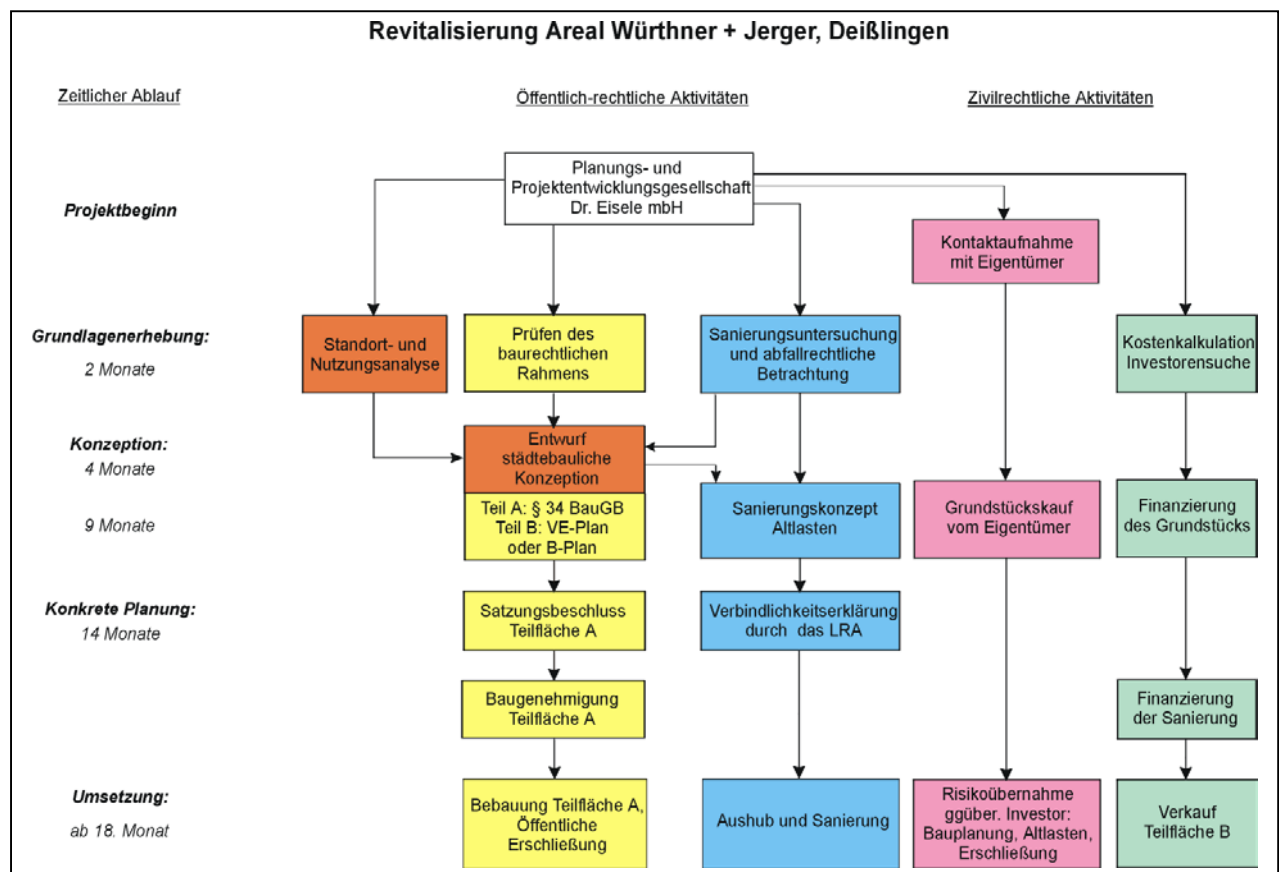


Abb. 12: Flächenrecycling Würthner & Jerger-Areal

Die Altlastensituation

Die Schadstoffsituation auf dem Gelände wurde im Rahmen mehrerer Erkundungsschritte von 1989 bis 1996 überprüft. Nach den Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH lagen im nördlichen Teilbereich des Grundstücks zwei Schadensherde mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vor. Weitere Kontaminationen bildeten Schwermetalle.

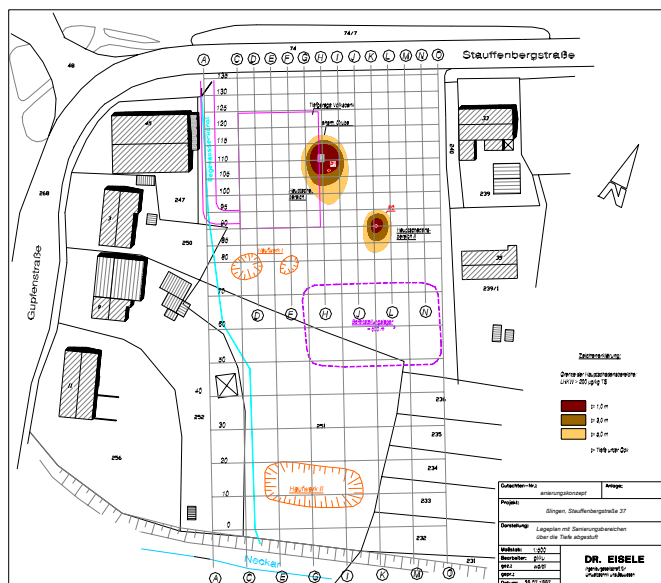


Abb. 13: Sanierungsrelevante Kontaminationsbereiche Würthner & Jerger-Areal (ohne abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen)

Im Zuge einer Kostenwirksamkeitsbetrachtung wurde der Aufwand für die Beseitigung des kontaminierten Materials ermittelt. Anschließend erarbeitete die Ingenieurgesellschaft in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil eine Sanierungskonzeption. Aufgrund der Schadstoffsituation beschränkte sich der Sanierungsbedarf auf den nördlichen Teilbereich.

Über eine Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans durch das Landratsamt wurde Planungssicherheit für die erforderliche Altlastensanierung geschaffen. Die Sanierungsarbeiten des nördlichen Teilbereiches wurden 1997/98 unter Aufsicht des Landratsamtes abgeschlossen.

Zwar lag für den südlichen Teilbereich kein akuter Handlungsbedarf seitens der Fachbehörden (Landratsamt Rottweil) hinsichtlich der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser vor. Jedoch waren die Bodenverunreinigungen aufgrund der Neunutzung aus abfallwirtschaftlicher Sicht und in Bezug auf die vorgesehene Bebauung zu bewerten. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung - Wohn-/Gewerbebebauung inkl. Kinderspielflächen und Grünflächen - war das Aushub-/Abtragmaterial zu separieren und in geeigneter Weise zu verwerten/entsorgen.

Neben der komplexen Altlastensituation wies der Standort auch schwierige Baugrundverhältnisse auf. Deshalb war es erforderlich, eine für die Bauvorhaben fachlich und wirt-

Im April 1997 stimmte der Gemeinderat dem städtebaulichen Entwurf zu. Damit war der Weg zur Umsetzung der Planungen frei. Im Anschluß daran beauftragte die Volksbank Deißlingen eG die PPE Dr. Eisele mit einem "schlüsselfertigen" Bankneubau auf der Teilfläche A des Areals. Bereits im Frühjahr 1998 erfolgte die Baugenehmigung für das Gebäude, so daß mit den Gründungsarbeiten begonnen werden konnte. Im Dezember 1998 wurde der Rohbau fertiggestellt, und im November 1999 konnte der fertiggestellte Bankneubau der Volksbank Deißlingen übergeben werden.



Abb. 15: Bebauung ehem. Würthner & Jerger-Areal

Zwischen Stauffenbergstraße und Teilfläche B wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde Deißlingen ein Dorfplatz gestaltet. Das restliche Areal (Teilfläche B) wurde an eine Bauträgersgesellschaft weiterveräußert, die den Bau von Mehrfamilienhäusern oder alternativ eine Gewerbe- oder Handelsnutzung plant.

Haftung und Finanzierung

Nach Abbruch der Gebäude, Untergründerkundungen und Bestätigung des Altlastenverdachts war der Eigentümer finanziell nicht mehr in der Lage, die Wiedernutzung des Areals weiter zu verfolgen. Wesentliches Investitionshemmnis für die Kommune und interessierte Projektentwickler waren die zum Teil massiven Untergrundverunreinigungen, vor allem durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe.

Im Jahr 1997, vor Inkrafttreten des BBodSchG, wurde der Standort von der PPE Dr. Eisele mbH übernommen. Durch den Kauf der Fläche trat die PPE in die öffentlich-rechtliche Verantwortung als Zustandsstörer ein. Im Rahmen einer Gewährleistungsklausel wurden sämtliche Verantwortlichkeiten und Kosten, die Untergrundverunreinigungen betreffend, übernommen.

Eine Finanzierung durch Kreditinstitute war aufgrund der Altlastensituation nicht möglich. Das Projekt wurde in Eigenfinanzierung der Unternehmensgruppe Dr. Eisele realisiert. Das Flächenrecycling zieht ein Investitionsvolumen von insgesamt ca. 15 Mio. DM nach sich.

4 Flächenrecycling-Management

Getrennt nach Handlungsfeldern, werden im folgenden Empfehlungen für effektives Flächenrecycling unter den Aspekten Rechtssicherheit - Haftungsfragen - Finanzierung gegeben. Die Kapitel, welche die Handlungsfelder beschreiben, sind jeweils gleich strukturiert und haben folgenden Aufbau:

- Grundlagen Welche Kenntnisse sollten als Grundlage des Handlungsfeldes vorliegen?
- Rechtliche Hinweise Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben, Genehmigungserfordernisse, vertragliche Vereinbarungen
- Verantwortliche / Durchführende Akteure, die vornehmlich betroffen sind
- Querverbindungen Verknüpfungen zu anderen Handlungsfeldern
- Maßnahmen zur Umsetzung Abarbeitung des Handlungsfeldes im Verlauf der Projektphasen
- Checkliste Faßt die wichtigsten Aspekte zu Ende des Kapitels zusammen

Allgemeine Hinweise

Um die Effizienz und das Image des Flächenrecycling-Projektes optimal zu gestalten, ist bereits zu Beginn der Projektplanung ein Verantwortlicher seitens des Projektträgers zu benennen, der alle notwendigen Aktivitäten koordiniert und als Ansprechpartner bei allen Abstimmungen auftritt. Projektträger kann sowohl eine Kommune als auch ein privater Investor sein.

4.1 Nutzungsplanung

Unter Berücksichtigung unterschiedlichster Grundlagen werden wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Das tragfähigste Konzept wird konkretisiert und schließlich umgesetzt.

4.1.1 Grundlagen der Nutzungsplanung

- Standortanalyse: Lagequalitäten des Standortes (Charakteristika der Stadt, des Stadtviertels, der unmittelbaren Nachbarschaft), Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV), Gebäudebestand und Zustand der Gebäude; sind diese ggf. für eine Folgenutzung nutzbar?
- Bisherige Historie der Fläche
- Aktuelle Nutzungen des Geländes (Miet-/Pachtverhältnisse)
- Nutzungen im Umfeld
- Nutzungsziele, z. B. des Eigentümers sowie der Gemeinde, Bürgerinteressen
- Planungsrechtliche Ausweisung der Fläche und der Umgebung
- Nachfragesituation: gibt es schon Interessenten
- Gegenwärtiger und künftige Bodenwert, Entwicklungspotential der Fläche
- Altlastensituation und ggf. Sanierungserfordernisse

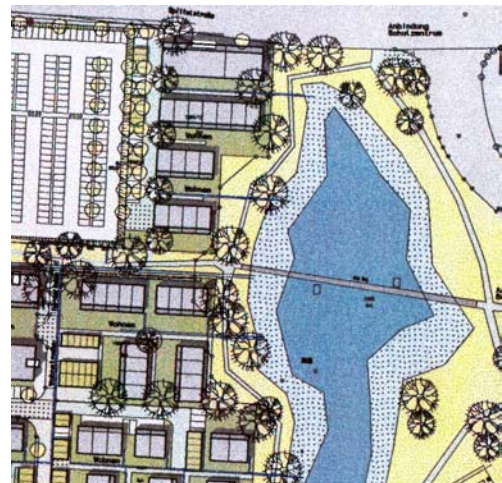


Abb. 16: Von der Brache zum Nutzungskonzept

4.1.2 Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

Landesplanungsgesetz	Festsetzungen im Regionalplan
Baugesetzbuch (BauGB)	Regelungen zur möglichen Nutzung von Grund und Boden
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung, d. h. Länge, Breite, Höhe auf dem Grundstück
Kommunale Satzungen	Restriktionen durch Selbstbindung der Kommune
Bundes-Bodenschutzgesetz/-verordnung	Aussagen zu einzuhaltenden Stoffkonzentrationen im Untergrund
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Verwertung / Beseitigung von Gebäudesubstanz (Bauschutt) und / oder Bodenaushub

Genehmigungserfordernis *Nicht notwendig*

Vertragliche Vereinbarungen *Nicht erforderlich*

4.1.3 Verantwortliche / Durchführende

- Projektentwickler
- Investor

4.1.4 Querverbindungen

Planungsrecht

Bestehendes Planungsrecht bestimmt die Art der Nutzung bzw. ist ggf. zu modifizieren

⇒ Beteiligung des Planungsamtes (Kommune)

Grundstücksaufbereitung

Koordination von Nutzungsplanung mit Gebäudebestand, Untergrundsituation einschließlich Altlastensituation

⇒ Beteiligung der zuständigen Behörden, i. d. R. LRA (Untere Wasserbehörde) und ggf. kommunale Umweltbehörde

Haftung

⇒ Keine direkte Verbindung

Finanzierung

Der Wert des Grundstücks kann hoch sein bei alleiniger Ausrichtung nach dem Marktpotential, bzw. niedriger bei planerischen, sanierungstechnischen, u. a. Restriktionen;

Förderung bei bestimmten Nutzungen möglich

⇒ Beteiligung der Wirtschaftsförderung (Kommune)

4.1.5 Maßnahmen zur Umsetzung

I. Grundlagenerhebung

Die gesammelten Informationen zur Fläche bilden die Grundlage der Nutzungsplanung und zeigen die Grenzen auf, innerhalb denen eine zukünftige Nutzung möglich ist. Eine Marktanalyse stellt dar, welche Nutzungen wirtschaftlich erfolgversprechend sein können.

Im Rahmen der Planungssicherheit sollte besonderer Schwerpunkt darauf gelegt werden, die Nutzungsziele aller Beteiligten (Eigentümer, Investor, Kommune, Untere Wasserbehörde, etc.) zu koordinieren.

II. Konzeption

Auf Grundlage der an die Fläche gerichteten Vorgaben sowie der Marktanalyse werden unterschiedliche Nutzungsvarianten für die Fläche erarbeitet.

Die Nutzungsvarianten werden mit den beteiligten Behörden und den Eigentümern abgestimmt.

Am Ende steht die Auswahl der gewinnträchtigsten realisierbaren Nutzungsvariante.

