
Materialien

Nr. 38

Zivile Anschlußnutzung von
Militärstandorten

– Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastung –



Landesumweltamt
Nordrhein-Westfalen

Materialien

Nr. 38

Zivile Anschlußnutzung von

Militärstandorten

– Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastung –

Ergänzungen nach Drucklegung

Aufgabe Liegenschafts-Konversion: Herangehensweise aus Sicht des Bundes <i>Dr. Hans-Jürgen Wichardt,</i> <i>Oberfinanzdirektion Münster</i>	11
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten Bodenbelastungen als wesentlicher Faktor bei der Finanzierung – Förderprogramme des Landes NRW <i>Reiner Schröteler,</i> <i>Investitionsbank NRW</i>	123



Landesumweltamt
Nordrhein-Westfalen

Materialien

Nr. 38

Zivile Anschlußnutzung von
Militärstandorten

– Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastung –
Tagungsband

Essen 1997

IMPRESSUM:

Herausgegeben vom
Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen
Wallneyer Str. 6 • 45133 Essen • Telefon (02 01) 79 95 - 0

ISSN 0947-5206

Redaktion: Dr. Barbara Mies und Dipl.-Ing. Bernhard Goldschmidt

Gedruckt auf 100 % Altpapier ohne Chlorbleiche

Vorwort

Der internationale Truppenabbau führt auch im Land Nordrhein-Westfalen zu drastischen Veränderungen der Nutzung bisher militärischer Flächen. Rund 10.000 ha solcher Flächen werden nicht mehr benötigt. Ebenso gehen schätzungsweise 100.000 Arbeitsplätze im militärischen und im sekundären Sektor verloren. Betroffen sind häufig strukturschwache Regionen. Die Konversion, also die zügige Überführung der freigeordneten Liegenschaften in eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und wirtschaftlich erfolgreiche Neunutzung, ist somit eine vorrangige Aufgabe von Bund, Land, Kommunen und privaten Investoren.

In der Praxis ergeben sich bei der Lösung dieser Aufgabe eine Reihe von Problemen. Die Unsicherheit über mögliche Altlasten stellt sich dabei - wie beim Flächenrecycling allgemein - als ein zentrales Hemmnis für die zügige Neunutzung dar. Die Schwierigkeiten sind in diesem Fall weniger im naturwissenschaftlich-technischen Bereich angesiedelt als vielmehr in der engen Verknüpfung der Altlastenproblematik mit anderen Themenfeldern und den daraus entstehenden hohen Anforderungen an integrierte Lösungsansätze. Im Februar 1996 wurde eine Fachveranstaltung mit dem Thema "Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten - Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastungen" durchgeführt, auf der die wichtigsten Aspekte der Liegenschaftskonversion aus Sicht von Bund, Land, Gemeinden, Geldgebern, Entwicklungsgesellschaften und privaten Büros vorgestellt. Themenschwerpunkte dieser Veranstaltung waren:

- Besonderheiten, die bei der Altlastbearbeitung auf militärischen Liegenschaften auftreten,
- Auswirkungen möglicher Bodenbelastungen auf die Wertermittlung, die Planung und die Finanzierung,
- rechtliche Aspekte,
- Vorschläge zur angepaßten Vertragsgestaltung und
- Erfahrungen aus Praxisbeispielen.

Um diese Informationen einem größeren, über den Veranstaltungsrahmen hinausgehenden Personenkreis zugänglich zu machen, werden die Fachbeiträge nun in aktualisierter Form in diesem Band abgedruckt.

Mein besonderer Dank gilt den Referentinnen und Referenten und den Organisatoren sowie allen weiteren Beteiligten der Veranstaltung. Ich hoffe, daß die vorliegenden Beiträge für die praktische Arbeit hilfreich sind.



Essen, im Januar 1997

Dr. Ing. Harald Irmer
Präsident des
Landesumweltamtes NRW

Inhalt

	Seite
Vorwort	3
Begrüßung <i>Dr. H.-J. Bauer,</i> <i>Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW</i>	7
Aufgabe Liegenschafts-Konversion: Herangehensweise aus Sicht des Bundes	11
Konversion militärischer Liegenschaften in Nordrhein-Westfalen <i>Michael Deitmer,</i> <i>Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes NRW</i>	25
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten – Herangehensweise aus der Sicht der Kommunen <i>Wolfgang Du Bois,</i> <i>Leiter des Umweltamtes der Stadt Münster</i>	29
Die Bearbeitung von Altlasten bei der Liegenschaftskonversion <i>H. Georg Meiners, Ulrich Lieser,</i> <i>AHU – Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Aachen</i>	33
Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen bei der zivilen Anschlußnutzung von chemicaligen Militärstandorten <i>RA Dr. Thomas Mayen,</i> <i>Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Bonn</i>	47
Zentrale Altlastenbearbeitung auf Bundesliegenschaften <i>Dipl.-Geol. Karsten Heine,</i> <i>Oberfinanzdirektion Hannover</i>	55
Historische Recherche über Konversionsliegenschaften <i>Prof. Dr. Jürgen Dodt,</i> <i>Ruhr-Universität Bochum/Fakultät für Geowissenschaften</i>	67
Wertermittlung von Konversionsliegenschaften <i>MR Jens Cohrs,</i> <i>Bundesministerium der Finanzen</i>	83
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten – Interessengerechte Vertragsgestaltung <i>Rechtsanwalt Dr. Peter Kamphausen</i>	87

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten – Städtebauliche Planungsinstrumente sowie Planungs- und Projektstrategien – Schriftliche Fassung <i>Dr. Steinebach /Dr. Naumann</i>	91
Bodenbelastungen als wesentlicher Faktor bei der Planung – Fallbeispiel Wegberg-Wildenrath <i>Dipl.-Geol Michael Blesken, Düsseldorf</i>	111
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten Bodenbelastungen als wesentlicher Faktor bei der Finanzierung <i>Referat Förderprogramme des Landes NRW</i>	123
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten – Finanzierungsmodelle – <i>Rechtsanwältin D. Overlack-Kosel</i>	135
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten aus Immobiliensicht – Probleme oder Chance <i>Dr. Bodo Freyer,</i> <i>Aengevelt Immobilien KG, Berlin</i>	145
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten – Handlungsansätze zur Umsetzung von Entwicklungszielen <i>Dr. Rolf Tiggemann,</i> <i>LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH</i>	149
Liste der bisher erschienenen LUA-Materialien	166

**Fachveranstaltung des Landes NRW
Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten
Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastungen
am 27./28. Februar 1996**

Dr. H.-J. Bauer
Ministerium für Umwelt,
Raumordnung und Landwirtschaft
des Landes Nordrhein-Westfalen

Meine Damen und Herren,

ich begrüße Sie zur gemeinsamen Fortbildungsveranstaltung des Landesumweltamtes und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft im Bildungszentrum für die Entsorgungs- und Wasserwirtschaft mit dem Titel:

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten
Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastungen

Gestatten Sie mir zu Beginn dieser Veranstaltung einen kurzen Überblick zum Gesamtkomplex Konversion, denn unsere Veranstaltung behandelt mit dem Risikofaktor Altlasten nur einen wichtigen Teilaspekt.

Ausgelöst durch den weltpolitischen Umbruch der späten achtziger und beginnenden neunziger Jahre - das Ende des Kalten Krieges, der Zusammenbruch der ehemaligen Sowjetunion und damit die Auflösung des Warschauer Paktes sowie der Abschluß der Wiener Verträge - ist ein umfassender Abrüstungsprozeß in Gang gekommen. Dieser Prozeß hat auch in der Bundesrepublik wichtige abrüstungspolitische Entscheidungen ausgelöst. Diese führen dazu, daß Standorte der Bundeswehr und der stationierten ausländischen Truppen verkleinert oder geschlossen werden.

Der Konversionsprozeß wird dazu führen, daß allein die Bundeswehr in mehr als 200 Kreisen der Bundesrepublik nicht mehr präsent sein wird. Mit solchen Entscheidungen ist ein vielschichtiger Strukturwandel verbunden, der unsere Gesellschaft vor große politische, wirtschaftliche, fiskalische und ökologische Herausforderungen stellt.

Es gilt, für eine Reihe von Problemen - wie den Verlust von Arbeitsplätzen, von Steuereinnahmen und von staatlichen Zuschüssen, aber auch für die vorhandenen Altlasten und Schäden - geeignete Lösungen zu finden.

Abzuarbeiten sind die Folgen von Kriegen, Aufrüstung, Truppenstationierung und Abrüstungsentscheidungen. Gleichzeitig muß die Freigabe militärischer Liegenschaften für zivile Nutzungen als gesamtwirtschaftliche Gestaltungsaufgabe von Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Bildungs-, Umwelt-, Regional-, Kultur-, Abrüstungs- und Friedenspolitik verstanden werden. Dabei gilt es, die Entwicklungspotentiale, die sich aus der Konversion z.B. im Hinblick auf neue oder erweiterte Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote ergeben, zu erkennen und zu nutzen.

Im einzelnen geht es bei der Konversion einmal um den Abbau der während des Ost-/Westkonflikts angehäuften militärischen Arsenale, die Einbrüche im Sektor der Rüstungsindustrie zur Konsequenz haben. Zum anderen werden Umstrukturierungen der militärischen Forschung und Entwicklung notwendig. Weiter sind erhebliche arbeitsmarktpolitische Probleme zu bewältigen, die aus der Demobilisierung von militärischem Personal und Zivilbeschäftigten resultieren.

Über die Umwandlung von Kasernen, militärischen Liegenschaften und anderen Infrastruktureinrichtungen liegen aus Modellvorhaben und Einzelprojekten inzwischen einige Erkenntnisse vor.

Schließlich betreffen die Konversionsmaßnahmen auch die Verschrottung vieler Waffensysteme und die zivile Nutzung militärischen Geräts.

Wegen der Unterschiede in den Ausgangslagen und im Betroffenheitsgrad wird über die positiven und negativen Effekte des Konversionsprozesses auf Länder- und Kommunalebene, aber auch zwischen alten und neuen Bundesländern sowie zwischen Städten und Gemeinden kontrovers diskutiert. Erschwerend kommt hinzu, daß es sich bei der Konversion in der Bundesrepublik für die Politik, für die Wissenschaft und erst recht für die Praxis um ein relativ junges Phänomen handelt. Dementsprechend bestehen teilweise Informationsdefizite darüber, wie die komplexen Konversionsprobleme sinnvoll in Angriff genommen werden können.

Eine allgemein gültige Definition des Begriffs Konversion gibt es nicht - er hat viele Facetten. Je nachdem, welche Ebene des Umwandlungsprozesses fokussiert wird, kann die Rede sein von: Produktkonversion (Umnutzung militärischer Güter), industrieller Konversion (betriebsbezogene Sicht), sektoraler Konversion (Industriezweige), Forschungskonversion, Personal- und Streikräftekonversion, Standortkonversion (Nutzung

von vormals militärisch verwendeten Liegenschaften für zivile Zwecke) sowie von regional- und kommunalbezogener Konversion.

Der Konversionsbegriff ist also schillernd und ebenso komplex. Versteht man Rüstungskonversion als eine die Abrüstungsprozesse abrundende Politik der Friedenssicherung, dann wird sie nicht auf Teilbereiche und einzelne Segmente der Volkswirtschaft beschränkt bleiben können.

Konversionsprozesse bleiben andernfalls in der Gefahr, lediglich die Rolle eines kurzfristigen Lückenbüßers zu übernehmen. Deshalb ist eine umfassende Restrukturierung des gesellschaftlichen Systems notwendig, und dies macht alle Konversionsforderungen und -überlegungen schwierig, aber auch spannend. Ein integraler Konversionsbegriff verbindet unterschiedliche Ansätze der Beschäftigungs-, Friedens-, Umwelt- und Entwicklungspolitik miteinander.

Nach diesen Ausführungen zum Großkomplex Konversion, darf ich nun zu unserer Veranstaltung kommen.

Zielsetzung dieser Veranstaltung ist es, in komprimierter Form über die wichtigsten Aspekte der Liegenschaftskonversion aus Sicht von Bund, Land, Gemeinden, Geldgebern, Entwicklungsgesellschaften und privaten Büros einen Überblick zu geben. Sie wird die Besonderheiten darstellen, die bei der Altlastbearbeitung auf militärischen Liegenschaften auftreten und wird die Auswirkungen möglicher Bodenbelastungen auf Wertermittlung, Planung und Finanzierung behandeln.

Rechtliche Aspekte, Vorschläge zur angepaßten Vertragsgestaltung sowie Erfahrungen aus Praxisbeispielen werden das Thema abrunden.

In diesem Zusammenhang darf ich auf die neueste Informationsschrift meines Hauses aufmerksam machen, welche die gleiche Problematik behandelt wie diese Veranstaltung und Ihnen als Vorabzug und kopiefrisch vorliegt.

Diese Informationsschrift ist gedacht als Fortsetzung des Wegweisers für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf freiwerdenden, militärisch genutzten Liegenschaften, der wie bekannt, im Jahre 1992 veröffentlicht wurde.

In dieser Schrift wurden die Probleme und Fragestellungen der Liegenschaftskonversion im Zusammenhang mit der Altlastenproblematik modellhaft bearbeitet. Dabei zeigte sich deutlich, daß die Schwierigkeiten weniger im naturwissenschaftlich-technischen Bereich als vielmehr in der langen Verknüpfung mit anderen

Themenfaktoren und den daraus entstehenden hohen Anforderungen an integrierte Lösungsansätze bestehen.

Ich hoffe, daß Ihnen und allen Interessierten in erster Linie sowohl die vorliegenden Informationsschrift als auch diese Veranstaltung eine Hilfestellung bei der Bearbeitung und Verarbeitung ihrer spezifischen Fragen im Zusammenhang mit der zivilen Anschlußnutzung von militärischen Standorten gegeben wird.

Ich sehe aber diese Fachveranstaltung auch nicht nur als solche, sondern auch vielleicht als kleines Forum an, das versucht, sich in 2 Tagen mit der speziellen Konversionsproblematik Altlasten/Bodenbelastungen auseinanderzusetzen. Dies ist grundsätzlich notwendig für alle mit diesem Problemkreis befaßten Fachleute und Entscheidungsträger, denn Sie müssen ihr zukünftiges Handeln nach den aktuellen Maximen und Zielen ausrichten.

Zum Schluß meiner Einführung möchte ich nicht die Gelegenheit versäumen, denjenigen zu danken, die diese Veranstaltung organisierten.

Ich wünsche der Veranstaltung besonders interessante Diskussionen, einen guten Verlauf und es würde mich freuen, wenn die Teilnahme an dieser Veranstaltung für alle ein Gewinn sein würde.

Vielen Dank.

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten - Risikofaktor Altlasten / Bodenbelastungen

Aufgabe Liegenschafts-Konversion: Herangehensweise aus Sicht des Bundes

I. Einführung

"Wer besitzt, muß gerüstet sein" (Torquato Tasso, Goethe)

Bevor ich Ihnen aber darstelle, wie wir gerüstet sind, möchte ich Ihnen einmal aufzeigen, was wir besitzen. Allein diese Mengendarstellung wird die Problematik, die bei dieser Veranstaltung angesprochen werden soll, verdeutlichen.

Durch die politische Veränderung aus den Konsequenzen von 1989 sind der Bundesvermögensabteilung in Münster ca. 3.500 ha Land zugefallen. Dazu kommen 4.300 Wohnungseinheiten, desweiteren gehören dazu 82 Kasernenanlagen, 10 Übungsplätze, 3 Flugplätze und nicht zuletzt, wenn auch nicht so problembehaftet, 2 Golfplätze. Eine Mischung die durchaus eine interessante und spannende Arbeit darstellt, aber eben auch eine nicht ganz unproblematische. Aber wir sind "gerüstet".

II. Wohnungen

Kein Problem in der Vermarktung bereiten uns die 4.300 Wohnungen. Im Wege der Ausschreibung in regionalen und ggf. auch überregionalen Zeitungen werden diese Objekte an den Markt gebracht, allerdings mit einer kleinen Einschränkung bei Einfamilienhäusern. Der Adressatenkreis wird beschränkt auf Familien mit mindestens 1 Kind, das nicht älter als 16 Jahre ist. Wegen der Größenordnung kann diese Vermarktung nicht alleine von Bundesseite geleistet werden, sondern wir bedienen uns bei der Umsetzung dieser Aufgabe u.a. der BauGrund, der Ländscheider Wohnstätten AG und auch der LEG.

Vorgehensweise:

Neben dem Adressatenkreis enthalten die Ausschreibungen auch Hinweise zu den Wertvorstellungen des Bundes. Hier wurde bewußt der Begriff Wertvorstellung gewählt und nicht Mindestkaufpreis, da durchaus auch eine geringere Angebotsmöglichkeit in Betracht zu ziehen war. Die Erfahrungen zeigen allerdings, daß unsere Kaufpreisvorstellungen in ca. 90 % der Fälle überboten werden, zum Teil sogar ganz erheblich.

III. Kasernen:

Weit problematischer stellt sich die Vermarktung von Kasernenanlagen dar. Anders als bei den Wohnungen, ist eine Vermarktung der Kasernenanlagen nur möglich mit einer rechtlich wirk-

samen Beplanung. Diese Beplanung aber kann nicht der Bund vornehmen, sondern dies ist originäre Aufgabe der Kommunen.

Vorgehensweise:

I. Suche von Erwerbsinteressenten

Zunächst machen wir uns auf die Suche nach Erwerbsinteressenten. Als erstes treten wir an die Kommunen heran und auch an das Land Nordrhein Westfalen. Denn sollten z.B. für Hochschulzwecke Bedarfspositionen bestehen, würde der Bund dem Land gegenüber die in Ansehung stehenden Objekte zu einem verbilligten Preis veräußern können.

Problem:

In diesem Zusammenhang ergibt sich die Problematik, daß der Bund seine Verbilligung nur gewährt, wenn auch das Land bereit ist, für entsprechende Zwecke den Kommunen oder anderen Erwerbsinteressenten gegenüber eine Verbilligung zu gewähren. Diese Problematik ist aber mittlerweile hinreichend gelöst und stößt auf keine Schwierigkeiten.

Nicht zuletzt wegen der Verbilligungen ergibt sich oft auch ein Interesse von Kommunen am Erwerb von Kindergärten, Schulen oder Sportanlagen.

Problem:

Die Verbilligungsrichtlinien zeigen mittlerweile eine rückläufige Tendenz. Abhängig vom Rückgabezeitpunkt der Anlage werden die Verbilligungspositionen von 50 % (in den alten Ländern) nach und nach zurückgeführt. (s. Anlage: Verbilligungsgrundsätze des Bundes)

Sollten die Kommunen keine eigenen Interessen verfolgen, so werden Präferenzen der Kommunen abgefragt. Besteht z.B. Bedarf an Altenheimen oder, Studentenwohnungen oder sozialem Wohnungsbau, kommt ebenfalls eine Verbilligung in Betracht, der einen vergünstigten Erwerb der Flächen durch Investoren ermöglicht, sofern die anderen Voraussetzungen vorliegen.

Im Mittelpunkt der Präferenz der Kommunen steht allerdings in den meisten Fällen die Schaffung von Gewerbeflächen, um auf diese Art und Weise auch Arbeitsplätze für den kommunalen Bereich und die Umgebung zu schaffen.

2. Wertermittlung

Wenn diese grundsätzlichen Positionen der Gemeinde erfaßt und bekannt sind, wird versucht eine Wertermittlung zu erstellen.

Nach § 63 der Bundeshaushaltsordnung ist der Bund verpflichtet, die Liegenschaften zum vollen Wert zu veräußern. Die Frage des vollen Wertes ist aber abhängig von der Beplanung, oder besser gesagt der Konzeption der Gemeinde für dieses Gelände.

Denn der Wert für Grund und Boden im Wohnungsbau dürfte ein anderer sein, als bei der Schaffung von Gewerbeflächen. Diesen Gesichtspunkten muß Rechnung getragen werden.

a) Methoden der Wertermittlung

Sachwertverfahren

Nach dem Sachwertverfahren ist der Verkehrswert das Produkt aus Bodenwert und dem Sachwert der aufstehenden Gebäude. Der Bodenwert ergibt sich aus der Ausnutzbarkeit der Flächen und aus den sich entsprechend der Ausnutzbarkeit der Flächen ergebenden Werten, die für vergleichbare Flächen erzielt werden (Richtwertkarte). Der Wert der Aufbauten wird ermittelt unter Berücksichtigung des Alters des Gebäudes, des Zustandes etc.

Aber was ist mit einer Turnhalle, die auf diesem Wege einen Wert von 1,2 Mio. DM ergibt, für die als einziger ein Turnverein aber nur 400.000,- DM bietet? Ist das das Ergebnis von Angebot und Nachfrage und damit der volle Wert im Sinne der BHO? Oder bestimmt hier nur die finanzielle Unzulänglichkeit eines Bieters den Preis und wir müßten weiter suchen? Fragen, die sicherlich nicht einfach mit ja oder nein beantwortet werden können.

Ertragswertverfahren

Auch das Ertragswertverfahren verbindet eine Bewertung von Grund und Boden mit den Werten der Gebäude, wobei bei den Gebäuden eben nicht der Wert der Sache selbst, sondern deren Ertrag zu berücksichtigen ist. In vielen Fällen dürfte aber schon fraglich sein, ob überhaupt ein Ertragswert feststellbar ist.

Was ist z.B. mit einem Unterkunftsblock, der zu Wohnungen umgebaut werden soll? Gibt es dafür überhaupt einen realistischen Mietwert im alten Zustand?

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird nach ähnlich gelagerten Fällen, also vergleichbaren Situationen, bezogen auf die in Ansehung stehende Liegenschaft gesucht. Bei Vergleichbarkeit oder auch in etwa Vergleichbarkeit wird versucht, eben

diesen vergleichbaren Wert auch anzunehmen und als vollen Wert im Sinne der Bundeshaushaltsordnung einzustufen. Auch hier dürfte es problematisch sein, wirklich vergleichbare Konstellationen zu finden. Das Vergleichswertverfahren kommt deshalb vor allem bei typisierten Gebäuden in Betracht.

Eine denkmalgeschützte Kaserne in Lüdenscheid dürfte, auch bei gleicher Größe und vergleichbarer Nutzungskonzeption nur schwer vergleichbar sein mit einer in Minden.

Residualverfahren

Das Residualverfahren, oder auch Restwertverfahren, beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf gerichtet, als inneren Wert eines zur Entwicklung anstehenden Grundstücks den Preis zu ermitteln, den ein Investor im Hinblick auf eine angemessene Rendite und/oder einen erzielbaren Veräußerungserlös tragen kann. Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage einer fiktiven Bebauung des Grundstücks, eines fiktiven Umbaus der vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der aufzubringenden Investitionskosten und eines angemessenen Unternehmergewinnns.

b) Zwischenergebnis

Alle Verfahren suchen einen Wert nahe zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses. In vielen konkreten Fällen werden die Flächen aber einen Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren vor sich haben. Für die Wertfindung zwar rechnerisch erfassbar; aber auch realistisch in der Bewertung?

Das Residualverfahren hat den Nachteil, daß es das Produkt aus einer Vielzahl von Annahmen mit hoher Fehlerträchtigkeit ist und deshalb eine große Streuung aufweist. Im übrigen ist nicht auszuschließen, daß die Kalkulation eines jeden Investors auf anderen Grundlagen, insbesondere seiner eigenen wirtschaftlichen Situation, gekennzeichnet z.B. durch unterschiedliche Abschreibungsmöglichkeiten, beruht.

Das Vergleichswertverfahren hat den Nachteil, daß es unter den gegebenen Umständen nur schwer vergleichbare Konstellationen geben wird. Dann nach einer Vergleichbarkeit zu suchen, erschiene eher willkürlich.

Sowohl das Sachwertverfahren, als auch das Ertragswertverfahren, sofern überhaupt anwendbar, haben unter den häufig vorkommenden Konstellationen den Nachteil, daß es bei der Haushalts- und Konjunkturlage für die Gemeinden und sonstige Kaufbewerber nahezu ausgeschlossen ist, die durch diese Verfahren gefundenen Werte auch zu finanzieren. Zudem bleibt fraglich, ob diese Verfahren unter den gegebenen Umständen und bei den gegebenen Unwägbarkeiten, nämlich

eine Entwicklungs- und Vermarktungszeit von 10 bis 15 Jahren sowie den sich daraus ergebenden, erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich einer wirtschaftlichen Entwicklung, überhaupt den vollen Wert, sprich den am Markt nachhaltig zu erzielenden Preis, erfassen. Hier mit Marktabschlägen oder prozentualen Ansätzen für wirtschaftliche Wertminderungen zu argumentieren, erscheint eher willkürlich und offenbart für die hier vorliegenden Konstellationen eher einen Mangel hinsichtlich der Wertfindung.

Da es in vielen Fällen um erhebliche Beträge geht, herrscht auf allen Seiten große Unsicherheit, die lähmt. Ins Auge gefaßte Ziele verschwinden am Horizont. Kommunen ziehen sich zurück, sowohl als Käufer, und manchmal leider auch als Planungsträger. Dies dürfte weder politisch sinnvoll noch volkswirtschaftlich nützlich sein.

Dennoch bleibt für uns nur die weitere Suche nach einem Investor. Nicht selten gestaltet sich dies wie die Suche nach der berühmten Nadel im Heuhaufen. Gleichwohl suchen wir unverdrossen weiter, durchaus mit der Erkenntnis, daß wir abhängig sind von den Gemeinden, auch wenn die Zielsetzung letztendlich identisch ist, nämlich die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere durch die Schaffung von Arbeitsplätzen.

c) Planungshoheit

Denn alle Wertermittlungsmethoden haben jedenfalls zur Voraussetzung, daß die Gemeinde ihrer Planungshoheit nachkommt und zumindestens eine Konzeption für das in Ansehung stehende Gelände vorlegt. Der Bund als Veräußerer dieser Liegenschaften bedarf dieser Konzeption um einen Wert zu finden, zumindestens um eine Richtung für die Wertfindung ausmachen zu können, und jeder Investor braucht diese Konzeption um eine Basis zu haben für seine eigene Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Unproblematisch dürften die Fälle sein, in denen das jeweilige Gelände unter dem Gesichtspunkt des § 34 Bundesbaugesetz sozusagen als Baulücke betrachtet werden kann. Manchmal muß man dafür aber schon ein sehr weites Herz haben.

Problem: GIFPro

Ein Problem bei der Suche nach einer Konzeption und einer Beplanung für ein Kasernengelände kann die sogenannte Gewerbe- und Industrieflächenprognose des Landes Nordrhein-Westfalen darstellen. Diese Prognose erweist sich in manchen Fällen insofern als Hindernis für die Kommunen, als sie durch diese prognostische Festlegung auf Jahre im voraus bei der Ausweisung von Gewerbeflächen einer Bindung unterworfen sind und sich nicht mehr der neu geschaffenen Situation seit 1989 stellen können. Hier bedürfte es mit Unterstützung des Landes Nordrhein-

Westfalen und der Bezirksregierungen einer flexibleren Handhabung, mit der Folge, daß die Gemeinden nicht mehr so streng dieser Prognose unterworfen sind, sondern ggf. auch Umplanungen in Richtung auf die neu in das Blickfeld gerückten Kasernenflächen vornehmen können.

d) Altlasten

Munition

Ein weiteres Problem bei der Wertfindung stellen die sogenannten Altlasten dar.

Hinsichtlich der Altlast Munition besteht der Grundsatz, daß eigentlich ein Verkauf von munitionsbehafteten Flächen nicht erfolgen soll. Da aber in den aller meisten Fällen nicht die gesamten Flächen munitionsbelastet sind, sondern Belastungen in der Regel nur punktuell auftauchen, erscheint es wirtschaftlich unangebracht, unter diesem Gesichtspunkt eine Vermarktung zu verzögern. Deswegen ist der Bund bereit, sich vertraglich dahingehend zu binden, daß Munitionsfunde auch nach Verkauf auf Kosten des Bundes beseitigt werden, allerdings nicht auf unbegrenzte Zeit. Ein Zeitraum von 5 Jahren sollte ausreichend sein.

Damit dürfte ein Verkaufshindernis in erheblichem Umfang minimiert sein.

Kontaminierung

Als ein ähnlich großes Hindernis stellte sich zunächst die sogenannte Kontaminierung mit anderen Altlasten heraus. Die erste Unsicherheit bestand darin, wer überhaupt für die Untersuchung der Altlastensituation auf dem jeweiligen Gelände zuständig ist. Der Bund steht auf dem Standpunkt, daß allgemeine Voruntersuchungen genereller Art Aufgabe des Planungsträgers und damit der Gemeinde sind. Sollte sich jedoch herausstellen, daß bestimmte Flächen kontaminiert sind, so sind die anteiligen Kosten für diese Flächenuntersuchungen Teil der Kosten, die für die Dekontaminierung anfallen. Hinsichtlich dieser Kosten hat sich der Bund bereit erklärt, 90 % zu tragen, 10 % verbleiben als Anteil dem Investor oder aber auch der Gemeinde als Käufer. Zwar könnte man denken, daß der Bund als Eigentümer und letztendlich auch "Verursacher" dieser Kontamination 100 % der Kosten tragen müßte. Da aber der Bund die Maßnahmen nicht durchführt und damit auch hinsichtlich ihres Ausführungsumfangs und der anfallenden Kosten nicht kontrollieren kann, fordert der Bund als "kleines Korrektiv" einen 10 %igen Anteil des Erwerbers. Als kleine Einschränkung muß jedoch angemerkt werden, daß der Bund nur insoweit die 90 % der Kosten trägt, als die Maßnahme erforderlich ist, um die vorgesehene Nutzung zu realisieren. Eine Fläche, die als Parkplatz vorgesehen ist, wird anders zu behandeln sein, als eine Fläche, auf der ein Kinderspielplatz entstehen soll. Außerdem ist die Kostenbeteiligung auf die Höhe

des Kaufpreises beschränkt.

Denkmalschutz

Als eine besondere Form der "Altlast" stellt sich in neuerer Zeit immer häufiger der Denkmalschutz heraus. Ohne Frage ist es eine staatliche Aufgabe und Verpflichtung, historisch und architektonisch wichtige Gebäude zu erhalten. Problematisch wird es aber dann, wenn dieser Denkmalschutz bei der Vermarktung die Grenzen der Wirtschaftlichkeit nicht nur berührt, sondern sogar überschreitet. Zwar sind für einen Investor Maßnahmen des Denkmalschutzes steuerlich absetzbar und zwar mit 10 %, 10 Jahre lang. Auch kann es durchaus sein, daß Objekte des Denkmalschutzes aus optischen Gründen besonders marktgängig sind, jedoch wird sich jeder Investor von dem Objekt zurückziehen, wenn er das Gefühl hat, daß die Dimension des Denkmalschutzes jede Wirtschaftlichkeit sprengt. Fraglich erscheint auch, ob man, wie in manchen Fällen passiert, ganze Kasernenanlagen unter Denkmalschutz stellen muß, inklusive ihres technischen Bereichs oder, wie geschehen, inklusive eines Flugplatzes. Ebenso stößt auf Bedenken, wenn Reitställe erhalten werden sollen im Zusammenhang mit Wohnobjekten, die mitten in der Stadt liegen. Wenn ein Pferdeliebhaber sein Pferd erst auf den Anhänger laden muß, um im Grünen vor der Stadt reiten zu können, dürfte der Vorteil dieser Denkmalschutzsituation sich kaum wirtschaftlich niederschlagen.

Sofern der Denkmalschutz zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Vermarktung zu führen droht oder sich am Ende gar herausstellen könnte, daß eine Vermarktung eben wegen des Denkmalschutzes ausgeschlossen ist, sollte vorher überlegt werden, wie unter dem Gesichtspunkt von Wirtschaftlichkeit und Denkmalschutz gemeinsam eine vernünftige Lösung, und zwar zeitnah gefunden werden kann. Denn auch der Zeitfaktor beinhaltet eine wirtschaftliche Komponente, nämlich den Verlust von Zinsen.

c) Ausschreibung

Aus allen diesen Problemstellungen hat sich im Laufe der Zeit herauskristallisiert, daß eine Ausschreibung letztendlich der kürzeste Weg zu einer Wertfindung ist. Das höchste Gebot ist dann der volle Wert, den die BHO fordert. Und noch eines hat sich herausgestellt, nämlich die Erkenntnis, daß, nicht zuletzt angestoßen durch die Haushaltssituation, es auch für die jeweilige Kommune durchaus vorteilhaft ist, diese Ausschreibung gemeinsam mit dem Bund in einer Anzeige vorzunehmen. Eigene Haushaltsmittel werden nicht angegriffen, dennoch bleibt die Kommune Herr des Verfahrens, sie bestimmt die Vorgaben wie Nutzungszweck, Ausnutzbarkeit, Grünflächenanteile etc.. Und noch eines hat sich als Vorteil herausgestellt. Der Eindruck auf Außenstehende, die zwei unterschiedliche Gebietskörperschaften gemeinsam handeln sehen,

ist durchweg positiv. Leser solcher Anzeigen, und das sind nicht nur potentielle Investoren, zeigen sich angenehm überrascht. Das ist zwar kein materieller Wert, aber ein ideeller, den man nicht unterschätzen sollte.

IV. Restwertforderung

Nicht unerwähnt bleiben in diesem Zusammenhang soll der Hinweis auf die sogenannten Restwertforderungen der Alliierten. Wenn der Bund häufig wegen seiner angeblich überhöhten Forderungen im Zusammenhang mit der Wertfindung angegriffen wird, so möchte ich dem entgegenhalten, daß allein bei der Oberfinanzdirektion in Münster Forderungen der Briten und Belgier vorliegen in Höhe von 1,5 Mrd. DM. Das heißt, die Interessenlage, die der Bund zu vertreten hat, betrifft nicht nur die Bundeshaushaltsordnung, sondern auch die ehemaligen Nutzer dieser Kasernenanlagen. Diese haben also auch mit erheblichen eigenen Haushaltsmitteln dort Investitionen vorgenommen, die einen Wert darstellen; ob in der geforderten Höhe, mag in diesem Zusammenhang dahinstehen. Aber jedenfalls sollte auch dieser Gesichtspunkt von den Kommunen und auch von Investoren mit in die Kalkulation allerdings nicht rechnerischer, eher vielleicht moralischer Art, einbezogen werden.

V. Ergebnis

Im Ergebnis läßt sich also festhalten: Die zivile Anschlußnutzung militärischer Flächen ist eine große, spannende Aufgabe, noch auf Jahre. Sie produziert viele Probleme, die es zu lösen gilt. Wenn die unterschiedlichen Problemfelder sachlich analysiert werden, läßt sich, so die Erfahrung, auch der Weg zum Ziel, nämlich der wirtschaftlichen Nutzung zum Vorteil aller Betroffenen, finden. Am besten gemeinsam.

A. Abbau der Verbilligungen ab 1996

für Liegenschaften, die einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

Verwendungszweck des Grundstücks	alte und/oder neue Bundesländer - in v.H. -				
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Umstellung des Verbilligungssatzes auf degressive Staffelung	nach „Freigabe“ der Liegenschaft, d.h. tatsächlicher Verfügbarkeit für eine zivile Nutzung (S.5)				
Soziale Zwecke (wie z B Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrichtungen, Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeobjekte	50	50	50	25	0
Hochschulen, Schulen	50	50	50	25	0
Krankenhäuser (für neue Bundesländer siehe auch Sonderregelung unter E 2)	50	50	50	25	0
überbetriebliche Umschulungseinrichtungen	50	50	50	25	0
Sportanlagen (für neue Bundesländer siehe Sonderregelung unter E 2)	50	50	50	25	0
Grundstücke zur Schaffung von Abwasser und Abfallbeseitigungsanlagen	30	30	30	10	0

B. Abbau der Verbilligungen ab 1996

für Liegenschaften, die keiner bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

Verwendungszweck des Grundstücks	alle und/oder neue Bundesländer - in v.H. -			
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr
Umstellung des Verbilligungssatzes auf degressive Staffelung	nach „Freigabe“ der Liegenschaft, d.h. tatsächlicher Verfügbarkeit für eine zivile Nutzung (S.5)			
Soziale Zwecke (wie z.B. Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrichtungen, Beratungsstellen für Suchtgefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- und Jugendhilfeobjekte)	50	40	25	0
Hochschulen, Schulen	50	40	25	0
Krankenhäuser (für neue Bundesländer siehe auch Sonderregelung unter E 2)	50	40	25	0
überbetriebliche Umschulungseinrichtungen	50	40	25	0
Sportanlagen (für neu Bundesländer siehe Sonderregelung unter E 2)	50	40	25	0
Grundstücke zur Schaffung von Abwasser und Abfallbeseitigungsanlagen	30	20	10	0

C. Abbau spezieller Verbilligungstatbestände in den neuen Bundesländern

Verwendungszweck des Grundstücks	1995	1996 - in v.H. -	1997 ff
unmittelbare Verwaltungszwecke von Gebietskörperschaften	50	25	0
Gewerbe- und Industrieflächen (rechtsverbindlich überplant, Erschließung gesichert)	50	25	0

Abbau dieser Verbilligungstatbestände auch dann, wenn die Liegenschaften einer bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen

D. Abbau von Verbilligungsmöglichkeiten bei Vermietung u. Verpachtung in den neuen Bundesländern

Unmittelbare Verwaltungszwecke von Gebietskörperschaften	50	25	0	
Soziale Zwecke (wie z.B. Altenheime, Pflegeheime, Behinderteneinrich- tungen, Beratungsstellen für Sucht- gefährdete, Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Kinder- und Jugend- hilfeobjekte) sowie Hochschulen und Schulen	50	40	<u>1997:</u> 25	<u>1998 ff:</u> 0

E. Unverändert weitergeltende Verbilligungstatbestände

Verwendungszweck des Grundstücks	- in v.H.
1. alte und neue Bundesländer	
Sanierungs- und Entwicklungsgebiete ohne förmliche Ausweisung	san./-entw.- <u>un</u> beeinflußter Wert
sozialer Wohnungsbau	50
Förderung von bestehenden Geschloßwohnungen	Kaufpreisbildung auf Basis „Sozialmiete“
Studentenwohnraumbau	50
Mülldeponien, Abwasser-, Klär-, Wasser- und elektrische Anlagen	unentgeltlich
2. neue Bundesländer	
Heizwerke und Abfallbeseitigungsanlagen	unentgeltlich
Sportanlagen (ohne dazugehörige Hotels, Golfanlagen und kommerziell betriebene Marinas)	unentgeltlich
Schlösser, Burgen, sakrale Liegenschaften und Bauten, die kulturellen Zwecken dienen	unentgeltlich
Krankenhäuser an bisherige Träger und Gebietskörperschaften	unentgeltlich
WGT-Wohnungen	unentgeltlich
NVA-Wohnungen	50

F. Stundung

Stundung	ab 1995: 20 v.H. Anzahlung, 9 Jahre Laufzeit, 2 v.H. über Diskont Deutsche Bundesbank Verzinsung, maßgeblicher Zeitpunkt: Abschluß der Stundungsvereinbarung
----------	--

G. „Freigabe“ einer Liegenschaft, d.h. tatsächliche Verfügbarkeit des Kaufobjekts am Markt für eine zivile Nutzung bedeutet:

1. Alle verwaltungsinternen Prüfungen, z.B. die Frage des Bundesbedarfs und des Bedarfs der Länder und Kommunen für eigene Aufgaben, müssen abgeschlossen sein (unter Beachtung von Erklärungsfristen).
2. Eine Liegenschaft steht dem Markt nicht zur Verfügung, soweit sie für bevorrechtigte Zwischennutzungen (z.B. zur Unterbringung von Asylbewerbern) genutzt wird.
3. Liegt bei altlastenbehafteten Liegenschaften eine Gefahr oder zumindest eine Anscheinsgefahr im polizeirechtlichen Sinne vor, führt der Bund die notwendigen Maßnahmen selbst durch; Fristbeginn erst nach Abschluß der Maßnahme.
4. Das Vorliegen „passiver“ Altlasten hat keinen Einfluß auf den Fristbeginn der degressiven Staffelung der Verbilligungen. Dies sind Fälle, in denen unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle Sanierungsmaßnahmen für eine künftige Nutzung erforderlich sind und die übliche Altlastenklausel des Bundes (Verrechnung der Sanierungskosten mit dem Kaufpreis bei einem Selbstbehalt des Erwerbers in Höhe von 10 v.H.) Anwendung findet.

Konversion militärischer Liegenschaften in Nordrhein-Westfalen

Michael Deitmer

*Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr
des Landes NRW*

- I. Zur Flankierung des Truppenabbaus hat die Landesregierung bereits im Jahr 1991 folgende zentralen Handlungsfelder definiert:
- sozialverträgliche Gestaltung der Anpassungsmaßnahmen bei Soldaten und Zivilbeschäftigten,
 - zügige Umnutzung der bisher für militärische Zwecke gebundenen Liegenschaften und Einrichtungen,
 - Bereitstellung von Hilfen, v.a. für strukturschwache Regionen, in denen das Militär einen wichtigen Wirtschaftsfaktor bildete.

Bereits seit 1990 ist das Land bemüht, die Kreise und Kommunen bei der Bewältigung der Folgen des Truppenabbaus zu unterstützen. Besonderes Gewicht hatte von Beginn an die Beratung der betroffenen Regionen. Dazu wurden vom Wirtschaftsministerium, z.T. unterstützt durch Vertreter anderer Ressorts, zahlreiche Gespräche mit Kreisen und Kommunen geführt.

In den Gesprächen wurde deutlich, daß die Kommunen z.T. erhebliche Probleme mit der Umnutzung militärischer Liegenschaften haben. Um die Chancen des Truppenabbaus zu nutzen, ist schnelles Handeln gefordert. Es sind insbesondere qualifizierte Nutzungskonzepte zu erstellen; diese bilden die Grundlage für die Kaufverhandlungen mit der Bundesvermögensverwaltung. Bei gewerblichen Anschlußnutzungen müssen zudem parallel Investoren akquiriert werden.

Insgesamt handelt es sich um sehr komplexe Abläufe, die v.a. von kleineren Kommunen nicht allein bewältigt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde das Konzept zur Beratung der Kommunen noch ausgeweitet. Als Folge wurden in allen betroffenen Regionen Konversionskonferenzen durchgeführt (Kreis Kleve, Kreis Viersen, Kreis Heinsberg, Stolberg/Eschweiler, Düren, Märkischer Kreis, Siegen, Kreis Soest, Arnsberg, Kreis Lippe, Kreis Herford, Kreis Minden-Lübbecke).

An den Konferenzen haben Vertreter verschiedener Ressorts, der zuständigen Bezirksregierung, des Kreises, der betroffenen Kommunen sowie der Bundesvermögensverwaltung teilgenommen. Durch die Teilnahme des Eigentümers "Bundesvermögensverwaltung" konnten Wege zur Beschleunigung der Kaufverhandlungen aufgezeigt werden. Die Vertreter des Landes brachten ihr Fachwissen

ein, um z.B. über Fördermöglichkeiten im Zusammenhang mit zivilen Anschlußnutzungen und/oder Qualifizierungsmaßnahmen zu informieren.

Weitere Beratungsleistungen werden von den Bezirksregierungen und vom Internationalen Konversionszentrum in Bonn (BICC) erbracht. So wurden auf der Grundlage eines Kabinettsbeschlusses und eines anschließenden Schreibens des Wirtschaftsministers von den Regierungspräsidenten Konversionsbeauftragte benannt. Auf diese Weise wurden die Bezirksregierungen noch stärker in den Konversionsprozeß eingebunden. Die Konversionsbeauftragten stehen als Ansprechpartner für die Kommunen zur Verfügung. Hierdurch werden auf der Ebene der Mittelinstanz sämtliche Konversionsfragen gebündelt und koordiniert. Die Konversionsbeauftragten tragen damit zur Steigerung der Effizienz der Beratungen bei.

Das BICC soll Kommunen in den KONVER-Fördergebieten z.B. im Rahmen der Verhandlungen mit der Bundesvermögensverwaltung unterstützen. Hier sollen die Erfahrungen anderer Kommunen (auch außerhalb Nordrhein-Westfalens) weitergegeben werden. Auf diesem Wege soll eine größere Transparenz v.a. bzgl. der Verkaufsverhandlungen erreicht werden.

Das gesamte Beratungsangebot des Landes wurde von den vom Truppenabbau betroffenen Regionen bisher gut angenommen. Es stellt eine wichtige Voraussetzung zur Abwicklung des Konversionsprozesses dar. Vielfach können die zur Verfügung stehenden Fördermittel erst im Anschluß an eine Beratung effizient eingesetzt werden.

- II. Weiterhin hat die Landesregierung die einschlägigen Förderprogramme für Konversionszwecke geöffnet. Dies hat sich als sinnvoll erwiesen, da das Land bereits jahrzehntelange Erfahrungen mit strukturellen Anpassungsprozessen hat und damit auch über ein entsprechendes Förderinstrumentarium verfügt. Im Vordergrund stehen die regionale Wirtschaftsförderung, die Arbeitsmarktpolitik, die Umweltpolitik, die Städtebauförderung und die Wohnungsbauförderung.

Zusätzlich wurden besonders betroffenen Gemeinden einmalige Zuweisungen nach dem Gemeindefinanzierungsgesetz 1994 in einer Gesamthöhe von 20 Mio. DM gewährt.

Darüber hinaus hatte das Land im Jahr 1991 Mittel aus dem EU-Programm PERIFRA von der EG-Kommission erhalten. Diese Mittel wurden eingesetzt zur Unterstützung von Qualifizierungsmaßnahmen sowie zur Aufstockung von Lohnkostenzuschüssen.

Von Bedeutung ist weiterhin die Förderung aus dem KONVER-Programm 1993. Mit diesen Mitteln wurden im wesentlichen Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsuntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Baumaßnahmen, Maßnahmen zur Rüstungskonversion sowie Qualifizierungsmaßnahmen (MAGS, ESF) gefördert.

Ende 1995 hat die EG-Kommission das eingereichte Operationelle Programm zum NRW-EU-Programm KONVER II genehmigt. Im Rahmen des NRW-EU-Programms KONVER II stehen bis Ende 1997 knapp 60 Millionen DM (davon: ca. 40 Mio. DM EFRE, ca. 20 Mio. DM ESF) bereit.

Folgende Kreise und Stadtteile wurden zu KONVER-Fördergebieten erklärt:

- Kreis Soest: Soest, Werl, Lippstadt, Möhnensee, Bad Sassendorf.
- Kreis Heinsberg: Geilenkirchen, Wassenberg, Wegberg.
- Kreis Lippe: Detmold, Blomberg, Lemgo, Augustdorf.
- Kreis Minden-Lübbecke: Minden.
- Kreis Kleve: Weeze, Goch, Straelen, Kevelaer.
- Märkischer Kreis: Iserlohn, Hemer, Lüdenscheid, Menden.
- Köln: Stadtteile Dellbrück und Westhoven.
- Kreis Viersen: Grefrath, Brüggen, Willich.
- Bielefeld: Stadtteile Mitte und Stieghorst.
- Mönchengladbach: Stadtteile Rheindahlen und Volksgarten.
- Kreis Herford: Herford, Rödinghausen.

Gefördert werden insbesondere folgende Projekte:

1. Umnutzung bisheriger Militärliegenschaften:
 - Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsuntersuchungen,
 - Städtebauliche Untersuchungen und Planungen, Machbarkeitsstudien,
 - Aufbereitung und Umnutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen und Gebäuden für wirtschaftliche Zwecke,
 - Beratungshilfen für vom Truppenabbau betroffene Kommunen, Projektmanagement,
 - Tourismusförderung.
2. Hilfen für kleine und mittlere Rüstungsunternehmen:
 - Technologieförderung,
 - Projekte im Bereich der technologischen Infrastruktur.
3. Qualifizierungsmaßnahmen für vom Truppenabbau betroffene Mitarbeiterbeschäftigte.

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten - Herangehensweise aus der Sicht der Kommunen

*Wolfgang Du Bois,
Leiter des Umweltamtes der Stadt Münster*

Thesen aus kommunaler Sicht für die Aufnahme der Liegenschafts-Konversion

1. Warum muß sich eine Kommune mit der Thematik beschäftigen?

- Planungssicherheit:

Viele Konversionsflächen liegen in Innenstadtrandgebieten und sind somit "Filetstücke" für eine städtebauliche Entwicklung. Sie sind zudem häufig gut erschlossen. Eine Kommune sollte frühzeitig ihre Nutzungskonzeptionen und die entsprechende Bauplanung an die Belastungssituation im Boden anpassen. Häufig ist ein Nutzungsdruck auf diese Flächen der entsprechend geregelt werden muß. Liegenschaftskonversion ist aufgrund der kommunalen Planungshoheit eine vordringlich kommunale Aufgabe.

2. Sicherheit über die ökologischen Risiken und Umweltvorsorge:

Die meisten Konversionsflächen sind mit erheblichen Kontaminationen, vor allem des Grundwassers, verbunden. Egal, wie die Flächen später genutzt werden, wird das "Wohl der Allgemeinheit" durch die Grundwasserkontamination beeinträchtigt. Diese Risiken müssen erkannt und beseitigt werden. Darüber hinaus bestehen häufig Gefahrenpotentiale für die Bevölkerung auf den Flächen sowie daraus resultierende Haftungsprobleme.

- Viele Kommunen haben in relativ großer Innenstadtnähe wenige Flächen für die Stadtentwicklung verfügbar und dies zu vertretbaren Preisen. Konversionsflächen bieten die Möglichkeiten, neue Stadtentwicklungspotentiale in interessanter Lage und zu mitbestimmbaren Kosten zu mobilisieren.

Probleme im Umgang mit Konversionsflächen aus kommunaler Sicht:

- Der Einstieg in die Konversionsproblematik ist für viele Kommunen aus Kostengesichtspunkten schwierig. Die erste Hürde, die Abschätzung der Untersuchungskosten sowie die Kosten für Ankauf bzw. Mobilisierung von Grundstücken werden

häufig als hoch eingeschätzt und sind schwer kalkulierbar. Erfahrungen hierüber liegen in wenigen Kommunalverwaltungen vor.

- Das Know-how in mittleren und kleinen Gemeinden über den Umgang mit der Konversionsproblematik im Hinblick auf die koordinierenden Tätigkeiten, aber auch die Untersuchung der Umweltbelange ist in der Regel gering. Demgegenüber stehen Partner auf Landes- und Bundeseite, die mit Experten aufwarten.
- Die Zuständigkeiten zur Konversion von militärischen Liegenschaften bei Land, Bund und sonstigen Dienststellen ist sehr unterschiedlich und verwirrend und erhöht die Einstiegshürde in die Problematik.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind für viele Kommunalvertreter neu und vielschichtig, insbesondere dann, wenn eine Konversionsliegenschaft mit verschiedenen militärischen Nutzungen überzogen wurde.
- Der Informationsfluß zwischen den betroffenen Dienststellen außerhalb einer Kommune ist nicht praxiserprobt und gestaltet sich in der Regel als fast langwierig und schwierig.

3. Lösungsansätze

- Um die Kosten überschaubar zu halten und ausreichend Platz für Zwischenentscheidungen zu haben, ist eine stufenweise Untersuchung der Liegenschaften erforderlich (historische Erkundung, Erstuntersuchung, vertiefende Folgeuntersuchung entsprechend der Nutzungsinteressen, Sanierungsuntersuchung, Sanierungsdurchführung, Sanierungskontrolle).

Zur Klärung der vielfältigen Managementprobleme ist innerhalb der Verwaltung eine ausreichend hoch positionierte Managementposition einzurichten. Diese Aufgabe kann zum Teil auch an einen Externen weitergegeben werden. Bei der Durchführung der Untersuchungen und weiteren Arbeiten ist ausreichende Fachkenntnis aus den Bereichen der Umwelt- und Planungsverwaltung vorzusehen.

- In den Untersuchungen sind möglichst alle ökologischen Risiken der Flächen und der restlichen Gebäude festzustellen, um eine spätere Wertermittlung auf solide Basis zu stellen.
- Restrisiken und -kosten sowie zukünftige Nutzungseinschränkungen sind möglichst exakt zu bestimmen. Restrisiken wie z.B. verbleibende Kampfmittel (Blindgänger) können beträchtlich sein.
- Es kann einfache Lösungen für die Folgenutzungen von militärischen Flächen geben. Langfristige Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch möglicherweise verbaut (beim Kauf eines Grundstücks geht die s.g. Zustandshaftung auf den neuen Grund-

stückseigentümer über). Eine möglichst präzise Ermittlung des "Restrisikos" für die Kommune ist zwingend erforderlich.

Die Bearbeitung von Altlasten bei der Liegenschaftskonversion

H. GEORG MEINERS, ULRICH LIESER*

Vorbemerkung

Liegenschaftskonversion besteht im wesentlichen aus drei großen Aufgabenbereichen (s. Abb. 1):

- der Planung und Realisierung der zivilen Anschlußnutzung (Planung),
- der Untersuchung und Sanierung von Boden- und Grundwasserbelastungen inklusive dem Rückbau von Gebäuden und Anlagen (Altlasten) sowie
- der Kaufpreisfindung, Vertragsgestaltung und Vermarktung (Finanzen und Recht).

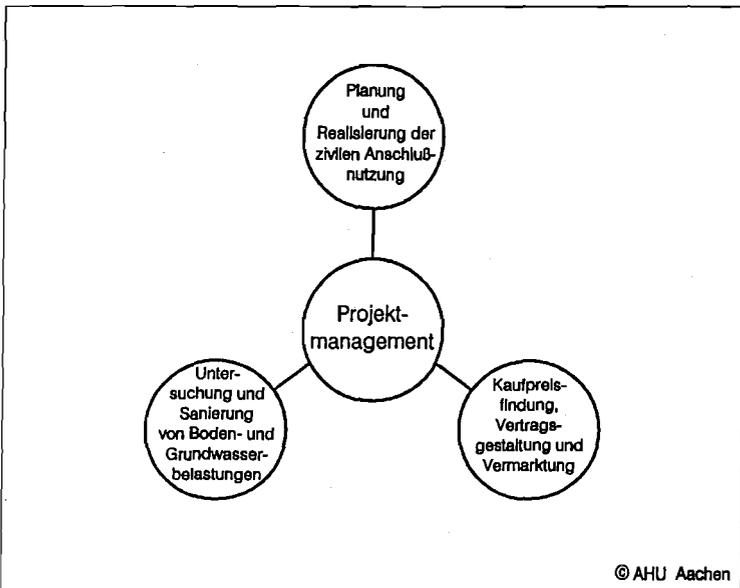


Abb. 1: Aufgabenbereiche bei der Konversion militärisch genutzter Flächen

Anschrift der Autoren:

Dr. H. Georg Meiners, Dipl.-Geologe Ulrich Lieser, AHU - Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen, Tel. 02 41/9 00 01 10, Fax 02 41/9 00 01 19

Vorgestellt wird der Aufgabenbereich „Altlasten“ und dessen Verknüpfungen zum Aufgabenbereich „Planung“, und zwar speziell unter dem Gesichtspunkt „Besonderheiten bei der Liegenschaftskonversion“. Die normalen Abläufe bei der Altlastenbearbeitung werden als bekannt vorausgesetzt.

Der Beitrag stützt sich hauptsächlich auf Erfahrungen an fünf Modellstandorten in Nordrhein-Westfalen, deren Konversionsprozeß von Anfang 1994 bis Mai 1995 im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW begleitet wurde. Die Beschreibung der Konversionsprozesse auf den Modellstandorten und die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in ausführlicher Form in der Schrift des MURL (1996) enthalten.

1. BEGRIFFSBESTIMMUNG

Im Zusammenhang mit der Liegenschaftskonversion wird der Begriff „Altlasten“ häufig als eine Art Sammelbegriff für alles gebraucht, was im Boden, Grundwasser und ggf. in Gebäuden hinsichtlich der Umwelt oder der späteren Nutzung Probleme machen könnte.

Hier ist Vorsicht geboten: Tatsächlich gemeint sind im Zusammenhang mit der Liegenschaftskonversion meist Bodenbelastungen und nicht Altlasten. Im Hinblick auf die spätere Untersuchung und Sanierung der „Altlast“ kann dies einen großen Unterschied machen.

Der Begriff „Altlasten“ ist im Landesabfallgesetz NW definiert und rechtlich eng mit dem Gefahrenbegriff gekoppelt. Dagegen ist der Begriff „Bodenbelastungen“ in einem gemeinsamen Runderlaß des MSV, MBW und MURL definiert und zielt auf sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie das Baugesetzbuch beschreibt.

Bodenbelastungen sind also bereits unterhalb der Gefahrenschwelle des allgemeinen Ordnungsrechts in der Bauleitplanung im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes zu berücksichtigen, und sie beinhalten alle Flächen, deren Böden erheblich mit umweltrelevanten Stoffen belastet sind, d.h. auch Bodenbelastungen durch Lufteintrag, Überschwemmungen oder andere Ursachen.

Es gibt noch einen dritten Begriff, der im Zusammenhang mit dem Thema von Bedeutung ist. Häufig sind auf Konversionsliegenschaften kontaminierte Bauwerks- und Anlagenteile vorhanden, die weder als Altlast noch als Bodenbelastung zu bezeichnen sind. Es sind „Abfälle“, deren geordnete Entsorgung bei einem eventuellen Rückbau zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit insbesondere des Schutzes der Umwelt geboten ist.

Im einzelnen spielt das, was hier nur als Begriffsdefinition erscheint, bei der tatsächlichen Bearbeitung der Liegenschaftskonversion eine große Rolle. Ob es sich um Altlasten, Bodenbelastungen oder Abfälle handelt, macht nämlich bezüglich der Zuständigkeit, der Art und Dringlichkeit von Maßnahmen sowie der Kosten in der Praxis erhebliche Unterschiede.

2. **BODENBELASTUNGEN AUF KONVERSIONSLIEGENSCHAFTEN AM BEISPIEL DER MODELLFLÄCHEN**

Art und Umfang von Bodenbelastungen auf Konversionsliegenschaften werden im folgenden am Beispiel der fünf Modellflächen vorgestellt, die im Rahmen des Untersuchungsvorhabens für das Umweltministerium in NRW begleitet wurden.

Eine Übersicht über Lage, Größe, militärische Vornutzung, Schadstoffpotential und die Maßnahmeziele ist in Tabelle 1 enthalten. Daraus ist folgendes ersichtlich:

- Die Größe der Flächen reicht von rd. 7 bis 86 ha.
- Die Flächen liegen sowohl im innerstädtischen Bereich (Loddenheide Münster), als auch in Ortsrandlagen bis zu einer Lage im Außenbereich im Wald (Tanklager Rother Stein Olpe).
- Bei den Nutzern und Nutzungszeiträumen fällt auf, daß ein Teil der Liegenschaften bereits vor dem 2. Weltkrieg sowohl militärisch als auch zivil genutzt wurde. In Willich existierte von 1908 bis 1945 ein Stahlwerk, die Flächen in Siegen und Münster wurden seit 1926 bzw. seit 1933 durch die Wehrmacht als Kaserne bzw. als Flugplatz genutzt. Die Liegenschaften in Bergheim und in Olpe wurden erst 1954 bzw. 1956 für militärische Zwecke erworben.
- Entsprechend ihrer Funktion hatten die militärischen Einrichtungen eine unterschiedliche Bedeutung insbesondere durch die Anzahl der Zivilbeschäftigten für die Gemeinden. So waren z.B. im Panzerinstandsetzungswerk Bergheim max. 1.200 Menschen beschäftigt (dies entsprach fast 6 % der Erwerbstätigen von Bergheim), in Willich waren neben ca. 2.000 Militärangehörigen ca. 200 Zivilbeschäftigte angestellt, dagegen wurde das Tanklager in Olpe nur zu bestimmten Zeiten allein durch belgische Soldaten genutzt.
- Bei den Schadstoffpotentialen wurden – den Nutzungen entsprechend – Schwermetalle, KW, CKW, BTX und/oder PAK angetroffen. Die CKW-Belastungen beziehen sich außer auf den Boden erwartungsgemäß auch auf das Grundwasser. Eine Spezialität der Kaserne Loddenheide in Münster ist das zusätzliche Problem mit Kampfmitteln.
- Die Altlastenbearbeitung auf den fünf Liegenschaften reicht derzeit von der Durchführung von Gefährdungsabschätzungen bis zu Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. Maßnahmeziele sind die Abwehr akuter Gefahren oder die Erarbeitung der Grundlagen für die zivile Anschlußnutzung bzw. den Verkauf der Fläche.

Tab. 1: Übersicht über die Modellflächen

Name, Größe / Lage	Nutzer und Nutzungszeiträume	Nutzungsarten	ermitteltes Schadstoffpotential	Ziel der Maßnahmen
IFG-Gelände Bergheim ca. 16,4 ha Ortsrand	Belgische Streitkräfte 1954 – 1966	Fahrzeuginstandsetzungswerk	Boden: flächenhaft CKW Grundwasser: CKW punktuell KW, SM (Chrom-VI)	Abwehr akuter Gefahren
	Bundeswehr 1966 – 1988	Fahrzeuginstandsetzungswerk		
	Fa. IFG 1988 – 1993	Fahrzeug- und Panzerinstandsetzungswerk		
Kaserne Loddenheide Münster ca. 86 ha Innenstadtbereich	Wehrmacht 1933 – 1945	Rasenflugplatz mit Versorgungseinrichtungen	Boden: punktuell bis kleinräumig KW, BTX, PAK, SM Bodenluft: kleinräumig CKW, BTX Grundwasser: kleinräumig CKW Besonderheit: Kampfmittel	Grundlage für die laufende Planung der zivilen Anschlussnutzung
	Britische Streitkräfte 1948 – 1994	Werkstätten, Tankstellen und -lager, Wascheinrichtungen, Schrottplatz, Kanalisation		
Tanklager Rother Stein Olpe ca. 11 ha Außenbereich	Belgische Streitkräfte 1962 – 1991	Tanklager	KW	Abwehr akuter Gefahren
Kaserne Schemscheid Siegen ca. 6,8 ha Ortsrand	Wehrmacht 1926 – 1945	Kaserne	Boden: Teilbereiche KW, SM Bodenluft: BTX	Grundlage für die laufende Planung der zivilen Anschlussnutzung
	Belgische Streitkräfte 1945 – 1994	LKW- und Panzerwartungsbetrieb, Werkstatt- und Lagergebäude, Betriebsstofflager, Tankstelle und -lager		
RE-Depot Willich ca. 25 ha Ortsrand	Stahlwerk Becker 1908 – 1945	Stahlwerk mit verschiedenen Nutzungsbereichen	Boden: teilweise KW, PAK, SM Bodenluft: LHKW, AKW Grundwasser: ein Teilbereich LHKW	Grundlage für den Verkauf der Liegenschaft sowie zur Feststellung der durch die Britischen Streitkräfte verursachten Schäden
	Britische Streitkräfte 1948 – 1992	Pioniereinheit mit Werkstätten, Lackiererei, Gießerei, Tankstellen und -lager		

3. BESONDERHEITEN BEI DER BEARBEITUNG VON BODEN-BELASTUNGEN AUF KONVERSIONSLIEGENSCHAFTEN

Beschreibung der Untersuchungsabläufe

Schon die Beschreibung der wenigen Merkmale der fünf Modellflächen zeigt deutlich die große Spannweite der Eigenschaften von Konversionsliegenschaften und deren Bodenbelastungen.

Im folgenden wird ein standardisierter Untersuchungsablauf für die Bearbeitung von Bodenbelastungen auf Konversionsliegenschaften vorgestellt. Er dient zur Orientierung und ist dem jeweiligen Einzelfall anzupassen. Bei der Erläuterung des Standardablaufs wird lediglich auf die Besonderheiten eingegangen, die im Zusammenhang mit der Konversion von Bedeutung sind.

Der grobe Ablauf bei der Bearbeitung der Boden- und Grundwasserbelastung ist in sieben Schritte gegliedert:

- Erfassung/Erstbewertung,
- Untersuchungsprogramm,
- Gefährdungsabschätzung,
- Sanierungsuntersuchung,
- Sanierungsplan,
- Sanierung und
- Nachsorge.

Als Grundstückseigentümer ist der Bund im Bedarfsfall zunächst – unabhängig von einer ggf. vorgesehenen Anschlußnutzung – ausschließlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr verpflichtet. Sind solche Maßnahmen erforderlich und kurzfristig durchzuführen, so besteht, falls nicht bereits konkrete Überlegungen für eine Neunutzung existieren, häufig allein aus zeitlichen Gründen nicht die Möglichkeit, planungsrechtliche Erfordernisse in das Untersuchungs- bzw. Sanierungsprogramm einzubeziehen. Dies hat den Nachteil, daß zu einem späteren Zeitpunkt erneute Untersuchungen auf den bereits bearbeiteten Flächen erforderlich werden, wobei ggf. auch Doppelarbeiten z.B. für Sondierungen und Laboruntersuchungen anfallen.

Um diesen Nachteil zu vermeiden, ist deshalb – falls irgend möglich – ein abgestimmtes Vorgehen mit der städtebaulichen Planung anzustreben. Im folgenden Beispiel ist zunächst der Ablauf der städtebaulichen Planungen dargestellt, und zwar gegliedert in fünf Schritte:

- Formulierung der städtebaulichen Ziele,
- städtebauliche Rahmenplanung,
- Bebauungsplan/Vorhabens- und Erschließungsplan,
- Vermarktung/Realisierung,
- Nutzung.

Abbildung 2 zeigt einen möglichen parallelen Ablauf der Arbeiten. Zwischen den beiden Strängen „Boden- und Grundwasserbelastung“ und „städtebauliche Planung“ gibt es bei einer abgestimmten Vorgehensweise vielfältige Verknüpfungen in Form von zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeiten. Es sind gegenseitige Informationen notwendig, Anforderungen an die jeweils andere Seite sind klar zu formulieren und die Abstimmungen zwischen den Beteiligten sollten in einem geplanten Prozeß ablaufen.

Voraussetzung für eine derartige Vorgehensweise ist, daß bereits so früh wie möglich realisierbare Nutzungsüberlegungen für eine Konversionsfläche angestellt werden. Der Gemeinde als Planungsträgerin kommt damit eine besondere Rolle zu: Sie kann und sollte das Gesetz des Handelns übernehmen.

Vom Grundstückseigentümer und von den (Sonder-) Ordnungsbehörden verlangt diese Vorgehensweise, daß sie bei ihren Entscheidungen über notwendige Maßnahmen bereit sind, auch über das Abfall- und Ordnungsrecht hinausgehende Anforderungen des Planungsrechts frühzeitig zu berücksichtigen und sich mit dem Planungsträger über eine Kostenteilung zu verständigen. Grundsätzlich werden alle Seiten von einer derartigen zeit- und kostenoptimierten Vorgehensweise profitieren.

Beschreibung der einzelnen Arbeitsschritte:

Erfassung/Erstbewertung, Untersuchungsprogramm

Für den an einer Konversionsliegenschaft Interessierten empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig – ggf. bereits vor der tatsächlichen Aufgabe der militärischen Nutzung – die derzeit und eventuell künftig zuständigen Ansprechpartner der jeweiligen Landes- und Bundesbehörden zu kontaktieren.

Am Anfang der Bearbeitung steht eine umfassende Material- und Datenrecherche. Wichtig in diesem Zusammenhang ist folgendes:

- Nach den Erfahrungen mit den Modellflächen kann bei der Einschätzung des Kontaminationsverdachts auf einer Liegenschaft in vielen Fällen auf bereits vorhandene und aus verschiedenen Anlässen erstellte Gutachten zur Umweltsituation zurückgegriffen werden. Insofern sollte grundsätzlich bei den entsprechenden Stellen vor allem bei den Staatlichen Bauämtern, den Bundesvermögensämtern sowie ggf. der Wehrbereichsverwaltung nachgefragt werden.
- Die Recherche liefert Anhaltspunkte über Art, Menge und Verteilung der Schadstoffe und ist somit Voraussetzung für eine Entscheidung über Notwendigkeit, Ort und Art von Gelände- und Laboruntersuchungen. Die kostenintensiven Nachfolgeuntersuchungen können gezielt geplant werden. Die erste sogenannte beprobungslose Projektphase ist somit aus Gründen der Sicherheit und der Wirtschaftlichkeit von großer – häufig unterschätzter – Bedeutung.

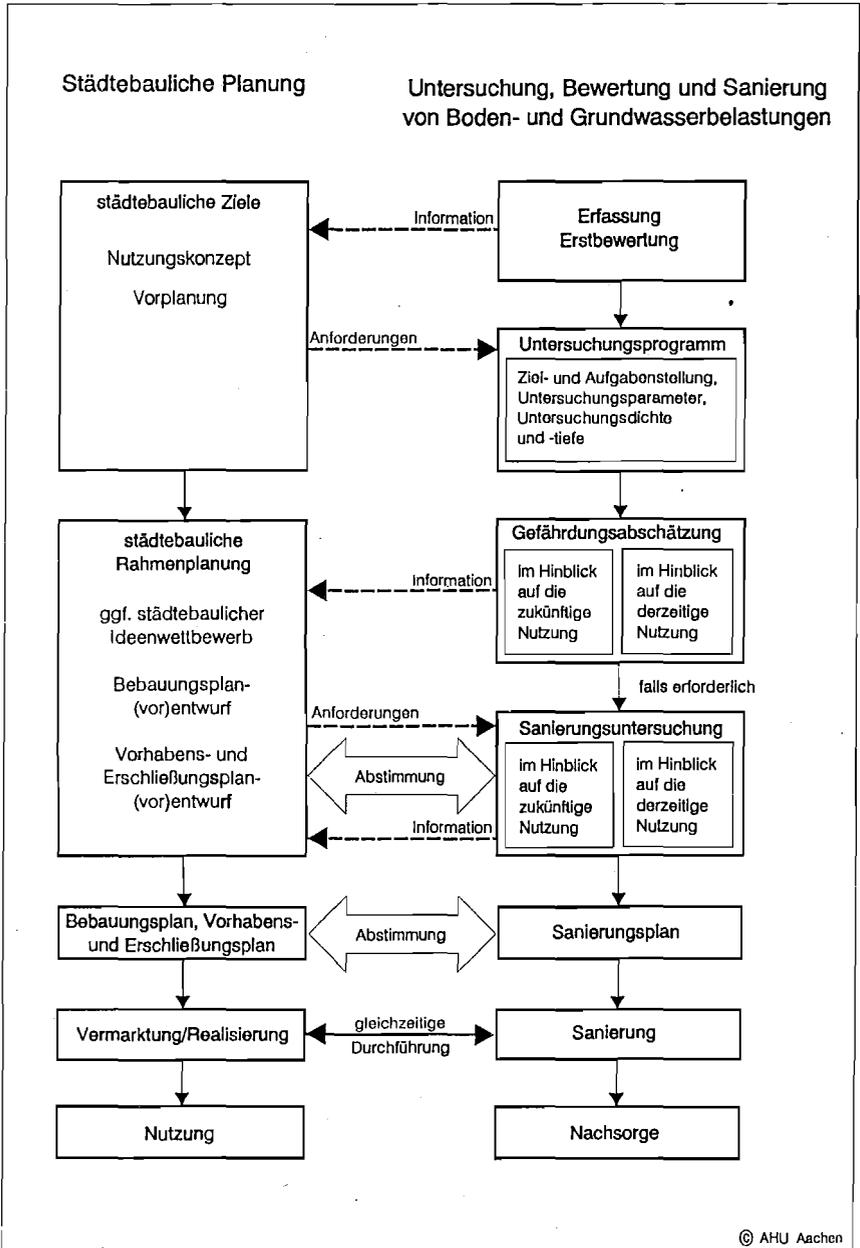


Abb. 2: Schnittstellen zwischen der Altlastenbearbeitung und der städtebaulichen Planung

Bezüglich der städtebaulichen Planung liefern die Ergebnisse der Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen auf der Liegenschaft erste Anhaltspunkte auf eventuelle Bodenkontaminationen. Umgekehrt können sich aus dem Nutzungskonzept bzw. der Vorplanung zusätzliche Anforderungen an den Umfang des Untersuchungsprogramms für die Gefährdungsabschätzung ergeben, die über das ordnungsrechtlich Notwendige hinausgehen können. Zum Beispiel kann im Rahmen einer nutzungsbezogenen Untersuchung die besondere Überprüfung von solchen Geländebereichen angezeigt sein, die mit einer empfindlichen Nutzung überplant werden sollen.

Gefährdungsabschätzung

Auch für die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung gilt, daß sie möglichst frühzeitig erfolgen sollten. Soll der Untersuchungszeitpunkt bereits vor Freizug der Liegenschaft sein, so müssen die Planung und Durchführung der Maßnahmen eng mit den jeweils zuständigen militärischen wie zivilen Dienststellen abgestimmt werden. Dabei sind insbesondere der Umfang von Geländearbeiten (Sondierungen, Probenahmen) sowie dadurch möglicherweise bedingte Beeinträchtigungen des Dienstbetriebs zu klären¹.

Entsprechend den rechtlichen Grundlagen sind die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung zunächst unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr durchzuführen. Sollen auch Untersuchungen zur Feststellung möglicher Bodenbelastungen im Hinblick auf die geplante Anschlußnutzung durchgeführt werden, besteht auch hier mit den zivilen und u.a. militärischen Stellen Abstimmungsbedarf. Da es dabei auch um die Untersuchungskosten und ggf. deren Aufteilung geht, wird nach unseren Beobachtungen an dieser Stelle des Konversionsprozesses gerne zwischen den (Sonder-)Ordnungsbehörden und der Liegenschaftsverwaltung „gehakelt“, was den Konversionsprozeß zumindest zeitweise erheblich behindern kann.

Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung fließen in den weiteren städtebaulichen Planungsprozeß ein. Es kann sich zeigen, daß – entgegen bestehender Befürchtungen – sich auch empfindliche Nutzungen ohne große Sanierungsmaßnahmen verwirklichen lassen. Umgekehrt ist natürlich auch denkbar, daß die Belastungssituation erheblicher ist, als von der Vornutzung abzuleiten war, und deshalb die bestehenden Nutzungskonzepte auf ihre Realisierbarkeit überprüft werden müssen.

¹ siehe ausführlich MURL NRW und Nds. UM (1992) sowie MURL NRW (1996), Kapitel 4 in Teil III

Sanierungsuntersuchung

Falls erforderlich schließt sich an die Gefährdungsabschätzung als weiterer Bearbeitungsschritt die Sanierungsuntersuchung an. Sie umfaßt in NRW „die Ermittlung aller wissenschaftlich-technischen, organisatorischen und finanziellen Kriterien ... zur Gefahrenabwehr oder zur Gefahrenvorbeugung für eine geplante Nutzung“.

„Voraussetzungen für eine Sanierungsuntersuchung ist die Entscheidung der Behörde, daß

- von einer Fläche eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht und Maßnahmen zur Abwehr dieser Gefahr notwendig sind, wobei geeignete Maßnahmen nicht auf der Hand liegen (Sanierung nach Ordnungsrecht) oder
- sich im Hinblick auf eine beabsichtigte Nutzung oder Nutzungsänderung die Notwendigkeit für eine solche Untersuchung ergeben hat (Sanierung nach BauGB)“ (MURL NRW 1995).

Die Sanierungsuntersuchung ist der am stärksten strategisch ausgerichtete Untersuchungsschritt bei der Bearbeitung von Altlasten: Inhaltlich geht es um die Vorbereitung von Entscheidungen bezüglich der zukünftigen Nutzung einer Fläche, der Sanierungsziele, der Sanierungstechnik und des Einsatzes von meist hohen Finanzmitteln.

Im Hinblick auf die Sanierungsuntersuchung kann eine planungsbezogene Altlastenbearbeitung und/oder altlastenbezogene Planung angezeigt sein. Für beide Fälle ein Beispiel:

Planungsbezogene Sanierungsuntersuchung

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr können im Verhältnis zu Maßnahmen, die im Hinblick auf die Gefahrenvorsorge getroffen werden müssen, relativ einfach und kostengünstig sein (z.B. die Versiegelung einer kontaminierten Teilfläche als ausreichende Sicherungsmaßnahme).

Sollen aus städtebaulichen Gründen die Versiegelung oder vorhandene Bauwerke im Zuge der Baureifmachung der Flächen jedoch entfernt werden, so muß die Kontamination hinsichtlich der Nutzungsänderung erneut bewertet, ggf. ergänzend untersucht und möglicherweise zusätzliche Maßnahmen etwa zum Grundwasserschutz ergriffen werden. Anfallender Bodenaushub und Bauwerksreste (Bauschutt) sind abfallrechtlich zu beurteilen und ggf. sachgerecht zu entsorgen.

Die Nutzungsänderung kann somit Zusatzkosten in erheblichem Umfang zur Folge haben.

Altlastenbezogene Planung

Sollen Zusatzkosten vermieden werden oder steht der finanzielle Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen, so ist eine Änderung der Planung unter entsprechender Berücksichtigung der Altlastensituation unumgänglich.

Zeigt sich aufgrund der Sanierungsuntersuchung, daß z.B. die erforderliche Entsorgung unwirtschaftlich ist, muß ggf. bei der weiteren Planung auf die vorgesehene Unterkellerung der Gebäude in diesem Bereich verzichtet werden.

Sollen auf der Liegenschaft z.B. Verkehrsflächen eingerichtet werden, so kann möglicherweise die damit verbundene Versiegelung in einem bestimmten Rahmen auch als Sicherungsmaßnahme für Bodenkontaminationen dienen.

Diese wenigen Beispiele sollen genügen, um die enge Vernetzung von Planung und Arbeiten zu Bodenbelastungen gerade in der Phase der Sanierungsuntersuchung zu zeigen.

Sanierungsplan

Der Umgang mit Bodenbelastungen im Bereich einer Altlast wird ggf. durch den **Sanierungsplan** gem. § 31 Abs. 4 LAbfG NW geregelt. Die Erarbeitung eines Sanierungsplans kann durch die zuständige (Sonder-)Ordnungsbehörde vom Verantwortlichen verlangt werden. Soll innerhalb einer Altlast belasteter Boden umgelagert werden, muß der Sanierungsplan durch die zuständige (Sonder-)Ordnungsbehörde genehmigt werden. Der Sanierungsplan² stellt nach Art und Inhalt eine geeignete Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dar und kann in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden. Der Sanierungsplan kann als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans alle wesentlichen Fakten und Umstände zur Beurteilung der Bodenbelastungen darstellen. Die Sanierung von Bodenbelastungen ist vor Beschlußfassung des Bebauungsplans durch öffentlich-rechtliche Verträge oder eine Baulast zu sichern, sofern sie nicht vorher durchgeführt worden ist³.

Am Ende des Gesamtprozesses liegt ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** oder **Vorhabens- und Erschließungsplan** vor, der die Altlastensituation angemessen berücksichtigt. Der hier u.a. als Grundlage dienende Sanierungsplan ist sowohl auf die Gefahrenabwehr als auch auf die Gefahrenvorsorge ausgerichtet. Die Realisierung der Anschlußnutzung ist damit planerisch abgesichert.

2 „Der Sanierungsplan soll insbesondere die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung und der Sanierungsuntersuchung sowie geeignete Maßnahmen der Verhütung, Verminderung oder Beseitigung von Gefahren oder Störungen der öffentlichen Sicherheit und die dafür ermittelten Kosten enthalten.“ § 31 Abs. 4 LAbfG NW

3 gem. RdErl. 1992, Nr. 2.3.2.5

Sanierung / Nachsorge

Sanierungsmaßnahmen sind je nach Standortsituation vor oder während der Baumaßnahme durchzuführen. Werden sie während der Baumaßnahme durchgeführt, sollten Vorkehrungen z.B. in Form von Zwischenlagern für kontaminierten Bodenaushub getroffen werden, damit die Bauarbeiten nicht behindert werden.

Manche Sanierungsarbeiten vor allem im Grundwasserbereich dauern mehrere Jahre. Nach dem Aufstellen von entsprechenden Reinigungsanlagen sind häufig jahrelange Nachsorgearbeiten fällig. Dies ist bei der weiteren Nutzung der Liegenschaft und ggf. bei Kaufverträgen zu berücksichtigen.

Kampfmittel

Besteht gleichzeitig für eine Liegenschaft ein **Kampfmittel- und Altlastenverdacht** oder sollen festgestellte Altlasten im Zuge der Liegenschaftskonversion saniert werden, sollten die Arbeiten soweit wie möglich im Rahmen des Gesamtkonzeptes aufeinander abgestimmt werden. Dabei ist vor allem zu beachten:

- Müssen im Zusammenhang mit altlastenbezogenen Untersuchungen Eingriffe in den Boden wie z.B. Sondierungen, Bohrungen oder Baggerschürfe durchgeführt werden, sind **angepaßte kampfmittelbezogene Vorsichtsmaßnahmen** zu ergreifen (z.B. Versetzen des Bohrgerätes bei Bohrwiderstand, Einsatz von bestimmten Bohrverfahren wie z.B. Flachschnellen). Eventuell entstehende Mehrkosten trägt der Auftraggeber bzw. Kostenpflichtige für die Altlastenuntersuchungen.
- Führt der Kampfmittelräumdienst bei seinen Arbeiten Eingriffe in belasteten Boden durch, so sind **entsprechende altlastenbezogene Maßnahmen** zu ergreifen (z.B. Begutachtung des Untersuchungsbereichs durch die zuständige (Sonder-)Ordnungsbehörde bzw. einen Altlastengutachter, Festlegung von Arbeitsschutzmaßnahmen, abfallrechtliche Beurteilung und Klärung des weiteren Verbleibs belasteter Aushubmaterialien).

4. PROJEKTMANAGEMENT

Bei der Liegenschaftskonversion stellt der Abstimmungsprozeß zwischen altlastbezogenen und planerischen Maßnahmen sowie – je nach Fallkonstellation – auch weiteren Arbeitsfeldern aufgrund der komplexen Problematik im allgemeinen hohe Ansprüche an alle Beteiligten. Arbeitsfelder, die bei der Bearbeitung einer Liegenschaftskonversion relevant sein können, sind:

- Projektmanagement,
- Öffentlichkeit,

- Boden/Bodennutzung,
- Wasser/Wassernutzung,
- Gebäude/techn. Infrastruktureinrichtungen, Kapfmittel,
- Sanierungstechnik,
- Stadtplanung/Stadtentwicklung,
- Naturschutz/Grünordnung
- Finanzen, Vermarktung sowie
- Recht/Genehmigungen

Jedes Arbeitsfeld beinhaltet verschiedene Aufgabenpakete und Aufgaben, die in einem Projektstrukturplan dokumentiert werden.

Es wird empfohlen, zur Planung, Steuerung und Kontrolle der Liegenschaftskonversion ein Projektmanagement einzusetzen, das sich ausschließlich mit den organisatorischen Aufgaben befaßt. Die Erfahrung zeigt, daß die Arbeit eines Projektmanagers so früh wie möglich beginnen sollte, um von vornherein Irritationen und Fehler zu vermeiden, die sich sonst auf den gesamten zukünftigen Ablauf der Konversion negativ auswirken könnten.