III. Konkrete Planung

Die ausgewählte Nutzungskonzeption wird konkretisiert und verfeinert. In dieser Phase werden die einzelnen Nutzungen auch in ihrer Größenordnung und räumlichen Positionierung auf der Fläche festgelegt.

IV. Umsetzung

Am Ende der Nutzungsplanung, zum Abschluß des Flächenrecyclings, steht die Bebauung des Grundstücks.

4.1.6 Checkliste Nutzungsplanung

- Wer tritt als projektverantwortlicher Koordinator auf?
- Sind alle verfügbaren Unterlagen ausgewertet, die Informationen zur Fläche und zum Umfeld liefern?
- Sind Kontakte zu den beteiligten Behörden hergestellt?
- Nutzungsziele von Eigentümern und Kommune einbeziehen!
- Restriktionen einer zukünftigen Nutzung beachten (Festsetzungen, Altlasten etc.)!
- Marktanalyse
- Nutzungsbezogene Fördermöglichkeiten bedenken!
- Auswahl und Verwirklichung der gewinnträchtigsten realisierbaren Nutzungsvarianten

4.2 Planungsrecht

Um Planungssicherheit zu erlangen, müssen bereits in einem frühen Projektstadium öffentlich-rechtliche Grundlagen geklärt werden. Bestehendes Baurecht sowie planungsrelevante vertragliche Vereinbarungen zwischen Investor und Kommune stellen wesentliche Beiträge dieser Grundlagen dar.

4.2.1 Grundlagen des Planungsrechts

- Übergeordnete raumplanerische Vorgaben (Regionalplan)
- Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
- Zuordnung zu Innen-/Außenbereich
- Besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Datum der Satzung)
- Liegt der Standort innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gem. § 34 BauGB?

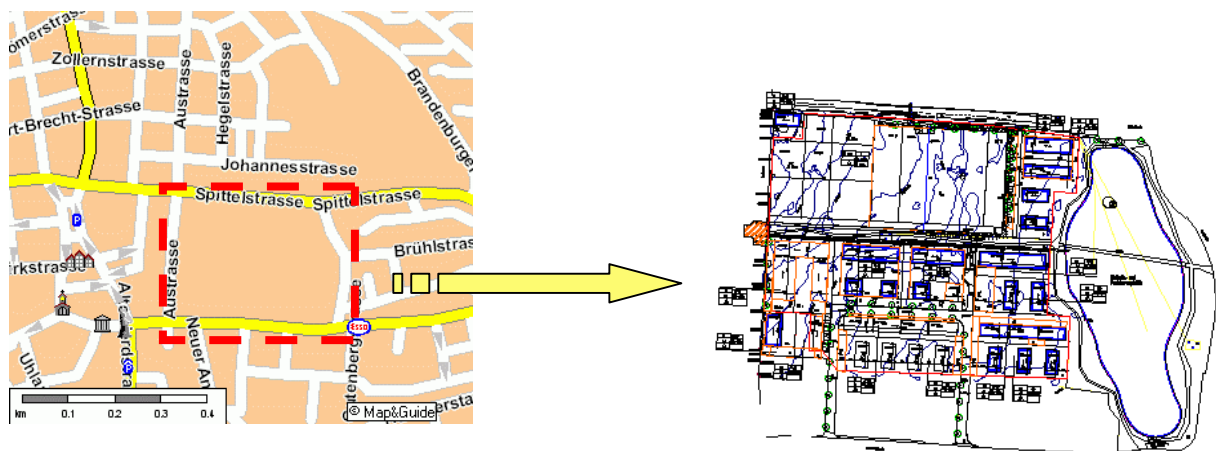


Abb. 17: Von der Baulücke zum Bebauungsplan

4.2.2 Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

Landesplanungsgesetz	Festsetzungen im Regionalplan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitplanung (Festsetzungen Flächennutzungsplan; Regelungen zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan); Regelungen zur Zusammenarbeit mit Privaten, vereinfachte Verfahren) Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrechte) Regelung der baulichen Nutzung (vorzeitiger Baubeginn, Vorhaben innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, Außenbereich) Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung) Städtebauliches Sanierungsgebiet, städtebaulicher Entwicklungsbereich
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung, d. h. Länge, Breite, Höhe auf dem Grundstück
Landesbauordnung	Bauordnungsrecht (v. a. technische Anforderungen)
Kommunale Satzungen	Weitergehende Festlegungen der Kommune, z. B. Gestaltungssatzungen

Genehmigungserfordernis Baugenehmigung (§ 3 LBO)

Vertragliche Vereinbarungen Mögliche Vereinbarungen:

- Durchführungsvertrag im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (BauGB § 12)
- sonstiger städtebaulicher Vertrag (BauGB § 11, BBodSchG § 13), z. B. zur Regelung der Altlastensanierung bei bestehendem Baurecht

4.2.3 Verantwortliche / Durchführende

- Kommune (Planungsamt)
- Politische Gremien (Gemeinderat)
- Investor

4.2.4 Querverbindungen

Nutzungsplanung	Eine fundierte Nutzungsplanung kann Impulse für zukünftiges Planungsrecht geben. → Kontaktaufnahme Projektentwickler – Kommune
Grundstücksaufbereitung	Abstimmen des bestehenden bzw. zu schaffenden Planungsrechts mit Gebäudebestand, Untergrundsituation einschließlich Altlastensituation → Beteiligung der zuständigen Behörden, i. d. R. Landratsamt (Untere Wasserbehörde), Beteiligung eines fachlich kompetenten Ingenieurbüros
Haftung	Allgemeine Haftungsmodalitäten im Bereich der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Kommune und Investor sind zu beachten. → Beteiligung eines Notars
Finanzierung	Planungsrechtliche Auflagen können die Kosten der Baureifmachung erhöhen. Unabhängig davon sollte bereits vor der Schaffung des Planungsrechtes, allerdings schon auf Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs und einer Voreinschätzung des Grundstückspreises die Suche nach Investoren beginnen. ⇒ Beteiligung der Wirtschaftsförderung (Kommune)

4.2.5 Maßnahmen zur Umsetzung

I. Grundlagenerhebung

Eingangs steht die Frage nach dem bestehendem Planungsrecht. Zu diesem Zeitpunkt sollte der Kontakt zwischen Projektentwickler und Planungsamt hergestellt werden. Das weitere Vorgehen hängt davon ab, ob ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht oder nicht.

Besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, so sind die hier getroffenen Festsetzungen zunächst als Vorgabe zu betrachten.

Ist das Gelände nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, so sind übergeordnete Planungen (Vorgaben des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes) zu erheben. Weiterhin ist zu klären, ob das Gelände im Außenbereich liegt, oder ob es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, die innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt.

Ggf. besteht ein städtebaulicher Entwicklungsplan, der Rahmenbedingungen für das Recycling von Brachflächen setzt.

II. Konzeption

In Kenntnis von Art und Umfang der vorliegenden Bodenbelastungen sollte

- der bestehende Rechtsplan auf Umsetzbarkeit geprüft werden. Wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes dem gesetzmäßig geforderten, dem fachkundig sinnvollen oder dem wirtschaftlich vertretbaren Umgang mit der Altlastensituation entgegenstehen, sind entsprechende Vorschläge zur Änderung des Planes zu konzipieren.
- bei Fehlen eines Rechtsplanes ein städtebaulicher Entwurf entwickelt werden. Dieser muß neben der altlastenbezogenen Anordnung empfindlicher und unempfindlicher Nutzungen auch die Nutzungskonzeption (s. Kap. 4.1.1) berücksichtigen. Sinnvollerweise sollte die am Standort und in der nächsten Umgebung vorhandene Erschließung in die Konzeption einbezogen werden.

Auf Grundlage von Rechtsplan, Änderungsvorschlag oder städtebaulichem Entwurf kann eine Bauvoranfrage bei der Kommune gestartet werden.

III. Konkrete Planung

Vorschläge zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes oder städtebaulicher Entwurf werden konkretisiert:

- unverändert bestehender Bebauungsplan
- Änderung des bestehenden Bebauungsplanes; werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so kann der Plan im vereinfachten Verfahren geändert werden
- neu aufgestellter Bebauungsplan unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der betroffenen Öffentlichkeit
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (nach Vorhaben- und Erschließungsplan); der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer gesetzten Zeit. Planungs- und Erschließungskosten trägt (teilweise) der Vorhabenträger

Auf die Altlastensituation wird durch Ausschluß bestimmter Nutzungen oder das Freihalten von Bebauungen als Festsetzungen im Rechtsplan reagiert.

Weiterhin sind die Erschließung sowie ggf. öffentliche Flächen (z. B. öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze) und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gem. § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Um die Akzeptanz des Projektes zu steigern, empfiehlt es sich, dieses in den beteiligten politischen Gremien und ggf. auch in der Öffentlichkeit vorzustellen.

Als Ergebnis dieser Phase liegt verbindliches Planungsrecht vor:

- Satzung der Gemeinde bei unverändertem, geänderten oder neuem Bebauungsplan
- Satzung plus städtebaulichem Vertrag (Durchführungsvertrag) bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan (nach Vorhaben- und Erschließungsplan)

IV. Umsetzung

Auf Grundlage der rechtsverbindlichen Planung erfolgt das Baugesuch für die geplante Flächenrecyclingmaßnahme. Nach der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde kann das Vorhaben in Angriff genommen werden.

Unter gewissen Voraussetzungen ist der Beginn eines (Bau-) Vorhabens möglich, während das entsprechende B-Plan-Verfahren noch läuft (§ 33 BauGB). Die Voraussetzungen sind im einzelnen im BauGB aufgeführt (Auslegung, TÖB-Beteiligung, Vorhaben festsetzungsgetreu, Vorab-Anerkennung der Festsetzungen durch den Vorhabenträger, Erschließung).

4.2.6 Checkliste Planungsrecht

- Kontaktaufnahme Projektentwickler - Kommune
- Sind Kontakte zu weiteren beteiligten Behörden hergestellt?
- Besteht verbindliches Planungsrecht?
- Abstimmen von planungsrechtlichen Vorgaben oder städtebaulichen Konzepten mit Altlastensituation, Nutzungsplanung, Erschließung
- Randbedingungen der städtebaulichen Planung berücksichtigen, z. B.
Eingriffs-Ausgleichs-Problematik gem. § 1a BauGB gegeben?
Öffentliche Grünflächen vorgesehen?
- Kosten minimieren: Bauvoranfrage auf Basis der städtebaulichen Konzeption
- Beschleunigung des Baubeginns nach § 33 BauGB möglich?
- Öffentlichkeitsarbeit
Akzeptanz erhöhen: Vorstellen des Projektes in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit
Argumentationshilfe: Recycling von Brachflächen stellt ein wesentliches Moment einer nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung dar.

4.3 Grundstücksaufbereitung

Grundstücksaufbereitung im vorliegenden Sinne umfaßt technische Maßnahmen und deren Vorbereitungen, um ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück "baureif" für ein Nachfolgevorhaben zur Verfügung zu stellen. Angesprochen werden der Umgang mit Altlasten, abfallrechtliche Gesichtspunkte sowie Rückbau von Gebäuden.

4.3.1 Grundlagen der Grundstücksaufbereitung

- Erfassen und Gefährdungsabschätzung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten (Berücksichtigung von früherer Nutzung und vorhandenen Gutachten)
- Derzeitige Nutzung des Areals, Gebäudebestand
- Untergrundverhältnisse
- Verbleib kontaminierten Materials auf dem Gelände?
- Nutzungskonzept, ggf. Bebauungsplan

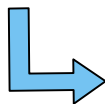


Abb. 18: Von der historischen Gebäudenutzung zur Grundstücksaufbereitung

4.3.2 Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Boden, Altlasten und hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)	Konkretisierung der Anforderungen des BBodSchG Ermittlung umweltgefährdender Stoffe in Böden und anderen Materialien, insbesondere repräsentative Probenahme, Probenbehandlung und Qualitätssicherung bei der Untersuchung Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte Anforderungen an Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplan
Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)	Definition Abfall; Regelungen zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen
Nachweisverordnung (NachwV)	Verwertungs- und Beseitigungsnachweise
Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)	Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln -
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitplanung (Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)
Landesbauordnung	Baugenehmigung (Beteiligung von Bodenschutz- und Wasserbehörde m. d. B. um Stellungnahme)
<u>Genehmigungserfordernis</u>	Bodenschutzrechtliche Genehmigung Ggf. wasserrechtliche Genehmigung Abfallrechtliche Genehmigung (verbindlicher Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG; umschließt die o. g. Genehmigungen)
<u>Vertragliche Vereinbarungen</u>	Sanierungsvereinbarung (öffentlich rechtlicher Vertrag); nicht notwendig bei Vorlage eines verbindlichen Sanierungsplans

4.3.3 Verantwortliche / Durchführende

- Verursacher / Grundstückseigentümer / Erwerber / Investor
- Kommune (Umweltamt)
- Landratsamt (Untere Wasserbehörde)
- Sanierungsplanung (Ingenieurbüro)

4.3.4 Querverbindungen

Nutzungsplanung	Abstimmen der zukünftigen Nutzung auf die Untergrundsituation einschließlich Altlasten (Nutzungseinschränkungen, ggf. reduzierte bebaubare Fläche); ggf. Einbeziehung bestehender Gebäude in das Nutzungskonzept ➔ Beteiligung der zuständigen Behörden, i.d.R. LRA (Untere Wasserbehörde)
Planungsrecht	Koordination des bestehenden bzw. zu schaffenden Planungsrechts mit Untergrundsituation einschließlich Altlasten ➔ Beteiligung kommunaler Planungsstellen
Haftung	Altlastenbezogene Haftung des Handlungsstörers / Zustandsstörers; Hinweis: Freistellung des Grundstücks bei Erfüllung des Sanierungsplans ➔ Beteiligung eines Notars
Finanzierung	Gründliche Altlastenerkundung minimiert das finanzielle Risiko einer Flächenrecyclingmaßnahme; Wert der Sicherheit eines Grundstücks sinkt bei undefiniertem Altlastenrisiko Altlastensanierung oder abfallrechtliche Vorgaben sind zu meist kostenbestimmend beim Flächenrecycling! Konfliktsituation zwischen Investor und Behörde. ➔ Abwägung privater und öffentlicher Belange

4.3.5 Maßnahmen zur Umsetzung

I. Grundlagenerhebung

Im Rahmen der Projektentwicklung muß zu einem frühen Zeitpunkt die Altlastenfrage geklärt werden.

Unter Einbeziehung eines fachlich kompetenten Ingenieurbüros und in Kontakt mit den zuständigen Behörden (i. d. R. Landratsamt, Untere Wasserbehörde) werden Untergrund und auf der Fläche vorhandene Bausubstanz hinsichtlich altlast- und abfallbezogener Fragestellungen erkundet. Sind bereits entsprechende Gutachten vorhanden, so sollten diese nach Prüfung in die Erkundung einbezogen werden.

Von besonderer Bedeutung für die zukünftige Planungssicherheit des Flächenrecycling-Projektes ist es, den Standort nicht nur hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch die Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-(Grund-)Wasser, Boden-Nutzpflanze) zu erkunden. Denn oft ergeben sich bautechnisch bedingt erhebliche Mehrkosten des Flächenrecyclings, obwohl bei Betrachtung der Wirkungspfade kein Handlungsbedarf bestünde. Als Beispiel sei ein bautechnisch bedingter Aushub von Bodenmaterial genannt, welches nach BBodSchV keine weitere Behandlung erforderte. Abfallrechtliche Auflagen der Beseitigung dieses Materials können jedoch mit hohen Kosten verbunden sein. Deshalb sollten bereits bei der Erstellung des Erkundungsprogramms gleichberechtigt die zukünftige Baumaßnahme bzw. alle sich daraus an das Grundstück ergebenden Anforderungen berücksichtigt werden.

Ergebnis der Grundlagenerhebung kann sein

- Es bestehen keine schutzgut- oder abfallrelevanten Belastungen von Untergrund und/oder Bausubstanz
- Im Untergrund und/oder der Bausubstanz sind abfallrelevante Belastungen vorhanden
- Von der Fläche geht eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit aus; dies macht Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung sind Sanierungsmaßnahmen notwendig.

II. Konzeption

Besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Altlastensituation, so werden in Kenntnis von Art und Umfang der vorliegenden Schadstoffverteilung in Untergrund und ggf. Bausubstanz Sanierungsuntersuchungen durchgeführt.

Ziel der Sanierungsuntersuchungen ist die einzelfallbezogene Ermittlung technisch geeigneter, rechtlich zulässiger und verhältnismäßiger Techniken bzw. Verfahren, welche eine künftige Nutzung des zu sanierenden Standortes ermöglichen.

Unter Beachtung von

- ökologischen Aspekten
- ökonomischen, zeitlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen

werden Lösungen entwickelt, welche die Art der Folgenutzung sowie abfallrechtliche Aspekte einbeziehen. Das so entwickelte Sanierungskonzept einschließlich Abfallkonzeption ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten der Grundstücksaufbereitung.

Sind Untergrund/Bausubstanz lediglich abfallrechtlich relevant belastet, so sollte in dieser Phase eine auf die zukünftige Nutzung zugeschnittene Abfallkonzeption erstellt werden. Unterschieden nach Bauschutt oder Boden bestehen je nach Belastung unterschiedliche Möglichkeiten der Verwertung oder Entsorgung. Die von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) veröffentlichten Zuordnungswerte geben dabei Hinweise auf den möglichen Verwertungs-/Entsorgungsweg. Im Einzelfall sind die örtlichen Abfallbetriebe zuständig.

Zentrale Bedeutung erhält die Abstimmung zwischen Sanierungs- bzw. Abfallkonzeption, Nutzungskonzeption und städtebaulicher Planung. So kann es z. B. bei einer eher unsensiblen Nutzung (Parkplatz o. ä.) möglich und sinnvoll sein, belastetes oder abfallrechtlich relevantes Material am Standort zu belassen.

III. Konkrete Planung

Steht die Sanierung des Standortes an, so wird die konkrete Planung des weiteren Vorgehens notwendig. Da bei Flächenrecycling-Projekten oftmals komplexe Problemstellungen gegeben sind, empfiehlt sich die Erstellung eines Sanierungsplans nach Anhang 3 der BBodSchV.

Danach beinhaltet der Sanierungsplan

- eine Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung
- Angaben zur künftigen Nutzung des Grundstückes
- eine Darstellung des Zieles der beabsichtigten und erforderlichen Maßnahmen; eingeschlossen sind alle Angaben zu ggf. erforderlichen wasser- oder abfallrechtlichen Genehmigungen
- eine Zeitplan zur Durchführung der Maßnahmen.

Der Sanierungsplan hat keine rechtliche Bindungswirkung für den Sanierungspflichtigen oder die zuständige Behörde, solange er nicht Gegenstand einer Verbindlichkeitserklärung geworden ist.

Um die Planungssicherheit des Projektes zu gewährleisten, wird alternativ empfohlen:

- Anstreben der behördlichen Verbindlichkeitserklärung eines zuvor erstellten Sanierungsplans
- Abschließen einer Sanierungsvereinbarung als öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Sanierungspflichtigem und Behörde (wenn kein Sanierungsplan erstellt wurde).
- Prinzipiell möglich, jedoch nicht notwendig, ist auch der Abschluß einer Sanierungsvereinbarung auf Grundlage eines Sanierungsplans

IV. Umsetzung

Auf Grundlage des verbindlichen Sanierungsplans oder der Sanierungsvereinbarung erfolgt die Durchführung der Sanierungsmaßnahme. In aller Regel sind darin auch Rückbaumaßnahmen enthalten. Je nach Art der Sanierungsmaßnahme wird diese über die Bauphase hinaus betreut und begleitet. Dies ist ebenfalls im Sanierungsplan festgelegt bzw. in der Sanierungsvereinbarung festgehalten.

Wenn der Standort nicht saniert werden muß, wird in dieser Phase die Abfallkonzeption einschließlich der Rückbaumaßnahmen umgesetzt.

4.3.6 Checkliste Grundstücksaufbereitung

- Frühzeitige Berücksichtigung der Altlastensituation; liegen bereits Gutachten vor?
- Einbeziehen eines Sachverständigenbüros
- Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden (Landratsamt)
- Abstimmen des Erkundungsprogramms auf Wirkungspfad-bezogene UND bautechnische bzw. abfallrechtlich relevante Aspekte
- Abstimmen von Sanierungskonzeption mit Nutzungskonzept und städtebaulichen Vorstellungen
- Schaffen von Planungssicherheit durch öffentlich-rechtliche Sanierungsvereinbarung oder verbindlichen Sanierungsplan
- Ggf. Erstellen einer auf die Folgenutzung bezogenen Abfallkonzeption (Bauschutt aus Rückbau, Bodenaushub)
- Monitoring, Nachsorge etc. der Sanierungsmaßnahmen regeln

4.4 Haftung

Kernproblem beim geplanten Flächenrecycling einer altlastenbehafteten Gewerbebrache ist die öffentlich-rechtliche Haftung für die Folgen dieser Altlasten. Eindeutige Rahmenbedingungen sowie zivilrechtliche Vereinbarungen können das Risiko für den Haftungsträger minimieren.

4.4.1 Grundlagen der Haftung

- Wurden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück festgestellt?
- Besteht bei Umsetzung der geplanten Folgenutzungen Sanierungspflicht?
- Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten feststellbar / greifbar?
- Besitzverhältnisse, Grundstückseigentümer

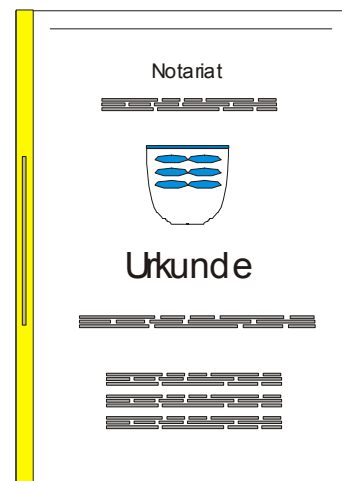
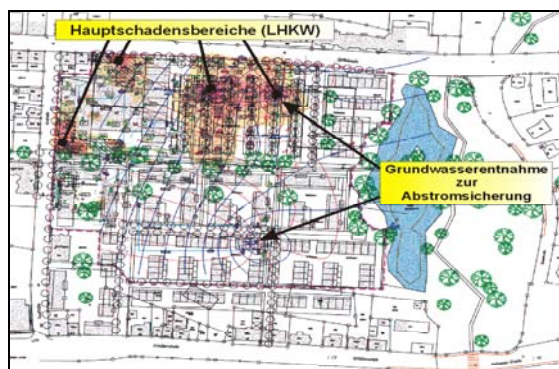


Abb. 19: Vom Altlastenproblem zu Haftungsvereinbarungen

4.4.2 Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	Schuldübernahme (§§ 414ff.) Sachmängelgewährleistung (§§ 459 ff.) Deliktische Umwelthaftung - Sanierungspflicht (§ 823) Nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche (§§ 906, 1004)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Öffentlich-rechtliche Haftung des Handlungsstörers und des Zustandsstörers (§ 4 (3, 6)) Ausgleichsanspruch mehrerer zu Maßnahmen Verpflichteter untereinander (§ 24 (2)) Haftung als Zustandsstörer (§ 10)
Polizeirecht	Einstandspflicht für Umweltschäden nach öffentlichem Recht Gefahrenabwehr (PolG) Zustandsstörer (PolG § 7 f)

Genehmigungserfordernis *Nicht gegeben*

Vertragliche Vereinbarungen Mögliche Vereinbarungen:

- Kaufvertrag mit Aussagen zu
 - Gewährleistungsausschluß bzw. -erklärung
 - Rücktrittsmöglichkeiten
 - Freistellung von Kosten (Veräußererinteresse)
 - Verlängerung der Verjährungsfrist gem. § 477 BGB (Erwerberinteresse)
- Sanierungsvereinbarung (BBodSchG § 13)

4.4.3 Verantwortliche / Durchführende

- Grundstückseigentümer / Veräußerer
- Schadensverursacher (ggf. Konkursverwalter)
- Ggf. Vornutzer oder Mieter
- Investor
- Ggf. Kreditinstitute, Versicherer

4.4.4 Querverbindungen

Nutzungsplanung

⇒ Keine direkte Verbindung

Planungsrecht

⇒ Keine direkte Verbindung

Hinweis: Vertragliche Vereinbarungen mit der Kommune (z. B. öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan) unterliegen allgemeinen, hier nicht behandelten Haftungsmodalitäten

Grundstücks-aufbereitung

Altlasten, ihre Verursachung und ihre Auswirkungen sind i. d. R. Auslöser für Fragen nach der Haftung bei Grundstücksübernahmen

⇒ Beteiligung von Fachbehörden, fachlich kompetentem Ingenieurbüro und Notar

Finanzierung

Begrenzte bzw. definierte Haftung erhöht die Eignung des Grundstücks als Sicherheit

⇒ Beteiligung von Kreditinstituten / Versicherern

4.4.5 Maßnahmen zur Umsetzung

I. Grundlagenerhebung Fragen der Haftung sind für zwei mögliche Eigentumswechsel von Bedeutung:

*Vorbesitzer des altlastverdächtigen/
-behafteten Grundstücks*



Investor



Zukünftiger Nutzer

Es können zwei Haftungsansprüche unterschieden werden:

Zivilrechtliche Haftung

Bei jedem Grundstücksverkehr besteht ein zivilrechtlicher Anspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer auf Haftung bei Sachmängeln, so z. B. bei Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

Konkret bedeutet dies, daß der Käufer den Kauf rückgängig machen kann, den Kaufpreis herabsetzen kann und Anspruch auf Schadensersatz hat.

Sind dem Käufer die Mängel vor dem Kauf bekannt, so besteht der Anspruch gegenüber den Verkäufer nur, wenn der Käufer seine Rechte ausdrücklich vorbehält. Kennt er sie nicht, so haftet der Verkäufer, sofern er nicht die Abwesenheit zugesichert hat, nur, wenn er die Mängel arglistig verschwiegen hat. Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Mangels verjährt in diesem Fall nach einem Jahr. Die Verjährungsfrist kann durch Vertrag verlängert werden.

Öffentlich-rechtliche Haftung

Sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder der Verdacht auf diese vorhanden, so besteht unabhängig davon der öffentlich-rechtliche Anspruch auf Haftung bei negativen Folgen, die dadurch für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen (können). Haftungsträger können sein

- der Verursacher der schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (Handlungsstörer)
- der Eigentümer/Voreigentümer des Grundstücks (Zustandsstörer) bzw. sein Rechtsnachfolger
- der aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für eine juristische Person einzustehen hat, der ein Altlastengrundstück gehört.

Nach BBodSchG endet die Zustandsverantwortung eines Eigentümers bezüglich schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten seit dem 01.03.1999 nicht mehr mit dem Verkauf des Grundstücks. Erfolgte der Grundstücksverkauf nach dem 01.03.1999, so haftet auch der frühere Eigentümer. Der neue Eigentümer haftet ab dem Moment der Eintragung ins Grundbuch.

Nach der neuesten Rechtssprechung (Zitierung: BverfG, 1 BvR 242/91 vom 16.02.2000, Absatz-Nr. 1-69) wurde die Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers allerdings auf zumutbare Belastungen begrenzt: als Anhaltswert soll der Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks nach erfolgter Sanierung herangezogen werden, sofern dieses nicht den wesentlichen Teil des Vermögens des Eigentümers bildet.

Weiterhin besteht zwischen den Sanierungspflichtigen ein Ausgleichsanspruch, dessen Umfang davon abhängt, inwieweit der eine oder andere Teil zu den Altlasten beigetragen hat.

Als wesentliche Grundlagen der zutreffenden Haftung sind somit Eigentumsverhältnisse, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten und deren mögliche Ursachen zu klären.

II. Konzeption/

III. Konkrete Planung

Offenbarungspflicht

Abgeleitet aus der zivilrechtlichen Haftung bei Grundstücksveräußerungen empfiehlt es sich, als Eigentümer der Offenbarungspflicht möglichst umfangreich nachzukommen. Dies kann z. B. bedeuten, daß bei Verdacht auf Kontaminationen ein Gutachter eingeschaltet wird, der ein entsprechendes Gutachten mit Kostenschätzung erstellt. Geeignete Instrumente hierfür sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung gemäß BBodSchG.

Nachbarschaftsrechtliche Ausgleichsansprüche

Mit der Veräußerung eines Grundstücks übernimmt der Käufer auch ggf. vorhandene nachbarschaftsrechtliche Ausgleichsansprüche, die bei einer Beeinträchtigung des Grundstücks durch Kontaminationen z. B. in Form von Gasen, Dämpfen, Gerüchen verbunden sind. Die Beeinträchtigung ist entweder zu entfernen oder angemessen zu entschädigen.

Diese Ausgleichsansprüche können durch eine Freistellungsklausel im Kaufvertrag vom Käufer auf den Veräußerer übertragen werden.

Ausgleichsansprüche der Sanierungspflichtigen untereinander

Der Regressanspruch der Sanierungspflichtigen untereinander wird durch das BBodSchG geregelt, sofern keine anderen vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden.

Somit kann vereinbart werden, daß die mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten verbundenen Kosten (Erkundung, Sanierung, Überwachung etc.) ausschließlich durch einen der Sanierungspflichtigen getragen werden.

Die Übernahme der Kosten kann durch eine Kostenfreistellungsklausel oder durch die Übernahme der Gewährleistung für alle anfallenden Kosten geregelt werden.

Vereinbarungen mit der Behörde

Die öffentlich-rechtliche Haftung bleibt auch nach Übernahme der Gewährleistung für alle Sanierungspflichtige bestehen.

Eine Absicherung gegenüber möglichen ordnungsrechtlichen Verfügungen kann allerdings durch Vereinbarungen mit der zuständigen Behörde erwirkt werden. Geeignetes Instrument ist der Sanierungsvertrag (Sanierungsvereinbarung), an dessen Inhalt alle betroffenen Parteien (Sanierungspflichtige, Behörde, zukünftiger Eigentümer) beteiligt werden können. Im einzelnen kann festgelegt werden, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Im Sinne aller Beteiligten sollte eine kostengünstige oder zumindest zeitlich begrenzte und kalkulierbare Variante gewählt werden.