Literatur

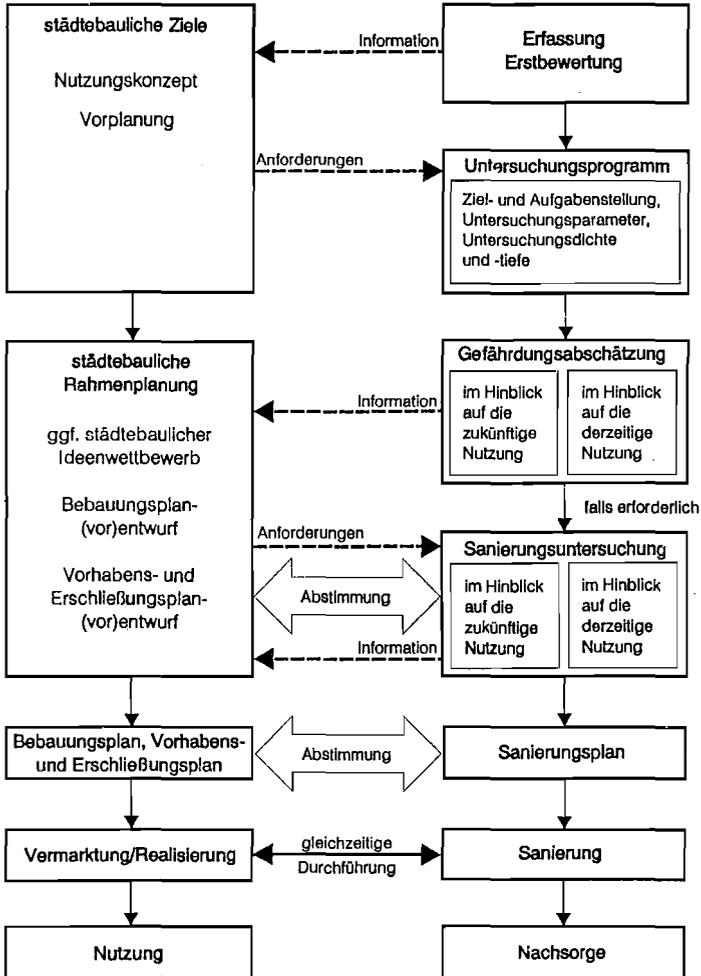
MURL NRW, Nds. UM (1992): Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Niedersächsisches Umweltministerium (Hrsg.): Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf freiwerdenden, militärisch genutzten Liegenschaften. Düsseldorf, Hannover

MURL NRW (1995): Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Anforderungen an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung. – In: Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten. Bd. 11

MURL NRW (1996): Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Liegenschaftskonversion: Altlasten / Bodenbelastungen. Lösungsansätze aus der Praxis. – In: Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten. Band 12

Städtebauliche Planung

Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Boden- und Grundwasserbelastungen



© AHU Aachen

Abb. 2: Schnittstellen zwischen der Altlastenbearbeitung und der städtebaulichen Planung

Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen bei der zivilen Anschlußnutzung von ehemaligen Militärstandorten

*RA Dr. Thomas Mayen,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Bonn*

I. Vorbemerkung

1. Soll ein ehemaliger Militärstandort einer zivilen Folgenutzung zugeführt werden, sind aus rechtlicher Sicht folgende Grundfragen zu klären:
 - Freigabe des Militärstandorts für die zivile Folgenutzung sowohl in bezug auf die zivilrechtlichen Eigentums- und Nutzungsrechte als auch hinsichtlich etwaiger fachplanungsrechtlicher Widmungen nach § 1 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung (Landbeschaffungsgesetz) vom 23.02.1957 (BGBl. I S. 134);
 - planungsrechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten zivilen Folgenutzung, gegebenenfalls Schaffung von geeignetem Bauplanungsrecht;
 - grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der im Rahmen der zivilen Folgenutzung beabsichtigten Vorhaben;
 - Risiken aufgrund von möglichen Kontaminationen des Militärstandorten mit Altlasten.

2. Besonders bedeutsam bei der zivilen Folgenutzung ehemaliger Militärstandorte ist die zuletzt genannte Problematik von Altlastenkontaminationen. Sind Flächen mit Altlasten behaftet oder besteht ein solcher Verdacht, kann dies nicht nur für den Verursacher (sofern dieser überhaupt feststeht), sondern auch für Grundstückseigentümer oder -pächter sowie auch für die planungswillige Standortgemeinde gravierende rechtliche Konsequenzen haben. Für den Verursacher, aber auch für den aktuellen Eigentümer oder Pächter besteht die Gefahr, daß ihm im Wege ordnungsbehördlicher Verfügung die Sanierung des betreffenden Grundstücks aufgegeben wird, und zwar ohne Rücksicht auf ein etwaiges Verschulden. Für die Gemeinde, die einen ehemaligen Militärstandort überplanen will, werden schon bei Verdacht von Altlastenkontaminationen besondere Pflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst; werden diese Pflichten verletzt, so besteht die Gefahr von Schadenersatzpflichten unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 Satz 1 GG).

Dies macht es bei jedem Projekt einer zivilen Anschlußnutzung von ehemaligen Militärstandorten für alle Beteiligten unabdingbar, sich mit den einschlägigen rechtlichen Rahmenbedingungen rechtzeitig vertraut zu machen.

3. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, die in diesem Zusammenhang zu beachten sind, ergeben sich überwiegend aus den allgemeinen, auch für jeden sonstigen "Altlastenfall" geltenden Rechtsvorschriften. In den meisten Bundesländern existiert noch kein spezielles Altlastengesetz, das Regelungen über Maßnahmen und Eintrittsvoraussetzungen enthält; hier muß auf die allgemeinen Vorschriften des Wasserrechts und des allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts zurückgegriffen werden. In Nordrhein-Westfalen finden sich in den §§ 28 ff des Landesabfallgesetzes (LAbfG NW) einige spezielle Vorschriften, die an die Regelungen des allgemeinen Polizei- und Ordnungsrechts anknüpfen und diese bereichsspezifisch ergänzen.

Die ehemalige militärische Nutzung der kontaminierten Flächen wirft allenfalls einige spezielle Rechtsprobleme bei der Anwendung dieser allgemeinen Vorschriften auf. Spezialvorschriften ergeben sich lediglich für den Fall, daß die betreffenden Militärstandorte von ausländischen Streitkräften bislang genutzt worden waren.

II. Risiko ordnungsbehördlicher Inanspruchnahme bei Vorhandensein oder Verdacht von Altlasten

1. Sind Militärstandorte mit Altlasten kontaminiert oder besteht der Verdacht einer solchen Kontamination, so besteht für die zuständigen Behörden ein vielfältiges Arsenal von behördlichen Überwachungsmaßnahmen. Diese reichen vom Betreten der Grundstücke und Auskunftsverlangen über Sicherungsmaßnahmen (z.B. Einzäunung, Nutzungseinschränkung) und Untersuchungsmaßnahmen hinsichtlich Art und Umfang der Kontamination bis hin zur Anordnung der Sanierung der jeweiligen Altlasten auf Kosten des Adressaten der Verfügung.
2. Grundlage für derartige behördliche Überwachungsmaßnahmen sind in Nordrhein-Westfalen die §§ 28 ff LAbfG NW i.V.m. einigen Vorschriften des OBG NW, auf die im LAbfG NW verwiesen wird.

Voraussetzung für eine rechtmäßige behördliche Inanspruchnahme ist danach

- das Vorliegen einer Altlast bzw. einer Altlastenverdachtsfläche,
 - die ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit der in Anspruch genommenen Personen,
 - die Rechtmäßigkeit des angeordneten Mittels und
 - die fehlerfreie Ausübung des der Behörde für ihre Entscheidung eröffneten Ermessens.
3. Mit den Begriffen der Altlast bzw. der Altlastenverdachtsfläche wird das aus dem allgemeinen Polizei- und Ordnungsrecht bekannte Begriffspaar der Gefahr bzw. des Gefahrenverdachts altlastenspezifisch konkretisiert.

"Altlasten" sind nach der Legaldefinition des § 28 Abs. 1 LAbfG NW Altablagerungen und Altstandorte (Definition dieser Begriffe in § 28 Abs. 3 LAbfG NW), von denen nach den Erkenntnissen einer im einzelnen Fall vorausgegangenen Untersuchung und einer darauf beruhenden Beurteilung durch die zuständige Behörde Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen. Damit wird auf den Gefahrenbegriff des § 14 OBG NW und seine Konkretisierung durch die Rechtsprechung verwiesen. Eine solche Gefahr ist im Zusammenhang mit Altlasten gegeben, wenn die betreffenden Altlasten zu einer Kontamination des Bodens und/oder der Gewässer (einschließlich des Grundwassers) geführt haben.

Mit der Einführung des Begriffs der "Altlast-Verdachtsflächen" und den hieran anknüpfenden spezifischen Maßnahmen der §§ 29-31 Abs. 1 und 2 LAbfG NW hat der Gesetzgeber in Nordrhein-Westfalen die schwierige und in vielem immer noch kontroverse Fallgruppe des Gefahrenverdachts einer Regelung zugeführt. "Altlast-Verdachtsflächen" sind Altablagerungen und Altstandorte i.S.d. § 28 Abs. 3, bei denen ein hinreichender Verdacht besteht, daß von ihnen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgeht oder künftig ausgehen kann. Diese Definition entspricht derjenigen des Gefahrenverdachts für den Bereich der Altlasten. Die Unterscheidung hat Bedeutung für die jeweils zulässigen behördlichen Maßnahmen (näher unter 5).

4. Eine in der Praxis wesentliche Rolle spielt die Frage der Ordnungspflicht. § 31 Abs. 2 Satz 1 LAbfG NW verweist insoweit auf die §§ 17, 18 OBG NW. Ordnungspflichtig sind der Verursacher der Gefahr (Verhaltensstörer) sowie der Eigentümer oder Inhaber der tatsächlichen Gewalt derjenigen Sache, von der eine Gefahr droht (Zustandsstörer). Andere Personen (Nichtstörer) dürfen lediglich gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden. Rechtssystematisch ist die ordnungsbehördliche Verantwortlichkeit eine objektive Gefährdungshaftung. Auf ein Verschulden des Verhaltens- oder Zustandsstörers kommt es nicht an.

Für die Annahme einer Verhaltensstörerhaftung muß die Verursachung der Kontamination durch den Adressaten der Ordnungsmaßnahme zweifelsfrei nachgewiesen werden. Verbleibende Zweifel gehen zu Lasten der Behörde. Steht fest, daß mehrere Personen Verursachungsbeiträge geleistet haben, läßt sich der Umfang der jeweiligen Beiträge aber nicht mehr ermitteln, kommt eine Inanspruchnahme als Verhaltensstörer nicht in Betracht; § 830 BGB ist nicht entsprechend anwendbar.

Zustandsstörer ist der Eigentümer oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt an der Sache, von der eine Gefahr ausgeht oder droht. Hier werden die Nachteile der verschuldensunabhängigen Gefährdungshaftung des allgemeinen Polizeirechts besonders deutlich.

Wegen der insbesondere im Zusammenhang mit Sanierungsverfügungen verbundenen extrem hohen Kostenbelastung des in Anspruch Genommenen sind insofern Korrekturen notwendig. Entsprechende Überlegungen zur Eingrenzung vor

allem der Zustandshaftung setzen an bei den Grenzen der Sozialbindung des Eigentums, die zu einer Beschränkung der Polizeipflicht des Zustandsstörers auf die bloße Duldung (ohne Kostentragung) führen sollen, sofern der Eigentümer die Bodenverunreinigung weder verursacht noch gebilligt oder erkannt hat; andere Überlegungen setzen an bei der Frage einer Legalisierung durch behördliche Genehmigung oder staatliche Duldung. In der Rechtsprechung sind derartige Überlegungen bislang nur in Ansätzen behandelt.

Besondere Probleme stellen sich zudem im Zusammenhang mit einer Rechtsnachfolge in die Störereigenschaft. Sowohl beim Verhaltensstörer wie auch beim Zustandsstörer wird eine Rechtsnachfolge in die Polizeipflicht anerkannt. Dies führt zu Unbilligkeiten insbesondere bei sehr lange zurückliegenden Altlasten (sog. Uraltlasten). In der Rechtsprechung sind entsprechende Korrekturen über die Rechtsinstitute der Verwirkung und/oder der Verjährung vorgenommen worden.

Kommen mehrere ordnungspflichtige Personen als Adressaten einer Sanierungsanordnung etc. in Betracht, so besteht für die Behörde grundsätzlich ein Ermessen, wen sie in Anspruch nehmen will. Die Faustformel "Verhaltensstörer vor Zustandsstörer" ist in dieser Allgemeinheit zu pauschal. Rechtlich muß sich die Behörde insbesondere von dem Gedanken der Effektivität der Gefahrenabwehr leiten lassen. Ausgleichsansprüche analog § 426 BGB des in Anspruch genommenen Störers gegenüber dem nicht in Anspruch genommenen Störer werden in der Rechtsprechung bislang nicht anerkannt.

Speziell bei Altlastenkontaminationen ehemaliger Militärstandorte besteht die Besonderheit, daß die Kontaminationen durch den Bund verursacht worden sind oder die betreffenden Flächen noch in der tatsächlichen Gewalt oder im Eigentum des Bundes stehen. Dies wirft die Frage nach der sogenannten Polizeipflicht von juristischen Personen des öffentlichen Rechts auf. Die Rechtsprechung geht heute überwiegend davon aus, daß auch juristische Personen des öffentlichen Rechts dem materiellen Polizeirecht unterliegen und insofern "Störer" sein können. Richtigerweise können sie auch Adressaten entsprechender ordnungsbehördlicher Verwaltungsakte sein. Für unzulässig gehalten wird es indes, wenn derartige Anordnungen gegenüber juristischen Personen des öffentlichen Rechts mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden. Dies kann indes nicht dazu führen, daß die behördliche Störerauswahl in Fällen, in denen neben Privatpersonen auch juristische Personen des öffentlichen Rechts als Störer vorliegen, stets zu Lasten des Privaten ausfallen würde.

5. In bezug auf die Art des angeordneten Mittels lassen sich folgende Anforderungen unterscheiden:
 - a) Welche Maßnahmen die Behörde im einzelnen treffen darf, hängt zunächst davon ab, ob es sich um eine Altlast oder um eine Altlast-Verdachtsfläche handelt.

Liegt eine Altlast vor, trifft die zuständige Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr; dies sind insbesondere Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen (§ 31 Abs. 3 LabfG NW).

Entsprechend den allgemeinen polizeirechtlichen Grundsätzen läßt das Gesetz bei Vorliegen einer bloßen Altlast-Verdachtsfläche nur eingeschränkte Maßnahmen zu. Allerdings bestehen Unterschiede. Während nach allgemeinen polizeirechtlichen Grundsätzen bei Vorliegen eines bloßen Gefahrenverdacht die Behörde nur dazu berechtigt ist, von dem betreffenden Ordnungspflichtigen die Duldung von Gefahrforschungsmaßnahmen zu verlangen, die von der Behörde selbst auf eigene Kosten vorzunehmen sind, sehen die §§ 29 ff folgenden Maßnahmenkatalog vor:

- Durchführung von Erhebungen über Altlast-Verdachtsflächen durch die zuständigen Behörden nach Maßgabe des § 29 LabfG NW (insbes. Mitteilungspflicht für Eigentümer und Nutzungsberechtigte gem. § 29 Abs. 4). Führung eines Altlastenkatasters (§ 30 LabfG NW).
- Bewertung der nach § 29 LabfG NW gewonnenen Tatsachen und Durchführung der notwendigen Maßnahmen der Gefährdungsabschätzung (§ 31 Abs. 1 LabfG NW). Unter "Gefährdungsabschätzung" versteht das Gesetz die "notwendigen Maßnahmen zur Untersuchung und Beurteilung, um festzustellen, ob von der einzelnen Altlast-Verdachtsfläche Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgehen, welcher Art die Gefahren sind, welchen Umfang und welches Ausmaß sie haben" (§ 31 Abs. 1 LabfG NW). Diese Maßnahmen sind von der Behörde zunächst auf eigene Kosten durchzuführen; bestätigen die Untersuchungen das Vorliegen einer Altlast, kann sie - abweichend von den allgemeinen polizeirechtlichen Grundsätzen - von den polizeirechtlich Verantwortlichen die Erstattung des notwendigen Aufwands verlangen (§ 31 Abs. 7 Nr. 1 LabfG NW).

Besteht aufgrund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht des Bestehens einer Altlast, kann die Behörde anordnen, daß die polizeirechtlich Verantwortlichen bestimmte Untersuchungen zur Ermittlung von Art, Umfang und Ausmaß der Altlastverdachtsfläche - auf eigene Kosten - durchführen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 LabfG NW). Diese Fallgruppe betrifft bereits einen Bereich, der nach herkömmlicher polizeirechtlicher Dogmatik nicht mehr als Gefahrforschung, sondern als Gefahrenabwehr anzusehen ist. Nach allgemeinen polizeirechtlichen Grundsätzen sind solche Maßnahmen nur zulässig, wenn das "Ob" einer Altlastenkontamination feststeht; hierüber geht das Gesetz in § 31 Abs. 2 LabfG NW hinaus, da es nur konkrete Anhaltspunkte für den hinreichenden Verdacht einer Altlast, d.h. einer Gefahr (vgl. § 28 Abs. 1 LabfG NW) verlangt.

- b) Für alle anzuordnenden Maßnahmen gelten darüber hinaus zwei weitere gemeinsame Anforderungen:

- Das Mittel muß verhältnismäßig, d. h. geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Die Voraussetzung ist:
- Die angeordneten Maßnahmen müssen zudem stets hinreichend bestimmt sein.

6. Besondere rechtliche Probleme stellen sich bei Altlastenkontaminationen von Militärstandorten, die in der Nutzung ausländischer Streitkräfte standen oder stehen. Wegen der völkerrechtlichen Immunität ausländischer Streitkräfte ist es den deutschen Ordnungsbehörden untersagt, im Wege der polizeirechtlichen Ordnungsverfügung gegen die Streitkräfte vorzugehen. Die völkerrechtlichen Verträge, die für Fragen aus den Stationierung ausländischer Streitkräfte auf deutschem Gebiet geschlossen worden sind, enthalten Regelungen auch für die Altlastenfrage.

Für Nordrhein-Westfalen ist insofern das NATO-Truppenstatut und das Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut maßgeblich. Danach steht den ausländischen Streitkräften auf dem Gebiet der ihnen überlassenen Liegenschaften eine eigenständige Polizeigewalt zu (Art. 53 Abs. 4 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut). Wird eine Altlast oder Altlastenverdacht auf einer militärischen Liegenschaft festgestellt, die in der Nutzung ausländischer Streitkräfte steht, so sind die betreffenden ausländischen Truppen zwar verpflichtet, die Rechtsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland zu beachten. Bei der Durchsetzung dieser Anforderungen sind die deutschen Behörden aber auf die Zusammenarbeit mit den ausländischen Truppen verwiesen (Art. 53 Abs. 4 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut), so daß die Durchsetzung letztlich von einer Einigung mit den ausländischen Streitkräften abhängt.

Solange die militärisch genutzten Liegenschaften noch in der Nutzung der ausländischen Streitkräfte stehen, trifft diese keine eigenständige Gefahrerforschungs- und Gefahrenabwehrpflicht. Die Polizeigewalt gemäß Art. 53 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut ist nur auf Belange der Verteidigung beschränkt; aus der Verpflichtung der NATO-Streitkräfte zur Erhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung der ihnen überlassenen Liegenschaften (Art. 48 Abs. 4 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut) wird man nicht notwendig auf eine Sanierungspflicht schließen können, da den ausländischen Truppen insofern ein Wahlrecht zwischen Restitution und Entschädigung zusteht (vgl. Abs. 2b) Unterzeichnungsprotokoll zu Art. 41 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut).

Eine unmittelbare Kostentragungspflicht der ausländischen Streitkräfte bei Verletzung der Instandhaltungspflicht des Art. 48 Abs. 4 Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut besteht nur gegenüber dem Bund, Ansprüche Dritter (Länder, Gemeinden, Private) sind unmittelbar gegen den Bund zu richten, der insofern "vorlagepflichtig" ist. Sie bestehen im übrigen nur nach Maßgabe der Gesetze der Bundesrepublik Deutschland.

7. Dem Adressaten ordnungsbehördlicher Maßnahmen stehen die Rechtsmittel des Widerspruchs und der Anfechtungsklage zur Verfügung. Beide sind jeweils in-

nerhalb eines Monats nach Zustellung der Ordnungsverfügung bzw. des Widerspruchsbescheids zu erheben. Widerspruch und Anfechtungsklage haben aufschiebende Wirkung (Art. 80 Abs. 1 VwGO). Die zuständige Behörde kann insofern die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO anordnen. Hiergegen kann der Betroffene beim Verwaltungsgericht die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs/seiner Anfechtungsklage beantragen.

III. Pflichten für die planende Standortgemeinde

1. Überplant die Standortgemeinde einen ehemaligen Militärstandort im Wege der Bauleitplanung, darf sie keine Festsetzungen treffen, die zu Gesundheitsgefahren für die künftigen Nutzer des Plangebietes führen. Derartige Gesundheitsgefahren können auch von Altlastenkontaminationen des zu überplanenden Gebietes ausgehen. Bestehen Anhaltspunkte für mögliche Altlasten, muß die Gemeinde diesem Verdacht nachgehen und entsprechende Prüfungen und Untersuchungen durchführen. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB besteht zudem eine Pflicht zur Kennzeichnung solcher Altlastenverdachtsflächen. Diese Kennzeichnung hat allerdings keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ihr Fehlen berührt daher nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplanes; das Fehlen einer Kennzeichnung kann jedoch auf mögliche Abwägungsfehler hindeuten. Festsetzungen, die zu Gesundheitsgefahren führen, sind hingegen richtig.
2. Verstößt die Gemeinde gegen diese Verpflichtungen im Rahmen der Bauleitplanung, kann sie sich unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung schadenersatzpflichtig machen. Ein solcher Ersatzanspruch besteht nur, wenn die Gemeinde ein Verschulden trifft und durch den Planungsfehler Gesundheitsgefahren ausgelöst werden. Der Kreis der Ersatzberechtigten ist zudem nach der Rechtsprechung beschränkt. Hierzu zählen Grundstückseigentümer, die die Absicht haben, ein Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen, um dort später zu wohnen oder es nach der Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan weiter zu veräußern; nicht geschützt sind Personen, die rein wirtschaftliche Interessen verfolgen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu diesen Fragen ist noch nicht abgeschlossen.

Dipl.-Geol. Karsten Heine, Oberfinanzdirektion Hannover

Zentrale Altlastenbearbeitung auf Bundesliegenschaften

Auftrag und Aufgaben der OFD Hannover als Leit-OFD für die Altlastenerkundung und -sanierung auf Bundesliegenschaften

Das Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in Abstimmung mit dem Bundesfinanzministerium, Bundesverteidigungsministerium und Bundesumweltministerium im Jahr 1992 die

Richtlinie für die Planung und Ausführung der Sicherung und Sanierung belasteter Böden

herausgegeben. Dieser Richtlinie liegen die Grundsätze und Empfehlungen aus dem Sondergutachten 'Altlasten' des Sachverständigenrates für Umweltfragen vom Dezember 1989 zugrunde.

Mit der Richtlinie werden organisatorische und grundsätzliche Verfahrensschritte bei der Erkundung, Planung und Durchführung von Altlastensanierungen im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung geregelt. Danach sind für die Durchführung dieser Aufgaben die Landesbauverwaltungen nach den Verfahren der RBBau zuständig.

Im Rahmen der Einführung der Richtlinie mit Datum vom 04.11.1992 wurde die OFD Hannover als Leit-OFD benannt.

Bereits 1991 erhielt die OFD Hannover vom Bundesverteidigungsministerium den Auftrag zur Durchführung von Altlastenuntersuchungen (Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung von Altlastverdachtsflächen auf struktursicheren Liegenschaften) in den neuen Bundesländern. Damit verbunden waren auch grundsätzliche Aufgaben, u.a.:

- die Erarbeitung von Handlungsanweisungen für die Beteiligung der zuständigen Baudienststellen und Bereitstellung der erforderlichen Plan- und Vertragsunterlagen
- die Planung und Durchführung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen
- die Aufstellung von Kosten- und Ausgabeplänen

Im Zuge der Ernennung der OFD Hannover als Leit-OFD durch den BMBau kamen weitere Aufgabenbereiche hinzu.

- 1 Aufstellung von Datenbanken zu:
 - durchgeführten Untersuchungen
 - typischen Schadstoffbelastungen
 - typischen Sanierungsmethoden
 - Ingenieurbüros und Fachfirmen
- 2 Unterstützungsleistungen für die örtlichen Bauverwaltungen

II Arbeitshilfen Altlasten

Im Rahmen der Abwicklung der Aufträge des BMBau und BMVg hat die OFD Hannover zu allen wesentlichen Aufgaben der Altlastenerkundung und -sanierung Arbeitshinweise und Vertragsmuster erarbeitet. Bereits 1991/1992 wurde das

Vorläufige Handlungskonzept zur Erfassung und Erkundung von Altlastverdachtsflächen auf Bundeswehrliegenschaften

im Auftrag des BMVg erarbeitet und der Bauverwaltung bundesweit zur Verfügung gestellt. Das Handlungskonzept wurde seitdem ständig fortgeschrieben und wird in Kürze durch die

Arbeitshilfen Altlasten

(Arbeitshilfen zur Anwendung der baufachlichen 'Richtlinie für die Planung und Ausführung der Sicherung und Sanierung belasteter Böden' des BMBau für Liegenschaften des Bundes)

abgelöst.

Die Inhalte der Arbeitshilfen sind mit dem Bundesumweltministerium abgestimmt und werden mit Erlaß des BMBau für die Bauverwaltung verbindlich eingeführt.

Folgenden Inhalte finden sich in den Arbeitshilfen:

Abb. 1 einfügen

- 1 Textteil
 - Definitionen wichtiger Begriffe
 - Zuständigkeiten
 - Verfahrensregelungen / Verfahrensinhalte
 - Hinweise zu Richt- und Grenzwerte
 - Beprobungslose Erkundungsmöglichkeiten
 - Datenerfassung / Datenverarbeitung
 - Bewertungsverfahren
 - Kostenschätzungen

- 2 Anlagen
 - Leistungskataloge, Leistungsverzeichnisse, Vertragsmuster zu
 - Erstbewertungen Phase I
 - Gefährdungsabschätzung Phase II
 - Sicherung/Sanierung Phase III *in Vorbereitung*
 - Luftbildauswertungen
 - geophysikalischen Untersuchungen von Bohrungen und Grundwassermeßstellen
 - Allgemeine, zusätzliche und ergänzende Vertragsbedingungen
 - Erfassungsblätter und zugehörige Kataloge

- Leitfaden Arbeitssicherheit bei der Planung und Ausführung der Sicherung und Sanierung belasteter Böden
- Richtlinie für die Planung und Ausführung der Sicherung und Sanierung belasteter Böden

3 Datenerfassung und Datenverarbeitung

Abb. 2 einfügen

Der Umfang an Informationen, die bundesweit im Rahmen von Altlastenuntersuchungen anfallen, hat inzwischen ein Ausmaß angenommen, daß deren Erfassung, Verarbeitung und Verwaltung nur noch EDV-gestützt erfolgen kann bzw. sinnvoll ist. Zur Unterstützung der Altlastenerkundung und Sanierung hat die OFD Hannover ein DV-Konzept für ein Fachinformationssystem Altlasten (FIS Altlasten) entwickelt.

Dezentral werden die notwendigen Daten mittels der Erfassungsprogramme EFA I/II erfaßt. In der Regel geschieht dies durch Ingenieurbüros im Rahmen der Abwicklung von Untersuchungsaufträgen.

Die eigentliche Altlastendatenbank, das **IN**formation**S**ystem **Alt**lasten (**INSA**), dient der zentralen Erfassung, Speicherung und Auswertung aller Daten, die in der Bauverwaltung im Rahmen der Altlastenerkundung anfallen. INSA ist ausschließlich zum Gebrauch in den Bauverwaltungen, Ministerien und der Leit-OFD und dem damit verbundenen Informationsaustausch untereinander vorgesehen.

Im Rahmen der Integration von INSA in ein Geographisches Informationssystem wurde zur Erzeugung von Fachplänen die Teilanwendung Fachinformationssystem (FIS) Altlasten entwickelt. Es ist ein Baustein des Digitalen Liegenschaftsmodells (DLM). Bereits erfaßte geographische Daten werden für die Bearbeitung mit dem FIS Altlasten nutzbar gemacht. Die graphische Anwendung enthält u.a. Funktionen zur geometrischen Erfassung von kontaminationsverdächtigen Flächen, sowie zur Erstellung diverser Fachpläne als graphische Reports der INSA-Datenbank. Die Übernahme von z.B. Luftbildern, Luftbildkartierungen und Lageplänen ist möglich. Die erfaßten Kontaminationsverdächtigen Flächen und Probenahmepunkte können in Plänen der Liegenschaft (Deckfolienprinzip mit thematischen Karten) dargestellt werden.

4 KOSAL - Kostenabschätzung bei der Sanierung von Altlasten

Auf der Basis einer vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) entwickelten Systematik zur Kostenabschätzung bei der Sanierung von Altlasten hat die OFD Hannover im Auftrag des BMBau das EDV-System KOSAL umgesetzt.

Mit KOSAL, daß zusammen mit INSA und den EFA-Programmen eingeführt wird, können nutzungs- und flächenspezifische Kostenschätzungen durchgeführt werden. Je höher das erreichte Beweisniveau der durchgeführten Untersuchungen, desto sicherer und präziser naturgemäß die Kostenschätzung. KOSAL beinhaltet

Kostenfunktionen von der Gefährdungsabschätzung über 30 verschiedene Sicherung-/Sanierungsmethoden bis zur Nachsorge.

Abb. 3 einfügen

4.2 Bewertungsverfahren

Die Gefahren für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch, die in den entsprechenden Untersuchungsphasen festgestellt werden, sind wesentliche Grundlagen für die Bewertung der kontaminationsverdächtigen Flächen.

Nach jeder Phase wird angestrebt eine formalisierte Bewertung durchzuführen. Das Ergebnis dient als Entscheidungshilfe bei der Priorisierung weiterer Schritte. Es soll sichergestellt werden, daß Altlasten mit dem größten Gefährdungspotential auch mit höchster Priorität bearbeitet werden.

Formalisierte Bewertung von zentraler Stelle nach einheitlichen Kriterien

BEMA Bewertungsmodell Altlasten

MAGMA Modell zur Abschätzung der Gefährdung durch militärische und Rüstungsaltlasten

III Arbeitshilfen Schadstoffinformation

Abb. 4 einfügen

Ebenfalls im Auftrag des BMBau wurde eine 'Schadstoffinformation zur Anwendung der beruflichen Richtlinie' erarbeitet und in Form einer 4-bändigen Loseblattsammlung eingeführt. Sie beinhaltet die Schadstoffinventarisierung von ca. 180 kontaminationsverursachenden, überwiegend militärischen Nutzungen.

Abb. 5 einfügen

Den Nutzungen, die wie z.B. Tankanlagen auch häufig im zivilen Bereich anzutreffen sind, ist ein typisches Schadstoffinventar zugeordnet. Für ca. 450 Schadstoffe sind chemische, physikalische und toxische Stoffdaten in sogenannten Schadstoffdatenblättern enthalten, u.a. auch die Stoffgefährlichkeit r_0 (Boden, Wasser, Luft) für das Bewertungsverfahren nach Baden-Württemberg.

Die Schadstoffinformation ist in allen Phasen der Altlastenkundung und Sanierung einsetzbar.

- Ableitung eines vermuteten Schadstoffinventars durch bestimmte Nutzungen
- Planung von Untersuchungsprogrammen
- Bewertung chemischer, physikalischer und toxischer Eigenschaften vermuteter oder nachgewiesener Stoffe
- Bereitstellung von nutzungs- und schadstoffspezifischer Daten zur Gefährdungsabschätzung und formalisierten Bewertung
- Bereitstellung von Informationen für die Sicherung und Sanierung belasteter Böden, u.a. Hinweise zum Arbeitsschutz und Maßnahmen zur Ersten Hilfe

Geplant ist auf der Basis der Schadstoffinformation eine Schadstoffdatenbank umzusetzen, die ein weiteres Modul im Fachinformationssystem Altlasten bilden wird. Die Realisierung dieses Projektes geschieht derzeit in Abstimmung mit dem Bundesumweltministerium, vertreten durch das Umweltbundesamt (UBA) in Berlin für zwei verschiedene Nutzergruppen.

IV Qualitätssicherung und -kontrolle von laboranalytischen Untersuchungen im Bereich der Altlasterkundung und -sanierung auf Bundesliegenschaften

Um die Qualitätssicherung und -kontrolle für durchzuführende Untersuchungen bei der Erkundung und auch Sanierung zu gewährleisten, wurde 1995 eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der OFD Hannover und der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) in Berlin geschlossen. Folgende grundsätzliche Ziele verfolgt die Verwaltungsvereinbarung:

Abb. 6 einfügen

- Sicherstellung der Zuverlässigkeit und Vergleichbarkeit von Prüfergebnissen altlastrelevanter Untersuchungen
- Steigerung der Zuverlässigkeit von Probenahmeverfahren, Verbesserung von Präzision und Richtigkeit laboranalytischer Bestimmungsverfahren
- Entgegenwirken eines ständigen Preisverfalles von Laboruntersuchungen auf Kosten der Qualität

Um diese Ziele zu erreichen wurde ein Anerkennungsverfahren für Prüflaboratorien definiert:

- Definition erforderlicher Richtlinien zur Probenahme und zu analytischen Bestimmungsmethoden für die Medien: Wasser, Boden, Bodenluft
- Überprüfung akkreditierter Laboratorien auf Antrag
- Anpassung von Untersuchungs- und Analyseverfahren an den neuesten Stand der Technik
- Überwachung anerkannter Laboratorien:
 - Überprüfung der Einhaltung der Richtlinien zur Probennahme während durchzuführender Arbeiten im Gelände unter Berücksichtigung verschiedener Medien.
 - Durchführung von Ringversuchen
 - Überprüfung im Rahmen von Laborbegehungen (Laborprotokoll-bücher, laborinternen Qualitätssicherungssystemen (Eigenüberwachung))

V Projektbezogene Bearbeitung von Altlasten auf Bundesliegenschaften

Folgende Projekte begleitet, bzw. führt die OFD Hannover im Auftrag verschiedener Bundesministerien bzw. in Zusammenarbeit mit der örtlichen Bauverwaltung durch:

Abb. 7 einfügen

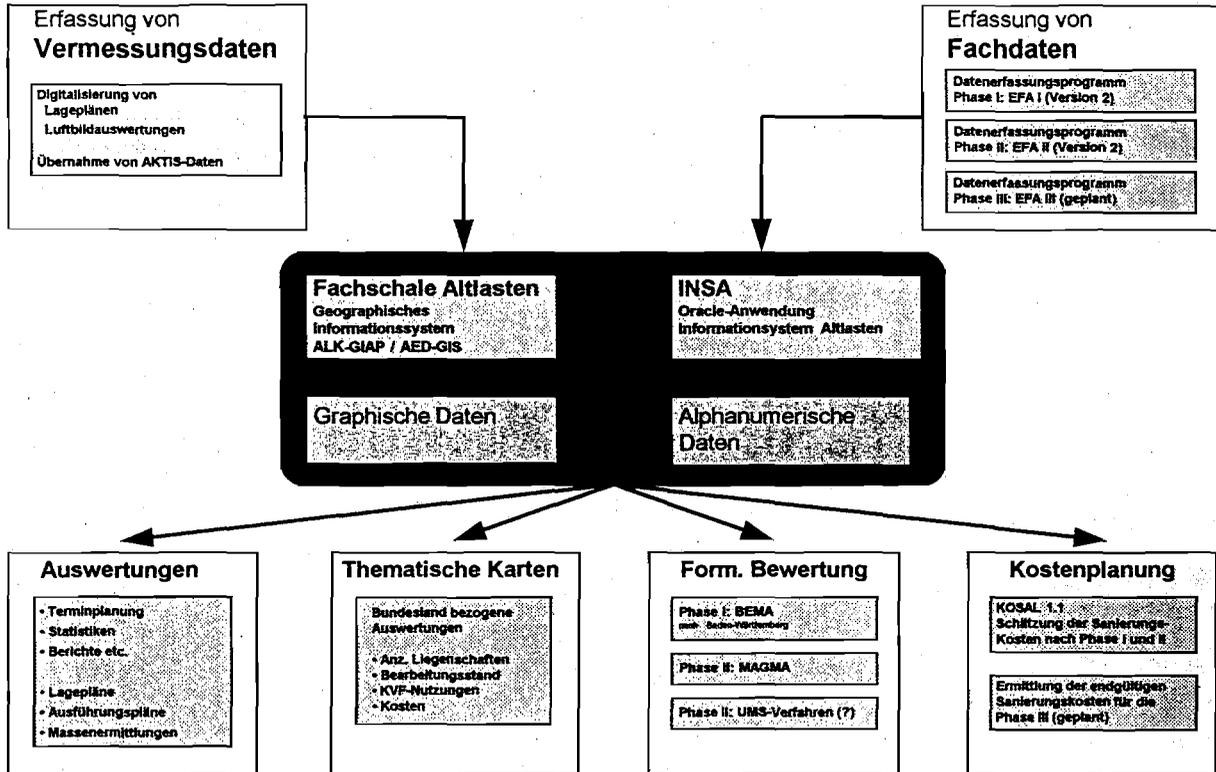
Abb. 8 einfügen

- Altlastenprogramm der Bundeswehr
Untersuchungsprogramm auf allen struktursicheren Liegenschaften der Bundeswehr in den neuen und alten Ländern
- Altlastenuntersuchungen auf ehem. Liegenschaften der WGT (GUS-Streitkräfte), Durchführung von Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr
- Altlastenuntersuchungen auf Konversionsliegenschaften (freiwerdende militärische Liegenschaften, i.W. der britischen und amerikanischen Streitkräfte)
- Untersuchungen aus verschiedenen Anlässen, z.B.:
Konversionsliegenschaften der Bundeswehr
An- und Verkauf von Liegenschaften
Umnutzung von Liegenschaften, z.B. Baumaßnahmen

Eine wichtige Aufgabe spielen auch Unterstützungsleistungen der Leit-OFD für die Finanzbauverwaltung der Länder z.B. in Form von Beratung, Organisation und Durchführung von Schulungsprogrammen, Durchführung von formalisierten Bewertungen / Kostenschätzungen in konkreten Fällen.

Oberfinanzdirektion Hannover

Fachinformationssystem Altlasten



KOSAL ermöglicht bereits in der Phase I eine erste Kostenschätzung

KOSAL-Systematik wurde im Auftrag des Bundesumweltministeriums entwickelt. Das EDV-Programm wurde durch die Fa. Focon, Aachen im Auftrag der OFD Hannover erstellt

KOSAL deckt die Arbeitsschritte von der Gefährdungsabschätzung bis zur Nachsorge ab

KOSAL besteht aus vier Modulen:

Im **Modul 1** werden die Eingangsinformationen, d.h. die erforderlichen Daten der kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) einer Liegenschaft aufbereitet

Im **Modul 2** findet eine Gefahrenbeurteilung für jede KVF statt

Im **Modul 3** wird die Verfahrensauswahl getroffen

Im **Modul 4** wird die Kostenermittlung durchgeführt

Ölwechselhalle

KVS-Codierung: 25100

Kategorie des Umweltgefährdungspotentials: 3...4

Informationen:

Gesonderte Ölwechselhallen in Form von Ölwechselboxen sind Bestandteil größerer Instandsetzungseinrichtungen. Ihre Zweckbestimmung besteht in der Durchführung des Ölwechsels und des Abschmierens der Kfz- und Panzertechnik.

In kleineren Einrichtungen erfolgt der Ölwechsel und das Abschmieren in einem Wartungspunkt (->). In diesem Falle wird das Altöl mit einer tragbaren Ölablaßwanne aufgefangen und in Rollreifensäcken gesammelt. Das Frischöl wird aus Ölkannen aufgefüllt.

Ölwechselboxen dagegen verfügen über eine Arbeitsgrube. Das aus den Fahrzeugen abfließende Altöl wird von Ölauffangvorrichtungen aufgenommen. Von dort gelangt es entweder über ein Rohrleitungssystem im freien Gefälle in unterirdisch aufgestellte Altölbehälter oder es wird mittels einer Pumpe in außerhalb des Gebäudes stehende Sammelbehälter bzw. direkt in Rollreifensäcke gepumpt. Die Wannen für unterirdisch aufgestellte Altölbehälter sind begehbar ausgeführt. Spül- und Frischöl wird manuell oder mit dem Ölwechsel- und Spülgerät aufgefüllt.

Mögliche Boden- bzw. Fußbodenkontaminationen können vor allem durch Umfüll-, Abtropf- und Handhabungsverluste beim Umgang mit Frisch- und Altöl sowie Schmierstoffen hervorgerufen werden. Erfahrungsgemäß erhöht sich das Kontaminationsrisiko, wenn der Ölwechsel nicht in Ölwechselboxen, sondern in struktur- oder sogar behelfsmäßigen Wartungspunkten durchgeführt wird. Für letztere kann oft die höhere Kategorie des Umweltgefährdungspotentials (4) zutreffend sein.

(Quelle: /115/)

Schadstoffinventar:

Altöle

Benzin (Siedegrenzbenzin)

Getriebeöle

Motorenöle

PAK's = Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Schmierfette

Projekt	Anzahl Liegenschaften	Anzahl KVF (nach Phase I)
Altlastenprogramm -Ost- der Bundeswehr (ehem. NVA / WGT)	459	2428
Altlastenprogramm der Bundeswehr (alte Bundesländer)	559	1298
Altlastenprogramm der Bundeswehr (NATO-Liegenschaften)	29	142
WGT	554	13118
US-Streitkräfte	236	877
Britische Streitkräfte	12	290
Sonstige	28	86
Summe	1877	18239

1 Einführung

In ihrer *Zielsetzung* und *Aufgabenstellung* unterscheiden sich historische Recherchen über Konversionsliegenschaften letztlich in keiner Weise von entsprechenden standortbezogenen Erhebungen (zur Definition vgl. MURL NW 1991) über zivil-gewerbliche oder militärisch-rüstungsbedingte Altlast-Verdachtsflächen. Hier wie dort geht es darum, die Nutzungsgeschichte der betreffenden Liegenschaft so differenziert zu rekonstruieren, daß sachlich wie räumlich und zeitlich genügend Informationen und Erkenntnisse zusammengetragen werden, um die potentiell kontaminierten Areale

- zu lokalisieren und hinreichend exakt abzugrenzen,
- in ihrer Entstehung und Bestandsdauer zu datieren,
- nach spezifischen Verdachtskategorien und potentiell gefährdenden Stoffgruppen/Stoffen zu klassifizieren, so daß eine Erstbewertung (zur Definition s. MURL NW 1991) möglich ist.

Um die gestellte Aufgabe zu lösen, kann bei Konversionsflächen grundsätzlich auch auf dasselbe *Recherche-Instrumentarium* zurückgegriffen werden wie bei den anderen einzelfallbezogenen Erhebungen über Altlast-Verdachtsflächen. Es ist dies eine kombinierte Anwendung folgender Verfahren der Informationsgewinnung (vgl. u.a. Dodt/Mark 1994; Dodt 1995):

1. die multitemporale Kartierung, d.h. die Ermittlung und Auswertung geotopographisch-flächenabbildender Quellen aus der Zeit der kontaminationsverdächtigen Standortnutzung, im einzelnen
 - die Analyse von Luftbildzeitreihen, d.h. von Luftbildern aus allen standortgeschichtlich relevanten Befliegungen,
 - die Analyse entsprechender Fortführungen großmaßstäbiger (topographischer) Karten/Pläne;
2. die Archivrecherche und Schriftgutauswertung, d.h. die Ermittlung und Auswertung schriftlicher, gedruckter sowie vor allem ungedruckter Quellen zur Standortgeschichte;
3. die Zeitzeugen-Befragung, d.h. die Ermittlung von Informationen aus - im wesentlichen - mündlichen Aussagen sach- und standortkundiger Gewährsleute.

Allerdings ergeben sich, wie die praktische Erfahrung bei der Untersuchung verschiedenster Fallbeispiele zeigt (s. u.a.

Dodt/Friebertshäuser/Mark 1996), in Recherchen über Konversions-

flächen einige Besonderheiten. Diese sind teilweise wohl für alle Konversionsflächen typisch; teilweise sind sie aber auch durch Spezifika der jeweiligen Standortgeschichte, insbesondere durch die Nutzer (Teilstreitkräfte, Einheiten, Nation), die Dauer und Art der Nutzung bedingt und treffen nur auf Standorte mit entsprechenden Nutzungsmerkmalen zu. Im folgenden sollen typische und wesentliche Besonderheiten vorgestellt werden, wie sie sich beim Einsatz der erprobten Verfahren zur Informationsgewinnung in historischen Recherchen über Konversionsflächen - im Vergleich zur Untersuchung anderer altlastverdächtiger Liegenschaften - ergeben (können).

2 Zum praktischen Einsatz der Untersuchungsverfahren

2.1 Multitemporale Kartierung

Generell sind die *Rahmenbedingungen* für den Einsatz der multitemporalen Kartierung in Recherchen über Konversionsliegenschaften identisch mit denen bei der Untersuchung anderer Altlast-Verdachtsflächen.

Methodisch ist sicherzustellen, daß die Auswertung der geotopographischen Quellen wirklich konsequent multitemporal angelegt und ausgeführt wird. Dazu muß in aller Regel die gesamte Sequenz der Luftbilder berücksichtigt werden, die für den kontaminationsverdächtigen Nutzungszeitraum zur Verfügung steht. Geht die Standortgeschichte über den Zeitpunkt der ersten Befliegungen hinaus, d.h. reicht sie in die frühen Zwischenkriegsjahre und noch weiter zurück, so sind zusätzlich auch alle Fortführungen - zumindest - der amtlichen topographischen Karten- und Planwerke in den Maßstäben 1:25 000 und größer in die Auswertung einzubeziehen. In der Praxis bedeutet dies, daß normalerweise auch bei historischen Recherchen über Konversionsstandorte mit Luftbild- und Kartensequenzen in Zeitschnitten zwischen zwei bis drei und etwa fünf bis sieben Jahren gerechnet werden kann. Wenn sich, wie etwa in dem mit Abbildung 1 verdeutlichten Fallbeispiel, der Abstand in den Zeitreihen der verfügbaren Luftbilder und Karten gelegentlich als (etwas) größer erweist, so ist dies (überwiegend) keine - etwa durch Geheimhaltungsmaßnahmen verursachte - Besonderheit von Konversionsflächen, sondern meistens dadurch bedingt, daß sich die betreffenden Liegenschaften in Gebieten befinden, die aufgrund einer geringeren räumlichen Entwicklungsdynamik seltener befliegen worden sind und bei denen auch die amtlichen Kartenwerke nur in längeren Abständen aktualisiert werden mußten/müssen (s. dazu bspw. Karten 8 und Anhang 8.2. in Dodt et al. 1987).

Technisch ist auch bei der Untersuchung von Konversionsliegenschaften eine apparative Mindestausstattung unabdingbar. Dies gilt insbesondere für die Luftbildauswertung. Sie erfordert entweder Einzelgeräte oder aber Gerätekonfigurationen, die folgenden Anforderungen entsprechen:

- 1) Sie müssen eine stereoskopische Bildanalyse ermöglichen, d.h. eine Auswertung der Luftbilder als dreidimensionales Raummodell, damit alle altlastrelevanten Objekte und Sachverhalte, darunter insbesondere auch die Alttablagerungen optimal erfaßt werden können.
- 2) Sie müssen eine zuverlässige Kartierung ermöglichen, d.h. eine räumlich-geometrisch exakte Übertragung der in den Stereomodellen identifizierten altlastverdächtigen Objekte/Nutzungen in eine Basiskarte mit der aktuellen topographischen Situation. Dazu muß es möglich sein, mit den Geräten einerseits die gelände- bzw. aufnahmebedingten Abbildungsfehler (radialer Punktversatz, Punktversatz durch Quer- und Längsneigung) zu korrigieren und andererseits die Maßstabsdifferenzen zwischen den Luftbildern und der Basiskarte auszugleichen.

Entsprechende Geräte bzw. Gerätekonfigurationen sind in Abbildung 2 zusammengefaßt (zur weiteren Erläuterung der aufgeführten Geräte vgl. neuerdings Hildebrandt 1996, S. 147 ff.), wobei anzumerken ist, daß, wie bei anderen Verdachtsflächenkartierungen, auch bei der Untersuchung von Konversionsflächen der Einsatz von Stereomeßgeräten unter Kosten-Nutzen-Erwägungen nur in Ausnahmefällen als zweckmäßig anzusehen ist (s. Dodt et al. 1994, S. 80 f.).

[Hier Abb. 2 einfügen]

Wie für die Luftbildauswertung sind normalerweise auch für die Kartenauswertung Geräte notwendig, und zwar Reprokameras bzw. Pantographen zur geometrisch fehlerfreien Maßstabsanpassung bei der Übertragung von Objekten/Sachverhalten aus den ausgewerteten "historischen" Kartenausgaben in die aktuelle Basiskarte.

Sachlich muß bei der Untersuchung von Konversionsflächen damit gerechnet werden, daß diese in großmaßstäbigen amtlichen Karten, und zwar sowohl in jüngeren als auch in älteren Fortführungen, nur stark generalisiert, d.h. meist in einer aus Gründen der militärischen Geheimhaltung über das Normalmaß der sonst üblichen Vereinfachung hinausgehenden Form, wiedergegeben werden; in manchen Fällen sind der Kartendarstellung dadurch praktisch keine oder nur noch sehr wenige sachdienliche Informationen zu entnehmen.

In dem frei verfügbaren Luftbildmaterial (s. dagegen Borries 1994, S. 17 f.) sind Konversionsflächen gelegentlich zwar retuschiert worden. Hierzu wurden die betreffenden Bildbereiche entweder auf den Kontaktkopien durch Überzeichnen mit Tusche "abgedeckt", oder es wurden an ihrer Stelle Ausschnitte aus anderen Luftbildern mit einer der Liegenschaftsumgebung im Originalbild angepaßten "neutralen" Nutzung eingefügt; letzteres ist vor allem bei den amtlichen Luftbildplänen/-karten 1: 5 000 bzw. 1:25 000 festzustellen. In beiden Fällen kann mittlerweile allerdings auf die unverfälschten Originalfilme bzw. auf nicht retuschierte Kontaktkopien zurückgegriffen werden, so daß für die Luftbildauswertung auch bei Konversionsflächen praktisch keine Einschränkungen (mehr) bestehen.

2.2 Archivrecherche und Schriftgutauswertung

Im methodischen Ansatz spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob man das Verfahren der Archivrecherche/Schriftgutauswertung im Rahmen von Erhebungen über Konversionsliegenschaften oder aber zur Untersuchung anderer altlastverdächtiger Standorte einsetzt. In jedem Fall muß versucht werden, möglichst alle - wesentlichen - Fundorte für einschlägiges, altlastrelevantes Akten- und sonstiges schriftliches Dokumentationsgut ausfindig zu machen und hier dann die betreffenden Bestände, soweit sie erhalten und frei zugänglich sind, zu erfassen und auszuwerten. Dies setzt voraus, daß es gelingt, die im jeweiligen Untersuchungsfall gegebenen administrativen Zuständigkeiten - einschließlich eventueller Veränderungen im Verlauf der Nutzungsgeschichte - umfassend zu ermitteln. Eine erste Hilfestellung hierzu gibt ein 1992 vom MURL NW und dem Niedersächs. Umweltministerium herausgegebener "Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf frei werdenden, militärisch genutzten Liegenschaften", der sich im wesentlichen allerdings auf die Darlegung der aktuellen Zuständigkeitsstrukturen konzentriert. Weitere Hinweise sind einem Leitfaden zu Standortrecherchen auf Konversionsflächen zu entnehmen, der zur Zeit im Auftrag des MURL NW vorbereitet wird (Dodt/Mark/Schewe).

Kommt generell für eine einzelfallbezogene Standortrecherche ein relativ breites Spektrum von Fundstellen für relevante Akten in Frage (s. dazu Dodt 1992; Herter 1994; Dodt et al. 1994, S. 16 ff.), so können bei Konversionsflächen unter pragmatischen Erwägungen von vornherein gewisse Einschränkungen vorgenommen werden (vgl. Abb. 3):

1) Infolge der stets mit mancherlei Geheimhaltungsvorschriften bedachten militärischen Nutzung werden Privatarchive als mögliche

Fundstellen für relevantes Dokumentationsgut keine oder nur ausnahmsweise eine Rolle spielen.

2) Auch die *öffentlichen Archive*, deutsche wie ausländische, werden angesichts der mindestens dreißigjährigen Sperrfristen für Verwaltungsschriftgut bei einer bis zur Gegenwart andauernden militärischen Nutzung verständlicherweise nur dann von Bedeutung sein, wenn die altlastrelevante militärische Standortgeschichte mehr als drei Jahrzehnte, d.h. bis in die ersten Nachkriegsjahre oder aber in die Zeit des Zweiten Weltkriegs und noch weiter zurückreicht. In diesen Fällen müssen die öffentlichen Archive, und hier vor allem die für das Schriftgut der Ober- und Mittelinstanzen zuständigen Zentral- und Regionalarchive, allerdings unbedingt berücksichtigt werden.

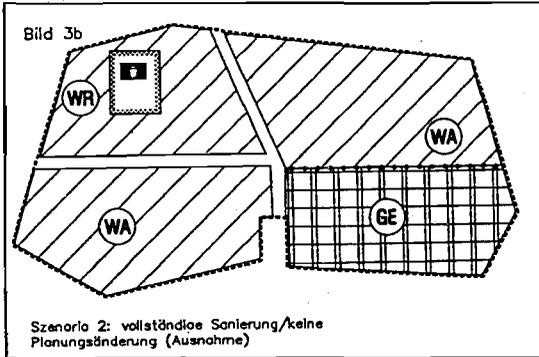
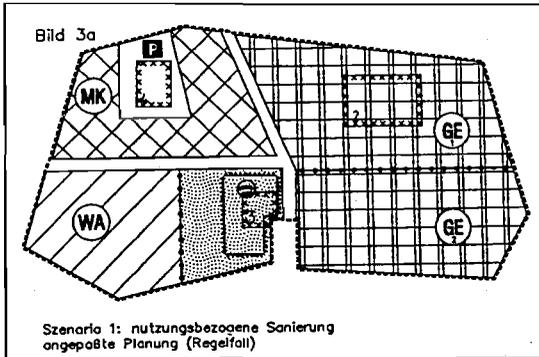
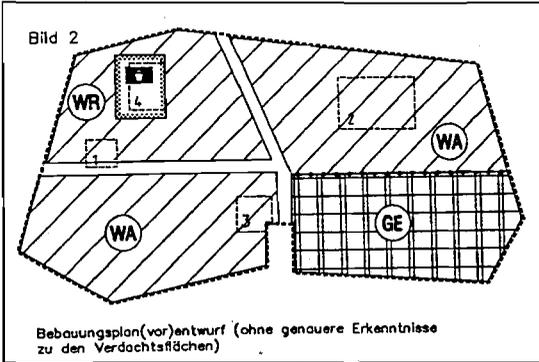
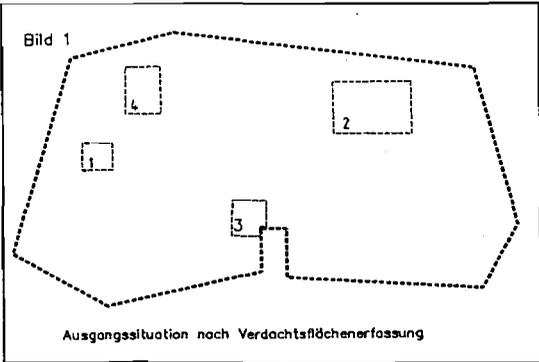
3) Anders als bei vielen anderen Altlast-Verdachtsflächen sind bei der Untersuchung von Konversionsflächen als Hauptfundorte für signifikantes Aktengut demnach vor allem *behördeninterne Archive* in Betracht zu ziehen, und zwar speziell die Altregistraturen sowie ggf. auch die laufenden Akten der für die Liegenschafts-/Vermögens- bzw. Bauverwaltung militärisch genutzter Standorte zuständigen Behörden. Es sind dies - je nach Nutzer und Nutzerstatus - vor allem die verschiedenen Instanzen der Bundes- bzw. Landesfinanzverwaltung, hier insbesondere

- die Oberfinanzdirektionen mit den Abteilungen Bundesvermögen (BV) bzw. Bau (B) sowie die nachgeordneten Bundesvermögensämter (BVÄ) und Staatlichen Bauämter (SBÄ),
- die entsprechenden Dienststellen der Militärverwaltung bei der Bundeswehr (Wehrbereichs- und Standortverwaltung) oder bei den Gaststreitkräften, so z.B. bei den Britischen Streitkräften die Defence Estate Organisation (DEO) mit den Defence Lands Offices (DFO) bzw. den Defence Works Services (DWS) und die nachgeordneten Property Management Offices (PROM), bei den Belgischen Streitkräften die Baudirektion KTG mit den mittelinstantzlichen Regionalstellen KSR-Est und KSR-Ouest).

Darüber hinaus sind prinzipiell die Bestände weiterer Fachverwaltungen zu berücksichtigen, auch wenn diese aufgrund der spezifischen Gegebenheiten und Zuständigkeiten bei Konversionsflächen längst nicht so wichtig sind wie bei Recherchen über andere Altlast-Verdachtsflächen.

2.3 Zeitzeugen-Befragung

Da Konversionsflächen bis in die Gegenwart hinein genutzt werden, erscheinen Zeitzeugen-Befragungen hier einerseits besonders erfolgversprechend. Wegen der mit militärischen Nutzungen gemein-



Legende:

-  Atlas- Verdachtsflächen und Flächen mit Boden belastungsverdacht (s. Tabelle 4.1)
-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Kerngebiet
-  Gewerbegebiet
-  Untergliederung des Gewerbegebietes
-  Öffentliche Spielanlage
-  Öffentliche Parkfläche
-  Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungen

Abb 3 Rechenfall für die modellhafte Berücksichtigung von Altlasten und Bodenbelastungen in der Bauleitplanung

hin verbundenen Geheimhaltungspraxis lassen sie andererseits allerdings auch einige Probleme erwarten. Aufgrund dieser "ambivalenten" Ausgangslage wird bei der Planung und Durchführung von Befragungen über Konversionsstandorte kaum anders vorzugehen sein als bei Recherchen über sonstige altlastverdächtige Liegenschaften (vgl dazu allgemein Dodt et al. 1994, S. 91 ff.).

Zur Ermittlung möglicher Zeitzeugen sollten Berufsverbände/-organisationen, Geschichts- und Heimatvereine kontaktiert werden; gerade bei Konversionsstandorten, auf denen im allgemeinen auch einheimische Zivilangestellte tätig waren, haben sich allerdings auch Aufrufe in den Lokalmedien als erfolgreich erwiesen.

Die Befragungen selbst sind grundsätzlich mündlich als Intensivinterviews, ggf. auch in Form von Gruppengesprächen durchzuführen, wobei im Interview-Verlauf zwei Aspekte zu beachten sind (s. dazu u.a. Friedrichs 1985): Durch Kontrollfragen über bereits bekannte, abgesicherte Tatbestände sollte versucht werden, Anhaltspunkte zu gewinnen, um die Sachkompetenz, die Ortskenntnisse und das Erinnerungsvermögen der Befragten einschätzen zu können, und die übrigen Fragen sind gezielt darauf auszurichten, Informationslücken in den vorhandenen Datenbeständen zu schließen und Unklarheiten bzw. Widersprüche zu beseitigen.

3 Rechercheergebnisse und Empfehlungen zur Vorgehensweise

Geht man der Frage nach, mit welchen Ergebnissen die vorangehend skizzierten Verfahren jeweils zum Erkenntnisstand über die Verbreitung möglicher Kontaminationen auf Konversionsflächen beitragen (können), so wird man im allgemeinen keine prinzipiellen, sondern bestenfalls graduelle Unterschiede gegenüber den in historischen Recherchen über andere altlastverdächtige Standorte erzielbaren Resultaten feststellen.

Wie bei der Untersuchung zivil-gewerblicher oder rüstungs- und kriegsbedingter Verdachtsstandorte erweist sich auch bei Konversionsflächen die *multitemporale Kartierung* und hier insbesondere die *Luftbildauswertung* als das leistungsfähigste Verfahren, um liegenschaftsinterne *Altablagerungen* zu lokalisieren, abzugrenzen und nach Grundkategorien (etwa Verfüllungen, Aufschüttungen, "wilde" Deponien) zu klassifizieren. Ebenso ist die Luftbildauswertung das wichtigste und effizienteste Verfahren, um bei entsprechender Dauer der Liegenschaftsgeschichte die *Kriegseinwirkungen* zu ermitteln und nach Art und Ausmaß differenziert zu kartieren.

Darüber hinaus hat sich die multitemporale Kartierung mit Luftbildern - wie auch sonst bei der einzelfallbezogenen Verdachtsflächen-Erfassung - als ein objektives und dementsprechend unverzichtbares Hilfsmittel erwiesen, um die aus der Archivrecherche/Schriftgutauswertung und hier vor allem aus der Betriebs- und Bauplanauswertung gewonnenen Erkenntnisse über den Gebäude- und Anlagenbestand zu überprüfen und ggf. zu korrigieren; so sind immer wieder im Vergleich der Luftbildzeitreihen Bauwerke ausfindig zu machen, die zwar in Akten/Plänen ausgewiesen, realiter aber nicht (oder an anderer Stelle) errichtet worden sind, bzw. es lassen sich Anlagen/Gebäude lokalisieren, die zwar gebaut worden, aber in Akten/Plänen nicht dokumentiert sind.

Schließlich hat sich herausgestellt, daß die Luftbildauswertung bei der multitemporalen Kartierung von Konversionsflächen deutlich häufiger als etwa bei zivil-gewerblichen Altlast-Verdachtsflächen nicht nur die Überprüfung von Gebäude- und Anlagebeständen ermöglicht, sondern auch die Ermittlung von Gebäude- und Anlagefunktionen/-nutzungen, da sich letztere auf militärischen Liegenschaften offenbar signifikant häufiger als auf zivil-gewerblich genutzten Standorten in luftbildsichtbaren Merkmalen manifestieren und somit auch zu identifizieren sind.

Wichtigstes und zuverlässigstes Verfahren zur umfassenden Ermittlung des Gebäude- und Anlagenbestandes einschließlich der jeweiligen Funktionen/Nutzungen sowie der damit zusammenhängenden Betriebs-, Arbeits- oder Übungsabläufe ist allerdings auch bei der Untersuchung von Konversionsstandorten die *Archivrecherche/Schriftgutauswertung* mit der zugehörigen Analyse von Liegenschafts- und Bauplänen. Ebenso sind die Akten die Hauptquelle, um die oft komplexen besitz- und eigentumsrechtlichen Verhältnisse zu rekonstruieren, die vielfach wechselnden Nutzer (Truppenteile, Einheiten) zu erfassen oder auch um Erkenntnisse über Unfälle, Leckagen und andere potentiell umweltgefährdende Vorkommnisse zu gewinnen.

Aussagen aus *Zeitzeugen-Befragungen* haben sich - wie bei anderen Standortrecherchen - auch bei Untersuchungen über Konversionsflächen zwar in Einzelaspekten als durchaus fundiert und weiterführend herausgestellt. Wägt man allerdings kritisch den für die Befragung erforderlichen Aufwand und den Erfolg, d.h. den letztlich erzielbaren Erkenntniszugewinn ab, dann wird man die Befragung auch bei Recherchen über Konversionsliegenschaften kaum als ein Standard-, sondern nur als ein Komplementärverfahren der Informationsgewinnung heranziehen.

Damit kann für die Praxis historischer Recherchen über Konversionsliegenschaften ein *Verfahrensgang* empfohlen werden, der

sich idealtypisch wie folgt darstellt (s. auch Abb. 4): Die drei Verfahren der Informationsgewinnung sollten grundsätzlich nicht zeitgleich, sondern in mehreren, aufeinander aufbauenden Recherchephasen eingesetzt werden. Generell ist mit der Archivrecherche/Schriftgutauswertung zu beginnen. Die multitemporale Kartierung sollte aufgenommen werden, wenn bereits so viele Erkenntnisse über den Untersuchungsstandort und insbesondere über den Gebäude- und Anlagenbestand vorliegen, daß auch die Funktion der Luftbildauswertung als Verifizierungsverfahren angemessen zum Tragen kommen kann. Die Zeitzeugen-Befragung ist zweckmäßigerweise für eine noch spätere, in der Regel: die abschließende Recherchephase anzusetzen, da erst nach Abschluß der Schriftgutauswertung und der multitemporalen Kartierung sowie nach dem Abgleich der in diesen beiden Untersuchungsschritten erzielten Ergebnisse entschieden werden kann, ob sie überhaupt durchgeführt werden soll/muß und gegebenenfalls mit welchen Fragestellungen.

[Hier Abb. 4 einfügen]

Die *Archivrecherche* setzt in der ersten Phase zweckmäßigerweise "vor Ort" bei den für die Liegenschafts- und Bauverwaltung der betreffenden Konversionsfläche zuständigen Unterbehörden ein, d.h. zum einen - je nach Status bzw. früherem Nutzer der Liegenschaft - beim Bundesvermögensamt bzw. bei der Standortverwaltung und zum anderen beim Staatlichen Bauamt (früher Finanzbauamt). Auch wenn die Überlieferungsdichte in den Altregistaturen der Behörden auf der Lokalebene sehr hoch ist und damit hier entsprechend umfangreiches rechercherelevantes Dokumentationsgut zur Verfügung steht, sind in einem weiteren Arbeitsschritt unbedingt auch die Bestände der übergeordneten Mittelinstanzen, also der jeweiligen Oberfinanzdirektion (Abteilungen BV und B) bzw. der Wehrbereichsverwaltung, in die Recherche einzubeziehen, weil sich hier - oft entgegen allen Bekundungen auf beiden Verwaltungsebenen - nicht nur Parallel- und identische Gegenakten finden, sondern nahezu durchgehend auch Dokumentationsgut mit ergänzenden, weiterführenden altlastsignifikanten Informationen.

Dies trifft auch auf die Liegenschafts- und Bauverwaltungen der Gaststreitkräfte zu: Diese übergeben mit dem Freiziehen ihrer Liegenschaften zwar auch die laufenden standortbezogenen Akten an die zuständigen deutschen Dienststellen; dennoch enthalten ihre Altregistaturen in aller Regel noch weiteres Schriftgut, das vor allem auch Informationen über die in den ausgehändigten Akten meist nicht oder nur knapp dokumentierten frühen Phasen der Standortgeschichte vermittelt; auch hier sollte daher auf Recherchen in keinem Fall verzichtet werden. Darüber hinaus kann es zweckmäßig, ja notwendig sein, zusätzlich auch in den öffentlichen Zentralarchiven der Entsenderstaaten, also etwa im britischen

Public Record Office (PRO) oder im belgischen Centre Historique de Documentation des Forces Armées (CHD) zu recherchieren, um Erkenntnisse über die Liegenschaftsnutzung in den ersten Nachkriegsjahren zu sammeln.

Ähnliches gilt für die öffentlichen Archive in Deutschland. Auch sie müssen vor allem dann in die Schriftgutsuche und -auswertung einbezogen werden, wenn bei Konversionsliegenschaften mit einer mehr als drei Jahrzehnte umfassenden militärischen Nutzung den Beständen der behördlichen Altregistraturen - wie dies die Regel ist - keine oder nur wenige Daten und Erkenntnisse über die Standortsituation in den frühen Nachkriegsjahren, im Zweiten Weltkrieg sowie in den Entwicklungsphasen davor zu entnehmen sind. Anders als bei den Recherchen über die jüngere Liegenschaftsgeschichte sollte hier allerdings an erster Stelle in den Zentral- und Regionalarchiven, d.h. im Bundesarchiv (Koblenz bzw. Militärarchiv Freiburg), sowie im Hauptstaats- bzw. in dem jeweils zuständigen Staatsarchiv des Landes und erst danach - im Fall weiterer Informationsdefizite - auf lokaler Ebene recherchiert werden.

Verständlicherweise ist bei Konversionsstandorten mit langer Nutzungsdauer auch die *multitemporale Kartierung* etwas anders anzulegen als bei Liegenschaften mit einer nur auf die Nachkriegsjahre begrenzten Geschichte. Zwar existieren von - wohl nahezu - allen Konversionsliegenschaften Luftbilder aus Aufklärungsflügen der alliierten Luftwaffe, die eine Rekonstruktion der Nutzungsverhältnisse in den (ausgehenden) Kriegsjahren erlauben. Bei manchen Standorten stehen auch Luftbilder aus den Zwischenkriegsjahren und vereinzelt sogar aus dem Ersten Weltkrieg zur Verfügung. In den meisten Untersuchungsfällen bleibt für die Frühphasen der Liegenschaftsgeschichte allerdings nur noch die Auswertung amtlicher Karten- und Planwerke, an erster Stelle die Analyse der Topographischen Karte 1:25 000. Auch wenn dabei der Zugewinn an Informationen geringer ist als bei der Luftbildauswertung, sollte auf die Kartenanalyse nicht verzichtet werden, weil auch sie erfahrungsgemäß immer wieder sowohl zur Überprüfung und Absicherung als auch zur Ergänzung von Erkenntnissen aus der Aktenrecherche beizutragen vermag.

4 Zusammenfassung

Einzelfallbezogene Recherchen zur Erfassung möglicher Kontaminationen auf Konversionsliegenschaften weisen, wie vorangehend aufgezeigt, zwar durchaus einige Besonderheiten auf. Methodisch-technisch sind sie grundsätzlich jedoch in gleicher Weise

durchzuführen wie standortbezogene Untersuchungen zivil-gewerblicher oder rüstungs- und kriegsbedingter Altlast-Verdachtsflächen, und trotz gelegentlicher, meist aber nur marginaler Restriktionen beim Zugriff auf einige Informationsquellen lassen sich normalerweise Ergebnisse erzielen, die den bei der Untersuchung anderer Verdachtsstandorte erreichbaren in keiner Weise nachstehen. So ist es in der Regel möglich, einen Satz analytischer bzw. komplex-analytischer Karten zu erarbeiten mit einer stets hinreichend lage- und grundrißgenauen Wiedergabe

- des Gesamtbestandes aller Gebäude und Anlagen einschließlich deren Nutzungen und Funktionen sowie Bestandszeiträume,
- des Gesamtbestandes der im Verlauf der Nutzungsgeschichte entstandenen Altablagerungen nach Grundkategorien und Bestandszeiträumen,
- eventueller Kriegseinwirkungen und -folgeschäden nach Art und Ausmaß (einschließlich Bombentrichter).

Darüber hinaus sind in einem ergänzenden Standortdossier die Entwicklungsphasen der Liegenschaft, die verschiedenen Nutzer, die wechselnden Besitz- und Eigentumsverhältnisse zu dokumentieren, und in weiteren, aus den analytischen Verbreitungskartierungen abzuleitenden Synthesekarten kann als Basis für die Erstbewertung und hier insbesondere die Beprobungsplanung die räumliche Verbreitung der möglichen Kontaminationsquellen einschließlich der jeweiligen Stoff- und Gefährdungspotentiale dargestellt werden.

5 Zitierte Literatur

Borries, H.-W. 1994: Beprobungslose Untersuchungsverfahren zur kostengünstigen und effizienten Erkundung von Altlastverdachtsflächen. In: Ökologische Altlasten in der kommunalen Praxis, hrsg. von K. Hermanns und H. Walcha. - Köln: Kohlhammer, S. 4 - 33.

Dotd, J. et al. 1987: Die Verwendung von Karten und Luftbildern bei der Ermittlung von Altlasten. Ein Leitfaden für die praktische Arbeit. - 2 Bde, Düsseldorf: Landesamt für Wasser und Abfall NRW.

Dotd, J. 1992: Recherche über kriegs- und rüstungsbedingte Verdachtsflächen in regionalen und lokalen Archiven. In: Altlasten und kontaminierte Böden '91, hrsg. von R. Kompa und K.-P. Fehlau. Köln: TÜV Rheinland, S. 239 - 254.

Dotd et al. 1994: Hinweise für die einzelfallbezogene Erfassung von Verdachtsflächen rüstungs- und kriegsbedingter Altlasten. Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten Bd. 9. - Düsseldorf: Landesumweltamt NRW.

Dodt, J. und H. Mark 1994: Methodik der Erfassung von Bodenverunreinigungen in Projekten des Flächenrecyclings. In: Taschenbuch BrachflächenRecycling 1995. - Essen: VGE, S. 107 - 133.

Dodt, J. 1995: Die Erfassung und Erstbewertung von Bodenverunreinigungen. In: Brachflächen und Flächenrecycling, hrsg. von D.D. Genske und H.-P. Noll. - Berlin: Ernst, S. 65 - 78.

Dodt, J., D. Friebertshäuser und H. Mark 1996: Erfassung, Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung von Altlasten auf Konversionsliegenschaften am Beispiel des Standortes Flugplatz Werl. In: BrachflächenRecycling 3/96, S. 22 - 30.

Dodt, J, H. Mark und J. Schewe: Erfassung von Altlast-Verdachtsflächen auf Konversionsliegenschaften. Im Auftrag des MURL NW, in Vorbereitung.

Friedrichs, J. 1985: Methoden der empirischen Sozialforschung. - Reinbeck bei Hamburg: Rowohlt, 13. Auflage.

Herter, Ch. 1994: Die historische Recherche als wertvolles Instrument der Altlastenermittlung. In: Ökologische Altlasten in der kommunalen Praxis, hrsg. von K. Hermanns und H. Walcha. - Köln: Kohlhammer, S. 34 - 44.

Hildebrandt, G. 1996: Fernerkundung und Luftbildmessung für Forstwirtschaft, Vegetationskartierung und Landschaftsökologie - Heidelberg: Wichmann.

MURL NW (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen) 1991: Altlasten ABC. - Düsseldorf.

MURL NW (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen) und Niedersächsisches Umweltministerium 1992: Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf frei werdenden, militärisch genutzten Liegenschaften. - Düsseldorf: Landesamt für Wasser und Abfall Nordrhein-Westfalen.

(Abbildungsunterschriften)

Abb. 1: Multitemporale Kartierung - Luftbild- und TK 25-Zeitschnitte für eine Konversionsliegenschaft, Beispiel Nachschublager und Kaserne Camp Reine Astrid, Eschweiler/Stolberg (nach Dodt/Mark/Schewe)

Abb. 2: Geräte-Mindestausstattung für die Luftbildauswertung:
alternative Gerätekonfigurationen oder Einzelgeräte (nach Dodt et
al. 1994, S. 80)

Abb. 3: Übersicht zur Archivrecherche/Schriftgutauswertung (nach
Dodt/Mark/Schewe)

Abb. 4: Empfehlungen zur Ablaufplanung der einzelfallbezogenen
historischen Recherche bei Konversionsliegenschaften (nach
Dodt/Mark/Schewe)

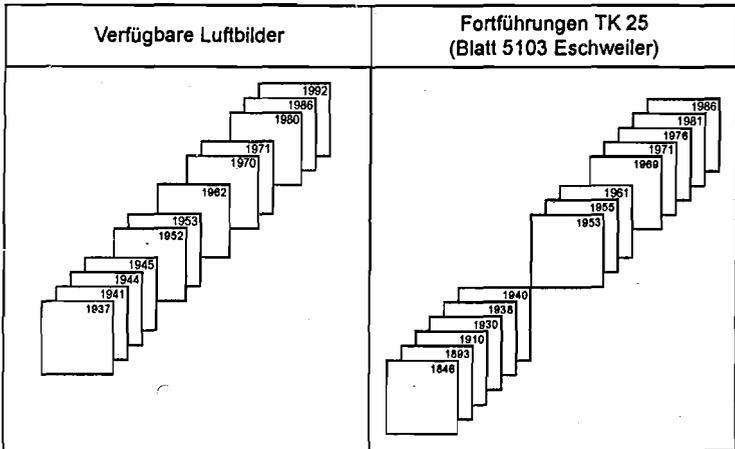


Abb. 1: Multitemporale Kartierung - Luftbild- und TK 25-Zeitschnitte für eine Konversions-
 liegenschaft. Beispiel Nachschublager und Kaserne Camp Reine Astrid, Eschweiler/
 Stolberg (nach Dodt/Mark/Schewe)

Objektidentifizierung	Informationsübertragung möglich	mit Ausgleich von		
		Maßstabsschwankungen	Bildneigungen	Geländehöhenunterschieden
Spiegel-/ Scanningstereoskope	-	-	-	-
Spiegel-/ Scanningstereoskope	Einbildumzeichner Typ: LUZ (Zeiss)	(+)	(+)	-
Spiegel-/ Scanningstereoskope	Einbildumzeichner Typ: Mono Zoom Transfer Scope ZT 4 (Bausch-Lomb)	+	+	+
Zweibildauswertegeräte (Stereo Zoom Transfer Scope, Kartoflex, Stereo Facet Plotter)		+	+	+
Stereomeßgeräte		++	++	++
Erläuterungen: - nicht möglich; (+) annäherungsweise möglich; + hinreichend genau möglich; ++ mit höchster Genauigkeit möglich				

Abb. 2: Geräte-Mindestausstattung für die Luftbildauswertung; alternative Gerätekonfigurationen oder Einzelgeräte (nach Dodt et al. 1994, S. 80)

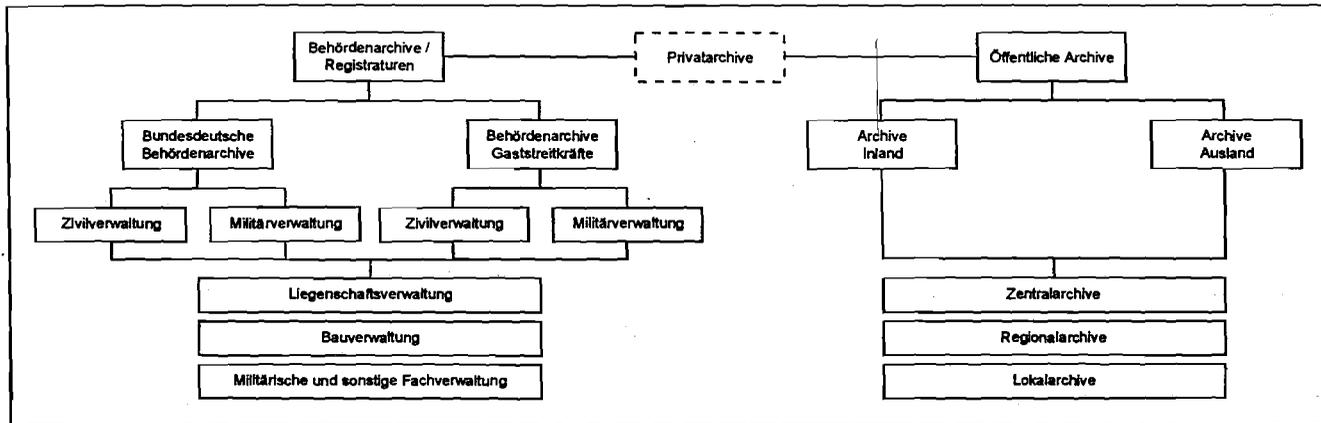


Abb. 3: Übersicht zur Archivrecherche/Schriftgutauswertung (nach Dodt/Mark/Schewe)

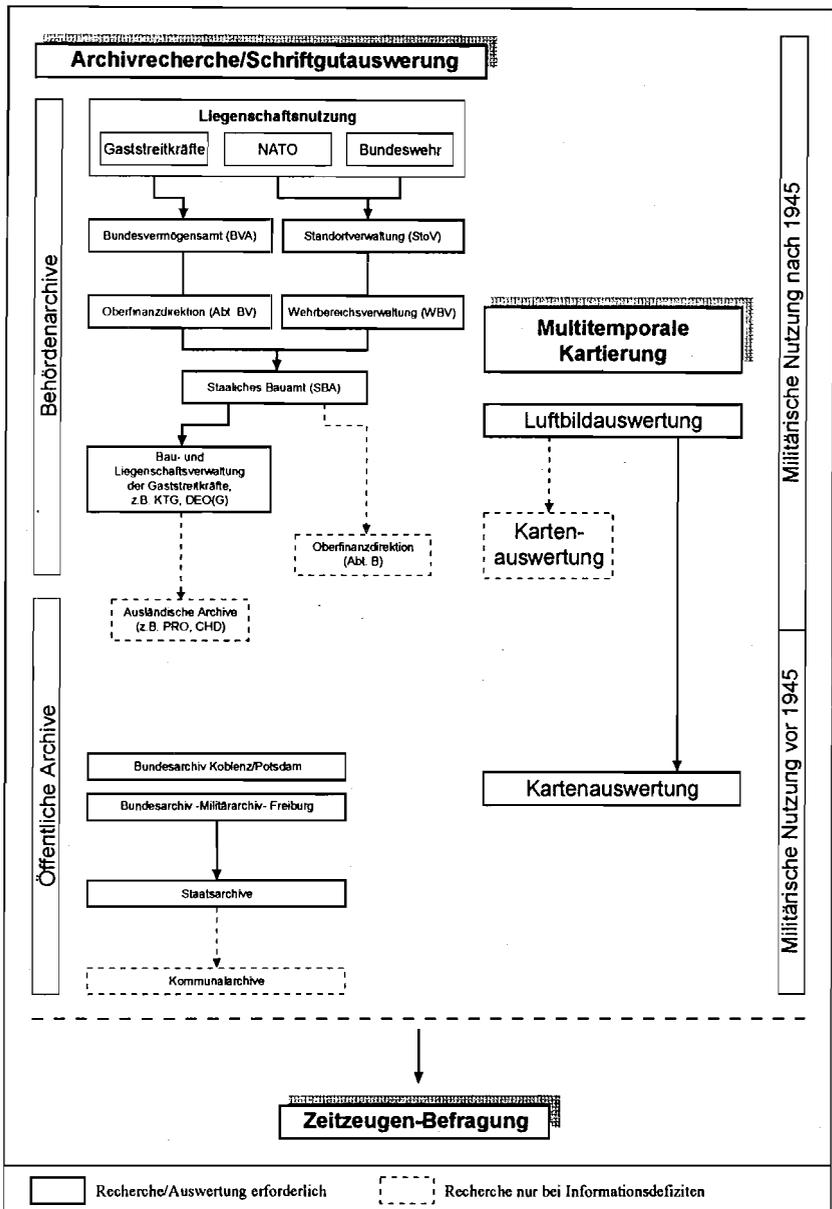


Abb. 4: Empfehlungen zur Ablaufplanung der einzelfallbezogenen historischen Recherche bei Konversions-
 liggenschaften (nach Dodt/Mark/Schewe)

Wertermittlung von Konversionsliegenschaften

*MR Jens Cohrs,
Bundesministerium der Finanzen*

Begriff "Konversionsliegenschaften"

Entbehrlichkeitsprinzip

Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung

- voller Wert (§ 63 Abs. 3 BHO)
- Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungs-Richtlinien 1991

Regelfall: Ermittlung des Verkehrswerts durch Ausschreibung

Nach der Wertermittlungsverordnung vorgesehene Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Baurechtliche Gegebenheiten und Nutzungskonzept als wesentliche Voraussetzungen einer Wertermittlung.

Besonderheiten der Preisgestaltung, insbesondere

- Nachzahlungsvereinbarungen
- Verbilligungen
- Berücksichtigung vorhandener Altlasten
- Entmunitionierung

Bei den sogenannten Konversionsliegenschaften handelt es sich um aus der bisherigen militärischen Nutzung durch Bundeswehr und ausländischen Streitkräfte entlassene Liegenschaften (Übungsflächen, Kasernen, Munitionsdepots, Service-Gebäude - militärische Kaufhäuser, Schulen - und Wohnungen - Geschoßwohnungen, Einfamilien- und Einfamilienreihenhäuser). Sie gehören zumeist dem Bund und werden für andere Bundeszwecke nicht mehr benötigt.

Diese Liegenschaften sind gem. § 63 Abs. 2 BHO zu veräußern (Umkehrschluß aus § 63 Abs. 1, wonach Vermögensgegenstände nur erworben werden dürfen, soweit sie zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes erforderlich sind). Die zentrale Bestimmung des § 63 Abs. 3 BHO besagt sodann, daß diese Liegenschaften als Vermögensgegenstände nur zum vollen Wert veräußert werden dürfen. Unter dem vollen Wert ist der am Markt realisierbare Preis zu verstehen.

Der Preis kann durch das auf eine Ausschreibung hin ergangene Höchstgebot oder aber bei beschränktem Erwerberkreis durch Preisfestlegung aufgrund einer Wertermittlung

festgelegt werden. In der Regel wird bei der Veräußerung von Bundesliegenschaften eine Ausschreibung durchgeführt. Dabei kann bestimmten bevorrechtigten Erwerbsinteressenten der Eintritt in das Höchstgebot zugestanden werden.