IV. Umsetzung

Alle Vereinbarungen zu Haftung und Gewährleistung bedürfen der vertraglichen Formulierung. Die oben dargestellte zivilrechtliche Haftung, die im Innenverhältnis zwischen privaten Parteien besteht, wird i. d. R. im Rahmen eines notariell beglaubigten **Kaufvertrages** geregelt. Der Kaufvertrag ist gesetzliche Grundlage des Grundstückskaufes: das Grundstück wechselt den Eigentümer.

Um den gesetzlichen Regelungen gerecht zu werden, sollte der Vertrag klar und eindeutig formuliert werden. Insbesondere sollte beachtet werden:

- Offenbarungspflicht des Verkäufers (bisheriger Eigentümer oder Investor) gegenüber dem Käufer (Investor/ Nachnutzer), d. h. umfassende Information über die schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie über Pflichten und Möglichkeiten der Sanierung

Die öffentlich-rechtliche Haftung für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten kann grundsätzlich nicht durch Vereinbarungen über die Haftung in zivilrechtlichen Verträgen außer Kraft gesetzt werden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Folgen der gesetzlichen Regelungen durch entsprechende Vereinbarungen im Kaufvertrag aufzufangen:

- Ggf. Freistellung des Eigentümers von der Gewährleistung durch den Investor
- Ggf. Gewährleistungsübernahme durch den Investor gegenüber dem Nachnutzer

Weiterhin können das Ausmaß der durchzuführenden Maßnahmen und damit auch die entstehenden Kosten durch eine Sanierungsvereinbarung festgelegt werden (s. o.).

Rahmenverträge und Formulierungen der o. g. Modalitäten finden Sie in **Kapitel 5, Rechtliche und vertragliche Umsetzung**.

4.4.6 Checkliste Haftung

- Klären der Eigentumsverhältnisse
- Möglichst genaue Kenntnis der Altlastensituation und daraus erforderlicher Maßnahmen sowie deren Kosten erwirken; Einschalten eines Sachverständigenbüros und der zuständigen Behörde sinnvoll.
- Klären der Haftungssituation (Verursacher, Eigentümer)
- Klare und eindeutige Verträge
- Wahrnehmen der Offenbarungspflicht
- Ggf. Berücksichtigung von Ausgleichsansprüchen
- Zivilrechtliche Übernahme der Gewährleistung für anfallende Kosten:
Ist es ggf. als Käufer sinnvoll, auf Gewährleistung durch den Verkäufer zu verzichten?
Ist es ggf. als Verkäufer sinnvoll, den Käufer von der Gewährleistung freizustellen
- Abschließen einer öffentlich-rechtlichen Sanierungsvereinbarung

4.5 Finanzierung

Wirtschaftlich gesehen sind altlastenbehaftete Grundstücke Flächen, die bestimmten Nutzungen oder Handlungsmöglichkeiten nicht ohne Weiteres zugänglich sind. Gerade diese Einschränkungen erschweren die Finanzierung einer Flächenrecyclingmaßnahme oft wesentlich. Ziel muß daher sein, bereits frühzeitig eine belastbare Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen.

Vor allem auf der Kostenseite sollten wirtschaftlich tragfähige Varianten durchgesetzt werden. Darüber hinaus muß geprüft werden, inwieweit Fördermöglichkeiten ausgeschöpft werden können.

4.5.1 Grundlagen der Finanzierung

- Erhebung aller Kostengruppen (Planungsleistungen, technische Leistungen), z. B. für:
Bodenpreis (Ankaufpreis)
Rückbau
Altlasten
Erschließung
Neubebauung
- Informationen zu öffentlichen Fördermaßnahmen bzw. -hilfen
- Zeitraum des unternehmerischen Engagements (Abgleich mit Bedarfssituation am Markt, Bauzeitverzögerungen, langwierige Genehmigungsverfahren)
- Auswahl einer realisierbaren und gewinnbringenden Nutzungsvariante

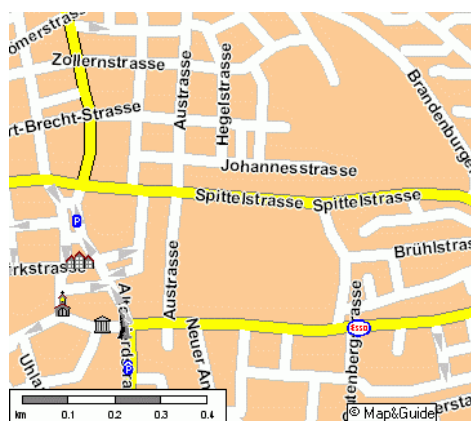


Abb. 20: Vom Grundstück zur Investition

4.5.2 Rechtliche Hinweise

Rechtsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch (BauGB)	Regelung zum Ausgleichsbetrag (§ 154) Wertermittlung (§§ 192 ff.)
Wertermittlungsverordnung (WertV) und Wertermittlungs-Richtlinien 1991 (WertR 91)	Grundsätze und Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von unbebauten und bebauten Grundstücken
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Wertausgleich bei wesentlicher Erhöhung des Verkehrswertes durch Einsatz öffentlicher Mittel bei altlastenbedingten Maßnahmen (§ 25)

<u>Genehmigungserfordernis</u>	Öffentliche Förderung: Das Projekt muß definierte Voraussetzungen erfüllen oder bestimmte Zielsetzungen verfolgen (Nachweise). I. d. R. darf das Investitionsvorhaben vor Antragseingang nicht begonnen worden sein.
--------------------------------	--

<u>Vertragliche Vereinbarungen</u>	- Grundstückskaufvertrag - Vereinbarungen zur Kostenübernahme (Freistellung, Gewährleistungsübernahme) - Ggf. Freistellungsregelung nach Umweltrahmengesetz (Neue Bundesländer)
------------------------------------	---

4.5.3 Verantwortliche / Durchführende

- Grundstückseigentümer
- Investor
- Kreditinstitute
- Institutionen mit Fördermöglichkeiten (EU / Bund / Land / Region / Kommune)

4.5.4 Querverbindungen

Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung liefert eine wesentliche Grundlage der Kosten-Nutzen-Analyse und damit der Finanzierung der Flächenrecyclingmaßnahme. Bei bestimmten Nutzungen können darüber hinaus ggf. Förderungen in Anspruch genommen werden.

⇒ Beteiligung des Projektentwicklers

Planungsrecht

Planungsrechtliche Bestimmungen können die Kosten der Flächenrecyclingmaßnahme entscheidend beeinflussen.

Bei Lage in einem ausgewiesenen Entwicklungs- oder Sanierungsgebietes tritt die Kommune ggf. in Kostenvorleistung.

⇒ Beteiligung des kommunalen Planungsamtes

Grundstücksaufbereitung

Untersuchungen zu schädlichen Bodenveränderungen sowie Altlastensanierung oder abfallrechtliche Vorgaben sind zu meist kostenbestimmend. Wirtschaftlich tragbare Varianten sind anzustreben.

Beleihbarkeit eines Grundstücks sinkt bei nicht ausreichend kalkulierten Kosten für die Altlastenbeseitigung

⇒ Beteiligung der zuständigen Behörde, i. d. R. Landratsamt (Untere Wasserbehörde), Beteiligung eines fachlich kompetenten Ingenieurbüros

Haftung

Die Übernahme des vollen Haftungsrisikos, etwa durch den Projektentwickler, kann u. U. die einzige Möglichkeit zur Umsetzung eines Flächenrecycling-Projektes sein.

Begrenzte bzw. definierte Haftung (zivilrechtlich und öffentlich-rechtlich) erhöht die Kreditwürdigkeit

⇒ Beteiligung eines Notars / ggf. eines Versicherungsträgers

4.5.5 Maßnahmen zur Umsetzung

I. Grundlagenerhebung

Zur Abschätzung der Projektrentabilität ist es notwendig, den finanziellen Rahmen grob abzustecken.

I. d. R. wirken sich Kosten für den Rückbau von Gebäuden und altlastenbedingte Kosten bereits auf den Grundstückspreis aus. Daneben sind alle Kosten relevant, die in Zusammenhang mit der Erschließung und Neubebauung des Grundstücks stehen.

Zeit- und kostenintensiv sind vor allem altlastenbedingte Aktivitäten, z. B. Planungen, Untersuchungen, Kosten für Sicherung, Sanierung, Überwachung der Altlast. Der Rückbau von Gebäuden bringt neben Planungskosten und Kosten für den eigentlichen Rückbau ggf. auch abfallrechtlich bedingte Kosten mit sich.

Bei der Erschließung des Grundstücks sind Zeiten und Kosten für Aktivitäten zu berücksichtigen, die durch planungsrechtliche Vorgaben bedingt sind. Neben der klassischen Erschließung sind hier z. B. ggf. Verkehrsgrünflächen, öffentliche Grünflächen etc. relevant.

Ggf. ergeben im Rahmen der Neubebauung zusätzliche Kosten aufgrund baugrundbedingter Anforderungen (Untergrundverbesserungen) oder abfallrechtlicher Auflagen (Aushublagerung).

Insgesamt wird sich der Wert des Grundstücks i. d. R. durch die o. g. "Investitionen" erhöhen.

Auf der Ertragseite der Finanzierung stehen dann die Einnahmen, die durch Verkauf des Grundstücks - ggf. saniert, erschlossen und bebaut - erzielt werden können.

II. Konzeption

Kosten-Nutzen-Analyse (Kostenkalkulation)

Ist die Rentabilität der Flächenrecyclingmaßnahme absehbar, so sollte eine detaillierte Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt werden.

Gestaltungsmöglichkeiten bieten sich insbesondere durch

- Auswahl einer wirtschaftlich tragfähigen Sanierungsvarianten (wenn Sanierung notwendig). Hier besteht oftmals ein Zielkonflikt zwischen Grundstückseigentümer (kostengünstige Sanierung) und zuständigen Behörden (Gefahren für die Schutzgüter abwehren).
- Erstellen eines wirtschaftlich orientierten Abfallkonzeptes (Erdaushub, Bauschutt)

- Auswahl einer realisierbaren und gewinnbringenden Nutzungsvariante in Abstimmung mit planungsrechtlichen Vorstellungen. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, daß das Niveau des (Ver-)kaufpreises für Grundstück bzw. bereits entwickeltes Immobilienprojekt mit unterschiedlichen Nutzungen variiert.

Kapital

Die private Finanzierung eines Flächenrecycling-Projektes erfordert i. d. R. die Aufnahme eines Kredites. Ist ein Grundstück mit schädlichen Bodenverunreinigungen behaftet, so ist die Finanzierung einer Flächenrecyclingmaßnahme durch Banken oftmals problematisch. Die befürchteten "Umweltrisiken" führen i. d. R. dazu, daß die klassische Kreditabsicherung über Belastung des Grundstücks durch Hypothek oder Grundschuld nicht möglich ist.

Nach dem Modell "Kaufen - Sanieren - Veräußern" werden Altlastengrundstücke aus dem Eigenkapital des Projektentwicklers finanziert.

Versicherung von Altlasten

Als Hilfsmittel zur Überwindung der für Banken unkalkulierbaren "Altlastenrisiken" bietet sich die Versicherung eines altlastenbehafteten Grundstücks an. Jedoch auch für Versicherungsinstitute stellen Altlasten finanzielle Risiken dar.

Bei der Versicherung von Altlasten-Grundstücken sind prinzipiell zu unterscheiden:

- Eigenschäden, d. h. Schäden, die dem Versicherungsnehmer selbst entstehen; sie könnten über Sachversicherungen abgedeckt werden;
- Fremdschäden, die Dritten entstehen (z. B. dem Eigentümer eines mitkontaminierten Nachbargrundstückes). Diese Schäden werden über Pflicht-Versicherungen abgedeckt.

Die klassische, seit 1993 angebotene Umwelt-Haftpflichtversicherung schließt Eigenschäden im wesentlichen aus. Fremdschäden werden i. d. R. nur als Folge von Störfällen versichert. Diese Art der Versicherung scheidet somit zur Versicherung von Altlasten aus. Unterschiedliche Versicherungsträger haben deshalb in jüngster Vergangenheit Modelle entwickelt, um auch Altlasten und ihre Folgen versichern zu können. Vor Versicherungsabschluß steht eine genaue Zustandserhebung, d. h. Aufnahme des bestehenden "Altlastenrisikos". Kennzeichnend für die Verträge sind hohe Versicherungsprämien und eine entsprechend hohe Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers.

Öffentliche Finanzhilfen

Die Reaktivierung von Gewerbebrachen wird nicht durch eigens dafür freigestellte öffentliche Mittel gefördert; jedoch lassen sich einige Förderprogramme unter bestimmten Voraussetzungen für diesen Zweck einsetzen.

- Programme des Bundes (z. B. KfW-Infrastrukturprogramm)
- Programme des Landes Baden-Württemberg (z. B. Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum)

Eine Auswahl aktueller öffentlicher Fördermittel mit Beschreibung und Angabe des Maßnahmenträgers finden Sie im **Anhang, Förderungs- und Finanzierungsprogramme**.

Einige Förderprogramme schließen die gleichzeitige Förderung durch andere Träger aus; die Kumulierbarkeit der Programme sollte demnach überprüft werden. Weiterhin ist zu beachten, daß i. d. R. nur ein absolut präzise dargestelltes Antragsprojekt eine Chance auf Förderung hat.

Insgesamt empfiehlt sich im Idealfall eine Kombination privater Finanzierungsmittel mit öffentlichen Subventionen, eingebunden in eine Kooperation zwischen Privatwirtschaft und Kommune.

III. Konkrete Planung

Sind alle Kosten- und Leistungsgrößen des Flächenrecycling-Projektes bekannt, so kann die konkrete Wertermittlung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Altlastensituation und der vorübergehenden Nutzungsbeschränkung erfolgen.

Beachtet werden sollte auch der sog. merkantile Minderwert des Grundstücks. Dies bedeutet einen marktbezogenen Wertabschlag, der zeitweilig durch negatives Image des Grundstücks besteht (mit dem Grundstück war "einmal etwas nicht in Ordnung"). Der merkantile Minderwert besteht i. d. R. auch, wenn das Grundstück vollständig saniert ist und öffentlich-rechtlich keine Bedenken gegen eine Folgenutzung bestehen.

IV. Umsetzung

Auf der Basis des so ermittelten Grundstückswertes kann die Vermarktung erfolgen.