Soweit Liegenschaften von Körperschaften öffentlichen Rechts, insbesondere Ländern und Kommunen, erworben werden sollen, wird der Preis aufgrund einer Wertermittlung festgestellt.

§ 64 Abs. 3 BHO besagt, daß für zu veräußernde Grundstücke eine Wertermittlung aufzustellen ist. Nach den Regeln der Wertermittlung wird auch zum Zwecke des Erlangens einer Kaufpreisvorstellung als Grundlage für eine Ausschreibung vorgegangen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Wertermittlung ist die Erkundung der baurechtlichen Gegebenheiten, die insbesondere bei größeren Konversionsliegenschaften nur sehr unvollkommen sind. Eine Bauleitplanung besteht zumeist nicht. Weil das Aufstellen eines Bebauungsplanes zumeist eines langwierigen Verfahrens bedarf, genügt für die Erstellung einer Wertermittlung ein von den Belegenheitsgemeinden aufzustellendes allgemeines Nutzungskonzept. Dieses ist jedoch unverzichtbar als Grundlage für Wertvorstellungen irgendwelcher Art. Wertveränderungen durch spätere Ausgestaltung der Planung können durch Nachzahlungsklauseln gesichert werden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Wertermittlung, auf die auch der Haushalt Bezug nimmt, finden sich im Baugesetzbuch (§§ 192 ff), der auf der Ermächtigung des § 199 BauGB beruhenden Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 und in den hierzu vom BMBau erlassenen Wertermittlungsrichtlinien.

Die nach der Wertermittlungsverordnung vorgesehenen Verfahren sind

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren ist vor allem bei der Wertermittlung für Grundstücke bei Vorhandensein vergleichbarer Grundstücke, deren Wert man aus aktuellen Kaufpreissammlungen oder bekannten Bodenrichtwerten kennt, anwendbar.

Beim Ertragswertverfahren wird der Bodenwert wie bisher durch Preisvergleich ermittelt, für die baulichen Anlagen jedoch der Wert vom Nutzen her berechnet. Es wird zunächst der sogenannte Rohertrag, also die Brutto-Nutzungseinnahmen, ermittelt und hiervon werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Der sich ergebende Reinertrag wird um die Verzinsung des Bodenwerts vermindert und ist sodann mit Hilfe eines der Wertermittlungsverordnung beigefügten Vervielfältigers unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Beim Sachwertverfahren wird insbesondere bei den baulichen und sonstigen Anlagen auf die Herstellungswerte unter Berücksichtigung des Alters und Zustandes Bezug genommen.

Bei der Veräußerung von Konversionsliegenschaften hat sich das Sachwertverfahren wegen seines zu starren Charakters nicht sonderlich bewährt; das Ertragswertverfahren kommt zu aktuelleren Ergebnissen, die bei den schwer verwertbaren Großliegenschaften auch meistens zu einem niedrigeren Preis führen.

Für den Bund wird die Wertermittlung durch Sachverständige bei den Landesbauverwaltungen erstellt. Auf deren Grundlage wird durch die Bundesvermögensverwaltung ein Preisvermerk erstellt. Es wird jedoch darauf hingewirkt, daß schon bei der Aufstellung der Wertermittlung die Sachverständigen- oder Gutachterausschüsse der Kommunen beteiligt werden. Dies hilft bei unstreitigen Teilen Doppelarbeit vermeiden und führt zu einem schnelleren Verlauf der Erwerbsverhandlungen.

Die endgültige Preisgestaltung kann jedoch Besonderheiten erfahren. Auf Nachzahlungsvereinbarungen im Hinblick auf eine Veränderung von Umständen, die bei der Wertermittlung noch nicht hinreichend bekannt waren, wurde bereits hingewiesen.

Obwohl der Bund gehalten ist, seine Grundstücke zum vollen Wert zu verkaufen, sind doch durch Haushaltsvermerke eine Reihe von Verbilligungen eingeführt worden, mittels derer besondere gemeinnützige Zwecke gefördert werden sollen. Die Erleichterungen betreffen sowohl Verbilligungen des Kaufpreises als auch der Zahlungskonditionen durch Gewährung von Stundungen insbesondere auch an Gebietskörperschaften als Erwerber.

Ebenfalls aus der Wertermittlung herausgenommen und in die Preisgestaltung übernommen ist die Berücksichtigung vorhandener Altlasten. In der Regel ist zu vereinbaren, daß dem Bund die Kosten für die Altlastenbeseitigung bis zu 90 %, begrenzt aber durch die Höhe des Kaufpreises, durch Anrechnung auf diesen zur Last fallen.

Eine besondere Regelung gilt auch bei Verdacht auf Vorhandensein von Munition. Solche Flächen sollen vor der Veräußerung entmunitioniert werden, wobei der Bund hierfür die Kosten trägt. Sind Liegenschaften unter Vereinbarung eines Haftungsausschlusses veräußert worden, ist der Bund im Falle gleichwohl aufgefundener Munition (z.B. Blindgänger) nur zu einer Kostenerstattung gegenüber dem Land verpflichtet, wenn es sich um sog. reichseigene Munition (d.h. der ehemaligen Wehrmacht und ihrer Vorgänger) handelt. Zur Beseitigung sind die Landesbehörden verpflichtet.

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten - Interessengerechte Vertragsgestaltung

Rechtsanwalt Dr. Peter Kamphausen

I. Rechtliche Rahmenbedingungen

1. Freigabe der militärischen Liegenschaft

2. Städtebaurecht

- a) Notwendigkeit eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
- b) Festsetzungsumfang in der Bauleitplanung
- c) Bauplanungsrechtliche Anforderungen bei Fehlen eines (wirksamen) Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes

3. Genehmigungserfordernisse

4. Kurzhinweise auf Besonderheiten bei altlastenbehafteten/- verdächtigen Flächen

- a) In Betracht kommendes ordnungsrechtliches Instrumentarium
- b) Besonderheiten bei der Inanspruchnahme juristischer Personen des öffentlichen Rechts
- c) Besonderheiten bei früherer Nutzung durch ausländische Streitkräfte

II Anforderungen an eine interessengerechte Vertragsgestaltung

1. Vertragsmuster, Musterverträge und die Verhandelbarkeit

Bei den Verträgen, die zur Übertragung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften geschlossen werden, handelt es sich um ganz normale Kaufverträge nach BGB. Vertragsmuster oder Musterverträge sind insofern nicht als unveränderlich anzusehen, sondern verhandelbar.

2. Kaufpreisfindung und dabei zu beachtende, rechtlich relevante Besonderheiten

Die Kaufpreise werden in der Regel durch Gutachter festgestellt und die Verbilligungstabestände aus den Richtlinien angewendet.

Folgende Vorgehensweise ist zur Stärkung der Verhandlungsposition der Kommunen zu empfehlen:

- Die Kommunen sollen den Gutachter mitbestimmen.
- Die Einstufung danach, welchen Gebietscharakter die zu erwerbenden Flächen haben, ist entscheidend für die Preisfindung. Hier sollte eingehend mit dem Gutachter gesprochen werden.
- Tatbestände für Preisabschläge müssen berücksichtigt werden, das können im einzelnen u.a. notwendige Erschließungsaufwendungen, Abbruch, und Beseitigungskosten, Denkmalschutz, Bauschwäche (auch Asbest) oder schlicht unnutzbare Gebäude und/oder Räume sein.
- Falls sich die Preisempfehlungen des Gutachters nicht mit den Vorstellungen der Gemeinde decken, soll zur Stärkung der Verhandlungsposition ein Gegengutachter beauftragt werden.

3. Zahlung des Kaufpreises

Auf den Regelfall soll nicht weiter eingegangen werden.

Bei der teilweisen Kaufpreisstundung und den Folgen ist zu beachten, daß die Stundung nicht auf den Kaufpreis zurückwirken darf.

Erfolgt die Stundung von Kaufpreisteilen, so kann im Einzelfällen auch bei Weiterveräußerung die Stundung erhalten bleiben.

Eine Sicherheit des Kaufpreises durch Bürgschaften oder grundbuchliche Sicherung, wie dies bei privaten Vertragspartnern üblich ist, kann bei den öffentlichen Vertragspartnern entfallen.

4. Abschluß Kaufvertrag/Übergabe des Besitzes

Abschluß des Kaufvertrages und Übergabe des Besitzes erfolgen nicht ohne weiteres "automatisch" zeitgleich. Die Kommunen müssen darauf achten, daß der Besitzübergang dann frühzeitig erfolgt, wenn Erträge zu erzielen sind.

5. Dienstverträge/Investitionsverpflichtungen

Mit der Liegenschaft und den Gebäuden können Dienstverträge oder Investitionsverpflichtungen verbunden sein. Die Kommunen sollen darauf achten, hier keine unüberschaubaren Bindungen zu übernehmen.

6. Gewährleistung/Altlasten

Auf die allgemeine Problematik der Altlasten wird in einem gesonderten Vertrag eingegangen. Hier werden die vertraglichen Besonderheiten dieser Problematik dargestellt.

- a) Vielfach wird die Gewährleistung für die Altlastenfreiheit der Grundstücke ausgeschlossen. Dies bedeutet für die Kommunen als Erwerber, daß sie sich im Vorfeld über das Risiko einer Belastung vergewissern müssen und eine Kaufpreisminderung wegen des auf sie übergehenden Risikos geltend machen sollten.
- b) Falls Munitionsablagerungen und Munitionsverdachtsflächen vorhanden sind, müssen die langen Zeiträume für die Auffindung und Räumung bei der Kaufpreisgestaltung beachtet werden.
- c) Sind Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen vorhanden, so muß unterschieden werden, ob diese von polizeirechtlicher (Gefahr in Verzug) Relevanz sind oder nicht. Die Konsequenzen für die abzuschließenden Verträge sind unterschiedlich.

Bei polizeirechtlicher Relevanz übernimmt die Bundesvermögensverwaltung die Beseitigungskosten in voller Höhe ohne Abzüge. Eine Beschränkung auf den Grundstückswert oder eine ungünstige Kostenverteilung sollen insbesondere in diesem Fall nicht akzeptiert werden. Die Kommunen müssen darüber hinaus bedenken, daß weitere Altlasten bei Bauarbeiten und Erdbewegungen auftauchen und sich vertraglich vor der Kostenträgerschaft dafür weitestmöglich schützen.

Die Rechtssituation und die Möglichkeiten für Grunderwerber bei nicht akuten polizeirechtlichen Gefährdungen und Beeinträchtigungen unterscheidet sich von der oben beschriebenen Situation. Es wird empfohlen, in diesem Fall uneindeutiger Zuständigkeit im Kaufvertrag die Altlastenbestimmungs- und -beseitigungsverfahren festzulegen.

7. Zur Person des Käufers der Konversionsfläche

Es sollen hier nur kurze Hinweise auf die steuerrechtlichen und förderrechtlichen Folgen der jeweiligen Rechtsperson des Käufers erfolgen. Handelt es sich etwa um eine Körperschaft oder um eine öffentliche Gesellschaft? Es muß bedacht werden, daß eventuell Körperschaftssteuer oder Umsatzsteuer anfallen und daß ggf. Vorsteuer gel-

tend gemacht werden kann. Es soll der Hinweis gegeben werden, daß es aus steuerrechtlicher Sicht von Vorteil sein kann, die Grundstücksweiterveräußerung in Form von Gesellschaftsanteilen vorzunehmen.

**Veranstaltung: Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten
- Risikofaktor Altlasten / Bodenbelastungen -**

Vortrag

**Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten
- Städtebauliche Planungsinstrumente sowie Planungs- und Projektstrategien -
Schriftliche Fassung Dr. Steinebach / Dr. Naumann**

- 1 Grundlegendes**
 - 1.1 Die militärische Entwidmung
 - 1.2 Planbedürftigkeit und planerische Einstufung von ehemaligen Militärliegenschaften
 - 1.3 Altlasten und Bodenbelastungen im Planungs- und Ordnungsrecht
 - 1.4 Planerische Ermittlungspflicht und Abwägungsgebot von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung
 - 1.5 Planerisches Konfliktlösungsgebot und Konfliktlösungsmöglichkeiten

- 2 Planungsinstrumente**
 - 2.1 Rahmenplan, Machbarkeitsstudie
 - 2.2 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan

- 3 Probleme durch Altlasten und Bodenbelastungen im Konversionsprozeß**

- 4 Planungs- und Projektstrategien**
 - 4.1 Die Regelkreise "Kaufpreisfindung" und "Konversionsmanagement"
 - 4.2 Inhaltliche Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung
 - 4.3 Zeitliche Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung
 - 4.4 Finanzielle Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung
 - 4.5 Anforderungen an Planungs- und Projektstrukturen
 - 4.5.1 Empfehlungen

- 5 Zusammenfassung**

1 Grundlegendes

1.1 Die militärische Entwidmung

Bei dem Aspekt der planungsrechtlichen Einstufung nach Entwidmung einer militärischen Liegenschaft stellt sich zunächst die Frage, wann und wodurch die Entwidmung ausgelöst wird. Die Entwidmung kann durch die förmliche Freigabeerklärung der belegenden Streitkräfte, durch Bekanntgabe durch das BMVg oder aber auch durch die Übernahme einer Liegenschaft in das allgemeine Grundvermögen des Bundes ausgelöst werden.

Soweit eine militärische Liegenschaft nach § 1 Abs. 3 Landesbeschaffungsgesetz (LBG)¹ bezeichnet wurde und damit eine für die Gemeinden verbindliche Fachplanung vorliegt, wird die Planungshoheit erst wieder eröffnet, wenn die **fachplanungsrechtliche Widmung** nach LBG aufgehoben und dadurch für die Bauleitplanung freigegeben wird. Wenn also die Liegenschaft durch eine förmliche hoheitliche Entscheidung der militärischen Nutzung zugeführt wurde, so sind die Rechtswirkungen dieser Entscheidung bezüglich der kommunalen Planungshoheit nur formell wieder zu beseitigen.

1.2 Planbedürftigkeit und planerische Einstufung von ehemaligen Militärliegenschaften

Eine weitere Frage, die sich nach der Entwidmung stellt, ist die nach der planungsrechtlichen Einstufung von ehemaligen Militärliegenschaften. Es ist nämlich regelmäßig davon auszugehen, daß für diese Liegenschaften keine Bebauungspläne vorliegen und daher in planungsrechtlicher Hinsicht die bauliche Nutzung nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen ist. Soweit die Voraussetzungen nach § 34 BauGB nicht vorliegen, ist nach § 35 BauGB zu entscheiden. Häufig liegt jedoch die Situation vor, daß nach Fortfall der ehemals prägenden militärischen Nutzung eine **Planbedürftigkeit** gegeben ist.

Die Frage der baurechtlichen Beurteilung ist im Rahmen der Konversion schon deshalb von beachtlicher Bedeutung, weil die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufgabe der militärischen Nutzung einen erheblichen Einfluß auf die Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft hat. Insgesamt wird der Verkehrswert einer Liegenschaft mit aufgebener militärischer Nutzung sehr wesentlich durch die mehr oder weniger gesicherte Aussicht auf eine zukünftige zivile Nutzbarkeit bestimmt.²

1.3 Altlasten und Bodenbelastungen im Planungs- und Ordnungsrecht

Zunächst ist festzuhalten, daß der im Planungsrecht verwendete Begriff der Bodenbelastungen mit dem Begriff der Altlasten aus dem Abfallrecht **nicht identisch** ist.

Bestimmend für die Definition von Altlasten in den Länderabfallgesetzen ist der Begriff der **Gefahr**. Allgemein ist unter Gefahr eine Lage zu verstehen, in der in überschaubarer Zukunft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden für die öffentliche Sicherheit und Ordnung eintreten würde. Der Begriff Gefahr stammt aus dem allgemeinen Polizei- und Ordnungsrecht. Im Sinne der Länderabfallgesetze

¹ LBG vom 23.05.1957.

² Vgl. dazu Tiemann, In: Konversion - Die Clearingstelle informiert. "Bauplanungsrecht und Wertermittlung bei Konversionsflächen". Dokumentation einer Fachtagung am 19. November 1992. Herausgegeben vom Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz. S.99.

besteht die Altlastenbearbeitung somit ausschließlich aus ordnungsrechtlich begründeten Maßnahmen zur Erforschung bzw. Abwehr von Gefahren, die bei der bestehenden Nutzung von einer Flächen ausgehen.

Im planungsrechtlichen Sinne nach BauGB sind Bodenbelastungen bereits unterhalb der Gefahrenschwelle des allgemeinen Ordnungsrechts als **Gefahrenvorsorge** zu berücksichtigen.

Die "planungsrechtliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen" geht somit über die ordnungsrechtlich gestützte Altlastenbearbeitung hinaus. Dies läßt sich aus dem Vorsorgegrundsatz der Bauleitplanung ableiten, nach welchem vor Gefahren auch vorzubeugen ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bevölkerung nicht nur **sicher**, sondern darüber hinaus auch **gesund** zu gestalten. Die ordnungsrechtliche **Gefahrenschwelle** stellt für die Bauleitplanung die absolute Grenze dar, von der im Sinne der Gefahrenvorbeugung ein deutlicher "Sicherheitsabstand" einzuhalten ist. Die Bauleitplanung verlangt somit immer die gedankliche Vorwegnahme künftiger Entwicklungen (Prognoseelement).

1.4 Planerische Ermittlungspflicht und Abwägungsgebot von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung

Ergeben sich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens konkrete Hinweise auf einen Bodenbelastungsverdacht, so ist die Gemeinde verpflichtet, diesen Hinweisen nachzugehen. Diese Ermittlungspflicht bezieht sich z.B. auf Recherchen oder Bodenuntersuchungen, deren Ziel es ist, die planende Stelle in die Lage zu versetzen, **abschließend** darüber entscheiden zu können, ob und gegebenenfalls unter welchen Bedingungen oder Maßnahmen die geplante Nutzung verwirklicht werden kann. Hierzu gehört, daß die Auswirkungen der Bodenbelastungen auf die beabsichtigte Nutzung beurteilt werden können. Läßt sich dieses Ziel bereits mit einer beprobungslosen historischen Erkundung erreichen, so sind weitergehende Bodenuntersuchungen nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Ermittlungsaufwand ist eine Beschränkung auf bestimmte Teilbereiche eines vermutlich kontaminierten Standortes dann zulässig, wenn die Eingrenzung auf bestimmte Schadstoffgruppen und Teilflächen nicht willkürlich erfolgt, sondern aufgrund vorliegender Erkenntnisse nur mit bestimmten branchentypischen Kontaminationen zu rechnen ist. In diesen Fällen kann sich die Planung ohne Verletzung der gebotenen Aufklärungspflicht darauf beschränken, die schadstoffbezogenen Untersuchungen auf Teilbereiche und bestimmte Schadstoffgruppen zu konzentrieren.

In der Regel sind Bodenbelastungen als ein Belang anzusehen, der in die **Abwägung** einzustellen ist. Was die Planung im Einzelfall im Hinblick auf Bodenbelastungen vorher zu ermitteln hat, um abwägungserhebliche Belange in die Abwägung einzustellen kann nicht pauschal bestimmt werden, sondern wird maßgeblich von den Umständen des konkreten Falles bestimmt.

1.5 Planerisches Konfliktlösungsgebot und Konfliktlösungsmöglichkeiten

In den Bauleitplänen sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen:

- Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan die für **bauliche** Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.
- Im Bebauungsplan dagegen sollen **alle** Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).³

Die Bauleitplanung hat die allgemeinen Planungsgrundsätze des § 1 BauGB wie z.B. das Wohl der Allgemeinheit und der Schutz einer menschenwürdigen Umwelt zu beachten. Dies bedeutet, alle für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander **abzuwägen** (§ 1 Abs. 6) und die vorgefundenen sowie die mit der Planung erst erzeugten **Konflikte sind zu bewältigen**. Dies können Gefahren durch vorhandene Altlasten oder auch Bodenbelastungskonflikte sein, die erst mit der Überplanung einer bislang ungenutzten Fläche entstehen.

Zur Minimierung von Bodenbelastungskonflikten sind planerische und planungsrechtliche Überlegungen anzustellen. Hierzu zählen z.B. eine optimierte Anordnung empfindlicher und unempfindlicher Nutzungen je nach Art und Umfang der vorliegenden Bodenbelastungen ebenso wie der Ausschluß bestimmter Nutzungen oder das Freihalten von Bebauung als Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB.⁴

2 Planungsinstrumente

Bei der städtebaulichen Planung für zivile Anschlußnutzungen auf ehemaligen Militärliegenschaften kann generell zwischen **informellen und formellen** Planungsinstrumenten unterschieden werden.

2.1 Rahmenplan, Machbarkeitsstudie

Als informelles Planungsinstrument ist insbesondere der **städtebauliche Rahmenplan**, bei der Liegenschaftskonversion sind aber auch verschiedene Formen von **Machbarkeitsstudien** zu nennen. Rahmenpläne und Machbarkeitsstudien entfalten **keine rechtlichen Bindungswirkungen** wie etwa der Bebauungsplan, wobei allerdings städtebauliche Entwicklungsvorstellungen und Entwicklungschancen in Text und Karte anschaulich und nachvollziehbar mit einer kommunalen Selbstbindung formuliert werden können. Machbarkeitsstudien beinhalten neben städtebaulichen Nutzungsüberlegungen je nach inhaltlicher Ausgestaltung wirtschaftliche Betrachtungen wie Kosten/Nutzen-Analysen oder auch ingenieur- und tiefbautechnische Aspekte.

³ Nähere Ausführungen zur Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungs- und Bebauungsplan siehe ILS, 1994, S.14-17.

⁴ Siehe auch: ILS (1994, S.65).

2.2 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 – 164 BauGB:

Die **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** dient vornehmlich der Behebung städtebaulicher Mißstände. Städtebauliche Mißstände bestehen u.a. dann, wenn ein Gebiet nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht. Das Vorhandensein von Altlasten kann den Einsatz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme rechtfertigen, da Altlasten einen **städtebaulichen Mißstand** darstellen. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist damit sowohl für die Aufbereitung und Wiedernutzung von industriellen Brachflächen als auch für die Konversion ehemaliger Militärflächen geeignet.⁵

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 – 171 BauGB:

Gegenstand einer **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** ist die Entwicklung von Ortsteilen oder anderer Teile des Gemeindegebietes, die eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben. Die Gemeinde ist bei Anwendung dieses Instruments verpflichtet, den gesamten Grund und Boden zu erwerben (Zwischenerwerb) und das Gebiet zügig zu entwickeln. Grundsätzlich kommen Entwicklungsmaßnahmen auch für Konversionsliegenschaften in Betracht, so die ARGEBAU-Fachkommission in ihrer "Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB-Maßnahmengesetz" vom Juli 1992.

Bebauungsplan:

Im Hinblick auf Altlasten kann ein Bebauungsplan erst rechtbeständig entstehen, wenn diesbezügliche Konflikte gelöst sind. Dies ist dann der Fall, wenn eine erforderlich werdende Sanierung oder Sicherung von Altlasten entweder durchgeführt wurde oder aber die Durchführung solcher Maßnahmen verbindlich gesichert ist. Die Sanierung oder Sicherung von Altlasten kann im Bebauungsplan selbst nicht festgesetzt werden, dies bedarf der rechtlichen Absicherung im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen **städtebaulichen Vertrags** oder einer **Baulast**.⁶

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG:

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** ist für die Umwandlung von ehemaligen Militärliegenschaften dann geeignet, wenn ein konkretes Vorhaben durch einen Vorhabenträger verwirklicht werden soll. Der Vorhabenträger schließt dazu mit der Gemeinde den sogenannten **Durchführungsvertrag**. Der vom Investor beizubringende Vorhaben- und Erschließungsplan wird von der Gemeinde als **Satzung**⁷ beschlossen. Im Durchführungsvertrag sind Kostentragungspflichten und Durchführungszeiträume zu regeln, dazu erforderlich ist die Beseitigung von Altlasten. Hinsichtlich der Anforderungen an die Abwägung bzw. der planungsrechtlichen Anforderungen in bezug auf Bodenbelastungen gelten die gleichen materiellen Anforderungen wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans.

⁵ So auch die aml. Begr. zum BauGB (BT-Drs. 10/4630).

⁶ Näheres siehe ILS, 1994. S.66 f.

⁷ Im einzelnen vgl. Pietzcker, Der Vorhaben- und Erschließungsplan, Baden-Baden, 1993.

3 Probleme durch Altlasten und Bodenbelastungen im Konversionsprozeß

Die Begriffe "**Altlasten**" und "**Bodenbelastungen**", die unterschiedlichen Gesetzesbereichen entstammen, werden häufig gleichgesetzt. Es ist jedoch festzuhalten, daß die unterschiedlichen Rechtsbereiche des Abfallrechts und des Planungsrechts hinsichtlich der Altlastenbearbeitung unterschiedliche Eingriffsschwellen sowie verschiedene Untersuchungs- und Sanierungsintensitäten definieren können. Aufgrund der jeweils unterschiedlichen Rechtsbestimmungen führt dies in der Praxis immer wieder zu Unsicherheiten.

Für die Gemeinden stellt sich häufig das Problem, nicht zu wissen, wer bei Konversionsliegenschaften für die Altlastenbearbeitung auf Bundeseite zuständig ist oder gegebenenfalls Ansprechpartner sein könnte.⁸

Die Ergebnisse von Altlastenuntersuchungen, die durch den Bund in Auftrag gegeben wurden, sind den Gemeinden nicht immer zügig zugänglich, wodurch die städtebaulichen Nutzungsmöglichkeiten von der Gemeinde nicht frühzeitig und auf gesicherter Grundlage ausgelotet werden können. Einerseits werden somit bereits im Vorfeld - aufgrund vermuteter Bodenbelastungen - bestimmte hochwertige Nutzungsüberlegungen fallengelassen, andererseits können sich bestimmte Entwicklungsvorstellungen verfestigen, die sich wegen des Altlastenbefundes später nicht mehr verwirklichen lassen.

Aufgrund der Ausrichtung der Altlastenuntersuchungen auf die **Gefahrenerforschung** sind deren Ergebnisse für die Planung nur bedingt aussagefähig. Dies kann dazu führen, daß die Gemeinden zusätzliche Untersuchungen in Auftrag geben müssen, um alle ermittlungspflichtigen Bodenbelastungsbelange zu erfassen, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind. Hierbei besteht die Schwierigkeit, einen "nahtlosen" Anschluß an bereits durchgeführte Untersuchungen zu finden.

Die Altlastenbearbeitung wird vielerorts durch die Frage der Kostentragung von Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen verzögert. Als **Handlungs- oder Zustandsstörer** ist der Bund nur für die Beseitigung von akuten Gefahren verpflichtet. Andererseits sind die Gemeinden teilweise nicht bereit, die planungsrechtlich erforderlichen Untersuchungskosten zu tragen. Diesbezüglich muß festgestellt werden, daß bestimmte Bodenbelastungen erst durch die Beplanung einer Fläche (planungsrechtlich) relevant werden und nähere Untersuchungen und ggf. eine Sanierung nach sich ziehen. In einem solchen Fall ist der Bodenbelastungskonflikt durch die planende Stelle geschaffen worden, wodurch die Kostentragung grundsätzlich der Gemeinde obliegt. Die Problematik wird durch unterschiedliche Auffassungen darüber ausgelöst, welche Bodenbelastungen im Einzelfall bereits eine **akute Gefahr** darstellen bzw. lediglich der planerischen **Gefahrenvorsorge** zuzuordnen sind. Dabei vertreten die Gemeinden oft eine sehr weitreichende Auffassung bei der Einstufung von Bodenbelastungen als akute Gefahr. Der Bund andererseits sieht ein Sanierungserfordernis von Bodenbelastungen, die lediglich planungsrelevant

⁸ Zu Zuständigkeiten siehe: Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen / Niedersächsisches Umweltministerium (Hrsg.): Wegweiser für den Umgang mit Altlast-Verdachtsflächen auf freiwerdenden, militärisch genutzten Liegenschaften. 1992.

sind, als vermeidbar an; dies insbesondere dann, wenn eine unempfindlichere Nutzung (z.B. Stellplatzflächen anstelle eines Spielplatzes) ein Sanierungserfordernis entbehrlich macht.

Die eigentliche Planung für eine Liegenschaft setzt häufig erst nach Vorliegen gesicherter Kenntnisse über Art, Umfang und Lage von Altlasten ein, was teilweise zu erheblichen Verzögerungen der Umnutzung führt. Solche Verzögerungen wirken sich sowohl für den Bund als auch für die Gemeinden im Hinblick auf die **Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftskonversion** aus. Solange der Bund Eigentümer der Fläche ist, entstehen ihm schon durch Bewachung und Instandhaltungsarbeiten erhebliche Kosten. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, daß es trotz dieser Maßnahmen zum Zerfall der Gebäudesubstanz (fehlende Beheizung, Feuchtigkeit, Vandalismus) und zu einer nachhaltigen Schädigung nicht benutzter Infrastruktureinrichtungen kommen kann. Dies kann eine erhebliche Minderung des Verkehrswertes einer Liegenschaft zur Folge haben. Aber auch für die Gemeinden haben solche Verzögerungen nachteilige Auswirkungen. Stehen bei akutem Nutzungsdruck alternative Flächen nicht zur Verfügung, wird der Ausweg möglicherweise in der Erschließung unverbrauchter Flächen auf der "grünen Wiese" gesucht.

Obwohl zur Problematik von Altlasten im Planungsprozeß in den letzten Jahren zahlreiche Handlungsempfehlungen veröffentlicht wurden, ist vielerorts bei den Beteiligten noch immer ein deutliches Defizit in bezug auf den Umgang von Bodenbelastungen im Rahmen der Bauleitplanung festzustellen.

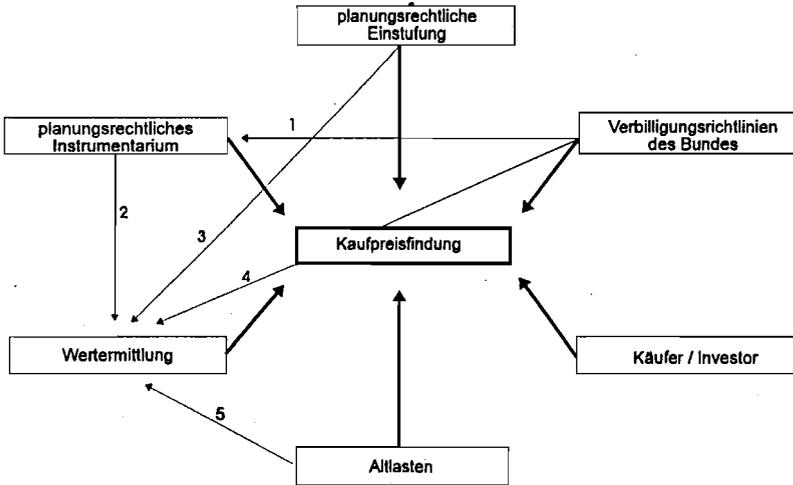
4 Planungs- und Projektstrategien

4.1 Die Regelkreise "Kaufpreisfindung" und "Konversionsmanagement"

Zur Entwicklung von Planungs- und Projektstrategien für die Planung und Altlastenbearbeitung als Teilbereich der Liegenschaftskonversion ist es zunächst sinnvoll, deren gegenseitige Zusammenhänge aufzuzeigen. Aus diesen Zusammenhängen lassen sich für diesen Teilbereich anschließend die erforderlichen Planungs- und Projektstrategien entwickeln. Als erste Überlegungen hat die FIRU-Kaiserslautern, die mit der wissenschaftlichen Begleitforschung im Themenfeld "Konversion" des ExWost vom BMBau beauftragt ist, dazu die Regelkreise "Kaufpreisfindung" und "Konversionsmanagement" aufgezeigt.

Daß Planung und Altlastenbearbeitung lediglich zwei Fachbeiträge innerhalb der Liegenschaftskonversion darstellen, zeigt der Gesamtzusammenhang Liegenschaftskonversion, wie er in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt ist. Die Abbildungen zeigen jeweils einen Regelkreis von Fachbeiträgen und Durchführungsaspekten, die wiederum untereinander in Abhängigkeit stehen (Regelkreise "Kaufpreisfindung" und "Konversionsmanagement").

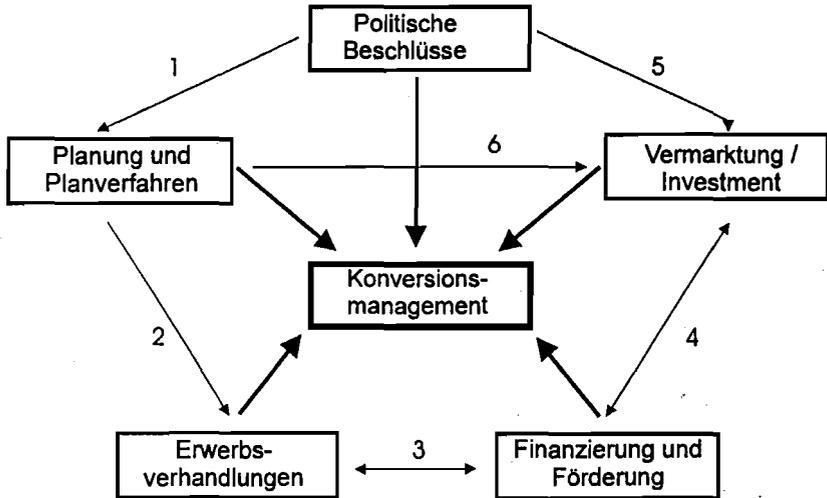
"Regelkreis Kaufpreisfindung"



- 1 Die Verbilligungsrichtlinien des Bundes sind teilweise an städtebauliche Instrumentarien gebunden (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen).
- 2 Sanierungs- und entwicklungsunbeeinflusster Wert.
- 3 Zulässigkeit von Vorhaben findet Eingang in die Wertermittlung.
- 4 Der Verkehrswert kann über Ausschreibung oder Wertermittlungsgutachten ermittelt werden.
- 5 Der per Wertermittlung berechnete Verkehrswert wird um die altlastenbezogenen Untersuchungs und Sanierungskosten oder ggf. durch vereinbarte Pauschsätze bzw. Höchstbeträge zu mindern sein.

Abb. 1

"Regelkreis Konversionsmanagement"



- 1 Zügige Plankonkretisierung erfordert: Mitziehen der kommunalen Gremien (konsensgetragene Beschlüsse) sowie Klarheit über die Abgabe hoheitlicher Aufgaben an private Dritte.
- 2 Konkrete Planungen ermöglichen konkrete Erwerbsverhandlungen.
- 3 Führung von Erwerbsverhandlungen vor dem Hintergrund von Finanzierbarkeit und Fördermöglichkeiten.
- 4 Starke gegenseitige Wirkungsbeziehungen zwischen Vermarktung / Investment und Finanzierung / Förderung (zielgerichtetes und abgestimmtes Vorgehen).
- 5 Abklärung kommunaler und privater Interessen vor der Vermarktung ("ziehen an einem Strang").
- 6 Konkrete ausgereifte Planungen ermöglichen ein besseres Greifen der Vermarktung.

4.2 Inhaltliche Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung

Als Grundlage für den inhaltlichen Zusammenhang von städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung sind in erster Linie die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen des Planungs- und Ordnungsrechts zu nennen. Wie bereits in Kapitel 1 angemerkt, sind diese Rechtsgrundlagen in bezug auf Bodenschadstoffe sowohl inhaltlich als auch in ihrer Anwendung nicht identisch, wenngleich die Regelungsgegenstände der "Altlasten" bzw. der "Bodenbelastungen" auf den ersten Blick gleich erscheinen. Die jeweiligen Arbeitsschritte von städtebaulicher Planung (hier: Bebauungsplanverfahren) und Altlastenbearbeitung weisen dennoch einen **engen inhaltlichen Zusammenhang** auf. Die Tabelle 1 zeigt die wesentlichen inhaltlichen Zusammenhänge von städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung in synoptischer Gegenüberstellung.

Zusammenhang von inhaltlichen Aspekten der Arbeitsfelder		
Städtebauliche Planung nach BauGB		Altlastenbearbeitung
Planungsrecht: BauGB	beides ist zu beachten	Ordnungsrecht: Abfallrecht, Umweltrecht
Ermittlungspflicht	erfordert i.d.R.	Erkundung und Beprobung
Konfliktlösungsgebot	erfordert ggf.	Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen
Nutzungs- und Planungsänderung	kann entbehrlich machen	Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen
Abwägung	bezieht ein und erfordert	Gefährdungsabschätzung
Planungsfortschritt	ist erforderlich zur	Formulierung nutzungsbezogener Gefährdungsbeurteilungen

Tab. 1

4.3 Zeitliche Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung

In einem weiteren Zusammenhang von städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung sind zeitliche Aspekte zu nennen. Dabei zeigt sich, daß insbesondere die verschiedenen Arbeitsschritte der städtebaulichen Planung von den jeweiligen Arbeitsschritten der Altlastenbearbeitung abhängig sind (Tabelle 2). Der Faktor Zeit wird damit wesentlich von der Altlastenbearbeitung bestimmt.

Zusammenhang von zeitlichen Aspekten beider Arbeitsfelder		
Städtebauliche Planung		Altlastenbearbeitung
Dauer der B-Planverfahrens	ist abhängig vom	Zeitraum für Erkundung und Be- probung
Zeitraum bis zum Abschluß des B-Plan- verfahrens	ist abhängig von	Durchführung von Sanierungsmaß- nahmen bzw. vertragliche Regelung zur deren Durchführung
Zeitraum bis zur tatsächlichen Nutzung bzw. Bebauung des Plangebietes	ist abhängig vom	Abschluß von Sanierungsmaß- nahmen

Tab. 2

4.4 Finanzielle Aspekte von Planung und Altlastenbearbeitung

Die finanziellen Auswirkungen von städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung auf die Liegenschaftskonversion bzw. auf den Kaufpreis einer Liegenschaft können erheblich sein. Neben dem Kostenfaktor Zeit hängen die finanziellen Auswirkungen bei der Planung (insb. für die Wertermittlung) im wesentlichen von der **Qualität** der geplanten städtebaulichen Nutzungen ab, z.B. Grünflächen, gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen sowie die Nutzungsintensität (Tabelle 3). Demgegenüber wird die Altlastenbeseitigung finanziell im wesentlichen durch das Vorliegen von mehr oder minder umweltgefährdenden Bodenschadstoffen beeinflusst. Hiervon abhängig sind wiederum die Höhe des Kaufpreises einer Liegenschaft sowie altlastenbezogene Haftungsfragen. Die Höhe von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist jedoch durch Nutzungsänderungen seitens der städtebaulichen Planung z.T. erheblich beeinflussbar. Nicht immer ist daher die Durchsetzung einer hochwertigen und möglicherweise hochsensiblen Nutzung sinnvoll; wie ebenso das Anstreben von möglichst geringen Sanierungskosten durch Verzicht auf eine besonders hochwertige städtebauliche Nutzung nicht empfehlenswert ist (siehe hierzu auch Abbildung 3 "Beispiel für eine modellhafte Berücksichtigung von Altlasten und Bodenbelastungen in der Bauleitplanung" sowie Tabelle 4 als Erläuterung zu Abbildung 3).

Zusammenhang von finanziellen Aspekten beider Arbeitsfelder		
Städtebauliche Planung		Altlastenbearbeitung
Kostenfaktor Zeit	Auswirkungen generell, ins- besondere auf Vermarktung	Kostenfaktor Zeit
Wertfaktor "Nutzungskonzept": Qualität der städtebaulichen Nutzungen	Auswirkungen auf die Kauf- verhandlungen	Wertminderungsfaktor Altlasten: Sanierung und/oder Kaufpreismin- derung und/oder Haftungsklauseln

Tab. 3

4.5 Anforderungen an Planungs- und Projektstrukturen

4.5.1 Empfehlungen

Aus der Darlegung von inhaltlichen, zeitlichen und finanziellen Zusammenhängen zwischen städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung lassen sich vier grundsätzliche Erfordernisse an eine diesbezügliche Planungs- und Projektstruktur herausarbeiten. In der Tabelle 5 sind dabei die jeweiligen Arbeitsschritte bzw. Projektphasen ersichtlich:

1. **Parallelität** von städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung.
2. Zeitliche und inhaltliche **Stufung** der verschiedenen Teilarbeitsschritte durch Projektplanung.
3. **Koordination** von sämtlichen Arbeitsschritten und Beteiligten durch eine Steuerungseinheit.
4. **Kontrolle** von Zeitplanung, Kostenplanung, Arbeitsergebnissen sowie Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Fläche	Ausgangssituation		Ergebnis der Gefährdungsabschätzung bzw. des Abwägungsprozesses bei der Bauleitplanung	Mögliche Konsequenzen für die Sanierung bzw. die Bebauungsplanung	
	Verdachtsflächen-Erfassung und Bewertung Bild 1	Bebauungsplan (vor-)entwurf Nutzungsziele Bild 2		Szenario I: nutzungsbezogene Sanierung/ angepasste Planung (Regelfall)	Bild 3a
1	Altlast-Verdachtsfläche	Reines Wohngebiet	Keine Kontamination festgestellt	Die Fläche steht uneingeschränkt der Anschlußnutzung zur Verfügung	
2	Bodenbelastungsverdacht Untersuchungsbedarf nach Planungsrecht	Allgemeines Wohngebiet	Keine Gefahr im Hinblick auf die bestehende Nutzung, aber geplante Nutzung nicht mit der Kontamination vereinbar	Nach Planungsänderung steht die Fläche zur Verfügung. Im Gewerbegebiet GE 1 wird die (privilegierte) Wohnnutzung ausgeschlossen	Zur Erreichung des ursprünglichen Nutzungsziels ist jeweils ein Bodenaustausch erforderlich
3	Altlast-Verdachtsfläche	Allgemeines Wohngebiet	Altlast (Bodenverunreinigung, Gefahr durch Direktkontakt)	Nach Sicherung und Planungsänderung für neue Nutzung (öffentliche Grünfläche) geeignet, Einstufung als gesicherte Altlast	
4	Altlast-Verdachtsfläche und Bodenbelastungsverdacht	öffentliche Spielanlage	Keine Gefahr im Hinblick auf die bestehende Nutzung, aber geplante Nutzung nicht mit der Kontamination vereinbar	Nach Sicherung und Planungsänderung für neue Nutzung (öffentliche Parkfläche) geeignet, Einstufung als gesicherte Altlast	

Tab. 4 Erläuterungen zu Abbildung 3

Szenario I: nutzungsbezogene Sanierung/angepasste Planung (Regelfall)

- Bodenbelastungen sind zum Teil weiterhin vorhanden
- gegenüber Szenario II geringerer städtebaulicher Nutzen
- gegenüber Szenario II geringere Einbindung in die Umgebungsnutzung
- gegenüber Szenario II höherer Abstimmungsbedarf zwischen städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung
- gegenüber Szenario II erheblich geringere Kosten zur Planungsrealisierung

Szenario II: vollständige Sanierung/keine Planungsänderung (Ausnahme)

- nach Komplettsanierung sind keine Kontaminationen mehr vorhanden
- gegenüber Szenario I höherer städtebaulicher Nutzen
- hohe Einbindung in die Umgebungsnutzung
- gegenüber Szenario I geringerer Abstimmungsbedarf zwischen städtebaulicher Planung und Altlastenbearbeitung
- gegenüber Szenario I erheblich höhere Kosten zur Planungsrealisierung

Grundsätzliche Anforderungen an Planungs- und Projektstrukturen zur Verknüpfung beider Arbeitsfelder		
Städtebauliche Planung		Altlastenbearbeitung
<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufnahme (Ermittlungspflicht) - Nutzungsüberlegungen - B-Plan-Vorentwurf - B-Plan-Entwurf - Bürgerbeteiligung - Trägerbeteiligung - Abwägung, Konfliktlösung, Planänderung, Nutzungsänderung - B-Plan 	1. Parallelität	<ul style="list-style-type: none"> - Historische Recherche - Erstuntersuchung
	2. Stufung	<ul style="list-style-type: none"> - Erstbewertung (mögl. bereits nutzungsbezogen) - orientierende Untersuchung
	3. Koordination	<ul style="list-style-type: none"> - Gefährdungsabschätzung (nutzungsbezogen) - Detailuntersuchung
	4. Kontrolle	<ul style="list-style-type: none"> - abschließende Gefährdungsabschätzung (nutzungsbezogen) - Sanierungsuntersuchung - Sanierungskonzept (nutzungsbezogen)

Tab. 4

Das Erfordernis von Parallelität, Stufung, Koordination und Kontrolle wird besonders deutlich, wenn die wesentlichen Arbeitsschritte der Altlastenbearbeitung aufgliedert und innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens darstellt werden. Wesentliche Arbeitsschritte sind dabei folgende:

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:

Bestandsaufnahme

Eine parallele Durchführung von städtebaulicher Bestandsaufnahme und historischer Recherche ermöglicht die Abstimmung von Zwischenergebnissen und die frühzeitige Integration von Verdachtshinweisen in das Bebauungsplanverfahren. Gleichzeitig können erste Verdachtsareale gemeinsam räumlich abgegrenzt werden.

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:

Historische Recherche

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:

Nutzungsüberlegungen

Die ermittelten Verdachtsareale können bereits in die ersten Nutzungsüberlegungen und Planungsvorstellungen einfließen und ggf. im Rahmen von Nutzungsszenarien berücksichtigt werden. Dadurch läßt sich der planerische Spielraum im Hinblick auf später tatsächlich festgestellte oder nicht nachgewiesene Bodenschadstoffe sehr frühzeitig ausloten.

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:

Abgrenzung von Verdachtsarealen

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:

Nutzungsüberlegungen

Bei der Festlegung des Untersuchungsprogramms der Erstuntersuchung ist es sinnvoll, der Planung eine ausreichende Mitsprachemöglichkeit zu geben. Besonders wichtig erscheint hier die Formulierung der für die Planung erforderlichen Erkenntnisse im Rahmen ihrer Ermittlungspflicht. Erfahrungsgemäß ist es

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:

Erstbewertung, Untersuchungsprogramm Erstuntersuchung

für die Altlastengutachter sehr hilfreich, wenn solche Aussagen beispielhaft dargestellt oder als Fragenkatalog niedergelegt werden. Die Erstuntersuchung sollte im Ergebnis möglichst eine nutzungsbezogene Erstbewertung enthalten. Als Grundlage für die nutzungsbezogenen Aussagen dienen die ersten Nutzungsüberlegungen für die jeweiligen Flächen seitens der Planung. Durch eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung kann das Bebauungsplanverfahren schlüssig weitergeführt werden. Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung können direkt in den Bebauungsplan-Vorentwurf einfließen.

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:
B-Plan-Vorentwurf

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:
Untersuchungsprogramm orientierende Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, eventuell Beprobung

Die Untersuchungsprogramme der orientierenden Untersuchung zur Verifizierung und näheren Quantifizierung der Schadstoffgehalte der ermittelten Verdachtsflächen sollten ebenfalls unter Beteiligung und Absprache mit der Planung erfolgen. Für die Gefährdungsabschätzung sollte der Bebauungsplan-Vorentwurf herangezogen werden, so daß Konflikte, die sich aus den vorliegenden Schadstoffen im Zusammenhang mit den geplanten städtebaulichen Nutzungen ergeben, näher beschrieben werden können. Gleichzeitig sollten sinnvolle bzw. von der Planung noch vertretbare Nutzungsszenarien auf Flächen mit konfliktreichen Bodenbelastungen erarbeitet werden. Durch Änderung der Planung lassen sich oftmals kostenträchtige Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen vermeiden.

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:
B-Plan-Entwurf

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:
Detailuntersuchung, abschließende Gefährdungsabschätzung

Während des Bebauungsplanverfahrens können sich Erfassungslücken ergeben, die dann im Rahmen einer Detailuntersuchung zu schließen sind. Die Gefährdungsabschätzung muß die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen abschließend klären bzw. die erforderlichen Maßnahmen oder Vorkehrungen nennen, damit die Planung verwirklicht ist. Soweit die Planung nicht oder nur unter nicht hinnehmbaren Kosten zu verwirklichen ist, sollte die Planung entsprechend geändert werden. Nach Integration und Berücksichtigung der abschließenden Gefährdungsabschätzung stellt die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs den nächsten Arbeitsschritt dar. Auf dieser Stufe sind u.a. die erforderlichen Planungsänderungen zu vollziehen, die Bodenbelastungsbelange abzuwägen und die Konfliktlösmöglichkeiten darzustellen.

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:
B-Plan-Entwurf

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:
Sanierungsuntersuchung und Sanierungskonzept

Zu den altlastenbezogenen Konfliktlösmöglichkeiten zählen neben den planerischen Möglichkeiten auch Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung ebenfalls unter Beteiligung der Planung festgelegt werden sollten. Spätestens auf dieser Stufe spielt auch die Kostentragung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen eine bedeutende Rolle. Dabei ist nach Maßnahmen, die zur Sanierung oder Sicherung akuter Gefahren und nach planungsrelevanten

Vorsorgemaßnahmen zu unterscheiden. Grundsätzlich werden akute Gefahren nach dem Störerhaftungsprinzip zu tragen sein; aus dem planerischen Vorsorgeprinzip heraus begründete Maßnahmen sind von der planenden Kommune zu übernehmen. Im Rahmen der Liegenschaftskonversion finden allerdings auch Überschneidungen Anwendung. Darüber hinaus werden im Rahmen der Vermarktung in manchen Fällen die Kosten privaten Investoren als Rechtsnachfolger übertragen.

Hinsichtlich der Bauleitplanung ist die Gemeinde durch das sog. Konfliktlösungsgebots gehalten, Bodenbelastungskonflikte zu bewältigen. Bewältigt werden können Bodenbelastungskonflikte einerseits durch Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Andererseits genügt auch die verbindliche Regelung zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, z.B. in einem städtebaulichen Vertrag.

Arbeitsschritt Bebauungsplanverfahren:

**Bürger- und Trägerbeteiligung,
Inkraftsetzen,
tatsächliche Bebaubarkeit**

Nachdem der Bebauungsplan-Entwurf die Bürger- und Trägerbeteiligung durchlaufen hat, erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft. Die tatsächliche Nutzung bzw. Bebauung noch nicht sanierter Grundstücke ist allerdings erst nach Durchführung der in einem städtebaulichen Vertrag oder in einer Baulast geregelten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen möglich.

Arbeitsschritt Altlastenbearbeitung:

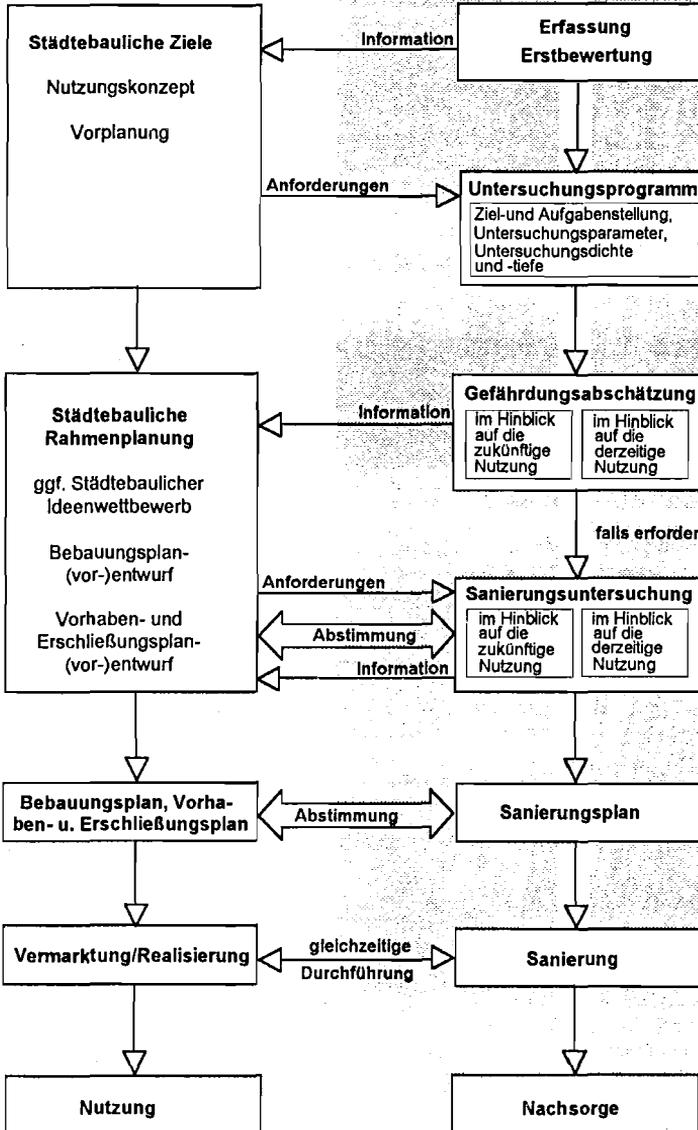
**Sanierungsuntersuchung und Sanierungskonzept,
Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Städtebauliche Planung

Untersuchung, Bewertung und Sanierung von Boden- und Grundwasserbelastungen

zur Gefahrenvorsorge
(zukünftige Nutzung)

zur Gefahrenabwehr
(derzeitige Nutzung)



108 Abb. 4 Schnittstellen zwischen der Alllastenbearbeitung und der städtebaulichen Planung

5 Zusammenfassung

Sowohl die Altlastenbearbeitung als auch der Planungsprozeß sollten nicht unabhängig voneinander ablaufen, sondern möglichst innerhalb eines parallelen und schrittweisen Vorgehens miteinander verzahnt werden. So kann einerseits die Planung durch frühzeitige Untersuchungsergebnisse auf die Altlastensituation abgestimmt werden, andererseits können altlastenbezogene Untersuchungsprogramme für städtebaulich besonders wichtige Teilflächen entsprechend der erforderlichen Aussageschärfe gestaltet werden. Dies kann je nach Fallkonstellation ein mehr oder weniger aufwendiges Abstimmungsverfahren erfordern (siehe Abbildung 4 "Schnittstellen zwischen Altlastensanierung und städtebaulicher Planung").

Soweit der Bund auf einer Liegenschaft Gefahrerforschungsmaßnahmen einleitet, sollte er der Kommune die Möglichkeit geben, die **Untersuchungsprogramme mitzugestalten** und die Untersuchungsergebnisse frühzeitig einzusehen. Voraussetzung dafür ist jedoch, daß der Bund frühzeitig über geplante Untersuchungsmaßnahmen und über die zuständigen Stellen informiert. Neben einer allgemeinen Beschleunigung sowohl der Altlastenbearbeitung als auch anstehender Bebauungsplanverfahren kann eine solche Kooperation auch Konsens in anderen die Liegenschaftskonversion berührenden Fragen bewirken.

Auch hinsichtlich der **Kostenteilung bzw. Kostenübernahme** von altlastenbezogenen Untersuchungsmaßnahmen sollten sich Bund und Gemeinden generell flexibler zeigen. Aus seinem wirtschaftlichen Verwertungsinteresse fordert der Bund die kommunalen Planungsträger auf, eine die Verwertung der Flächen ermöglichende Bauleitplanung einzuleiten. Dafür ist es unerlässlich, daß sich die Gemeinde hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen Klarheit verschafft. Die Ermittlung von Bodenbelastungen ist damit vom Bund regelmäßig mit veranlaßt. Im Rahmen erster Kontaktgespräche sollten die Gemeinden daher versuchen, ggf. eine teilweise Kostenübernahme der von ihr aus Planungsgründen veranlaßten Untersuchungen durch den Bund zu erreichen.⁹ Dies wäre zumindest im Rahmen erster orientierender Untersuchungen begründbar, da Aussagen zur städtebaulichen Verwertbarkeit einer Liegenschaft durch deren Ergebnisse überhaupt erst ermöglicht werden. Andererseits sollten die Gemeinden die Kosten für detailliertere Untersuchungen bzw. erweiterte Untersuchungsprogramme, die ordnungsrechtlich nicht erforderlich sind, sondern der planerischen Vorsorge¹⁰ dienen, selbst übernehmen.

Zur Minimierung von Bodenbelastungskonflikten soll die Gemeinde bereits bei der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes versuchen, alle **planerischen und planungsrechtlichen Möglichkeiten** konsequent auszunutzen: Hierzu zählt die geschickte Anordnung empfindlicher und unempfindlicher Nutzungen je nach Art und Umfang der vorliegenden Bodenbelastungen ebenso wie der Ausschluß bestimmter Nutzungen oder das Freihalten von Bebauung als Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB.¹¹

⁹ ARGEBAU: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. S.19.

¹⁰ Soweit von Planungsseite bereits Nutzungsüberlegungen für eine Liegenschaft angestellt wurden, sollten die Anforderungen der Bauleitplanung an die weiteren Altlastenuntersuchungen formuliert werden. So sollten z.B. die Beprobungstiefe und -dichte im Hinblick auf die geplanten Nutzungen festgelegt werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, daß mit der Untersuchung möglichst alle für den planerischen Abwägungsprozeß relevanten altlastenbezogenen Aspekte ermittelt werden.

¹¹ Siehe auch: ILS (1994, S.65).

Ist die Anwendung formaler Planungsinstrumente zunächst nicht geboten, kann der Einsatz von städtebaulichen Rahmenplänen zur Formulierung und Konkretisierung der Nutzungsüberlegungen hilfreich sein:

- Die Gemeinde kann ihre Nutzungsüberlegungen **ohne rechtliche Bindungswirkung** (jedoch kommunale Eigenbindung) konkretisieren und damit nach außen dokumentieren.
- Die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans kann eine Verfahrensbeschleunigung bewirken, da er im Hinblick auf sich ändernde Rahmenbedingungen und auf die Integration spezifischer Investorenwünsche als **sehr flexibel** zu bewerten ist.
- Mit Hilfe informeller Planungsinstrumente kann die Gemeinde bereits während der Entwicklung erster Nutzungsvorstellungen Investoren ansprechen und ggf. auch aktiv beteiligen, wodurch die **Vermarktung** der Fläche frühzeitig gefördert werden kann.
- Auf der Basis eines Rahmenplans lassen sich auch die notwendigen Arbeitsschritte der Atlantenbearbeitung ausreichend abschätzen.
- Der städtebauliche Rahmenplan stellt zudem eine ausreichende **Grundlage für die Verkehrswertermittlung** seitens des Bundes dar. Soweit die Planungsinhalte kommunalpolitisch beschlossen werden, ist auch eine gewisse Planungssicherheit für potentielle Investoren gegeben.
- Für einen nachfolgenden Bebauungsplan kann der städtebauliche Rahmenplan bereits wichtige abwägungsrelevante Belange liefern und somit das Bebauungsplanverfahren beschleunigen.

Soweit sich ein Investor mit konkreten Nutzungsvorstellungen für den Erwerb einer Liegenschaft interessiert, kann der **Vorhaben- und Erschließungsplan** nach § 7 BauGB-MaßnahmenG für die Konversion militärischer Liegenschaften empfohlen werden. Da sowohl die Planung, die Erschließung als auch die Finanzierung von Privatseite erfolgt, werden die kommunalen Haushalte entlastet und die Realisierung beschleunigt. Ist die Anwendung der **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme** oder der **städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** erwünscht und möglich, empfiehlt es sich, zum frühestmöglichen Zeitpunkt, u.U. auch vorsorglich, einen entsprechenden Beschluß zu fassen, um Wertsteigerungen im Hinblick auf den Kaufpreis der Liegenschaft auszuschließen.¹²

¹² So auch die ARGEBAU: Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. S.11 f.

Bodenbelastungen als wesentlicher Faktor bei der Planung - Fallbeispiel Wegberg-Wildenrath

Dipl.-Geol. Michael Blesken, Düsseldorf

1 Einführung

Der ehemalige Militärflughafen Wegberg-Wildenrath liegt im Westen des Landes Nordrhein-Westfalen. Er befindet sich vollständig auf dem Territorium der Stadt Wegberg und grenzt unmittelbar an die Stadtgebiete von Erkelenz und Wassenberg. Aus dieser Lage ergibt sich, daß die Entwicklung der Fläche nicht für die Stadt Wegberg selbst, sondern auch für die Nachbarstädte und darüber hinaus für die gesamte Region von erheblicher Bedeutung ist. Die Liegenschaft umfaßt mit einer Größe von 515 Hektar rund 300 vormalig für unterschiedliche Zwecke - Flughafen-Infrastruktur, Unterkünfte, soziale und technische Infrastruktur - genutzte Gebäude.

Als Folge der Freigabe im Jahre 1992 steht der Stadt Wegberg zum ersten Mal die Planungshoheit über diese Fläche zu. Um dieser Aufgabe Rechnung zu tragen, hat die Stadt Wegberg Anfang 1993 die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG) beauftragt, ein Entwicklungskonzept zur Klärung ziviler Nutzungsmöglichkeiten für den Standort zu erarbeiten. Die Nutzungsvarianten - Gewerbebestandort, Freizeit- und Veranstaltungsstandort, Filmstandort sowie Flughafennutzung - dienen als Grundlage für einen intensiven inhaltlichen Diskussionsprozeß innerhalb der Stadt Wegberg. Das städtebauliche Planungskonzept (Abb. 1) zur zivilen Nutzung des Militärflughafens sieht die Ausweisung eines etwa 65 ha großen Industrie- und Gewerbegebietes vor und gründet auf der Entscheidung der Firma Siemens aus dem November 1994, auf dem Gelände ein Prüfzentrum mit Teststrecken für Schienenfahrzeuge zu errichten und nach Ablauf von 3 Jahren in Betrieb zu nehmen.

Für die Entwicklung des Standortes wurde die Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath (EWW) gegründet. Diese hat im Dezember 1994 die Liegenschaft von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Oberfinanzdirektion Köln, erworben. Die Altlastenproblematik ist auf Grundlage der vom Bund vorgegebenen Bestimmungen insoweit berücksichtigt, als dieser die Sanierungskosten zu 90 %, jedoch nicht über die Höhe des Kaufpreises hinaus, bei festgelegten Regularien [1] übernimmt.

Mit der Projektsteuerung für Herrichtung, Baureifmachung und Erschließung sowie den Arbeiten für Bauleitplan- und Planfeststellungsverfahren wurde die LEG beauftragt.

2 Altlasten und Nutzungsansprüche

Weitgehend unabhängig von der künftigen Nutzung sind die Ansprüche der Wasserbehörden in bezug auf den Grundwasserschutz, soweit Maßnahmen aufgrund der Altlastensituation erforderlich werden. Nutzungsabhängig dagegen sind die Vorgaben, die für die konkreten Verwertungsabsichten im Zuge des Bauleitplan- und Planfeststellungsverfahrens berücksichtigt werden müssen. Von wesentlicher Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Tatsache daß weite Teile der Liegenschaft innerhalb verschiedener Trinkwassereinzugsgebiete (Abb. 2) liegen, wodurch die weiteren Entscheidungen maßgeblich beeinflußt werden.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf Seiten der Landschaftsbehörden, wo zum einen der Erhalt schutzwürdiger Biotope zu fordern ist und insofern Eingriffe zu minimieren sind, andererseits auch gewährleistet sein muß, daß diese im Zuge der geplanten Nutzung ausgeglichen werden, ohne in belastete Bereiche ausweichen zu müssen.

Das Ziel der Stadt Wegberg, zur zivilen Anschlußnutzung ein Gewerbe- und Industriegebiet von rd. 65 ha auszuweisen, setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Die Amtsträger haben hier insbesondere die Pflicht, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Nutzern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen können (§ 839 BGB). In der Bauleitplanung sind "die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen" (§ 1 BauGB), wie in [2] ausführlich erläutert wird.

Der Plan der Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath vom 31.03.1995, auf dem Gelände ein Prüfcenter mit Teststrecke für Schienenfahrzeuge zu errichten, wurde im August 1995 gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) festgestellt. Da dort keine spezialgesetzliche Regelung hinsichtlich der Prüfung der Umweltverträglichkeit besteht, findet das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anwendung. Entsprechend ist auch hier die Altlastensituation berücksichtigt worden.

Mit Vertrag vom 16.08.1995 hat die Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath die für die Errichtung und den Betrieb des Prüfzentrums sowie der Teststrecken benötigten Grundstücke an die Firma Siemens veräußert. Die Ansprüche der Käuferin an die Altlastensanierung haben im Zuge der Vertragsverhandlungen aufgrund des hohen Stellenwertes erheblichen Raum eingenommen. Insofern ist davon auszugehen, daß gleiches auch für weitere Investoren gelten wird.

3 Altlastensituation

Bereits vor Ankauf der Liegenschaft wurden - in enger Abstimmung mit den Fach- und Ordnungsbehörden - etwa 90 Punkte festgelegt, an denen ein Altlastenverdacht aufgrund der Nutzung sowie der Auswertung von Akten vermutet werden konnte. Zur Konkretisierung wurden und werden vertiefende Untersuchungen durchgeführt (Abb. 3). Diese belegen, daß in rund 40 Teilflächen wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangt sind.

Die oberflächennahe Schichtenfolge besteht im wesentlichen aus Sanden und Kiesen, in die zum Teil tonig-schluffige Bereiche eingeschaltet sind. Bereichsweise sind die Sande und Kiese von Feinsanden oder Schluffen überdeckt. Die Grundwasseroberfläche liegt

zwischen etwa 2 m und 7 m unter Gelände. Die Fließrichtung zeigt nach Norden bzw. Osten (s. Abb. 2).

Die wesentlichen Verunreinigungen im Boden stellen Mineralöl-Kohlenwasserstoffe dar, die auf unsachgemäßen Umgang in Form von Handhabungsverlusten bzw. Leckagen von Kerosin sowie untergeordnet auch Diesel-Kraftstoff zurückzuführen sind. Im Grundwasser kommen - bedingt durch die Zusammensetzung des Flugtreibstoffs - Belastungen durch BTEX-Aromaten hinzu. Die Konzentrationen an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen im Boden belaufen sich bei erheblichen Verunreinigungen auf mehrere Tausend mg/kg. Im Grundwasser wurden jeweils eng umgrenzt mehrere mg/l festgestellt. Zu beachten ist hier, daß stellenweise aufschwimmende Phasen nachzuweisen waren. Die Summe an BTEX-Aromaten kann mehrere 1.000 µg/l erreichen.

Hervorgerufen durch erhebliche Gehalte im Grundwasser wurden in einigen Bereichen ebenfalls deutliche Konzentrationen an BTEX-Aromaten in der Bodenluft häufig um 30 mg/m³ festgestellt.

Von wesentlicher Bedeutung für den weiteren Ablauf war die Erkenntnis, daß sich der Altstandort entgegen dem ursprünglichen Ansatz nicht als eine Altlast erwiesen hat; vielmehr sind die festgestellten Schadenszentren als eigenständige Altlasten mit jeweils spezifischen Inhalten und Anforderungen zu begreifen.

4 Altlastensanierung

Die Liegenschaft befindet sich nahezu vollständig im Bereich von geplanten bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten verschiedener Wassergewinnungsanlagen. Insofern war durch eine Sanierungsuntersuchung zunächst zu klären, wie die festgestellten Altlasten unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten saniert werden können. Weiterhin kam der Detail-Untersuchung und Kennzeichnung dieser

Bereiche im Zuge des Bauleitplan- und Feststellungsverfahrens sowie der Umweltverträglichkeitsuntersuchung eine wesentliche Bedeutung zu.

Die sehr engen zeitlichen Vorgaben für die Entwicklung des Geländes haben dazu geführt, daß der nunmehr auch in Nordrhein-Westfalen gesetzlich vorgeschriebene Sanierungsplan [3] nicht als eigenständiges Dokument vorgelegt werden konnte. Insofern wurde mit den zuständigen Behörden - dies sind der Kreis Heinsberg sowie das Staatliche Umweltamt Aachen - vereinbart, daß die jeweils zu bewältigenden Aufgaben im Zuge regelmäßiger Besprechungen einvernehmlich festgelegt und in Form eines Verwaltungsaktes verbindlich vereinbart werden. Gegenüber der bisherigen Vorgehensweise [4] ergibt sich dadurch für alle Beteiligten ein höheres Maß an Absicherung als bisher. Einbezogen in diese Abstimmungsgespräche wird gleichfalls das Staatliche Bauamt Erkelenz als fachliche Vertretung des Bundes. Damit ist gewährleistet, daß das vertraglich vereinbarte Einvernehmen über die zu ergreifenden Maßnahmen unmittelbar hergestellt werden kann.

Da sowohl die Gleis-Trasse als auch der Bereich für das Prüfzentrum der Firma Siemens zum 01.10.1995 zu übergeben waren, mußten auf dem Gelände zu einem sehr frühen Zeitpunkt Abbruch-, Baureifmachungs- und Erdarbeiten stattfinden. Insofern wurde der Aushub belasteter Böden in diese Maßnahmen integriert. Zum Zwecke einer weiteren Beprobung werden die Massen zum Abtransport in zwei geeigneten Hallen bereitgestellt. Dabei werden zunächst die behördlicherseits in bezug auf den Grund- und Trinkwasserschutz vorgegebenen Sanierungsziele berücksichtigt. Soweit weitergehende Maßnahmen, wie Bebauung bzw. Aufbereitung von Versickerungsflächen feststehen, werden auch diese Bereiche entsprechend einbezogen.

Bereits in früheren Jahren ist während der Flughafennutzung eine mikrobiologische Bodensanierung erfolgreich durchgeführt worden. Dieses Sanierungsverfahren wurde mit Nachdruck weiter verfolgt. Zwischenzeitlich ergab sich jedoch die Möglichkeit, belastete Böden bei der Oberflächenabdichtung auf einer kreiseigenen Deponie in Form einer Stützschiebt zu verwerten. Da vor allem die Kosten deutlich günstiger liegen als

im Falle einer Behandlung, werden die belasteten Böden in größeren Chargen aus dem Bereitstellungslager abtransportiert. Auf der Deponie selbst wird dafür Sorge getragen, daß die Oberflächenabdichtung unmittelbar nach dem Einbau aufgebracht wird. Bislang sind auf diese Weise rund 15.000 t an belasteten Böden sowie etwa 35.000 t ebenfalls durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe verunreinigter Betonabbruch, der innerhalb eines "Wartebereiches" der Startbahn aufgenommen werden mußte, entsorgt worden. Für die noch ausstehende Sanierung der übrigen Verdachtsflächen werden im ungünstigen Fall nochmals etwa 50.000 t belasteter Böden anfallen, deren Entsorgung bislang nicht abschließend geklärt ist.

Wie die Untersuchungen gezeigt haben, ergibt sich an mehreren Stellen die Notwendigkeit einer Grundwasseranierung. Um diese Maßnahmen sinnvoll zu planen, wurden und werden zunächst Pumpversuche durchgeführt. Eine Ausnahme bildet ein Bereich von zwei ehemaligen Tanklagern, zwischen denen zur Erschließung des Gewerbegebietes eine Durchfahrt unterhalb der geländegleichen Teststrecke der Firma Siemens errichtet wird. Die zum Trogbau notwendige Grundwasserabsenkung erfordert aufgrund der Belastungen eine nachgeschaltete Reinigungsanlage. Bei einer Absenkung von mehreren Metern sowie einer Entnahme von rd. $80 \text{ m}^3/\text{Stunde}$ ist davon auszugehen, daß damit die Grundwasserbelastungen im Umfeld weitgehend saniert werden können. Nach Abschluß der Baumaßnahme wird zu entscheiden sein, ob bzw. in welchem Umfang die Grundwasserreinigung weiter betrieben werden muß.

Einen nicht unwesentlichen Anteil innerhalb der Altlastensanierung haben sowohl hinsichtlich der gutachtlichen Überwachung als auch der bautechnischen Abläufe Reinigungsarbeiten an Tankanlagen und Leitungen sowie Benzin- und Ölabscheidern eingenommen. Nach Stilllegung und Rückbau dieser Anlagen werden bei Erfordernis unmittelbar anschließend Bodenbelastungen ausgehoben. Hinzu kommen in erheblichem Umfang techhaltige Beläge aus Straßendecken bzw. Roll- und Landebahnen, für die eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Verwertung bzw. Entsorgung sicherzustellen ist.

5 Fazit

Die vielfältigen Anforderungen an die Fläche sowie die engen zeitlichen Vorgaben haben dazu geführt, bei der Altlastensanierung neue Wege zu beschreiten. Nur bei ständiger Abstimmung in bezug auf Bauabläufe sowie planerische Vorgaben kann die Altlastenbehandlung flexibel integriert werden. Besonders hervorzuheben ist die Bereitschaft des Kreises, auf einen vorab gefertigten Sanierungsplan zu verzichten und statt dessen die Sanierungsmaßnahmen durch Baustellenbesprechungen abzustimmen und verbindlich festzulegen. Damit werden bei der nicht abschbaren Sanierungsdauer die Arbeiten dem Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben fortlaufend angepaßt. Als ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Einbeziehung der Aushubmaßnahmen in die Abbruch- und Baureifmachungsarbeiten hervorzuheben. So kann auch hier die Altlastensanierung, ohne Verzögerungen hervorzurufen, den Notwendigkeiten angepaßt werden.

Da nicht in allen Bereichen die Sanierungsarbeiten vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes abgearbeitet werden können, werden zunächst die Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen gekennzeichnet [5]. Hier wird sich die Entwicklungsgesellschaft Wegberg-Wildenrath der Stadt Wegberg gegenüber verpflichten, die Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn abzuarbeiten. Da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, daß eventuell bei Bauarbeiten weitere Belastungen auftreten können, ist ein entsprechender Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan unverzichtbar. Bei den umfangreichen Bauvorhaben der Firma Siemens ist dieses insoweit berücksichtigt, als sich die EWW als Verkäuferin verpflichtet hat, belastete Böden zu übernehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

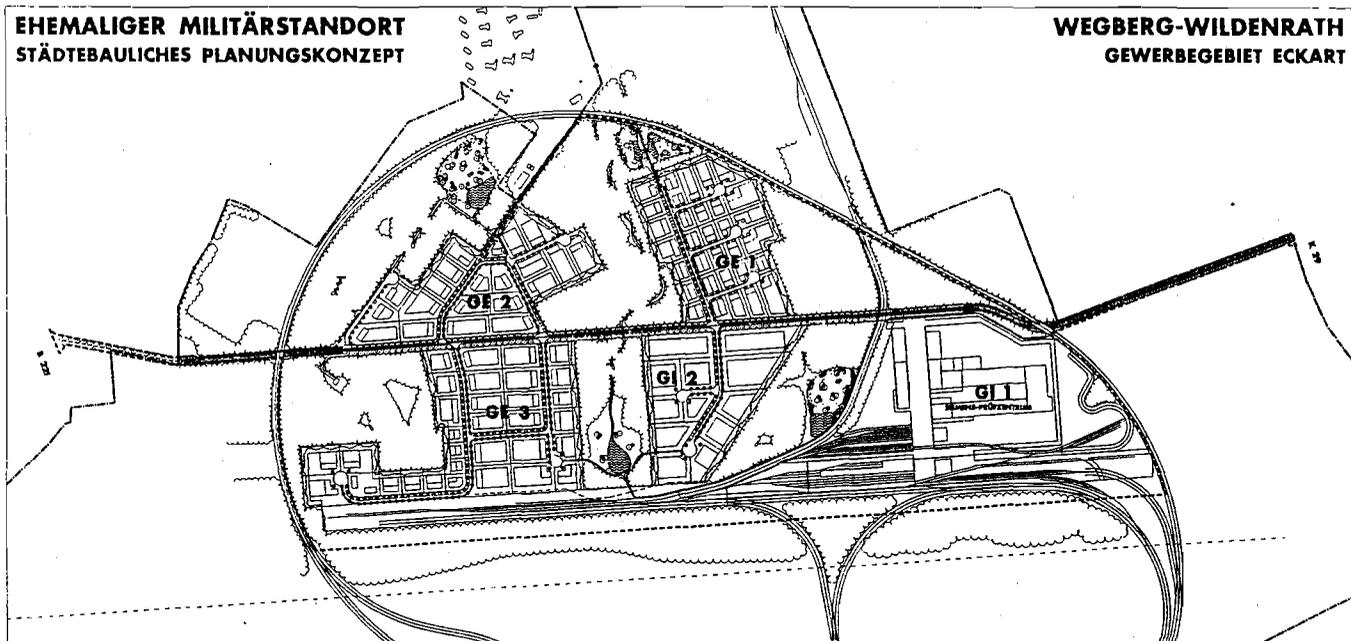
Vor dem Hintergrund, daß die finanzielle Beteiligung des Bundes an der Altlastensanierung zeitlich befristet ist, wird zu klären sein, in welchem Umfang für die weiteren Baugebiete ergänzende Untersuchungen durchgeführt werden müssen und so ein höheres Maß an Sicherheit erlangt werden kann.

Literatur

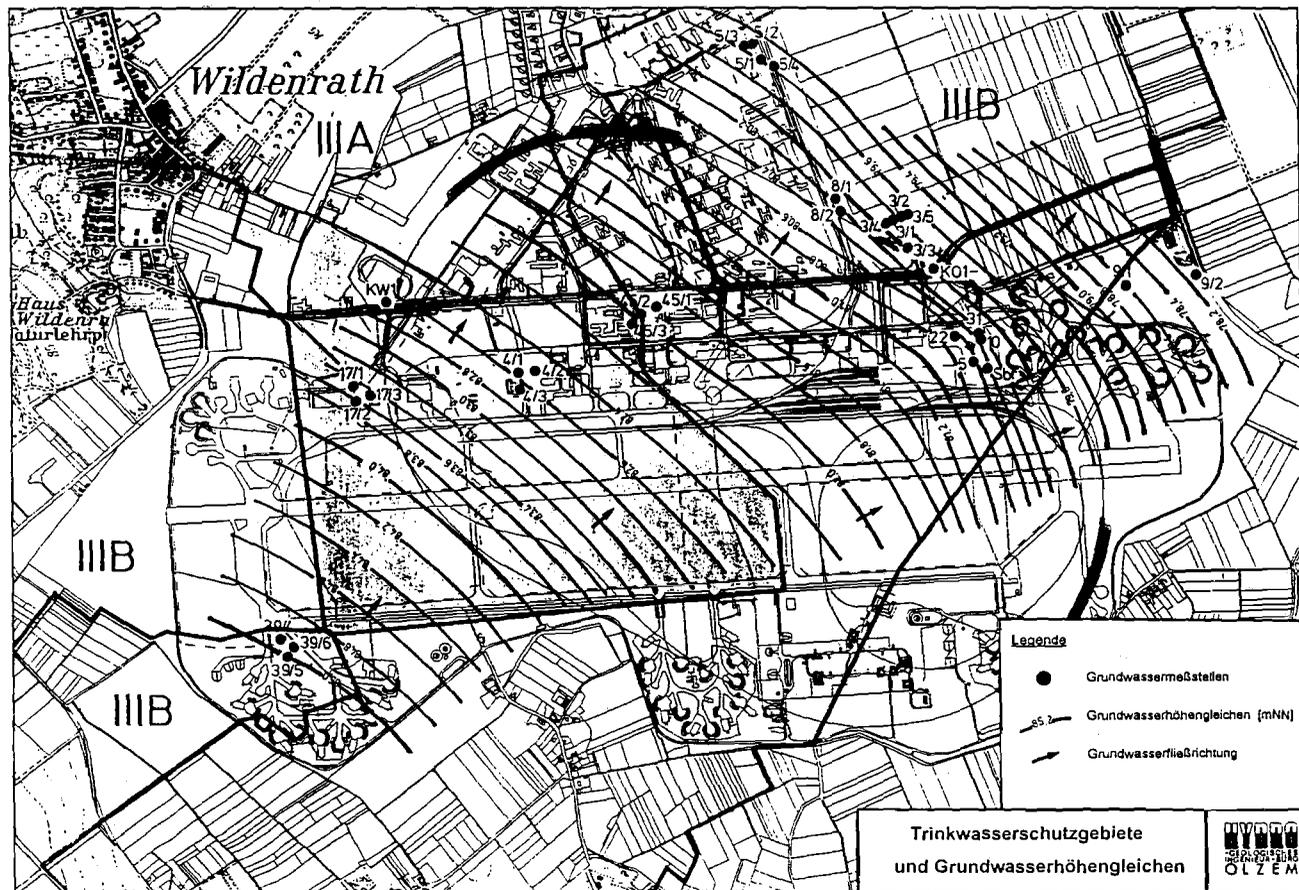
- [1] Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie des Landes Nordrhein-Westfalen: "Konversionsbericht II - Folgen und Chancen des Truppenabbaus in Nordrhein-Westfalen", Düsseldorf, März 1995.
- [2] Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): "Gewerbegebiete auf Flächen mit Bodenbelastungsverdacht - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung". Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr, Düsseldorf, 1994.
- [3] Gesetz zur Änderung des Landesabfallgesetzes. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen. 1995, S. 134.
- [4] Blesken, M. und Reisinger, H.: "Altlastensanierung im Zuge der Wiedernutzbarmachung eines aufgelassenen Zechen- und Kokereistandortes im Aachener Steinkohlerevier." Wasser und Boden, Heft 11, November 1993, S. 868-873.
- [5] Berücksichtigung von Flächen mit Bodenverunreinigungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Gem. RdErl. des MSV, des MBW und des MURL vom 15.05.1972. MBl. NRW, 1992, S. 876.

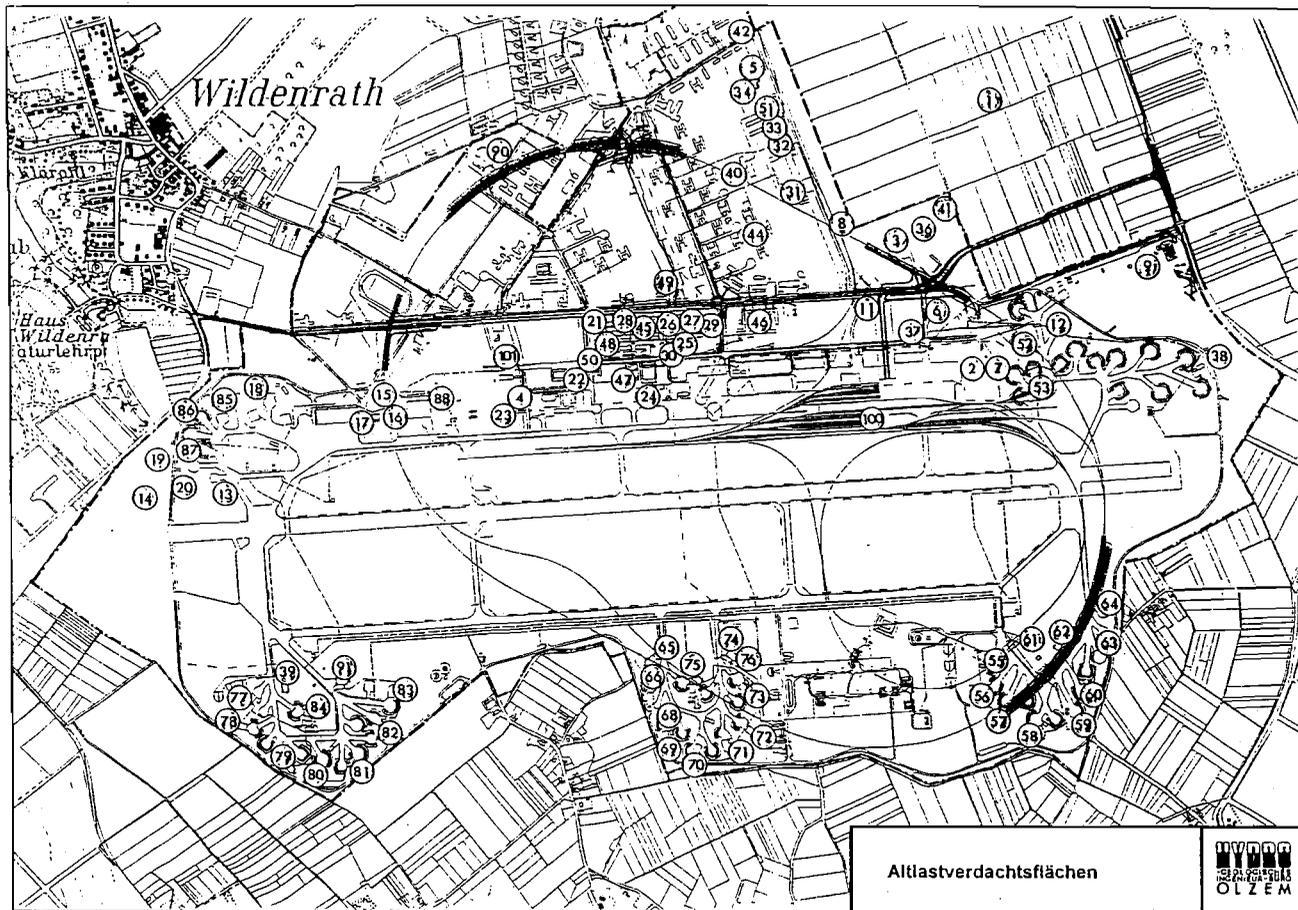
**EHEMALIGER MILITÄRSTANDORT
STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT**

**WEGBERG-WILDENRATH
GEWERBEBEGEBIET ECKART**



<p>BEWÄSSERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> VERWALTUNG / SOLO PRODUKTION / LAIBE 	<p>GRÜNLÄNDER</p> <ul style="list-style-type: none"> ANLIEGERGRÜNLÄNDER PRIVATE GRÜNLÄNDER 	<p>VERKEHRSMITTEL</p> <ul style="list-style-type: none"> STRASSEN- UND STRASSENSTRASSEN S-Bahn / FORTWEG GLEISEN 	<p>WÄSSERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> WALD OFFENE WASSERLÄNDER BEWÄSSERUNG / VERLEGERUNG / BEWÄSSERUNG BEWÄSSERUNG 	<p>WÄRMELÄNDER</p> <ul style="list-style-type: none"> BEWÄSSERUNG BEWÄSSERUNG / VERLEGERUNG BEWÄSSERUNG NACH BEWÄSSERUNG 	<p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ANSCHLÜSSE AN DIE PUBL. VERKEHRSMITTEL PLANHÖHEN 	
---	---	---	---	---	--	--





Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten

Bodenbelastungen als wesentlicher Faktor bei der Finanzierung

Referat: Förderprogramme des Landes NRW

Meine Damen und Herren,

nachdem die von den Ländern geforderten direkten Bundeshilfen zur Flankierung des Konversionsprozesses letztendlich nicht bereitgestellt wurden, hatte die nordrhein-westfälische Landesregierung die einschlägigen Förderprogramme für Konversionszwecke geöffnet. Die in diesem Zusammenhang ergriffenen Maßnahmen konzentrieren sich vor allem auf die Regionale Wirtschaftsförderung, die Arbeitsmarktpolitik, die Städtebau- und die Wohnungsbauförderung.