4.5.6 Checkliste Finanzierung

- Erhebung aller Kostengruppen (i. W. Grundstückspreis, Kosten für Rückbau, Altlasten, Erschließung, Neubebauung)
- Zeitraum des unternehmerischen Engagements, Zeiten der eingeschränkten Nutzung
- Kostenminimierung durch wirtschaftlich orientierte Erkundungs-, Sanierungs- und Abfallkonzepte
- Auswahl einer realisierbaren und gewinnbringenden Nutzungsvariante
- Recherche und Nutzen öffentlicher Förderprogramme
- Prüfen der Beleihbarkeit, Eigenfinanzierung
- Ggf. Versicherung

5 Rechtliche und vertragliche Umsetzung

Besonderen Schwerpunkt des Flächenrecyclings - ob beim Grundstückswechsel, bei der Grundstücksaufbereitung oder bei der Planung der Folgenutzung des Geländes - bildet die rechtliche und vertragliche Umsetzung der Planungen. In Kapitel 4 wurden rechtliche Hintergründe und vertragliche Lösungen der einzelnen Themenfelder des Flächenrecyclings bereits angesprochen. Im folgenden Kapitel sollen nun einzelne vertragliche Lösungen herausgegriffen und im Detail vorgestellt werden.

Abgeleitet aus den Beispielprojekten und unter Berücksichtigung der aktuellen Literatur wird zunächst eine generalisierte Abfolge abzuleistender Verträge und Vereinbarungen dargestellt. Die vertraglichen Lösungen werden dann im einzelnen vorgestellt und erläutert.

5.1 Vertragssequenz der Beispielprojekte

Der Fortschritt eines Flächenrecycling-Projektes ist an den Abschluß unterschiedlicher Verträge und Vereinbarungen geknüpft. Im folgenden werden die für die drei Beispielprojekte entscheidenden Verträge und Vereinbarungen aufgeführt. Sie werden auch für weitere Flächenrecycling-Projekte eine mehr oder weniger wesentliche Rolle spielen, jedoch kann die Auswahl der Verträge und Vereinbarungen sowie die zeitliche Abfolge von Projekt zu Projekt variieren.

Inhalt	Beteiligte	Gesetzliche Grundlage	Handlungsfeld
Kaufvertrag zivilrechtlicher Vertrag zum Grundstückserwerb	Verkäufer, Käufer (*PPE Dr. Eisele), Notar	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Beurkundungsgesetz	Haftung/ Finanzierung
Bodenschutzrechtliche, wasserrechtliche und abfallrechtliche Genehmigung des Flächenrecyclings durch Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans Alternativ	Landratsamt, Sanierungsträger, Sanierungsplaner; ggf. Kommune	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Haftung/ Grundstücksaufbereitung
Sanierungsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Festlegung des Sanierungsumfangs)	Landratsamt, Sanierungsträger, Sanierungsplaner	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Durchführungsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) zum Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan	Kommune, Investor (*PPE Dr. Eisele)	Baugesetzbuch (BauGB)	Planungsrecht
Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum gewöhnlichen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan	Gemeinderat	Baugesetzbuch (BauGB)	
Kaufvertrag; zivilrechtlicher Vertrag zum Verkauf des Grundstücks	Verkäufer (*PPE Dr. Eisele), Käufer (Nachnutzer), Notar	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Beurkundungsgesetz	Haftung/ Finanzierung
Baugenehmigung; befristet gültige und gebührenpflichtige Genehmigung der örtlichen Baubehörde zur Durchführung einer Baumaßnahme	Kommune, Nachnutzer	Landesbauordnung (LBO)	Planungsrecht

*PPE = Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft

5.2 Vereinbarungen und vertragliche Lösungen

Flächenrecycling-Vorhaben und somit auch der Ablauf der Flächenrecycling-Projekte können sich z. T. deutlich voneinander unterscheiden. Die nachfolgende Erläuterung der in Kapitel 5.1 genannten Verträge bzw. Vereinbarungen greift deshalb die Kernpunkte heraus und gibt für jede der angesprochenen vertraglichen Ausführungen praktische Hinweise oder Formulierungsvorschläge. Aufgrund der äußerst komplexen Sachlage innerhalb der Projekte, und da sich auch die Interessen der jeweiligen Vertragsparteien von Fall zu Fall ändern können, sind Mustersatzungen oder -verträge nicht sinnvoll.

5.2.1 Sanierungsplan und Verbindlichkeitserklärung



Bei der Sanierung komplexer Altlasten, wie sie bei Flächenrecycling-Projekten oftmals vorliegen, soll die zuständige Behörde nach § 13 BBodSchG vom Sanierungspflichtigen die Erstellung eines *Sanierungsplans* verlangen.

Der Sanierungsplan dient der Entwicklung und prüffähigen Darstellung eines Sanierungskonzeptes für die Altlast. Grundlage des Sanierungsplans sind die bis dahin durchgeführten (Sanierungs-)Untersuchungen, die im Plan zusammengefaßt werden. Wesentlicher Aspekt des Sanierungsplans ist die Möglichkeit, eine in Bezug auf das Flächenrecycling maßgeschneiderte Sanierung zu entwickeln. Sanierungskonzept und Sanierungsziele können sich somit an der zukünftigen Folgenutzung der Fläche orientieren. Dies kann wesentlichen Einfluß auf die Finanzierbarkeit und damit den Erfolg der Flächenrecycling-Projektes haben. Der Sanierungsplan stellt somit ein umfassendes Werkzeug zur Grundstücksaufbereitung dar.

Auf den nach BBodSchG geforderten Umfang eines Sanierungsplans wurde bereits kurz in Kapitel 4.3 eingegangen. Die für Kommunen und Sanierungspflichtige bzw. Investoren wesentlichen Inhalte eines Sanierungsplans sind im Detail in Anhang 1 aufgeführt.

Nach § 13 BBodSchG besteht für die zuständige Behörde, i. d. R. das Landratsamt, die Möglichkeit, den Sanierungsplan als verbindlich für Behörde und Sanierungspflichtigen zu erklären. Diese gebührenpflichtige Entscheidung hebt den Sanierungsplan auf den Status eines amtlichen Dokuments; er erhält Regelungscharakter mit Außenwirkung und wird zur rechtlichen Basis der Sanierung.

Die *Verbindlichkeitserklärung* nennt diejenigen Konzepte, Ziele und Maßnahmen des Sanierungsplans, die zwingend einzuhalten sind. Ggf. werden zusätzlich einzuhaltende Auflagen formuliert. Die Verbindlichkeitserklärung umschließt mit Konzentrations- bzw. Bündelungswirkung auch die mit der Sanierung verbundenen Genehmigungen, soweit sie in der Zuständigkeit der Behörde liegen (z. B. immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis und Baugenehmigung).

Umgekehrt verleiht es dem Sanierungspflichtigen Rechtssicherheit: bei Durchführung eines für verbindlich erklärten Sanierungsplans kann davon ausgegangen werden, daß die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne des § 4 Abs. 3 BBodSchG beseitigt wurden, der Boden in einen Zustand versetzt wird, daß er seine Funktionen wieder ausüben kann und durch schädliche Bodenveränderungen verursachte Gewässerverunreinigungen saniert wurden.

Die Verbindlichkeitserklärung besteht i. d. R. aus einem formlosen Schreiben, welches auf den Sanierungsplan und dessen Inhalte verweist. Sie ersetzt die behördliche Anordnung einer Sanierung. Die Vorteile des für verbindlich erklärten Sanierungsplans liegen

- in den Einflußmöglichkeiten, die sich für Kommune und Investor bezüglich der Berücksichtigung zukünftiger Nutzungen bei der Sanierung ergeben,
- in der Schaffung von Rechtssicherheit für alle an der Sanierung Beteiligte
- in dem im Vergleich zur vertraglichen Lösung (s. u.) zeitnahen und unkomplizierten Verwaltungsakt.

5.2.2 Sanierungsvertrag

**Haftung/
Grundstücksaufbereitung**

Alternativ zu Sanierungsplan und Verbindlichkeitserklärung besteht die Möglichkeit einer Sanierungsvereinbarung als öffentlich-rechtlichem Vertrag zwischen Behörde und Sanierungspflichtigem. Dieser *Sanierungsvertrag* soll die Ausführung des Sanierungsplans (s. o.) regeln. Dies umfaßt sowohl die Durchführung der dort dargestellten Maßnahmen als auch die Einhaltung der formulierten Sanierungsziele.

Eng verbunden mit der durch den Sanierungsplan geregelten Sanierung sind die Konsequenzen, die sich daraus für die Vertragspartner ergeben: Der Sanierungspflichtige will vertraglich erreichen, daß er mit Erreichen der Sanierungsziele aus der Sanierungsverpflichtung entlassen ist und keine weiterreichenden Forderungen der Behörde zu erwarten sind. Seine "Gegenleistung" dafür ist die Sanierung des Standortes.

Um diesbezüglich Rechtssicherheit und damit auch Investitionssicherheit zu bewirken, sind bestimmte Anforderungen an die Vertragsgestaltung des Sanierungsvertrages zu stellen. In Anhang 1 werden die Vertragsbestandteile aufgeführt, die diesen Anforderungen entsprechen und charakteristischerweise in Sanierungsverträgen enthalten sind. Die angesprochenen Klauseln sind nicht zwingend in jedem Sanierungsvertrag anzusprechen. Aufbau und Gestaltung dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags sind stets dem Einzelfall anzupassen.

5.2.3 Verträge zum Bebauungsplan

Planungsrecht

Ein Flächenrecycling-Projekt ist in aller Regel mit einer erheblichen Veränderung des Grundstücks verbunden, für welches die Gemeinde Planungsrecht schaffen muß. Dies kann für die meist innerstädtisch gelegenen Grundstücke erlangt werden durch

- "gewöhnlichen" Bebauungsplan bzw. dessen Änderung (§ 9 BauGB)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB); einem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* geht stets ein *Vorhaben- und Erschließungsplan* (V+E-Plan) voraus, der auf Initiative des Investors erstellt wird und mit der Kommune abgestimmt werden muß

Die Kommune entscheidet, ob ein gewöhnlicher oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Entscheidungskriterien im Zusammenhang mit Flächenrecycling-Projekten sind der Umfang des Vorhabens und inwieweit die Art des Vorhabens und der/die Vorhabensträger zu diesem Zeitpunkt bereits genau bekannt sind.

Der gewöhnliche Bebauungsplan regelt allgemein die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken. Rechtsverbindlichkeit erhält der Plan, indem er als Satzung von der Kommune beschlossen wird. Soll ein Dritter, z. B. ein Investor, in die Regelungen einbezogen werden, so steht der Kommune das Instrument des *städtebaulichen Vertrags* zur Verfügung. In diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag kann die Kommune mit einem Dritten die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen regeln oder hierüber andere Vereinbarungen treffen. Als städtebauliche Maßnahmen kommen im Rahmen eines Flächenrecycling-Projektes z. B. städtebauliche Planungsleistungen, Bodensanierung und Erschließungsmaßnahmen in Betracht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat ein konkretes Vorhaben des Vorhabenträgers zum Regelungsgegenstand. Die Kommune schafft Baurecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Satzung) nur in Verbindung mit den vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten eines konkreten Vorhabenträgers (Durchführungsvertrag, s. u.). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist diese Variante besonders dann zu empfehlen, wenn es sich um ein konkretes größeres Einzelvorhaben handelt, das keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung hat, und über das Einvernehmen zwischen Kommune und Vorhabenträger besteht. Die Realisierungspflicht des Vorhabenträgers (Investor) wird in einem öffentlich-rechtlichen *Durchführungsvertrag* zwischen Kommune und Vorhabenträger (Investor) geregelt. Es handelt sich demnach um eine Paketlösung aus V+E-Plan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag.

In Anhang 1 werden die wesentlichen Inhalte von städtebaulichem Vertrag / Durchführungsvertrag zusammengefaßt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Auflistung nicht um eine zwingende Vertragsgestaltung handelt. Aufbau und Gestaltung des städtebaulichen Vertrages / Durchführungsvertrages sind stets am Einzelfall zu orientieren.

Im Einzelfall kann es notwendig werden, eine dritte Partei an den vertraglichen Regelungen zu beteiligen. Beispiel hierfür ist die Beteiligung von Straßenbaubehörden, wenn Belange übergeordneter Erschließungsstraßen betroffen sind. Es wird empfohlen, dritte Parteien in eigenständigen Vereinbarungen zu beteiligen, auf die an geeigneter Stelle im Vertrag verwiesen werden sollte.

5.2.4 Kauf und Verkauf altlastenbehafteter Grundstücke Kaufvertrag und Gewährleistung

Haftung/
Finanzierung

Flächenrecycling-Projekte sind in aller Regel mit dem Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder Teilen derselben verbunden. Dabei kann Grundstücksverkehr vom Voreigentümer zum Investor sowie vom Investor zum Nachnutzer stattfinden.

Von besonderer Bedeutung für ein erfolgreiches Flächenrecycling ist der Abschluß von Kaufverträgen, welche im Zusammenhang mit Altlasten ggf. auftretende Haftungsfragen berücksichtigen. In Anhang 1 werden Anforderungen an entsprechende Kaufverträge formuliert sowie Beispiele für wesentliche Klauseln eines Kaufvertrages im Rahmen eines Flächenrecycling-Projektes gegeben.

Angaben zur Haftung bei schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten werden in Kaufverträgen i. d. R. im Rahmen einer *Gewährleistungsklausel* geregelt. Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Sachmängelhaftung (§ 459 BGB)

Schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind Sachmängel im Sinne des § 459 BGB. Abhängig von der Art der Folgenutzung auf dem Grundstück kann bereits der Verdacht auf Altlasten einen Sachmangel darstellen, oder aber die vorhandene Altlast die Tauglichkeit des Grundstücks nicht wesentlich mindern. Um für den Verkäufer die Voraussetzungen zur Erkennung eines Sachmangels zu schaffen und den Begriff des Sachmangels für beide Parteien möglichst eindeutig zu halten, kann die Nachnutzung im Vertrag benannt werden.

... "Der Käufer erklärt, dass er auf dem Grundstück voraussichtlich ... errichten (und betreiben) wird. Diese Vorstellungen sind dem Verkäufer bekannt. Sie liegen diesem Kaufvertrag zugrunde." (Schlemminger, 1991)

Offenbarungspflicht von Sachmängeln (§ 477 BGB)

Um nicht dem Verdacht des arglistigen Verschweigens ausgesetzt zu sein, sollten alle Hinweise auf bzw. Informationen über schädliche Bodenveränderung oder Altlast sowie über Pflichten und Möglichkeiten der Sanierung im Vertrag offengelegt werden.

- Besteht eine nur theoretische Möglichkeit auf schädliche Bodenveränderungen oder sind nur Verdachtsmomente vorhanden, könnte eine Formulierung lauten:

... "Der Verkäufer versichert, dass ihm schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt sind oder bekannt sein müssten." (Kersten, 2000)

bzw. ... "Dem Käufer ist bekannt, dass das Grundstück im Zeitraum von ... bis ... als ... genutzt wurde und deshalb Altlasten der in § ... bezeichneten Art auftreten / aufgetreten sein können." (nach Schlemminger, 1991)

weiter ...*"Der Notar hat darauf verwiesen, dass nur ein Bodengutachten das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten nachweisen, wenn auch nicht zur vollen Sicherheit ausschließen kann. Den Parteien ist dies bewusst."* (Kersten, 2000)

Es wird empfohlen, entsprechende Gutachten vor der Beurkundung der Grundstücksübergabe einzuholen (s. Kap. 4.3 und 4.4).