Das wichtigste Finanzierungsinstrument für die Wiederaufbereitung von Militärbrachen ist das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes NRW für die Gebiete der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe und der reinen Landesförderaufgabe. Das Programm - kurz RWP genannt - wird flankiert von den NRW/EU-Sonderprogrammen Ziel-2 (Regionen, die von rückläufiger Industrieentwicklung schwer betroffen sind), Ziel-5b (ein Programm zur Entwicklung und strukturellen Anpassung des ländlichen Raumes), RESIDER (dient für die Umstellung von Stahlregionen), RECHAR (steht für die Umstellung der Steinkohlenreviere) und letztlich KONVER (für Rüstungs- und Standortkonversionen).

(Folie Fördergebiete)

Das Schaubild zeigt Ihnen, meine Damen und Herren, wo in NRW das RWP Anwendung finden kann.

Bei Inanspruchnahme von Zuschüssen aus dem RWP muß die Wiedernutzbarmachung von Militärflächen für gewerbliche Zwecke im Vordergrund stehen.

Die Ausbaumaßnahmen der Infrastruktur sind auch förderbar, wenn sie Betrieben dienen, die keinen Primäreffekt haben. Primäreffekt steht für unternehmerische Tätigkeiten, die ihrer Art nach überwiegend überregional - außerhalb von 50 km Luftlinie um den Standort - erbracht werden. Die jeweilige Fläche kann auch für Ansiedlungsvorhaben von kleinen überörtlich tätigen Gewerbebetrieben verfügbar gemacht werden.

Ferner können Infrastrukturmaßnahmen für Güterverkehrszentren sowie Gewerbehöfe in kommunaler Trägerschaft, die an förderbare gewerbliche Unternehmen vermietet werden, Gegenstand der Zuschußförderung sein.

Für den Einzelhandel - insbesondere den großflächigen - kann jedoch das Flächenrecycling nicht gefördert werden.

Im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenaufbereitung können auch Maßnahmen für eine Wohn- und Freizeitnutzung sowie Grünflächen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen mit in die Förderung einbezogen werden.

Gefördert werden können Ausgaben für

- den Grundstückserwerb. Nach dem RWP respektive den NRW/EU-Sonderprogrammen allerdings nur ausnahmsweise in den Fällen, wo die Sanierungsaufwendungen unter dem Grundstückspreis liegen, wobei als Basis der Kaufpreis für nicht erschlossenes gewerbliches Bauland am Standort vergleichsweise herangezogen wird. In diesem Fall wird die Differenz aus Grundstückspreis und Sanierungsaufwand als förderfähig mit einbezogen.
 - Konzeptentwicklungen und Planungsausgaben. Hierzu zählen Planungs- und Beratungsleistungen, die der Träger von Dritten in Anspruch nimmt. Die Erstellung von Bauleitplänen kann jedoch nicht gefördert werden.
 - Sanierungsuntersuchungen, wie z.B. Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzungen für das Grundwasser.
 - Altlastensanierung wie z.B. Bodenaushub oder Bodenversiegelung.
 - Abtragung und Beseitigung von baulichen Anlagen.
 - Errichtung und Ausbau von Verkehrsverbindungen, soweit Gewerbebetriebe unmittelbar angebunden werden sollen.
 - Errichtung und Ausbau von Energieleitungen und -Verteilungsanlagen (ausgenommen Strom).
 - Errichtung und Ausbau von Anlagen für die Beseitigung bzw. Reinigung von Abfall und Abwasser.
 - Maßnahmen der Tourismusinfrastruktur, wie beispielsweise Basiseinrichtungen für Touristen.
 - Errichtung von Einrichtungen der beruflichen Bildung, Fortbildung und Umschulung.
 - Errichtung von Gewerbezentren wie Technologie- und Gründerzentren bzw. -parks, die kleinen und mittleren Unternehmen in der Regel für fünf Jahre, aber nicht mehr als acht Jahre Räumlichkeiten und Gemeinschaftsdienste bereitstellen.
- Im Zusammenhang mit Bildungszentren und ähnlichen Einrichtungen sowie Technologie- und Gründerzentren können auch Investitionskosten für die Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen bei Hochbaumaßnahmen mitgefördert werden.
- Letztendlich können Zuschüsse für Vermarktungsaktivitäten und das Projektmanagement aus NRW/EU-Mitteln sowie Mitteln der Regionalen Landesaufgabe gewährt werden.

Die RWP-Förderung beträgt in der Regel bis zu 50 % der förderbaren Aufwendungen. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Fördersatz überschritten werden. Dies ist insbesondere bei der eigentlichen Altlastensanierung entsprechend der Leistungsfähigkeit des Trägers möglich. In besonderen Fällen kann dann der Fördersatz auf maximal 80 % erhöht werden.

Bei der reinen Flächenmobilisierung wird fördertechisch von der Prämisse ausgegangen, daß Förderbeträge des Landes und Verkaufserlöse zu 100 % die förderbaren Aufwendungen decken.

(Folie Flächenmobilisierung)

Es gilt allerdings eine Gewinnabschöpfungsregel, die besagt, daß Mehrerlöse nach Verkauf der diversen Grundstücks-parzellen an den Fördergeber zurückzuführen sind. Diese Regelung greift für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Abschluß der Infrastrukturmaßnahmen. Erst danach kann sich der Träger etwaige Mehrerlöse in die eigene Tasche stecken.

Meine Damen und Herren, bei Beantragung einer Infrastrukturförderung müßten folgende Voraussetzungen beachtet werden:

- Es sollte ein integriertes regionales Entwicklungskonzept vorliegen. In diesem Zusammenhang hatte die Landesregierung mit Beschluß vom 16. Oktober 1990 die Regionen des Landes aufgefordert, regionale Entwicklungskonzepte zu erarbeiten. Diese Konzepte sollen die Regionen in die Lage versetzen, ihre Entwicklung verstärkt in regionaler Selbstverantwortung wahrzunehmen, Eigeninitiative und Kreativität zu entfalten, regionale Kooperationen zu verstetigen und zu festigen sowie regionseigene Vorhaben zu realisieren.
- Das Projekt muß einen regionalen Konsenz vorweisen.
- Die in der Gemeinde verfügbaren Flächen zur Ansiedlung bzw. Umsiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen reichen für einen vorhersehbaren Bedarf bzw. Zeitraum nicht mehr aus.
- Eine angemessene Eigenbeteiligung des Trägers an den förderbaren Kosten in Form von Finanzierungsmitteln und ggf. Sachleistungen wie z.B. Bereitstellung von Räumlichkeiten und Personal für die Projektmanagement.
- Vor Beginn der Maßnahmen muß ein formgebundener Förderantrag bei der zuständigen Bezirksregierung eingegangen sein.

Antragsberechtigt für eine Infrastrukturförderung sind vorzugsweise Gemeinden und Gemeindeverbände. Als Träger der Maßnahmen können auch natürliche und juristische Personen, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, auftreten. Darüber hinaus kann der öffentliche Träger die Ausführung, den Betrieb und die Vermarktung des Infrastrukturprojektes sowie das Eigentum an dem Projekt auf natürliche und juristische Personen, die auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, unter der Voraussetzung übertragen, daß

- die Förderziele des Programmes und
- die Interessen des Trägers gewahrt werden, in dem dieser ausreichenden Einfluß auf die Ausgestaltung des Projektes erhält.

Die erschlossenen Flächen müssen nach öffentlichen Verkaufsbemühungen wie z.B. Hinweistafeln auf dem Gelände, Veröffentlichungen in den Gewerbegebietslisten und in überregionalen Tageszeitungen, Einschaltung eines überregional tätigen Maklers zum Marktpreis an den besten Bieter verkauft werden.

Während die RWP-Förderung auf räumlich begrenzte Gebiete beschränkt ist, können alle Gemeinden in NRW prinzipiell Stadterneuerungsmittel des MSKS für städtebauliche Maßnahmen auf ehemals militärisch genutzten Liegenschaften beantragen.

Zur Vorbereitung der Umnutzung der Konversionsflächen kommt den städtebaulichen Untersuchungen und Planungen besondere Bedeutung zu. Städtebauliche Rahmenplanungen sind insbesondere dann zu empfehlen, wenn größere stadtnahe oder innerstädtische Kasernenkomplexe in Zukunft für zivile Zwecke genutzt werden sollen. Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen können auch Gefährdungsabschätzungen und Sanierungsuntersuchungen in die Förderung einbezogen werden.

Bei der Beantragung für Fördermittel für investive Maßnahmen empfiehlt es sich, einzelne Fördermaßnahmen in einem gebietsbezogenen Programm zu bündeln. Derartige Stadterneuerungsgebiete sind mit einer Gebietsgrenze und mit einem mittelfristigen Maßnahmenbündel zu beschreiben. Eine solche Gebietsabgrenzung kann sich auf dem Bereich einer ehemaligen militärischen Liegenschaft beziehen oder darüber hinausgehen. In größeren Konversionsfällen kann es sich anbieten, solche Gebiete als Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff Baugesetzbuch oder als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff Baugesetzbuch festzulegen. Die Anwendung dieser Instrumente bietet den Vorteil, daß die Grundstücke zum planungsunbeeinflussten Wert erworben werden können.

Insbesondere beim Grunderwerb bieten die Förderrichtlinien zur Stadterneuerung eine einmalige Hilfestellung. Denn hierbei kann die Zinsbelastung gefördert werden, die der Gemeinde dadurch entsteht, daß sie am Kapitalmarkt Mittel aufnimmt, um brachliegende Flächen zu erwerben, auf denen künftig Maßnahmen zur Stadterneuerung oder Wohnungsbauvorhaben durchgeführt werden sollen. Förderungsfähig ist die Zinsbelastung für den Zwischenerwerb bis zu einer Höhe von 7 % p.a. für höchstens fünf Jahre. Anerkannt werden kann nur der planungsunbeeinflusste Marktwert der Grundstücke.

Meine Damen und Herren, wie kommt nun der Infrastrukturträger an öffentliche Zuschüsse ran?

Seit Oktober letzten Jahres durchlaufen in der Regel Infrastrukturträge, denen Maßnahmen in Fördergebieten des Landes NRW zugrunde liegen, folgendes Genehmigungsverfahren:

- bis zum 30.09. eines jeden Jahres können Anträge auf dem Dienstweg beim Wirtschaftsministerium gestellt werden.
- Danach erfolgt eine Auswahl struktureller Projekte.
- Entsprechend den zur Verfügung stehenden Bewilligungsmöglichkeiten werden letztendlich bis Ende Februar des Folgejahres im Arbeitskreis Infrastruktur, dem u.a. Vertreter des MSKS und der Bezirksregierungen angehören, Förderempfehlungen ausgesprochen.

Anträge, die aufgrund der Haushaltslage nicht berücksichtigt werden konnten, können dann wieder neu eingereicht werden.

Größere Projekte sollten sinnvollerweise in Abschnitte oder Arbeitsschritte aufgeteilt werden, da grundsätzlich nur ein Zuschuß von maximal 5 Mio DM je Bauabschnitt und Haushaltsjahr bereitgestellt werden kann. So könnte man z.B. die Ausgaben für die Konzeptentwicklung und die Sanierungsuntersuchungen in einem Antrag bündeln. Für die Sanierung selbst und die Erschließung sollte man größere Flächen in Teilabschnitte aufteilen und da anfangen, wo mit geringstem Aufwand eine schnelle Vermarktung möglich ist.

Hilfestellung bei der Antragsabfassung bieten die Konversionsbeauftragten der einzelnen Bezirksregierungen sowie das Wirtschaftsministerium bzw. Städtebauministerium.

Der Fördergeber erwartet im übrigen eine kurzfristige Umsetzung der geförderten Maßnahme. Innerhalb von sechs Monaten nach Bewilligung der Zuschußmittel muß mit dem Vorhaben begonnen werden. Andernfalls läuft der Zuschußempfänger Gefahr, daß die Bewilligung aufgehoben wird.

Und wenn es dann an die Vermarktung der erschlossenen Flächen geht, sollte der Träger damit werben, daß es für ansiedlungswillige Investoren standortabhängig eine Vielzahl von öffentlichen Förderprogrammen in Form von zinsgünstigen Darlehen und nicht rückzahlbaren Investitionszuschüssen gibt. Einzelheiten hierüber sind bei Banken und Sparkassen, Wirtschaftsförderungämter und -gesellschaften, Kammern sowie bei der INVESTITIONS-BANK des Landes NRW zu erfahren.

Meine Damen und Herren, von den insgesamt in NRW von Truppenabzug betroffenen rund 6.800 ha entfallen allein ca. 2.600 ha auf Flugplätze, Übungsplätze und Schießstände sowie rd. 2.500 ha auf Depots und Nachrichtenanlagen. Diese gut 5.000 ha Bruttofläche in Gänze wieder einer zivilen Anschlußnutzung zuzuführen, würde sicherlich weit über die Grenzen der finanziellen Leistungsfähigkeit von Land und den Gemeinden gehen. Neben den Konversionsflächen stehen ja leider auch jede Menge Industriebrachen in der Förderwarteschlange.

Auf der anderen Seite stehen ansiedlungswillige Investoren nicht gerade Schlange. Dies führt zu einem immer schärfer werdenden Wettbewerb zwischen den einzelnen Standorten.

Nur dort, wo ein echter Bedarf begründet ist, wäre die Anstrengung einer Wiedernutzung für zivile Zwecke sinnvoll. Meine Damen und Herren, man sollte auch ruhig was der Natur überlassen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Regierungsbezirk Detmold

Infrastrukturfördergebiete

-  allg. Fördergebiet
-  nur KONVER-Gebiet
-  nur touristische Infrastruktur



Regierungsbezirk Düsseldorf

Infrastrukturfördergebiete



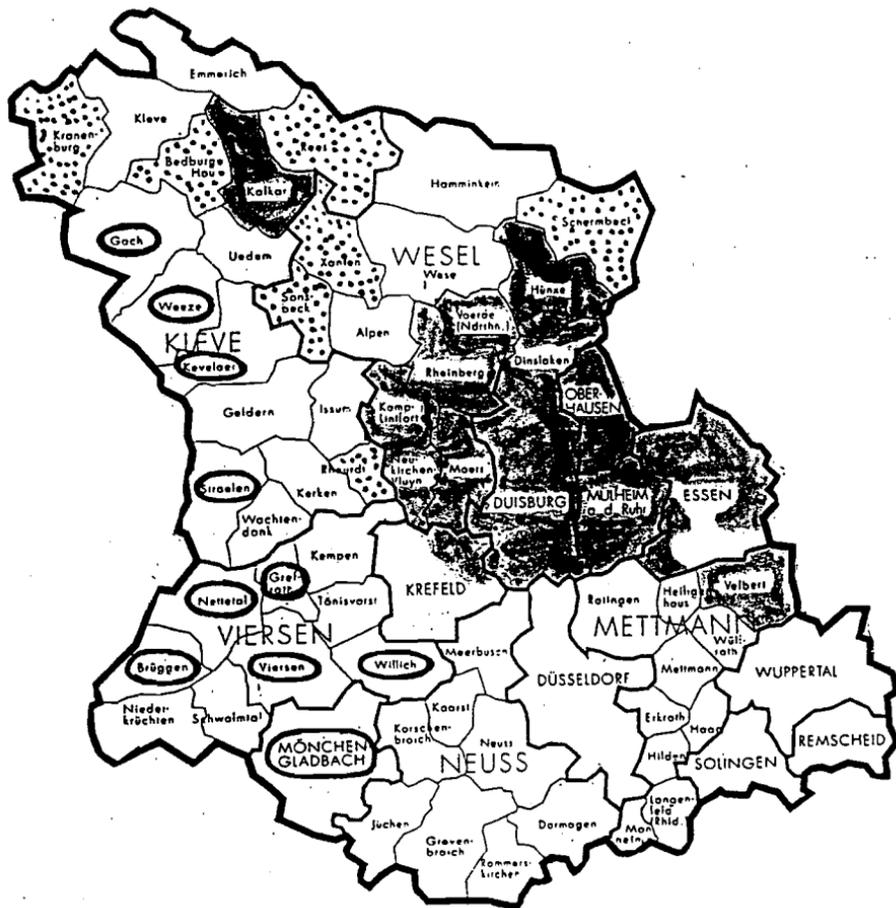
allg. Fördergebiet



nur KONVER-Gebiet



nur touristische Infrastruktur



Regierungsbezirk Köln

Infrastrukturfördergebiete



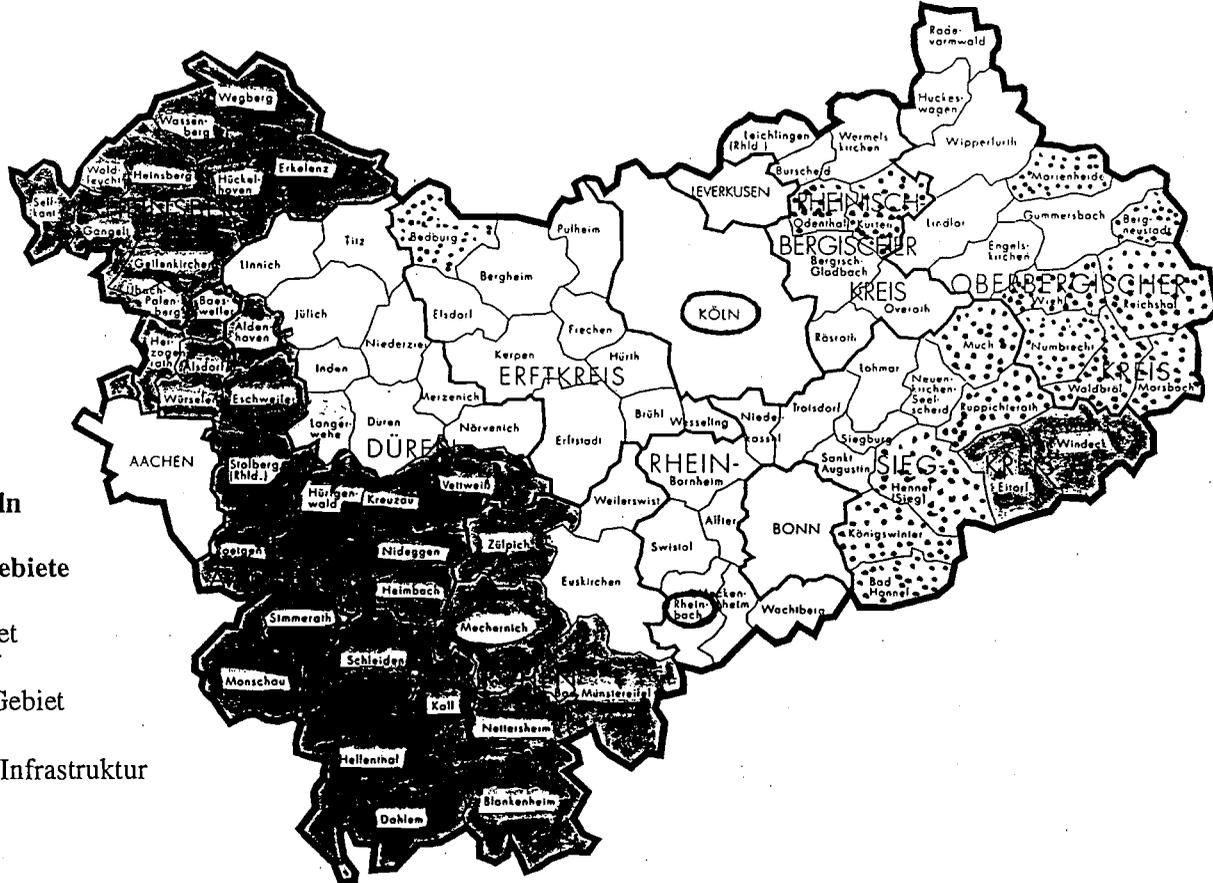
allg. Fördergebiet



nur KONVER-Gebiet



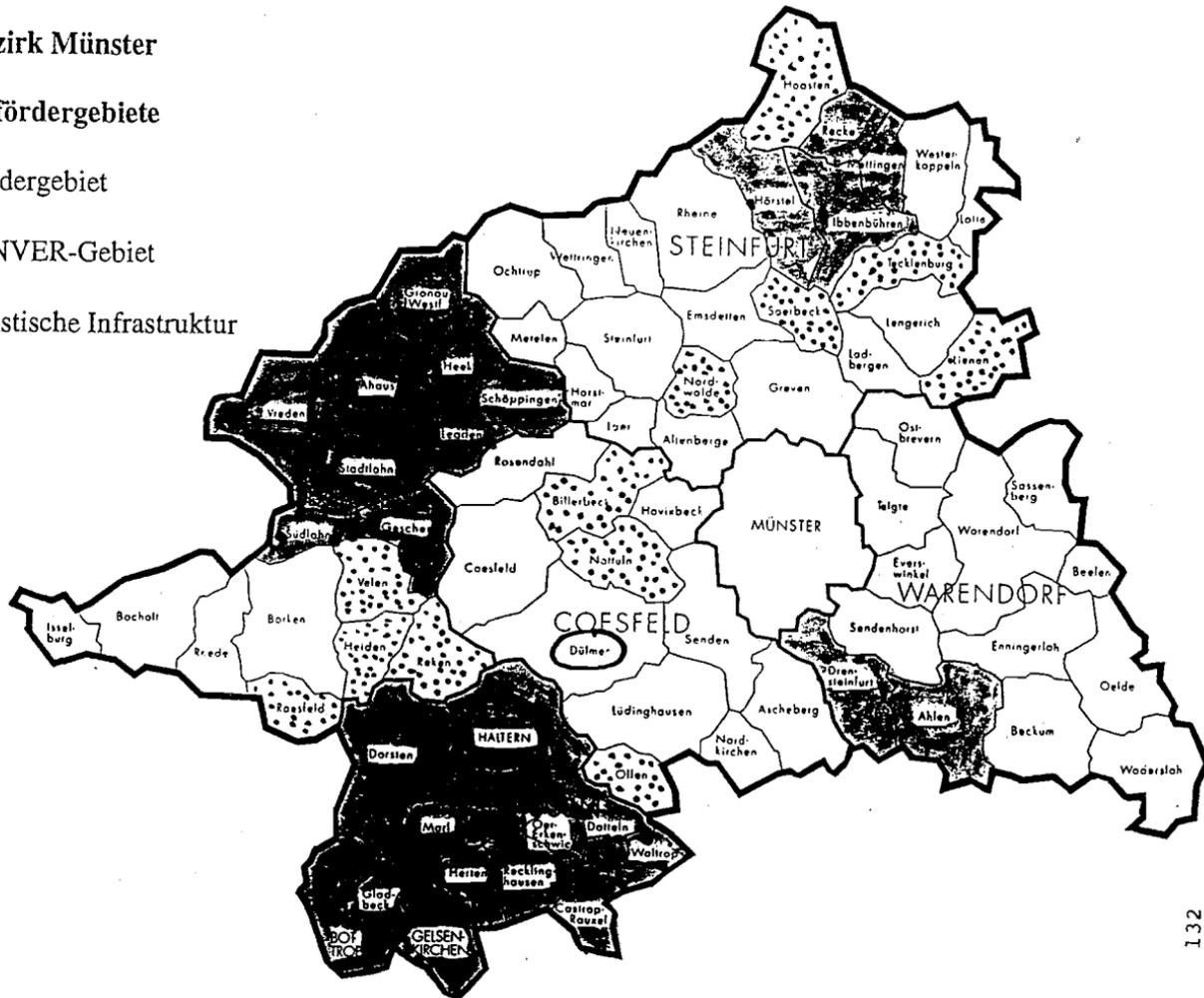
nur touristische Infrastruktur



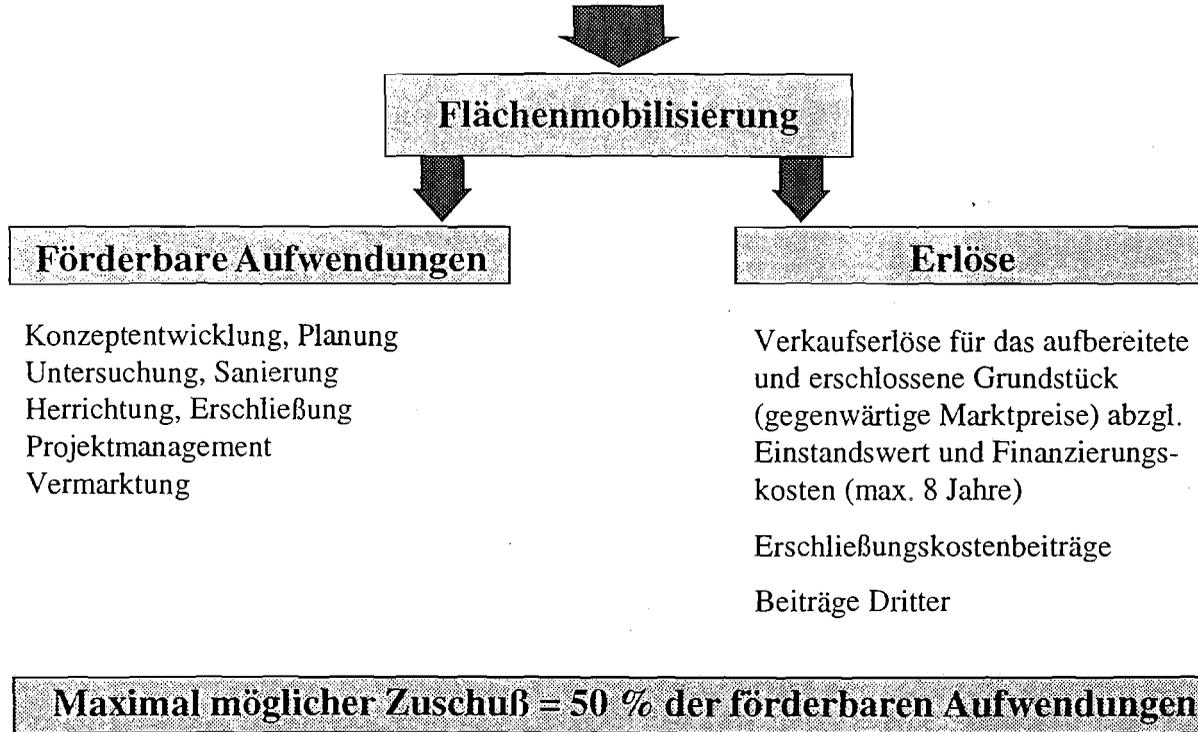
Regierungsbezirk Münster

Infrastrukturfördergebiete

-  allg. Fördergebiet
-  nur KONVER-Gebiet
-  nur touristische Infrastruktur



Regionale Wirtschaftsförderung NRW



Prämisse:

Förderbeträge und Erlöse decken zu 100 % die förderbaren Aufwendungen

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten

- Finanzierungsmodelle -

Rechtsanwältin D. Overlack-Kosel

Der Abzug der alliierten Streitkräfte führt in den betroffenen Regionen zu dem Verlust von tausenden Arbeitsplätzen und setzt die Kommune unter Handlungszwang, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region sicherzustellen.

Eine Umwandlung des vormals militärisch genutzten Geländes ist eine Möglichkeit, die bereits bestehende Infrastruktur künftig zu nutzen, die Ansiedlung neuer gewerblicher und industrieller Unternehmen zu ermöglichen und dort neue Arbeitsplätze zu schaffen.

A. Investitionsrisiken

Der Erwerb vormals militärisch genutzter Flächen ist für die Kommune zwar einerseits finanziell sehr interessant, andererseits aber auch stets mit einem "Altlastenrisiko", z.B. durch Tanklager und gelagerte Munition bedingt und folglich auch einem entsprechenden Kostenrisiko für Investoren verbunden.* 1)

I. Zustandsstörerhaftung

Besonders gefährlich beim Erwerb von Grundstücken ist die mögliche Inanspruchnahme als Zustandsstörer, da die Zustandsstörerqualifikation immer an das Grundstückseigentum gebunden ist.

Diese Haftung besteht folglich unabhängig von der Verursachung des Umweltschadens bzw. einem Verschulden, allein die Eigentümerstellung begründet die Haftung.

Somit ist der Eigentümer verpflichtet, die Gefahren, die eine Altlast für die öffentliche Sicherheit und Ordnung mit sich bringen, zu beheben und die damit verbundenen Kosten zu tragen.

Kommt er dieser Verpflichtung nicht freiwillig nach, so kann im Wege der Ersatzvornahme die Gefahr von der zuständigen Behörde beseitigt und dem Eigentümer die damit verbundenen Kosten auferlegt werden. Zwar kann der so in die Pflicht genommene Eigentümer den Verursacher, insbesondere den Verhaltensstörer, in Regress nehmen, das Solvenzrisiko liegt jedoch aber bei ihm.

* 1) s.a. Overlack-Kosel, Kreditrisiken aus Umweltrisiken, Bonn 1996

II. Verhaltensstörerverantwortlichkeit

Die Verhaltensverantwortlichkeit geht beim Grundstückskauf als Einzelrechtsnachfolge hingegen nicht auf den Erwerber über. Bei einer Gesamtrechtsnachfolge, Firmenübernahme oder Erbfall geht sie auf den Nachfolger über, sofern bereits eine konkrete Verfügung gegen den Verhaltensstörer ergangen war. Ist die Rechtspflicht des Handlungsstörers hingegen noch abstrakt, so ist ein Übergang auch im Rahmen einer Gesamtrechtsnachfolge strittig.

Dies wird bei militärisch genutzten Flächen mangels entsprechender Verfügungen jedoch kaum der Fall sein.

B. Privat initiierte Finanzierungen

I. Gesellschaftsrechtliche Beteiligung eines Kreditgebers

Kreditinstitute, die dieses Risiko erkannt haben, können daher in der Regel für eine Finanzierung nur gewonnen werden, wenn die in Rede stehenden Flächen vom Altlastenverdacht frei sind, weil sich dort z.B. nur Wohn- und Verwaltungsgebäude befinden.

Beispiel 1: Erwerb eines Grundstücks ohne militärisch bedingtes Altlastenrisiko

Problem und Ziele der Kommune:

Die Kommune ist Eigentümerin an einem ehemals als Kaserne genutzten Gelände. Auf dem Areal soll eine weitgehende Nutzung vorhandener Gebäude ermöglicht werden bzw. ein Kulturforum als multifunktionales Kulturzentrum eingerichtet und ausgebaut werden. Platz finden sollen dort Musikschule, die Stadtbücherei, die Volkshochschule sowie ein Kulturhaus. Es wird eine haushalts- und steuerrechtlich günstige Finanzierung angestrebt.

Projektbeschreibung:

Es wird eine GmbH & Co KG gegründet, die auf Basis eines Erbbaurechts die Investitionen durchführt und die Gebäude anschließend an die Stadt vermietet. Komplementärin ist eine "Kulturforum GmbH", deren alleiniger Gesellschafter ein Kreditgeber wird. Diese GmbH ist als persönlich haftende Gesellschafterin zur Geschäftsführung der Kommanditgesellschaft berechtigt und verpflichtet und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie ist insbesondere zur Durchführung des Investitionsplanes, zum Abschluß der hierfür erforderlichen Verträge, zur Erteilung eventuell erforderlicher Vollmachten ermächtigt und verpflichtet und zur dinglichen Belastung der erworbenen Grundstücke ermächtigt.

Die GmbH errichtet als einzige Komplementärin zusammen mit dem Kreditgeber als alleiniger Kommandistin eine Kommanditgesellschaft. Die Aufnahme weiterer Kommanditisten ist nicht beabsichtigt. Die Kommanditgesellschaft hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zu erwerben, zu bebauen, zu vermieten, zu verpachten, zu verwalten, insbesondere ein Kulturforum zu errichten und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte zu tätigen. Sie ist berechtigt, alle dazu erforderlichen Handlungen vorzunehmen mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Tätigkeiten, insbesondere den in § 34 c GewOrdnung und § 1 KWG genannten.

Der Kommanditgesellschaft wird von der Stadt ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 22 Jahren eingeräumt. Die Kommanditgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück ein Kulturforum zu errichten. Bei Ablauf des Erbbaurechts ist von der Stadt eine Entschädigung für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zu entrichten, deren Höhe sich an dem Verkehrswert der Gebäude zu diesem Zeitpunkt orientiert, wobei jedoch mindestens ein Entschädigungsbetrag in Höhe der Restamortisation zum Tragen kommt.

Die Kommanditgesellschaft schließt mit der Stadt einen Mietvertrag mit einer unkündbaren Grundmietzeit von 17,5 Jahren ab. Die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen beginnen planmäßig 1995, mit einer geplanten Fertigstellung zur Mitte des Jahres 1997, sodaß der Mietvertrag ab Mitte 1997 bis zum 1.1.2015 läuft.

Die Miete orientiert sich an den Gesamtinvestitionskosten der Kommanditgesellschaft und ist als deren Prozentsatz festgelegt. Nach Ablauf der Grundmietzeit hat der Mieter ein Mietverlängerungsrecht, wobei sich die Anschlußmiete an den Marktgegebenheiten orientiert und mindestens 75% einer Marktmiete ausmacht. Der Kreditgeber bietet der Stadt an, die Kommanditbeteiligung zum 1.1.2008 zu erwerben. Der hierfür zu entrichtende Preis orientiert sich am Verkehrswert der Gebäude zu diesem Zeitpunkt zuzüglich der Forderungen/abzüglich der Verbindlichkeiten, Rückstellungen und kurzfristigen Bankdarlehen der Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt. Dabei soll der für die Gebäude angesetzte Verkehrswert mindestens so hoch sein wie das von dem Kreditgeber angelegte Kommanditkapital, soweit es nicht projektbezogen refinanziert wurde, zuzüglich der Restdarlehensvaluta des zur Refinanzierung der Kapitaleinlage projektbezogen aufgenommenen Darlehens zum 1.1.2008.

Die Kommanditgesellschaft wird im Auftrag der Stadt die Planung, Baudurchführung, Bearbeitung von Ausschreibung und Bauüberwachung im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages durchführen.

Entscheidungsprozesse:

Sobald ein steuerpflichtiger Investor wie der Kreditgeber die Baumaßnahmen vornimmt, können steuerliche Vorteile genutzt werden. So erhält der Kreditgeber jährliche Verlustzuweisungen aus der Gesellschaft. Zusätzlich können bis zum Jahr 2007 Zinsaufwendungen aus der Refinanzierung als Sonderwerbungskosten geltend gemacht werden. Die Steuerersparnisse belaufen sich inklusive dieser Sonderwerbungskosten ab 1997 bis zum Jahr 2006 auf insgesamt ca. 1 Mio. DM pro Jahr. Erst im Zeitpunkt des Rückkaufs durch die Kommune fällt Körperschaftssteuer an.

Beurteilung:

Der Kreditgeber erzielt durch das Investorenmodell eine höhere Rendite als bei entsprechender Gewährung eines Kommunaldarlehens. Darüberhinaus festigt er seine Geschäftsbeziehungen zum Gewährträger und bietet diesem ebenfalls eine steuerlich günstige Finanzierungsform.

Die Kommune spart rund 20% sonst fälliger Kreditzinsen ein. Diese eingesparten Mittel werden in einem Sondervermögen angelegt und können somit im Jahr 2008 für den Rückkauf des Kulturforums verwendet werden. Auf diese Weise wird es möglich, die Entschuldung in einem kürzeren Zeitraum durchzuführen.

II. Finanzierungsbeteiligung

Sofern ein kontaminiertes Grundstück oder eine Altlastenverdachtsfläche zur Disposition steht, wünschen die Kreditinstitute keine unmittelbare *Eigentümerstellung* um Haftungsansprüche zu vermeiden, sondern wählen einen anderen Weg.²⁾

Beispiel 2: Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zwecks Konversion militärisch genutzter Flächen

Problem und Ziele der Kommune:

Die Region ist durch den Abzug der alliierten Streitkräfte in ihrer regionalen Wirtschaft durch den Verlust von tausenden Arbeitsplätzen betroffen. Zur künftigen Nutzung der bestehenden Infrastruktur - insbesondere des Flughafens - wird eine Umwandlung des militärisch genutzten Geländes erforderlich (Konversion).

Dieses Projekt ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region von entscheidender Bedeutung.

²⁾ s.a. Overlack-Kosel, Kreditwürdigkeitsprüfung und Altlasten, in: Die Sparkasse 7/95

Projektbeschreibung:

Die Stadt gründet mit weiteren Kommunen und Institutionen eine Entwicklungsgesellschaft. Die Entwicklungsgesellschaft (EGS) besteht unter dem Vorsitz des wichtigsten Gesellschafters, der Stadt, aus dreizehn Gesellschaftern, nämlich zehn Kommunen der Region, der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer.

Die EGS schließt mit einer privaten Gesellschaft, der Projektgesellschaft, eine Rahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung übernimmt sie eine Garantie, wonach sie der Projektgesellschaft entstandene und nachgewiesene Aufwendungen bis zum Höchstbetrag von 1 Mio. DM erstattet, wenn bestimmte Vertragsbedingungen nicht eintreten oder die EGS trotz Vorleistungen von dem Projekt Abstand nimmt.

Das Projekt selbst beinhaltet die Überführung des bislang militärisch genutzten Geländes in folgende zivile Nutzungen:

- Schaffung eines Gewerbe- und Technologieparks,
- Beibehaltung und Weiterentwicklung bestehender Freizeiteinrichtungen,
- Sanierung einer Wohnanlage einschließlich Infrastruktur,
- Ausweisung ökologischer Flächen.

Der Kreditgeber unterstützt die EGS durch eine Ausfallgarantie bis zum Höchstbetrag von 1 Mio. DM. Er beteiligt sich mit einem geringen Baranteil an der Gesellschaft, bringt jedoch als Sacheinlage die Ausfallgarantie ein.

Beurteilung:

Das Engagement des Kreditgebers hat die Beziehungen zur kommunalen Seite gefestigt sowie die Bindung an die heimische Wirtschaft und andere Institutionen verstärkt.

Die Überführung des Flughafens in eine zivile Nutzung ist von entscheidender Bedeutung für die Zukunft der Region, zumal an der privaten Projektgesellschaft namhafte Kunden des Kreditgebers beteiligt sind.

Mit diesem Modell wird das Risiko der Zustandsstörerhaftung für den Kreditgeber ausgeschaltet, da er nicht unmittelbarer Eigentümer des Grundstücks ist und der Baranteil an der Gesellschaft gering ist.

C. Öffentlich gefördertes Flächenrecycling^{*3)}

Neben der vorbenannten, insbesondere privat initiierten Finanzierung des Flächenrecyclings wird auch das öffentliche Flächenrecycling vorangetrieben, um unter volkswirtschaftlichen Aspekten Ressourcen für eine schonende Grundstücks politik der Kommunen zu schaffen.

I. Grundstücksfondmodell

So hat sich auf Länderebene u.a. das Grundstücksfondmodell durchgesetzt. Hier übernimmt der jeweilige Grundstücksfonds bei der Reaktivierung von Brachflächen alle unrentierlichen Kosten für Ankauf, Freilegung und Baureifmachung der Flächen.

(1)

Der Verfahrensablauf des Grundstücksfond Ruhr in NRW gestaltet sich dabei wie folgt:

- Anmeldung einer Brachfläche durch die Gemeinde beim zuständigen Regierungspräsidenten;
- Prüfung der Anmeldung durch den Regierungspräsidenten (RP);
- Übersendung der positiv beurteilten Ankaufempfehlung durch den RP an das Ministerium für Stadtentwicklung (MSV), Finanzministerium (FM) und die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG);
- Beauftragung der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) mit der ergänzenden Prüfung unter Beachtung des vorgegeben Kriterienkatalogs (Baureifmachung, Altlastensanierung und Sicherung, Kaufpreisangemessenheit, Realisierungsaussichten);
- Vorlage des Prüfungsergebnisses beim MSV und FM;
- Entscheidung über den Ankauf durch MSV mit FM und Auftrag an LEG zum Kauf;
- Erwerb durch LEG;
- Freilegung und Baureifmachung der Brachfläche;
- Untersuchung und Sanierung der Altlasten;
- Wiederaufbereitung.