- Bei konkreten Verdachtsmomenten bzw. nachgewiesenen Bodenveränderungen oder Altlasten und ggf. vorhandenem Sanierungsbedarf sollte dies benannt werden:

... "Dem Erwerber ist bekannt, dass das Grundstück in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Im Auftrag von ... mit Datum vom ... wurde ein Gutachten zur Untersuchung möglicher Schadstoffbelastungen ... erstellt. Der Erwerber hatte ausreichend Gelegenheit zur eingehenden Besichtigung und Untersuchung des Vertragsgegenstandes sowie zur Prüfung des vorliegenden Gutachtens." ...

... "Das Gutachten stellte Verunreinigungen des Untergrundes mit Sanierungsbedarf fest. Die zuständige Behörde ... erklärte am ... den daraufhin am ... erstellten Sanierungsplan für verbindlich. Die genannten Dokumente sind dem Erwerber bekannt." ...

Verjährung (§ 477 BGB)

Die gesetzliche Gewährleistungsfrist für Mängel am Grundstück, sofern nicht arglistig verschwiegen (s. o.) beträgt ein Jahr ab Übergabe. Soll vermieden werden, daß vertraglich eingeräumte Gewährleistungsansprüche wegen Verjährung nicht durchsetzbar sind, so muss die Verjährungsfrist vertraglich verlängert werden.

Freistellung

Die öffentlich-rechtliche Haftung eines Grundstücksvor- oder -nacheigentümers für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht im Kaufvertrag außer Kraft gesetzt werden. Jedoch können Vereinbarungen in den Vertrag übernommen werden, welche vor allem die finanziellen Folgen dieser öffentlich-rechtlichen Haftung auffangen.

In der Regel wird entweder der Käufer oder der Verkäufer die Kosten für Untersuchungen und/oder notwendige (Sanierungs-)Maßnahmen übernehmen. Art und Umfang der Kostenübernahme sollten eindeutig im Vertrag formuliert werden.

Bei Übernahme der Kosten durch den Investor, d. h. bei Freistellung des Eigentümers von der Gewährleistung durch den Käufer (Investor), hat der Eigentümer darüber hinaus ein Interesse, nicht mehr aus der Nachhaftung als ehemaliger Eigentümer in Anspruch genommen zu werden. Dies ist nur möglich bei vollständiger Sanierung des Grundstücks durch den Käufer, der seinerseits erst mit einer Sanierung beginnen wird, wenn sich das Grundstück in seinem Eigentum befindet. Risiken ergeben sich insbesondere bei Insolvenz des Käufers. Dies wirft die Frage nach Sicherheiten für den Verkäufer auf.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, daß Sicherheiten durch den Käufer nicht realisierbar sind, da dieser seinerseits das Risiko einer erfolgreichen Sanierung und deren Finanzierung zu tragen hat. Die Diskussion um vertraglich vereinbarte Sicherheiten führt somit zu Verzögerungen des Flächenrecycling-Projektes und hat u. U. den Abbruch der Vertragsverhandlungen zur Folge. Eine Möglichkeit zur Verringerung des Risikos können Versicherungslösungen darstellen.

Werden die Kosten vom Verkäufer (Investor) übernommen, so findet dies i. d. R. durch Übernahme der Gewährleistung gegenüber dem Nacheigentümer statt. Allerdings kann der Nacheigentümer die öffentlich-rechtliche Haftung als Zustandsstörung nur vermeiden, wenn vor dem Eigentumswechsel eine Bescheinigung der Behörde über eine vollständige bzw. ausreichende Sanierung des Grundstücks vorliegt. Es wird empfohlen, den Eigentumswechsel im Grundbuch erst mit Vorliegen dieser Bescheinigung zu vollziehen. Auch kann zur Sicherheit des Käufers die Übergabe von Kaufpreis oder eines Großteils desselben an eine vollständige Sanierung geknüpft werden.

ANHANG

1. Rechtliche und vertragliche Umsetzung des Flächenrecyclings
2. Rechtsgrundlagen
3. Förderungs- und Finanzierungsprogramme
4. Literaturverzeichnis

ANHANG 1 RECHTLICHE UND VERTRAGLICHE UMSETZUNG DES FLÄCHEN-RECYCLINGS

1. Sanierungsplan - Anforderungen nach § 13 BBodSchG

(Grundlage: Beispielprojekte)

Stichwort	Inhalt, Hinweise
Geltungsbereich	Eindeutige Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Sanierungsplans; Lage der Fläche
Darstellung der Ausgangslage	Zusammenfassung der bis dahin erzielten Erkundungsergebnisse und der Standortverhältnisse; Ableitung der Gefährdungsabschätzung und Darlegung der Sanierungsziele
Flächennutzung	derzeitige sowie ggf. geplante (planungsrechtlich zulässige) Nutzung der Fläche
Sanierung	Darstellung des Sanierungsvorhabens inkl. Arbeitsschutz; zeitliche Durchführung der Maßnahmen; Nachweis der Geeignetheit
Auswirkungen	Umweltauswirkungen; Sanierungskosten
Bündelung	Zusammenfassung aller mit der Sanierung verbundenen Genehmigungsunterlagen
Eigenkontrollen	Ablauf und Maßnahmen zur Eigen- und ggf. Fremdüberwachung; ggf. Maßnahmen der Nachsorge/Überwachung
Information	Maßnahmen zur Information der von der Sanierung betroffenen Personen (Anwohner etc.)

2. Sanierungsvertrag - vertragliche Lösung zur Schaffung von Rechtssicherheit bei der Sanierung

(Grundlage: Stadtverwaltung Düsseldorf)

Klausel	Inhalt, Hinweise
Präambel	Angaben zu Grundstückssituation, Historie, Altlastensituation, Zielsetzung des Vertrages
Gegenstand des Vertrages	Genaue Bezeichnung der Vertragsinhalte
Räumlicher Geltungsbereich	Abgrenzung des Grundstücks, ggf. Berücksichtigung von Schadstofffahnen
Grundlagen und Bestandteile des Vertrags	Auflistung aller mitgeltenden Gutachten, Bescheide etc. ; Auflistung aller Vertragsbestandteile (hier ggf. Sanierungsplan vermerken)
Sanierungsmaßnahmen	Darstellung der Maßnahmen zur Grundwasser- und/oder Bodensanierung, Angabe von Sanierungszielwerten und deren Nachweis; Berücksichtigung von Schadstofffahnen
Fachgutachter	Benennung eines Fachgutachters und seiner Aufgaben, Berücksichtigung von Eigen-/Fremdüberwachung
Verpflichtungen	Definition der Sanierungsverpflichtung Verpflichtung von Dritten (z. B. Investoren), z. B. Beginn eines Bauvorhabens erst nach Abschluß der vertraglich geregelten Maßnahmen
Vertragsstrafe	Bei nicht eingehaltenen Verpflichtungen in festgelegter Höhe
Unterwerfung, Vollstreckung	Ermöglicht die Durchsetzung der für beide Vertragspartner begründeten Pflichten (s. o.) unmittelbar aus dem Vertrag (andernfalls können nicht erfüllte Verpflichtungen nur im Wege einer gerichtlichen Leistungsklage durchgesetzt werden)
Sicherheiten	Bürgschaft über die voraussichtlichen Sanierungskosten
Freistellung	Verpflichtung der zuständigen Behörde, nach Erreichen der Sanierungsziele keine weiteren ordnungsbehördlichen Forderungen mehr zu erheben
Genehmigungen	Verhältnis des Vertrages zu aufgrund anderen Vorschriften bestehenden Vorschriften
Neuverhandlungspflicht	Regelung, unter welchen Bedingungen neue Vertragsverhandlungen notwendig werden Regelung für den Fall des Scheiterns dieser Verhandlungen
Wirksamwerden des Vertrags	Regelung zum Wirksamwerden / Inkrafttreten
Salvatorische Klausel	Verhältnis der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen zur Gültigkeit des Vertrages

3. Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag - Einbeziehung Dritter in die Durchführung von Bebauungsplänen

(Grundlage: Beispielprojekte / Literatur)

Klausel	Inhalt, Hinweise
Präambel	Angaben zu Grundstückssituation, Historie, Zielsetzung des Vertrages
Gegenstand des Vertrages	Genau Bezeichnung der Vertragsinhalte
Räumlicher Geltungsbereich	Abgrenzung des Grundstücks
Grundlagen und Bestandteile des Vertrags	Auflistung aller mitgeltenden Gutachten, Bescheide etc. ; Auflistung aller Vertragsbestandteile (beim Durchführungsvertrag V+E-Plan vermerken)
Vorhaben	Hinweis auf Bebauungsplan / V+E-Plan und ggf. Erläuterungen des Vorhabens
Erschließung	Darstellung der Erschließungsmaßnahmen (Verkehr, Wasser/Abwasser etc.), Hinweis auf Bindung an den Bebauungsplan / V+E-Plan
Baumaßnahmen	Angaben zur Ausschreibung, Vergabe von Leistungen, Bauleitung, Baubeginn, Baudurchführung, Überprüfung, soweit notwendig bzw. sinnvoll
Verpflichtungen	Definition der Verpflichtung zur Erschließung und Kostenübernahme von Planung und Erschließung; Gewährleistung für die Baumaßnahmen, Abnahmeregulung
Übernahme	Regelung der Übernahme von Anlagen durch die Kommune, Wege- und Leitungsrechte
Fristen (nur Durchführungsvertrag)	Angabe einer konkreten Frist für die Durchführung des Projektes; bei Nichteinhalten soll der Bebauungsplan aufgehoben werden (§ 12 Abs. 6 BauGB)
Sicherheiten	Bürgschaft über die voraussichtlichen Kosten
Neuverhandlungspflicht	Regelung der Rechtsnachfolge Regelung, unter welchen Bedingungen neue Vertragsverhandlungen notwendig werden Regelung für den Fall des Scheiterns dieser Verhandlungen
Wirksamwerden des Vertrags	Regelung zum Wirksamwerden / Inkrafttreten
Salvatorische Klausel	Verhältnis der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen zur Gültigkeit des Vertrages

4. Kaufvertrag Eigentümerwechsel altlastbehafteter Grundstücke

(Grundlage: Beispielprojekte)

Klausel	Inhalt, Hinweise
Vorbemerkung	Vertragsparteien, Notar
Gegenstand des Vertrages	Genaue Bezeichnung der Vertragsinhalte
Räumlicher Geltungsbereich	Abgrenzung des Grundstücks
Kaufpreis	Angabe des Kaufpreises und seiner Fälligkeit; Regelungen zum Zahlungsverzug
Finanzierung	Regelungen zur Finanzierung, Grundpfandrechte
Übergabe	Regelungen zur Übergabe des Grundstücks
Gewährleistung	Regelungen zur zivilrechtlichen Haftung, Verjährung, Freistellung
Sonstiges	Weitere Regelungen, z. B. zu Miet-/Pachtverhältnissen, Erschließungs-/Anliegerbeiträgen, Kosten der Beurkundung, Steuern
Wirksamwerden des Vertrags	Regelung zum Wirksamwerden / Inkrafttreten
Vollmacht	Bevollmächtigungen, i. d. R. des Notars
Salvatorische Klausel	Verhältnis der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen zur Gültigkeit des Vertrages
Belehrungen	Notarielle Informationen

ANHANG 2 RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz		Inhalt	Handlungsfeld
AbfG		Abfallgesetz des Landes Baden – Württemberg	Grundstücksaufbereitung
BauGB		Baugesetzbuch Bauleitplanung, Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	Grundstücksaufbereitung
Bau GB	1a	Umweltschützende Belange in der Abwägung Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit bei bauplanerischen Abwägungen (z.B. Berücksichtigung des Altlastenverdachts).	Planungsrecht
BauGB	1 (5)	Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Daraus ergibt sich eine Verpflichtung der Gemeinden, die Revitalisierung von Brachflächen zu prüfen, bevor sie bebaubare Naturflächen überplanen.	Nutzungsplanung Planungsrecht
BauGB	9	Bebauungsplan Durch Fixierung von Nutzungseinschränkungen ist dem Vorhabenträger zusammen mit der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, infolge des nutzungsbezogenen Gefahrenbegriffs auch umweltrechtliche Anforderungen zu steuern. Die Übersicht über die in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten zeigt, daß es derzeit keine Möglichkeit gibt, Sanierungsgrenzwerte innerhalb eines Bebauungsplanes festzusetzen. Im Bebauungsplan können Hinweise aufgenommen werden, die für nachfolgende Genehmigungsverfahren von Bedeutung sind.	Planungsrecht
BauGB	11	Städtebaulicher Vertrag Der Dritte (nicht Eigentümer, nicht Gemeinde) kann sich durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen und andere städtebauliche Maßnahmen sowie Anlagen und Einrichtungen dienen. Z. B. Übertragung von Planungen und Gutachten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Bodenordnung durch Umlage.	Planungsrecht

Gesetz		Inhalt	Handlungsfeld
BauGB	12	<p>Einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht stets ein Vorhaben- und Erschließungsplan voraus. Ursprünglich öffentliche Ausgaben und Lasten, wie Erschließung, Planungskosten werden auf den Investor übertragen, der dafür die bauliche Nutzung und wirtschaftliche Verwertung innerhalb des vorgegebenen rechtsverbindlichen städtebaulichen Rahmens vornehmen kann. Satzungsbeschuß zum "vB" erfolgt erst nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages, in dem auch ein zeitlicher Rahmen festgelegt ist. Darin darf die Gemeinde keine planerische Verbindung eingehen.</p>	Planungsrecht
BauGB	30 (1)	<p>Qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen. Berücksichtigungen von Nutzungs- und Immissionskonflikte auf Planungsebene. Sanierungsanforderungen können dadurch gesteuert werden, daß nur bestimmte Folgenutzungen zugelassen bzw. sensible Nutzungen untersagt werden.</p>	Planungsrecht
BauGB	33	<p>Bebauungsplan Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.</p>	Planungsrecht
BauGB	34	<p>Einfacher Bebauungsplan Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Baugebiete der näheren Umgebung festgesetzt. Sowohl in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben als auch in Hinsicht auf möglicherweise später entdeckte Bodenbelastungen bleibt der Investor in Rechtsunsicherheit.</p>	Planungsrecht
BauGB	124	<p>Erschließungsvertrag Mit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurde auch der § 124 BauGB neu gefaßt. die Gemeinden können nun durch Vertrag die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Erschließungsvertrag (öffentlich-rechtlicher Vertrag) sollte erst abgeschlossen werden, wenn rechtsverbindlicher Bebauungsplan in Kraft getreten ist, denn er dient zu dessen Verwirklichung.</p>	Planungsrecht
BauGB	136	<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Behebung städtebaulicher Mißstände, d.h. wenn das Gebiet den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Funktionsfähigkeit nicht entspricht. Bodenbelastungen stellen einen städtebaulichen Mißstand dar.</p>	Planungsrecht

Gesetz		Inhalt	Handlungsfeld
BauGB	141	Vorbereitende Untersuchung Methodisches Instrument zur engen Kooperation mit allen beteiligten Fachexperten zur Erarbeitung von Nutzungsvarianten und deren Prüfung auf Marktfähigkeit.	Nutzungsplanung Planungsrecht
BauGB	154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.	Finanzierung
BauGB	165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Der Begriff Brachfläche wird verwendet "als Voraussetzung für die Anwendung des besonderen städtebaulichen Instrumentariums". Die Gemeinde ist gehalten den gesamten Grund und Boden zu erwerben (Zwischenerwerb) und das Gebiet zügig zu entwickeln. Grundstückserwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert möglich. Keine Erschließungsbeiträge, lediglich der Entwicklungsgewinn durch die Steigerung des Verkehrswertes ist abschöpfbar. Die Verantwortung des Trägers beschränkt sich auf die treuhänderische Durchführung.	Planungsrecht
BauGB	192 ff	Wertermittlung Verkehrswert. Grundstückspreis zu best. Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtl. Gegebenheiten, den tatsächl. Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage.	Finanzierung
BauGB – Maßnahmen G	6	Städtebaulicher Vertrag Soweit Sanierung oder Sicherung im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, bedarf es der rechtlichen Absicherung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder einer Baulast. Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993 sind Vorschriften zum städtebaulichen Vertrag erweitert. Bodensanierung ist jetzt ausdrücklich Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags.	Planungsrecht Haftung
BauNVO		Baunutzungsverordnung Maß der baulichen Nutzung, d.h. Länge, Breite Höhe auf dem Grundstück.	Planungsrecht

Gesetz	Inhalt	Handlungsfeld
BBodSchG	<p>Bundes-Bodenschutzgesetz</p> <p>Nachhaltiger Schutz der Bodenfunktionen. Die Vorsorge gegen zukünftige schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, die Abwehr von Gefahren für die Bodenfunktionen, die Sanierung eingetretener schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten und die Sanierung hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	<p>Grundstücksaufbereitung Haftung</p>
BBodSchG	<p>4 (3) Altlasten</p> <p>Der Sanierungsbegriff ist strikt an Gefahrenabwehr gebunden. Rekultivierungsmaßnahmen können nicht verlangt werden.</p>	<p>Grundstücksaufbereitung Haftung</p>
BBodSchG	<p>4 Kreis der Sanierungspflichtigen ist hier definiert. Der Verursacher oder der Gesamtrechtsnachfolger des Verursachers einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast kann zur Sanierung herangezogen werden. Sanierungspflichtig ist auch der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück.</p> <p>Zur Sanierung ist ebenfalls verpflichtet, wer aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund für den Eigentümer eines belasteten Grundstücks einzustehen hat. Wer sein Eigentum an einem belasteten Grundstück nach dem 1.3.1999 überträgt, bleibt grundsätzlich zur Sanierung verpflichtet, wenn er die Belastung kannte oder kennen mußte.</p> <p>Rechtssicherheit durch die bundesgesetzlich einheitliche Definition der Sanierungsverantwortlichen.</p>	<p>Haftung</p>
BBodSchG	<p>10 Zustandsstörer</p> <p>Mit dem Erwerb eines Grundstück ist für den Investor stets die Gefahr verbunden als Zustandsstörer in Anspruch genommen zu werden. Die Zustandsstörerqualifikation ist stets an das Eigentum gebunden, gleichgültig wann und von wem die Gefahrenursache gesetzt wurde (vgl. PolG § 7).</p>	<p>Haftung</p>
BBodSchG	<p>13 Sanierungsplan</p> <p>Grundlage für ein erforderliches Genehmigungsverfahren. Zusammenfassende Darstellung der Ausgangssituation mit detaillierter Beschreibung, zeichnerischer Darstellung, zeitlicher Durchführung und Begründung aller in Verbindung mit dem Sanierungsvorhaben durchzuführenden Maßnahmen. Sanierungsplan bedeutet Rechtssicherheit und schützt vor weiteren behördlichen Forderungen. Ein abgestimmter Sanierungsplan kann die Bereitschaft zum Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages eröffnen. Der Sanierungsvertrag regelt die Haftungsvoraussetzungen des Altlastverantwortlichen.</p>	<p>Grundstücksaufbereitung Haftung</p>

Gesetz		Inhalt	Handlungsfeld
BBodSchG	24	Ausgleichsanspruch zwischen mehreren Verantwortlichen unabhängig von behördlicher Heranziehung, der sich in der Höhe nach den Verursacheranteilen richtet. Besteht nur soweit nichts anderes (z.B. Kaufvertrag) vereinbart wurde. Der Grundstückseigentümer kann Verursacher in Anspruch nehmen, nicht umgekehrt.	Haftung
BBodSchG	25	Wertausgleich bei wesentlicher Erhöhung des Verkehrswertes durch Einsatz öffentlicher Mittel bei alllastenbedingten Maßnahmen. Der Ausgleichsbetrag (für erhaltene Fördergelder) ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sie wird ohne Eintragung ins Grundbuch wirksam.	Finanzierung
BBodSchV		Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung Konkretisierung der Anforderungen des BBodSchG, insbesondere im Bereich der Untersuchung und Bewertung des Bodens sowie Maßnahmen in Vorsorge und Gefahrenabwehr. Richtwerte für Vorsorge- Prüf- und Maßnahmenwerte. Anforderungen an Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplan.	Grundstücksaufbereitung
BGB	414 ff	Schuldübernahme	Haftung
BGB	459 ff	Sachmängelgewährleistung Sanierungsbedürftige Altlasten auf einem Grundstück, die dem Käufer nicht bekannt sind, stellen einen Sachmangel oder Fehler dar. Eine Sachmängelhaftung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Käufer diesen Mangel bei Vertragsabschluß kannte bzw. dieser ihm infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt war. Die Verjährungsfrist beträgt ein Jahr ab Grundstücksabgabe. Es gilt der übliche Gewährleistungsausschluß in Kaufverträgen.	Haftung
BGB	477	Verjährung Die gesetzliche Gewährleistungsfrist für Mängel am Grundstück, sofern nicht arglistig verschwiegen, beträgt ein Jahr ab Übergabe. Soll vermieden werden, daß vertraglich eingeräumte Gewährleistungsansprüche wegen Verjährung nicht durchsetzbar sind, so muß die Verjährungsfrist vertraglich verlängert werden.	Haftung

Gesetz	Inhalt	Handlungsfeld
BGB	<p>823 Deliktische Umwelthaftung Sanierungspflicht bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Rechtsgutverletzung. Die Verunreinigung des Bodens stellt eine wertmindernde Beschädigung der Substanz des Grundstücks und somit eine Eigentumsverletzung dar. Der Erwerb einer Sache in beschädigtem Zustand (belastetes Grundstück) stellt i.d.R. keine Eigentumsverletzung dar. Der Schaden des Erwerbers entstand nur weil er das Grundstück bereits verunreinigt erworben hat und der Verursacher in seiner Eigenschaft als Verkäufer nicht bzw. nicht mehr belangt werden kann. Eine Rückgriffmöglichkeit besteht nur für Eigentümer der vom Verursacher direkt geschädigt wird. Verschuldungsabhängige Haftungsnorm.</p>	<p style="text-align: center;">Haftung</p>
BGB	<p>906 Nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche Betroffener Grundstücksnachbar kann bei unwesentlicher Beeinträchtigung seines Grundstücks die Einwirkungen nicht verbieten, bzw. bei wesentlicher Beeinträchtigung einen Ausgleich in Geld verlangen.</p>	<p style="text-align: center;">Haftung</p>
BGB	<p>1004 Nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche Betroffener Grundstücksnachbar kann Beseitigung der Beeinträchtigung des Grundstücks verlangen.</p>	<p style="text-align: center;">Haftung</p>
KrwG/ AbfG	<p>Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Definition Abfall. Regelungen zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen</p>	<p style="text-align: center;">Grundstücksaufbereitung</p>
LAGA	<p>Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen - Technische Regeln.</p>	<p style="text-align: center;">Grundstücksaufbereitung</p>
LBO	<p>Landesbauordnung Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Enthält auch Bestimmungen über am Bau Beteiligte, Verwaltungsverfahren und baurechtliche Zuständigkeiten. Baugenehmigung und Beteiligung von Bodenschutz- und Wasserbehörde mit der Bitte um Stellungnahme.</p>	<p style="text-align: center;">Grundstücksaufbereitung</p>
LBO	<p>3 Baugenehmigung Ein Baugrundstück muß so beschaffen sein, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und daß es seinem Zweck entsprechend ohne Mißstände nutzbar ist. D.h. für Altlasten, daß mögliche Gefahren für die Gesundheit u.U. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.</p>	<p style="text-align: center;">Planungsrecht</p>

Gesetz	Inhalt	Handlungsfeld
NachwV	Nachweisverordnung Verwertungs- und Beseitigungsnachweise	Grundstücksaufbereitung
PoIG	7f Zustandsstörer Der Gesetzgeber hat die Adressatenregelungen und die unmittelbare Ausführung für eine Anordnung teilweise in das BodSchG (§ 10 Abs. 1 Nr. 2) übernommen.	Haftung
PoIG	Gefahrenabwehr Aufgabe von Polizei, Ordnungsbehörden und Sonderordnungsbehörden nach den hierfür erlassenen Gesetzen und Verordnungen in ihrem Zuständigkeitsbereich nach pflichtgemäßem Ermessen Gefahren abzuwehren durch die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird.	Haftung
Polizeirecht	Einstandspflicht für Umweltschäden nach öffentlichem Recht Trotz der zahlreichen Umweltgesetze wird grundsätzlich im Bereich einer öffentlich - rechtlichen Haftung auf die Regelungen des allgemeinen Polizeirechts zurückgegriffen. Rechtsgrundlage für das Einschreiten der Behörden bei Altlastenfällen ist die öffentlich - rechtliche Verantwortlichkeit, die dabei immer den Störer trifft.	Haftung
WertV	Wertermittlungsverordnung Ermittlung der Verkehrswerte von unbebauten und bebauten Grundstücken.	Finanzierung
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien Ermittlung der Verkehrswerte von unbebauten und bebauten Grundstücken.	Finanzierung
WertV	3 (2) Verkehrswertermittlung Neben anderen Zustandsmerkmalen eines Grundstücks (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) haben auch Altlasten Einfluß auf den Verkehrswert.	Finanzierung

ANHANG 3 FÖRDERUNGS- UND FINANZIERUNGSPROGRAMME

Bei der Aufbereitung großflächiger Industrie- und Gewerbebrachen, insbesondere wenn es sich um problematische Flächen mit Altlasten handelt, ist der Kostenaufwand so hoch, daß eine wirtschaftliche Verwertung nicht möglich ist. Städte, Gemeinden und potentielle Investoren sind deshalb in vielen Fällen auf eine öffentliche Förderung angewiesen. Für die Reaktivierung von Gewerbebrachen gibt es zwar keine speziellen Förderprogramme, jedoch lassen sich verschiedene Programme dafür einsetzen.

Ebene	Programm	Ziel und Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Antragstellung/ Ansprechpartner
Ba-Wü	Landessanierungs- und Entwicklungsprogramm	Voraussetzung ist die Lage innerhalb eines nach BauGB förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsbereiches. Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Auch Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen. Gefördert werden können u.a. Planungskosten, Erschließung, Grunderwerb, Abbruch. Altlastenbedingte Kosten zur Baureifmachung werden nicht gefördert.	Städte und Gemeinden. Die teilweise Weiterleitung der Fördermittel jeweils einschließlich des kommunalen Eigenanteils an Investoren ist möglich.	Förderung beträgt 60% des vor Beginn der Maßnahme abzustimmenden Förderrahmens	Wirtschaftsministerium Ba-Wü, Referat Stadterneuerung; Zuständige Stadt- oder Gemeindeverwaltung
Ba-Wü	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)	Förderschwerpunkt "Arbeiten": Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in kleinen und mittleren Unternehmen v.a. in Verbindung mit unverträglichen Gemengelage, der Reaktivierung von Gewerbebrachen und der Errichtung von Gewerbehöfen, einschließlich Grunderwerb und vorbereitende Maßnahmen wie Baureifmachung von Grundstücken sowie der dazu notwendigen Erschließung von neuem Gewerbegebiete.	Zuwendungen für strukturverbessernde Maßnahmen in ländlich geprägten Orten. Gemeinden, natürliche Personen, kleine und mittlere Betriebe	Zuschuß oder zinsverbilligtes Darlehen.	Landeskreditbank Ba-Wü Ministerium ländlicher Raum Ba-Wü
Ba-Wü	Umnutzung innerstädtischer Brachflächen	Umnutzung innerstädtischer und stadtnaher Brachflächen für den kosten- und flächensparenden Wohnungsbau. Förderung von Infrastrukturpauschale, Maßnahmen der äußeren Gebietserschließung, Vorbereitung, Planung und Projektentwicklung, Durchführung von Architekten- und Bauträgerwettbewerben	Gemeinde (Infrastrukturpauschale) Bauherr/ Erwerber (Wohnungsbauförderung)	Festbetragsfinanzierung in Form eines Zuschusses.	Wirtschaftsministerium Ba-Wü

Ebene	Programm	Ziel und Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Antragstellung/ Ansprechpartner
Ba-Wü	Wohnungsbauinitiative "Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen"	Schaffung und Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen und die Durchführung von Wettbewerben.	Gemeinden, die kurzfristig innerstädtische und stadtnahe Brachflächen für den kosten- und flächensparenden Wohnungsbau umsetzen.	Infrastrukturpauschale, Zuschuß zu anfallenden Wettbewerbskosten	Wirtschaftsministerium Ba-Wü
Bund	DtA-Umweltprogramm	Förderung von Investitionen in den Bereichen Abfallwirtschaft, Abwasserreinigung, Energieeinsparung, Luftreinhaltung, Nutzung erneuerbarer Energien. Vermeidung oder Verminderung von Umweltbelastungen.	Kommunale Wirtschaftsunternehmen, Gemeinden, kleine und mittlere in- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft sowie freiberuflich Tätige.	Zinsverbilligte Darlehen bis zu 75 % der Investition. Anteilige Haftungsfreistellung (Risikoübernahme) möglich durch EIP (Europ. Inv. fonds).	Deutsche Ausgleichsbank
Bund	Gemeinschaftsaufgabe: Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur	Den Ausbau der Infrastruktur betreffend: Wiedererrichtung von brachliegendem Industrie- und Gewerbegebiete (ebenso die Beseitigung von Altlasten, soweit sie für eine wirtschaftliche Nutzung erforderlich und wirtschaftlich vertretbar ist.	Nicht förderfähig sind Regionen in Bundesländern Hamburg und Ba-Wü.	bis zu 80 % der förderfähigen Kosten	Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
Bund	Investitionsprogramm	Vorhaben in großtechnischem Maßstab mit Demonstrationscharakter. Verminderung von Umweltbelastungen mit technisch fortschrittlichen Anlagen oder fortschrittlichen Verfahren.	bevorzugte Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen	Zinszuschuß oder Investitionszuschuß	Bundesministerium für Umwelt, DtA
Bund	KfW-Infrastrukturprogramm	Abfallwirtschaftliche Projekte. infrastrukturelle Maßnahmen im Rahmen der Baulanderschließung, einschließlich Aufwendungen für Grunderwerb, die dauerhaft von der Kommune zu tragen sind. Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen	Träger von Infrastrukturmaßnahmen, Gebietskörperschaften, Betreiber- und Kooperationsmodelle	zinsgünstige Darlehen bis zu 50 % des Kreditbedarfs	KfW DtA

Ebene	Programm	Ziel und Gegenstand der Förderung	Begünstigte	Art, Höhe, Umfang der Förderung	Antragstellung/ Ansprechpartner
Bund	KfW-Umweltprogramm	Langfristige Investitionen, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Umweltsituation oder zur Energieeinsparung beitragen	Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft	Darlehen	KfW
Bund	Kommunalkreditprogramm	Bauliche Maßnahmen, Modernisierung, Instandsetzung, Rekonstruktion, Um- und Ausbau, Erweiterung	öffentliche und private Haushalte		KfW DtA
EU	EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung	Produktive Investitionen zur Schaffung oder Einhaltung dauerhafter Arbeitsplätze. Infrastrukturinvestitionen. Erneuerung von städtischen Problemgebieten.	Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Gemeinden, natürliche und juristische Personen, deren Tätigkeit nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind.	Zuschuß	Bundesministerium der Wirtschaft und Wirtschaftsministerien der einzelnen Bundesländer

Stand: Oktober 2000

ANHANG 4 LITERATURVERZEICHNIS

Bantz, Inge, Beispiel eines Sanierungsvertrags, in: Weichenstellung bei der Altlastensanierung, Euroforum-Seminar, Düsseldorf, 2001.

Beimann, W./ Genske, Dieter/ Noll, Hans-Peter, Brachflächenrecycling, Essen 1995.

Blesken, Michael, Baureifmachung, Wesentliche Arbeitsschritte, in: Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Flächenrecycling: Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997.

Bundesministerium für Umwelt (Hg.), Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, ein Leitfa-
den für die Praxis (Broschüren- Entwurf), 1999.

Brauer, Hans-Joachim/ Frerichs, S./ Jacob, Andreas/ Meiners, Hans-Georg/ Mies, Barbara/
Naumann, Jochen, Konversion militärisch genutzter Flächen in Nordrhein-Westfalen, in:
Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Flächenrecycling: Inwertsetzung,
Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997, S. 193-209.

Brinckmann, Nicholas, Recycling von Industriebrachen, am Beispiel GEHA - CARRE Han-
nover, in: Westdeutsche Immobilien Holding, Industrie- und Brachflächenreaktivierung, Düs-
seldorf 1998.

Brüssel, Stephan, Die Altlastenproblematik im Kreditgeschäft. Bundesanzeiger, Köln 1993.

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (Hg), Brache als Chance, Konzepte und Projekte
zur doppelten Innenentwicklung, Hannover 1998.

Busse, Jürgen, Aktuelle Probleme und Lösungen bei der Umsetzung städtebaulicher Verträ-
ge durch die Gemeinde, Zeitung des bayerischen Gemeindetages.

Dannemann, Horst/Philipp, Jörg, Wiedernutzung von Altstandorten: Praxisorientierte Anpas-
sung an Investorenprojekte, in: Bachmann, Franzius, Sanierung kontaminierter Standorte
und Bodenschutz, Berlin 1997.

Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) im Deutschen Verband für Woh-
nungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Strategien zur Entwicklung von Brachflä-
chen. DSSW - Leitfaden. Schriften 27, Berlin 1998.

Doetsch, Peter/ Burmeier, Harald/ Rüpke, Anke, Altlasten als gesellschaftliche Chance: Re-
vitalisierung von Altstandorten statt Verbrauch von Natur, Teil 1: Neues Bewertungssystem
bilanziert die quantitativen und qualitativen Aspekte der gewerblichen Flächennutzung, alt-
lasten spektrum 4/98, S. 204-208.

Doetsch, Peter/ Burmeier, Harald/ Rüpke, Anke, Altlasten als gesellschaftliche Chance: Re-
vitalisierung von Altstandorten statt Verbrauch von Natur, Teil 2: Standortalternativen im
Vergleich – Wertgewinne und -verluste in ihrer monetären Dimension, altlasten spektrum
5/98, S. 267-273

Dombert, Matthias, Die Konzentrationswirkung des öffentlich-rechtlichen Vertrages im Rahmen der Altlastensanierung, *altlasten spektrum* 5/1999, S. 272-275.

Dombert, Matthias, Öffentlich-rechtlicher Mustervertrag - Anmerkung zu Verträgen bei der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, *altlasten spektrum* 2000, 19, 2000, S. 19-22.

Dombert, Matthias, Deutschland: Grundzüge der Umwelthaftung nach dem neuen Bodenschutzrecht des Bundes. *Phi-4/98*, 1998, S. 136-139.

Dombert, Matthias, Flächenrecycling: Juristische Anmerkungen zu einem aktuellen Thema. *altlasten spektrum* 1/98, 1998, S. 7-10.

Duckwitz, Gerd/ Sporbeck, Otto, Altlasten, Flächenrecycling und räumliche Planung, in: Genske, Dieter/ Noll, Hans-Peter, *Brachflächen und Flächenrecycling*, Berlin 1995, S. 29-44.

Eckardt, A., Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Methodische Grundlagen der Altlastenbehandlung bei Industriebrachen-Revitalisierungen in Sachsen, in: Freistaat Sachsen, *Materialien zur Altlastenbehandlung* 3/1996. Beiträge zur Altlastenbehandlung und Industriebrachen-Revitalisierung, Dresden 1996.

Eigen, Norbert, Gerling stellt neues Konzept für die Versicherung von Altlasten vor, in: *TerraTech* 2/1999.

Flisek, Christian, Allianz-Versicherungs-AG, München, Versicherungsschutz bei Umwelteinwirkungen auf Grundstücken, in: LfU (Hg), *Beiträge zum Flächenrecycling - Vorträge anlässlich der "Figura"-Arbeitsgespräche-*. LfU Anlage zu den Altlasten und Boden-News 4/1999, Dezember Stuttgart 1999.

Franzius, Volker/ Bachmann, Günter (Hg.), *Sanierung kontaminierter Standorte und Bodenschutz 1997. Anforderungen an Rechtsgrundlagen und Vollzug, Flächenrecycling, Projektentwicklung und Großprojekte*, Berlin 1997.

Gasser, Volker, Eigenverantwortlichkeit und haftungsrechtliche sowie Versicherungstechnische Konsequenzen aus Bodenkontaminationen, in: Franzius, Volker/ Bachmann, Günter, *Sanierung kontaminierter Standorte und Bodenschutz*, Berlin 1997, S. 153-160.

Genske, Dieter/ Noll, Hans-Peter(Hg), *Brachflächen und Flächenrecycling*, Berlin 1995.

Hachmann, Rainer/ Ulrici, Wolfgang, Altlast - Konfliktmanagement: Herausforderung an kommunale Politik und Verwaltung, in: Hermanns, K./ Walcha, H. (Hg), *Ökologische Altlasten in der kommunalen Praxis*, Köln 1994, S. 143-170.

Heckmann, Götz/ Grögler, Astrid, Der Sanierungsplan nach Bundes-Bodenschutzgesetz als Werkzeug für die Bearbeitung komplexer Altlasten in der Kommune, in: *Die Gemeinde*, 2001, S. 56- 58.

Heitfeld-Hagelgans, Elisabeth, Rechtlicher Rahmen für Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, in: Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Berlin 1997, S. 31-42.

Hermanns, Klaus/ Walcha, Henning (Hg), Ökologische Altlasten in der kommunalen Praxis. Dt. Gemeindeverlag u. Verlag W. Kohlhammer GmbH, 1994

Hipp, Ludwig /Rech, Burkhard/ Turian, Günther, Das Bundes-Bodenschutzgesetz mit Bodenschutz- und Altlastenverordnung: Leitfaden, München/Berlin 2000.

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts, BGB § 459, BBodSchG §§ 4, 24 Altlastenklausel, Gewährleistungsausschluß, Bundesbodenschutzgesetz, in: DNotI-Report, Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts, Mai 1999, S. 85-88.

Ishorst, Ralph, WestGkA Düsseldorf, Neue Verfahren bei der Finanzierung von Flächenentwicklungsprojekten. In: LfU (Hg), Beiträge zum Flächenrecycling - Vorträge anlässlich der "Figura"-Arbeitsgespräche, LfU Anlage zu den Altlasten und Boden-News 4/1999, Dezember, Stuttgart 1999.

Jorczyk,Volker/Duesmann, Lars, Die Beendigung der Zustandshaftung bei Altlasten, altlasten spektrum 2/1999, 71, 1999, S. 71-75.

Kersten, Martin, Das Bundes-Bodenschutzgesetz und seine Auswirkungen auf Gewährleistungsregelungen im Grundstückskaufvertrag, in: Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg, Stuttgart/Karlsruhe, 4/2000, S. 73-80.

Klar, Winfried, Das KSV-Modell als neuer Weg der Grundstückssanierung und -entwicklung, in: Franzius, Volker/ Bachmann, Günter, Sanierung kontaminierter Standorte und Bodenschutz, Berlin 1997, S. 243-248.

Knopp, Lothar, Vertragliche Altlastenregelungen zwischen Sanierungsverantwortlichen i.S. des § 4 III BBodSchG, in: Neue Juristische Wochenschrift, 3, München 2000, S. 905-910.

Knopp, Lothar/Albrecht, Eike, Altlastenrecht in der Praxis: unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, Berlin 1998.

Koch, E./Schneider, U. (Hg), Flächenrecycling durch kontrollierten Rückbau, Ressourcenschonender Abbruch von Gebäuden und Industrieanlagen, Berlin 1997.

Kommunalentwicklung, Wiedernutzung von Gewerbebrachen. Ein praktischer Leitfaden. Auftraggeber Verband Region Stuttgart, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart unter Beteiligung der IHK, Stuttgart 1997.

Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd (Hg), Flächenrecycling, Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997.

Körner, Raimund, Das Bundes-Bodenschutzgesetz im Grundstücksverkehr, in: DNotZ 2000 2000, S. 344-365.

Kötter, Theo, Brachflächenrecycling als Chance für die Stadtentwicklung - Leitbilder und Strategien für die Revitalisierung von freigesetzten Standorten, in: Westdeutsche Immobilien Holding, Industrie- und Brachflächenreaktivierung, Düsseldorf 1998.

Lemser, Bernd/Tilmann, Albert, Wirtschaftlichkeit von Bodensanierungen. Ansätze zur ökonomischen Bewertung von Altlastensanierungen im privaten und öffentlichen Bereich, Berlin 1997.

Mehrhoff, Dietrich/Röhrig, Stefan, Neue Versicherungskonzepte für die Boden- und Altlastensanierung, in: Flächenrecycling GeoProfi 2/1999.

Odenaß, Michael, Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung einer Teerölverunreinigung eines ehemaligen Imprägnierwerkes, in: Franzius, Volker/ Bachmann, Günter, Sanierung kontaminierter Standorte und Bodenschutz, Berlin 1997, S. 195-205.

Overlack - Kosel, Doris, Absicherungsmöglichkeiten zu Vermeidung von Investitionsrisiken, in: Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, B., Flächenrecycling: Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997, S. 277-289.

Overlack-Kosel, Doris/ Scholz/ Erichsen (Hg), Kreditrisiken aus Umweltrisiken, Bonn 1995.

Pidoll, Michael von, Kostenrisiken bei der Bebauung von Altstandorten und Altablagerungen, in : Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Flächenrecycling: Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997, S. 51-59.

Rech, Burghard, Grundzüge zivilrechtlicher Haftung beim Kauf eines Altlastengrundstücks, in: Freistaat Sachsen, Materialien zur Altlastenbehandlung 3/1996. Beiträge zur Altlastenbehandlung und Industriebrachen-Revitalisierung. Dresden 1996.

Rüdrich, Johannes B., Besonderheiten der Verkehrswertermittlung von Grundstücken aus Sicht der WerV/WertR und aus der Sicht der Altlastenproblematik, in: Freistaat Sachsen, Materialien zur Altlastenbehandlung 3/1996. Beiträge zur Altlastenbehandlung und Industriebrachen-Revitalisierung, Dresden 1996, S. VII/3-10.

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt u. Landesentwicklung (Hg), Brachflächen - Revitalisierung, internationale Erfahrungen und mögliche Lösungskonzeptionen. - Materialien zur Altlastenbehandlung 2/1997, Dresden 1997.

Sanden, Joachim, Dr., Altlasten und Brachflächen - ein neues Feld für Finanzdienstleister und Versicherungen, in: Franzius, Volker/ Bachmann, Günter, Sanierung kontaminierter Standorte und Bodenschutz 1997, Berlin 1997, S. 139-151.

Schlemminger, H., Die Gestaltung von Grundstückskaufverträgen bei festgestellten Altlasten oder Altlastenverdacht, in: Der Betriebs-Berater, Jg 46, Heft 21/1991, S. 1433-1439.

Schmitz, Claus Walter, Staatliche Förderung bei der Entwicklung ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen, in: Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Flächenrecycling: Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997, S. 290-308.

Stenzel, Hans-Günter, Ein Beitrag der Sparkassenorganisation zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten als Public-Private-Partnership, Kommunalwirtschaft/ Sonderausgabe, 1998, S. 59-62.

Umweltbundesamt Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling. UFOPLAN - FKZ 203 40 827. Bearbeitet von DB AG Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement und GPE Gesellschaft für Projektmanagement und Grundstücksentwicklung mbG, Frankfurt/ Dortmund 1999.

Umweltbundesamt (Hg.), Umweltforschungsplan des Umweltministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Forschungsbericht 20340119, UBA-FB-97-111, Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen, bearbeitet von Doetsch, Peter/ Rüpke, Anke, Berlin 1998.

Westdeutsche Immobilienholding GmbH (Hg.), Industrie- und Brachflächenreaktivierung - Herausforderung und Chance für die Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft (Marktbericht VI), Düsseldorf 1998.

Westerholt, Burckart, Graf von, Nochmals: Ausgleichsansprüche bei der Sanierung kontaminierter Grundstücke, in Neue Juristische Wochenschrift, München 2000.

Wollburg, Ralph/ Spieth, Wolf, F., Zivilrechtliche Grundlagen der Altlastenhaftung, in: Gosow, Volker, Altlastensanierung, Genehmigungsrechtliche, bautechnische und haftungsrechtliche Aspekte, Wiesbaden, Berlin 1992, S. 344-349.

Zylka, Detlef, Kreditwürdigkeitsuntersuchungen im Verkehr mit ehemaligen Industrie - und Gewerbeflächen, in: Kompa, Reiner/ Pidoll, Michael von/ Schreiber, Bernd, Flächenrecycling: Inwertsetzung, Bauwürdigkeit, Baureifmachung, Berlin 1997.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.), Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg, Stuttgart 2000.