Die Entscheidung über die zukünftige Nutzung der Fläche obliegt jedoch den Städten und Gemeinden als Träger der Planungshoheit.

Durch den Grundstücksfonds wurden von 1980 bis 1992 insgesamt 154 Brachflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 1955 ha erworben. Hiervon konnten nach Sanierung und Aufbereitung bis Ende 1992 rd. 484 ha zur Errichtung neuer Gewerbegebiete, zur Anlage von Grünflächen oder zum Bau neuer Wohnungen veräußert werden.

*3) s.a. Overlack-Kosel, Kreditrisiken aus Umweltrisiken, S. 215 ff.

(2)

In Hessen und Rheinland-Pfalz wurde ein Kooperationsmodell gewählt bzw. ist in Vorbereitung. Im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung zwischen öffentlicher Hand und Industrie wird mit einer privatwirtschaftlich organisierten Gesellschaft die Sanierung von Altlasten vorangetrieben.

II. Freistellung von Altlasten

In den neuen Bundesländern hat der Gesetzgeber mit der sogenannten „Freistellungsklausel“ die Möglichkeit geschaffen, Eigentümern, Besitzern oder Erwerbern von Anlagen und Grundstücken, die gewerblichen Zwecken dienen und im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, von der rechtlichen Verantwortung für die durch den Betrieb oder die Nutzung des Grundstücks bedingten Schäden freizustellen, soweit diese vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden.

Die „Freistellungsklausel“ lautet in der Neufassung durch das „Hemmnisbeseitigungsgesetz“ vom 22.3.1991 wie folgt:

Eigentümer, Besitzer oder Erwerber von Anlagen und Grundstücken, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, sind für die durch den Betrieb der Anlage oder die Benutzung des Grundstücks vor dem 1. Juli 1990 verursachten

Schäden nicht verantwortlich, soweit die zuständige Behörde im Einvernehmen mit der obersten Landesbehörde sie von der Verantwortung freistellt.

Eine Freistellung kann erfolgen, wenn dies unter Abwägung der Interessen des Eigentümers, des Besitzers oder des Erwerbers, der durch den Betrieb der Anlage oder die Benutzung des Grundstücks möglicherweise Geschädigten, der Allgemeinheit und des Umweltschutzes geboten ist. Die Freistellung kann mit Auflagen versehen werden. Der Antrag auf Freistellung muß spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen gestellt sein. Im Falle der Freistellung treten an Stelle privatrechtlicher, nicht auf besonderen Titel beruhender Ansprüche zur Abwehr benachteiligender Einwirkungen von einem Grundstück auf ein benachbartes Grundstück Ansprüche auf Schadensersatz. Die zuständige Behörde kann vom Eigentümer, Besitzer oder Erwerber jedoch Vorkehrungen zum Schutz vor benachteiligenden Einwirkungen verlangen, soweit diese nach dem Stand der Technik durchführbar und wirtschaftlich vertretbar sind. Im übrigen kann die Freistellung nach Satz 1 auch hinsichtlich der Ansprüche auf Schadensersatz nach Satz 4 sowie nach sonstigen Vorschriften erfolgen; auch in diesem Falle ist das Land Schuldner der Schadensersatzansprüche.

Zwar ist die gesetzliche Frist zur Beantragung der Altlastenfreistellung bereits am 30.3.1992 abgelaufen, dennoch ist diese **Finanzierungsvariante für Investoren** in den neuen Bundesländern von **großem Interesse**, da für Erwerber von Unternehmen und Grundstücken die Möglichkeit besteht, in ein bereits laufendes Freistellungsverfahren einzusteigen. Da zudem die erteilte Freistellung (von 70.000 Anträgen waren im Mai 1994 ca. 640 positiv beschieden) auch für den Rechtsnachfolger gilt, kann auch eine entsprechende Überleitung auf den Nachfolgeerwerber beantragt werden. Die Freistellungsregelung ist für die Bonität des Unternehmens von maßgeblicher Bedeutung, da sie bei positivem Bescheid eine Freistellung sowohl von der Zustands- als auch von der Verhaltensverantwortlichkeit ermöglicht, sofern die Schäden vor dem 1.7.1990 verursacht wurden¹. Mit der Freistellung von der Verantwortung tritt das jeweilige Bundesland in die Verantwortung ein und hat somit für die Sanierungsmaßnahmen, die der Abwehr einer nachgewiesenen konkreten Gefahr dienen, einzustehen.

Mit der Freistellung von der Verantwortung ist aber gleichzeitig auch der Umfang der Freistellung bestimmt, die Freistellung erfolgt nur insoweit wie auch eine entsprechende Verantwortung besteht². Mit anderen Worten, es gelten auch hier die Sanierungsmaßstäbe der Störerhaftung, d.h. die Norm eröffnet nur die Möglichkeit, einen Anlagen- oder Grundstückserwerber von der Inanspruchnahme zur Beseitigung von Schäden, die von einem eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellenden Zustand der Anlage ausgehen, freizustellen. Dies hat zur Konsequenz, daß Vorsorgemaßnahmen und gefahrenunabhängige Herrichtungsmaßnahmen³ (z.B. Abbruchmaßnahmen) nicht davon erfaßt werden.

Dieses Ergebnis entspricht auch der Zielsetzung des Gesetzes, Investoren vor einer Inanspruchnahme durch Dritte zu schützen. Die Regelung hat also Abschirmungscharakter und keine Investitionsförderung im unmittelbaren Sinne zum Ziel. Folglich verbleiben beim Unternehmen z.B. auch die Vorsorgeverpflichtungen.

Eine abweichende Besonderheit besteht beim Bergbau, da hier eine weiterreichende Verantwortung besteht, die über die bloße Gefahrenabwehr hinausgeht. So können hier auch z.B. Verpflichtungen zur Wiederurbarmachung oder Rekultivierungspflichten bestehen⁴.

Darüber hinaus sind im Rahmen des Verwaltungsabkommens Altlastenfinanzierungen für sogenannte Großprojekte festgelegt worden, für die zusätzliche Mittel für die Sicherungsmaßnahmen bereitgestellt werden.

¹ in der Lit. wird sogar eine Verpflichtung der Behörden zur Altlastenfreistellung in den neuen Bundesländern ausgegangen, s.a. Düken, Die Verpflichtung der Behörden zur Altlastenfreistellung in den neuen Bundesländern, UPR 1994/10, S. 375f.

² Spieth, Die Sanierung von Altlasten auf der Grundlage der Freistellung nach Umweltahrhengesetz in den neuen Bundesländern, Altlasten-Spektrum 4/94, S. 199

³ Spieth, a.a.O., S. 199

⁴ Spieth, a.a.O., S. 203

D. Haftungsrisiko des gesicherten Investors insbesondere des Kreditgebers

In Bayern besteht die Gesellschaft zur Altlastensanierung (GAB) GmbH, die von den zuständigen Behörden mit der Sanierung von Altlasten beauftragt wird, wenn der Verursacher nicht zu ermitteln ist.

Durch den am 1. Juni 1994 in Kraft getretenen Art. 68 a Bayerisches Wassergesetz wird diese Gesellschaft einen besonderen Aufschwung erhalten. Die Kosten, die aus der Sanierung durch die GAB resultieren, stellen eine öffentliche Last dar, die vom Grundstückseigentümer und den dinglichen Berechtigten je nach ihrem wirtschaftlichen Vorteil, der ihnen durch die mit der Sanierung verbundenen Wertsteigerung zu gute kommt, zu tragen ist.

Als öffentliche Last gehen sie auch den im Grundbuch bereits eingetragenen Grundpfandrechten vor, so daß hier eine besondere Brisanz für die Investoren und Kreditinstitute als Grundpfandgläubiger gegeben ist. Zudem können die Grundpfandgläubiger ausschließlich zum Ausgleich der Sanierungskosten herangezogen werden, wenn der Wert des Grundstücks durch die Belastungen völlig ausgeschöpft ist. Dies wird mit einer durch die Sanierung bedingten Wertsteigerung des Grundstücks begründet.

Damit unterliegen die dinglichen Berechtigten der Kostenlast einer von der Behörde angeordneten Zwangssanierung!

E. Ergebnis

I. Altlasten können in mehrfacher Weise ein Investorrisiko realisieren:

1. Das Grundstück verliert durch eine Altlast den angesetzten Verwertungswert.
2. Sofern der Investor die tatsächliche Sachherrschaft über ein Grundstück hat *sich das Risiko realisieren, als polizeirechtlicher Zustandsstörer* zur Gefahrenbeseitigung herangezogen zu werden.
3. Es können neben den Kosten für die Gefahrenbeseitigung, die Schadensregulierung und die Haftung nach Umwelthaftungsgesetz weitere Folgekosten, wie z.B. Nutzungsausfall, verlängerte Planungszeiten entstehen.
4. Der dinglich Berechtigte unterliegt in Bayern einem besonderen Haftungsrisiko gemäß §68a BayWG.

II. Es ist daher folgendes zu beachten:

1. Im Rahmen der geplanten Investitionen ist zur Vermeidung dieser zumindest Risiken eine Standortrecherche als kostengünstigste Altlastenermittlungsmethode dringend anzuraten.
2. Bei bereits vorliegender Altlast sind die Möglichkeiten eines angepaßten Verwertungskonzeptes sowie die Finanzierungsmöglichkeiten einer Altlastensanierung zu Lasten Dritter zu prüfen.
3. Beim Kauf eines Grundstücks oder eines Unternehmens ist diesen Risiken durch entsprechende Vertragsgelung Rechnung zu tragen.

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten aus Immobiliensicht - Probleme oder Chance

*Dr. Bodo Freyer,
Aengevelt Immobilien KG, Berlin*

Vorbemerkungen

Die Planung, Entsorgung und Entwicklung der umfangreichen und äußerst differenzierten Konversionsflächen ist eine Seite der Betrachtung - die Nutzung und Verwertung dieser von Qualität, Lage und Quantität sehr unterschiedlichen Standorte eine andere Seite. Die Konversionsflächen kommen, zum Teil nach umfangreichen und langen Planungsphasen, zu einem Zeitpunkt in die Verwertung, wo, auch bedingt durch die wirtschaftliche Situation, die Flächennachfrage bezüglich bestimmter Nutzungsformen (gewerbliche Nutzung) relativ gering, das Flächenangebot dagegen sehr umfangreich ist. Das betrifft insbesondere auch die neuen Bundesländer, wo die immensen Konversionsflächen zu einem Zeitpunkt in den Blickwinkel und in die Verwertung rücken, zu dem bereits ein Überangebot von Gewerbeparks und inzwischen auch ein großes Angebot von Wohnflächen vorhanden ist.

Unter diesen Aspekten sind die Fragen der **Bodenbelastung und der Bodenentsorgung** sicher ein wichtiger ökonomischer und auch psychologischer Faktor bei der Entwicklung und Verwertung von Konversionsflächen. Aber **neben diesem Aspekt und neben umfangreichen regionalen und städtebaulichen Untersuchungen und Planungen sind verstärkt ökonomische Faktoren, Verwertungsaspekte und die Marktrelevanz** neuer geplanter Nutzungen und Nutzungsstrukturen an den Standorten zu berücksichtigen. Die Aufnahmefähigkeit des jeweiligen regionalen Marktes, die Nachfragestruktur und der Aufwand zum Recyclen, Dekontaminieren und Entwickeln der Flächen sind sehr genau zu prüfen. Standortselektionen bis zum "Mut zur Brache", zur Renaturierung sind wichtige Verwertungsaspekte. Andererseits bietet das immense Flächenangebot der Konversionsstandorte, trotz zum Teil sehr hoher Aufwendungen für die Bodenentsorgung, die große Chance, die Neuerschließung von Standorten auf der "grünen Wiese" politisch und planerisch bewußt restriktiv zu behandeln und damit das nicht duplizierbare Gut Natur und Landschaft zu erhalten.

Hier wird deutlich, daß sie sinnvolle Entwicklung, Verwertung und Nutzung der Konversionsflächen nur als **Kompromiß im Dreieck der Verantwortung** zwischen:

- städtebaulich oder raumplanerisch sinnvoll
- wirtschaftlich machbar
- ökologisch wünschenswert

realisierbar ist.

Zu diesen generellen Überlegungen einige ergänzende Thesen:

Die Kompromißfähigkeit aller am Konversionsprozeß Beteiligten schafft erst die Voraussetzung für die zeitnahe Verfügbarkeit und Nutzung der Standorte.

- Vier wesentliche Voraussetzungen zur Nutzung sind erforderlich:
 - Standorte nachfrageorientiert selektieren
 - Flächen verfügbar bzw. vermarktbar machen
 - Standorte planungsrechtlich definieren und sichern
 - Wertermittlung unter Berücksichtigung der Dekontaminierung.
- Verwertungskonkurrenz zwischen Bund, Land und Kommunen wirkt sich restriktiv auf die Verfügbarkeit aus.
- Vorhandene Interessenkonflikte liegen u.a. zwischen
 - sozialpolitischen Anliegen (z.B. Wohnraum)
 - wirtschaftspolitischen Aspekten (Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft)
 - finanzpolitischen Aspekten (kommunale Einnahmensteigerung).
- Ein zukünftiger Investor muß wissen, was kostet das Grundstück, die Dekontaminierung, die Erschließung, welche Nutzungsform kann ich am Standort realisieren und wie ist die Nachfrage im Einzugsbereich?
- Planung stellt nur das Angebot zum Bauen dar - wann der Eigentümer baut, hängt primär von wirtschaftlichen oder marktpreferierten Überlegungen ab.

Die Lage der Konversionsstandorte ist wesentlich für ihre Verwertungschance. Standortanalyse und Standortselektion sind Voraussetzung.

- Die Standorte müssen unter strukturpolitischen, infrastrukturellen, ökologischen und marktwirtschaftlichen Aspekten analysiert und anschließend selektiert werden.
- Nur ca. ein Viertel aller Militärfächen liegen in Stadtregionen bzw. Agglomerationen. Sie haben die größten Entwicklungschancen. Der größere Teil der Standorte ist dezentral gelegen.
- In Regionen mit wirtschaftlicher und infrastruktureller Strukturschwäche liegen die größten Konversionsstandorte. Das geht konform mit den Bereichen der geringsten Nachfrage.
- Vor den Entscheidungen zur Planung und Dekontaminierung grundsätzlich Verwertbarkeit der Standorte prüfen. Selektion bis zum "Mut zur Brache" erforderlich.

- Zum Teil vorhandene Standortnachteile der Konversionsflächen sind durch Infrastrukturmaßnahmen auszugleichen.

Ökonomisch ist nur, was verwertbar ist. Bei vielen Konversionsstandorten ist nicht das Flächenangebot, sondern die Flächennachfrage das Problem.

- Angebot und Nachfrage regulieren den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme.
- Zu den Konversionsflächen besteht eine harte und große Angebotskonkurrenz (Gewerbeparks, Industriebrachen, Wohnungsbaustandorte).
- Die Umnutzung und Entwicklung von Konversionsstandorten erfordert gleichzeitig die Entwicklung von konkreten Verwertungsstrategien.
- Insbesondere bei Konversionsstandorten außerhalb der Stadt ist hinsichtlich Lage, Preis und zukünftige Nutzung die Marktrelevanz zu prüfen.
- Die zeitgleiche Marktpräsenz vieler großer Konversionsflächen in den nächsten Jahren erfordert eine gezielte Prüfung ihrer Verwendung.

Ein gezieltes Marketing erfordert eine detaillierte Marktanalyse und ein klar definiertes wirtschaftlich nachvollziehbares Produkt.

- Für den Verwertungsprozeß ist eine interdisziplinäre Arbeit ohne Berührungängste zwischen Eigentümern, Planern, Kommunen und Immobilienspezialisten erforderlich.
- Für potentielle Investoren müssen die Voraussetzungen zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Standortes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sein. Dazu gehören:
 - Bau- und Planungsrecht, Rahmenplanungen
 - Altlastengutachten
 - Wertermittlung
 - Entwicklungsplanung und Kostenschätzung.
- Im Rahmen des Marketings sollten auch innovative Verwertungsverfahren angewendet werden. Dazu gehören z.B.:
 - öffentliche Ausschreibungsverfahren
 - Kommunalmodelle
 - Kopplung von Standorten unterschiedlicher Qualität (Tandemlösungen)

Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten

Handlungsansätze zur Umsetzung von Entwicklungszielen

**Dr. Rolf Tiggemann, LEG Landesent-
wicklungsgesellschaft NRW GmbH**

1. Die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH: Handlungsfelder und Aufgaben

Die LEG ist in ihrer heutigen Struktur - verfaßt in der Rechtsform einer GmbH - 1970 durch den Zusammenschluß von vier gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften entstanden. Sie verfügt über ein Stammkapital von etwa 300 Mio. DM; rund 68 v. H. davon werden zur Zeit vom Land Nordrhein-Westfalen gehalten.

In den 70er und 80er Jahren dominierten im Aufgabenbereich der LEG die nach dem ehemaligen Städtebauförderungsgesetz durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Von mehr als 400 im Land NRW mit Förderung durch Bund und Land realisierten Maßnahmen wurden über 200 von der LEG treuhänderisch für Städte und Gemeinden umgesetzt.

Die inhaltlich-konzeptionelle Neuorientierung der Städtebauförderungspolitik in NRW seit 1980 hat die LEG aufgenommen und betreut seitdem Maßnahmen der erhaltenden Stadterneuerung und Stadtentwicklung als Dienstleister für Städte und Gemeinden.

Vor dem Hintergrund des inzwischen wieder angespannten Wohnungsmarktes liegt ein weiteres bedeutendes Aufgabenfeld der LEG im, insbesondere öffentlich geförderten, Wohnungsbau. Als bestandhaltendes Unternehmen verfügt die LEG heute über rd. 14.000 WE und unterstützt mit rd. 90.000 Wohnungen im LEG-Unternehmensverbund nachhaltig die wohnungspolitischen Ziele des Landes.

Mit der Standort- und Projektentwicklung hat sich die LEG seit Anfang der 80er über die genannten Aufgabenfelder hinaus zu einem bedeutenden Instrument der Strukturpolitik des Landes entfaltet und bietet hier insbesondere Städten und Gemeinden ein breit gefächertes Bündel von Dienstleistungen an. Dabei nimmt die Aufbereitung und Wiedernutzbarmachung ehemals industriell-gewerblich genutzter Standorte, aktuell auch die Reaktivierung von Militärliegenschaften, breiten Raum ein.

Die LEG kann aufgrund ihrer Erfahrung in der organisatorischen und inhaltlichen Entwicklung, Steuerung und Realisierung von Erneuerungsprozessen und zudem in ihrer Rolle als Unternehmen, das durch mehrheitliche Landesbeteiligung gekennzeichnet ist, wesentliche Beiträge zum Strukturwandel leisten. Vorteilhaft erweist sich hier die Doppelfunktion der LEG, nämlich einerseits als privatrechtlich organisierter Akteur und andererseits als Promoter landespolitischer Innovationen handeln zu können.

2. Gewerbeflächenmanagement auf industriellen Altstandorten

Die Ausgangslage in NRW ist gekennzeichnet durch einen - in der Nachkriegsgeschichte zum wiederholten Male - tiefgreifenden Strukturwandel. Er ist heute allerdings mit weiterreichenden Inhalten zu belegen als früher, nämlich als sozialverträglicher und ökologisch-orientierter Umbau wesentlicher Teile des Siedlungsraumes zu verstehen.

Die zu bewältigenden Dimensionen lassen unter räumlichen, materiellen, organisatorischen sowie finanziellen Aspekten erkennen, daß die traditionellen Akteure und ihre Rollen neu definiert werden müssen. Strukturwandel muß heute mehr den je als ein außergewöhnlich komplexes Aufgabenfeld verstanden werden, in das sich öffentliche Hand, private Wirtschaft, Kapitaleigner, öffentlich-rechtliche Organisationen u. a. einbringen müssen. Kurzfristiges, auf Gewinnmaximierung orientiertes Denken und Handeln muß aber von der Erkenntnis abgelöst werden, daß Strukturwandel heute als ein langfristiger Prozeß begriffen werden muß.

Die Aktualität dieses strukturellen Wandels wird u. a. einmal mehr offenkundig durch die sogenannten Kohlebeschlüsse der nordrhein-westfälischen Landesregierung vom Herbst 1991, die - ausgelöst durch entsprechende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft - für traditionell noch immer vom Bergbau geprägte Teilräume des Ruhrgebietes und der Aachener Region zur Formulierung eines Sonderprogramms 'Handlungsrahmen für die Kohlegebiete' führten. Mit dem Ziel, den ohnehin stark subventionierten Bergbau auch weiterhin 'konkurrenzfähig' zu halten, werden kurzfristig Schachtanlagen geschlossen, andere zusammengelegt; der Preis ist der Verlust mehrerer tausend Arbeitsplätze sowie eine Vielzahl, in ihren Auswirkungen kaum abschätzbarer Folgen für die betroffenen Gebietskörperschaften.

Grund und Boden stellen nach wie vor einen wesentlichen Produktionsfaktor dar. Die Bedeutung dieser Ressource erhält indes gerade aufgrund der fortschreitenden strukturellen Wandlungs- und Anpassungsprozesse eine neue Qualität, weil durch die Aufgabe von Produktionsstandorten insbesondere in den montanbestimmten Industrieregionen des Landes NRW in erheblichem Umfang Industrie-, Gewerbe-, Zechen- und Verkehrsbranchen entstanden sind.

Sie stellen heute ein qualitativ und quantitativ hochwertiges Potential für die Entwicklung von Städten und Gemeinden dar - vorausgesetzt, die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit ist gegeben. Neu- und Umnutzungen solcher Altstandorte verhindern

weitere Eingriffe in bis-lang freie Landschaftsräume. Insbesondere in den hoch verdichteten Regionen kann die Re-aktivierung von Brachflächen den Anteil von Grün- und Freiflächen erhöhen. 'Flächenrecycling' - dies belegen auch Vergleiche zu anderen Bundesländern und europäischen Staaten - ist heute sowohl strukturpolitisch als auch stadökologisch ein unverzichtbares Instrument zur Förderung und Stützung der Entwicklungschancen insbesondere alter Industrieregionen.

Neben den traditionellen, ehemals industriell-gewerblich genutzten stellen auch aufgegebenen Militärliegenschaften einen Typus von Altstandorten dar, zu deren Umnutzung aus der Sicht und vor dem Hintergrund der langjährigen Erfahrung der LEG grundsätzlich die gleichen

- o Methoden,
- o Verfahrensweisen und
- o Instrumente

bei der Vorbereitung und Realisierung von Entwicklungszielen in Ansatz zu bringen sind.

3. Rahmenbedingungen und Handlungsansätze bei der Umnutzung von Militärliegenschaften auf kommunaler Ebene

Wesentliche rahmensetzende Bedingungen sind:

- o Kaufpreisbildung (aus der Sicht des Bundes) in Verbindung mit dem - in der Regel im Frühstadium noch nicht vorhandenen - künftigen Nutzungs- und Verwertungskonzept.
- o In diese Frage spielen hinein

Baureifmachung

- die wertmäßige Ermittlung von Kosten der Freilegung und
sowie

- die Herstellung des Einvernehmens über Art, Umfang und Kosten der Altlastenbehandlung.

- o Möglichst frühzeitige Erarbeitung eines Nutzungs- und Verwertungskonzeptes.

Bei der Erarbeitung von Lösungsmodellen kann die LEG Städten und Gemeinden in vielfältiger Form Hilfestellung bieten. Im Rahmen von treuhänderischen Dienstleistungsverträgen sind folgende Leistungen möglich:

- o Durchführung von Altlastenrecherchen.
- o Erarbeitung von Altlastenbehandlungskonzepten.
- o Durchführung des gesamten Altlastenmanagements.
- o Vorbereitung und Durchführung aller Aufgaben der Baureifmachung.

- o Erarbeitung städtebaulicher Rahmenkonzepte.
- o Erarbeitung ggf. erforderlicher Bebauungspläne und aller Fachplanungen.
- o Erarbeitung von Nutzungskonzepten für denkmalwerte Gebäude.
- o Erarbeitung von Förderungs- und Finanzierungskonzepten.
- o Eigenwirtschaftliche Tätigkeit insbesondere im Bereich der Wohnfolgenutzung.
- o Erarbeitung von Vermarktungskonzepten und Durchführung der Vermarktung sowie Hilfestellung bei der Investorensuche.
- o Betreuung der Gebietskörperschaft beim Grundstücksankauf und beim gesamten Entwicklungsmanagement.

3. Fallbeispiele

An folgenden aktuellen Fallbeispielen sollen kurzgefaßt die Chancen und Möglichkeiten, gleichermaßen aber auch einige zentrale Problemfelder bei der Umnutzung ehemals militärisch benutzter Liegenschaften dargestellt werden.

3.1 Fallbeispiel ehemalige SAGAN-Kaserne in Wuppertal

Mit dem Projekt „SAGAN-Kaserne“ in Wuppertal-Ronsdorf wurde die LEG erstmals im Frühjahr 1995 befaßt. Zu diesem Zeitpunkt stellten sich Ausgangssituation und Rahmenbedingungen wie folgt dar.

- o Vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Automobilindustrie und hier insbesondere im Bereich der Zuliefererindustrie hatte sich die in Wuppertal ansässige Firma DELPHI AUTOMOTIVE SYSTEMS GmbH - eine Tochtergesellschaft der General Motors in Detroit (USA) entschlossen, zur Entwicklung spezieller Automobil-Komponenten ein sogenanntes „Technical Center“ in Wuppertal zu bauen. Das Projekt umfaßt ein Investitionsvolumen von rund 70 Mio. DM und sollte auf dem Gelände der ehemaligen SAGAN-Kaserne in Wuppertal-Ronsdorf unweit des alten Betriebsstandortes errichtet werden. Dieses **strukturpolitisch** sowohl für die Stadt Wuppertal als auch für die Region bedeutsame Vorhaben sichert langfristig weit über 600 hochqualifizierte Arbeitsplätze. Das Planungs- und Baukonzept für das neue Technical Center war seitens des Investors DELPHI speziell auf die lokalen Gegebenheiten dieses Mikrostandortes ausgerichtet.
- o Die Kasernenanlage wurde bereits in den dreißiger Jahren errichtet; bis 1994 wurde sie von der Bundeswehr genutzt.
- o Neben der Firma DELPHI als Investor sind für die weitere Entwicklung des Erwerbs sowie der Nutzbarmachung des Standortes für die in Aussicht genommene Folgenutzung auf lokaler Ebene die „Wuppertal GmbH“ als örtliche, privatrechtlich organisierte Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie die Stadtwerke Wuppertal AG und die Gremien der Vertretungskörperschaft der

Stadt Wuppertal von Bedeutung. Daneben spielt die Bundesrepublik Deutschland (Bundesvermögensverwaltung), hier vertreten durch das Bundesvermögensamt (BVA) Düsseldorf, für die weitere Entwicklung eine herausragende Rolle.

- o Zunächst war vorgesehen, daß die Firma DELPHI als Investor und Bauherr direkt die Liegenschaft vom BVA erwirbt. Durch die Einbindung in einen sowohl europa- als auch weltweit agierenden Automobilkonzern unterlag der ursprünglich vorgesehene Direktankauf strengen sowohl rechtlichen als auch tatsächlichen, an amerikanischen Vorgaben orientierten Bedingungen.
- o Während der Kaufvertragsverhandlungen, die im Frühjahr 1995 noch mit Hoffnung auf einen erfolgreichen Abschluß betrieben wurden, trat die Firma DELPHI an die LEG heran und informierte über das Vorhaben. Da keinerlei Erfahrungen mit der nach erfolgtem Ankauf notwendigen Freilegung, Baureifmachung und Altlastenbehandlung bei DELPHI vorlagen, wurde die LEG als Dienstleistungsunternehmen zunächst für diese Aufgabenstellung gewonnen.

- o Etwa Mitte Juli 1995 stagnierten die Kaufvertragsverhandlungen zwischen dem BVA und der Firma DELPHI. Trotz nachhaltiger Bemühungen, in die neben den Stadtspitzen der Stadt Wuppertal auch das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Verkehr (MWM-TV) und die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen punktuell eingebunden waren, kamen die Verhandlungen Mitte Juli 1995 zum Stillstand. Zu diesem Zeitpunkt war erkennbar, daß die hohen Anforderungen der amerikanischen Konzernmutter bzw. der in ihrem Namen handelnden Liegenschafts-Tochtergesellschaft mit den Verkaufsbedingungen des BVA nicht in Einklang zu bringen waren. Letztere orientieren sich an den seitens der Bundesfinanzverwaltung vorgegebenen Richtlinien über die Veräußerung bundeseigener Liegenschaften. Diese Richtlinien entfalten im konkreten Einzelfall die „normative Kraft des Faktischen“ und versetzen die regional zuständige Bundesvermögensverwaltung nicht bzw. allenfalls nur sehr begrenzt in die Lage, flexibel auf spezifische Rahmenbedingungen eines potentiellen Käufers zu reagieren. Landes- regional- und/oder kommunalpolitisch für den Strukturwandel bedeutsame Vorhaben werden auf diese Weise zumindest nachhaltig verzögert oder drohen - wie im vorliegenden Fall - letztendlich zu scheitern. Ungeachtet zahlreicher, kaufvertragsrelevanter Details sei an dieser Stelle nur beispielhaft auf einige Schwierigkeiten hingewiesen:
- o Eine Zahlung des Kaufpreises vor **Beurkundungstermin**, wie sie regelmäßig vom BVA gefordert wird, ist in keiner Weise mit US-amerikanischen Gepflogenheiten zu vereinbaren.
- o Da es sich bei dem Kasernengelände um eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft mit - durch vorlaufende, von der Firma DELPHI auf ihre Kosten in Auftrag gegebene Altlastenrecherchen belegt - einer nachgewiesenen Altlastenproblematik handelte, wurden seitens der amerikanischen Verhandlungspartner an die Aufbereitung des Standortes besonders hohe qualitative Anforderungen gestellt. Im Kern wurde die Übergabe eines **altlastenfreien** Grundstücks mit einer **zeitlich unbefristeten Gewährleistung** gefordert.

In dieser Situation, in der erkennbar war, daß das Investitionsvorhaben bereits wegen unvereinbarer Schwierigkeiten beim Ankauf zu scheitern drohte, trat die Firma DELPHI erneut an die LEG heran und bat um Unterstützung. Innerhalb weniger Tage nach Darlegung der zu diesem Zeitpunkt erreichten Lage erklärte sich die LEG bereit, im Rahmen eines **Zwischenerwerbs** die Liegenschaft vom BVA anzukaufen und unmittelbar danach an die Firma DELPHI weiter zu veräußern.

Mit diesem **Zwischenerwerb** konnte einerseits das geplante Investitionsvorhaben sichergestellt werden. Andererseits ergaben sich sowohl rechtlich als auch tatsächlich eine Reihe neuer Probleme. Auch diese seien nachfolgend ohne Anspruch auf Vollständigkeit kurz umrissen.

- o Durch den Zwischenerwerb wurde zwangsläufig eine zweite Grunderwerbsteuerpflichtigkeit ausgelöst.
- o Gegenüber dem BVA übernahm die LEG formal-rechtlich eine Vielzahl von Verpflichtungen, zu deren Erfüllung sie unabdingbar der Mitwirkung Dritter (Stadt Wuppertal, Stadtwerke Wuppertal AG) bedurfte.
- o Mit dem Ankauf mußte seitens der LEG der Kaufpreis zwischenfinanziert werden, da im Vertragsverhältnis LEG./DELPHI eine in der Höhe zeitlich gestaffelte Kaufpreiszahlung vorgesehen war.

Vor dem Hintergrund der einleitend dargestellten strukturpolitischen Aufgaben der LEG als einem vom Land Nordrhein-Westfalen getragenen Unternehmen lag in den Augen aller Beteiligten allerdings die einzige Chance zur Realisierung des von DELPHI vorgesehenen Investitionsvorhabens darin, daß die LEG in diese nun **erweiterte Rolle als Zwischenerwerberin** für die Liegenschaft eintrat.

Alle Beteiligten waren sich gleichermaßen einig darüber, daß daraus der LEG keine - insbesondere finanziellen - Nachteile erwachsen durften. An dieser Stelle - wie auch in der weiteren Entwicklung bei einer Vielzahl von Detailfragestellungen - kam nun der Wuppertal GmbH als örtlicher Wirtschaftsförderungsgesellschaft eine herausragende Rolle zu.

Nachdem Ende Juli 1995 grundsätzliches Einvernehmen über das weitere Vorgehen zwischen allen Beteiligten erzielt war, vollzog sich die Arbeit in der Folgezeit in einem außerordentlich engen, durch fast tägliche Kommunikation ausgezeichneten Zusammenarbeit zwischen der Wuppertal GmbH und der LEG.

Die wichtigsten Arbeitsschritte in den folgenden Wochen und Monaten sind wie folgt zu skizzieren.

- o In mehreren, meist halbtägigen und in englischer Sprache geführten Verhandlungen wurden die Kaufvertragsbedingungen zwischen der LEG und der Firma DELPHI diskutiert und abschließend im September 1995 ausverhandelt.
- o Dabei mußte die LEG neben üblichen, für Liegenschaftsgeschäfte dieser Art typischen Bedingungen insgesamt zwölf Forderungen der amerikanischen Verhandlungspartner erfüllen.
- o Die wohl gravierendste war - und daran drohte letztendlich der erfolgreiche Kaufvertragsabschluß erneut zu scheitern - die amerikanische Forderung nach einer **zeitlich unbegrenzten Gewährleistung im Altlastenbereich**.
- o Erst nach sehr intensiven, zum Teil auch kontrovers geführten Verhandlungen, konnte den Vertragspartnern vermittelt werden, daß nach bundesdeutschen

Gepflogenheiten kein Kaufvertragspartner bereit und in der Lage ist, eine so weitreichende Vertragsverpflichtung zu übernehmen.

- o Letztendlich einigten sich die Vertragspartner auf die nach deutschem Recht maximal übliche 30-jährige Gewährleistungsverpflichtung.

- o Alle mit dem Zwischenerwerb durch die LEG verbundenen zusätzlichen **Kosten** wurden nach entsprechenden Verhandlungen und - abgesichert durch einen Aufsichtsratsbeschluß der Wuppertal GmbH, der seinerseits eine Entsprechung in einem Beschluß des Rates der Stadt Wuppertal fand - von der Wuppertal GmbH übernommen.

Dazu gehörten u.a. die Übernahme der durch den Ankauf der Fläche vom BVA ausgelöste Grunderwerbsteuer, alle mit dem Vollzug des Kaufvertrages verbundenen Kosten, die durch die Zwischenfinanzierung des Kaufpreises entstehenden Zinsen u.a.

Parallel zu den Kaufvertragsverhandlungen zwischen BVA und LEG einerseits sowie LEG und der Firma DELPHI andererseits wurde seitens der Firma DELPHI das Bauvorhaben durch die Erarbeitung eines Bauantrags zügig vorangetrieben. Zur endgültigen Entscheidung über das Investitionsvorhaben insgesamt bedurfte es seitens der Konzernmutter

- o eines Beschlusses, das Vorhaben auf dem vorgesehenen Standort SAGAN-Kaserne zu realisieren sowie
- o eines Investitionsbeschlusses über das in Aussicht genommene Bauvorhaben.

Nach dem gemeinsam unter allen Beteiligten erarbeiteten und ständig aktualisierten Zeit- und Maßnahmenplan war vorgesehen, den Ankauf des Geländes sowie die unmittelbar daran anschließende Weiterveräußerung an die Firma DELPHI so zu terminieren, daß am 01. September 1995 mit den Arbeiten zur Freilegung, Baureifmachung und Altlastenbehandlung begonnen werden konnte. Im Spätsommer 1995 zeigte sich, daß die genannten konzern-internen Beschlüsse nicht im vollen Umfang zeitgerecht vorliegen würden.

Nachdem zunächst im September 1995 die **Standortentscheidung** für das Gelände der ehemaligen SAGAN-Kaserne positiv ausgefallen war, verzögerte sich bis zum Jahresende monatlich die Investitionsentscheidung. Entsprechend wurde der Zeit- und Maßnahmenplan mehrfach bis zum Jahresende aktualisiert.

Die Investitionsentscheidung lag dann endgültig im Februar 1996 vor; sie hatte allerdings zur Folge, daß das gesamte Bauvorhaben noch einmal weitgehend überarbeitet und entsprechend die bereits vorbereiteten Bauantragsunterlagen ebenfalls den neuen

Gegebenheiten angepaßt werden mußten. Während dieser Zeit wurde seitens der LEG der Kaufvertrag mit dem BVA abschließend verhandelt. Da beide Kaufverträge in allen wichtigen Vertragsinhalten miteinander korrespondieren mußten, der Kaufvertrag mit der Firma DELPHI aber inzwischen abschließend ausverhandelt und die Zustimmung zum Abschluß aus Amerika vorlag, ging es in der Schlußphase der Verhandlungen mit der BVA darum, die Übereinstimmung mit dem Kaufvertrag LEG./DELPHI herzustellen.

In dieser Phase ergab sich die Notwendigkeit, auch die Stadtverwaltung Wuppertal mit in das Vertragswerk aufzunehmen. Grund hierfür war, daß die das Kaufobjekt umfassende Fläche auch die alte Haupterschließungsstraße des Kasernengeländes umfaßte, die nach den Vertragsbestimmungen LEG./DELPHI künftig als öffentliche Straße zu widmen war. Die Verpflichtung zu einer solchen Widmung konnte natürlich nicht von der LEG als Kaufvertragspartner übernommen werden.

Die Notwendigkeit eines Beitritts der Stadt Wuppertal zum Kaufvertrag erforderte wiederum entsprechende Vorarbeiten seitens der Verwaltung, an deren Ende dann ein entsprechender Ratsbeschluß stand.

Am 10. Mai 1996 konnten beide Kaufverträge notariell beurkundet werden. Die Stadt Wuppertal war im Beurkundungstermin nicht vertreten und hat den Vertrag - soweit es ihren Teil betraf - zwei Wochen nach Beurkundungstermin genehmigt.

Am 13. Mai 1996 begannen die Abbruch- und Herrichtungsarbeiten auf dem Gelände. Zu diesem Zeitpunkt war zwar die Überarbeitung des Bauvorhabens abgeschlossen, eine Baugenehmigung lag aber noch nicht vor. Der dem Kaufvertrag zugrunde liegende Bauzeitenplan sah vor, innerhalb von rund vier Wochen ein Baufeld für die Realisierung des ersten Bauabschnitts des Technical Centers dem Investor baureif zu übergeben. Diese Frist wurde seitens der LEG eingehalten.

Das Gesamtgelände mußte baureif bis zum 30. September 1996 übergeben werden.

Trotz umfangreicher Altlastenrecherchen im Vorfeld traten während der Freilegungs- und Baureifmachungsarbeiten eine Reihe unerwarteter und bis dahin nicht erkannter bzw. bekannter Probleme auf. So wurden zum Beispiel in nennenswertem Umfang unterirdische Kanäle, die früher verschiedenen Zwecken gedient hatten, gefunden. Sie waren weder der Lage nach bekannt noch existierten bei der früheren Grundstückseigentümerin, dem BVA, Planunterlagen.

Des weiteren wurden durch die vorausgegangenen Altlastenrecherchen nicht erfaßte zusätzliche Bodenbelastungen bzw. Schadstoffe, die einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden mußten, gefunden.

Vor dem Hintergrund der rund sechzehnjährigen Erfahrungen der LEG im Umgang mit ehemals industriell-gewerblich genutzten Altstandorten war dieser Sachverhalt an sich nicht problematisch. Die sowohl rechtliche als auch tatsächliche Brisanz dieser zusätzlichen Befunde ergab sich dadurch, daß im Kaufvertrag BVA./LEG - und analog dazu im Kaufvertrag LEG./DELPHI - eine abschließende Aufzählung der durch die

Altlasten-recherchen vorgefundenen Kontaminationen erfolgt war. Insoweit wich die hier gefundene Altlasten (beteiligungs-) regelung von den üblichen Kaufvertragsformulierungen des BVA ab.

Die gesamte Altlastenbehandlung wurde fachtechnisch von einem von der LEG beauftragten Fachgutachter sowie dem Umweltamt der Stadt Wuppertal kontinuierlich betreut. Seitens des BVA waren nachgeordnete Fachdienststellen - die Bauabteilung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf sowie das Staatliche Bauamt Wuppertal - mit der begleitenden Kontrolle beauftragt.

Alle Maßnahmen im Altlastenbereich - einschließlich während der Baureifmachung erkannter neuer Befunde - wurden stets zeitaktuell unter allen Beteiligten abgestimmt. Zum Zeitpunkt September 1995 lag auf der Grundlage eines ersten Schriftwechsels zwischen der LEG und dem BVA allerdings noch keine Bereitschaft vor, über die im Kaufvertrag fixierten Kontaminationen hinaus weitere, während der Baureifmachung vorgefundenen Belastungen der Sache und der Kostenbeteiligung nach zu akzeptieren.

Ein Abschluß entsprechender Verhandlungen mit der vorgesetzten Dienststelle, der Oberfinanzdirektion Köln, steht noch aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die LEG aufgrund ihrer langjährigen Erfahrungen im Umgang mit einer nachgeordneten Behörde des Bundesfinanzministeriums wesentliche Hilfestellung im Zusammenhang mit dem Ankauf des Geländes der ehemaligen SAGAN-Kaserne in Wuppertal leisten konnte. In ihrer Rolle als privatwirtschaftlich organisierter Akteur und in realistischer Einschätzung der Möglichkeiten der Erfüllung kaufvertraglich übernommener Verpflichtungen gegenüber dem BVA einerseits sowie dem Endnutzer, der Firma DELPHI, andererseits, hat sie maßgeblich dazu beitragen können, die wesentlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines sowohl lokal- als auch regionalpolitisch bedeutsamen Investitionsvorhabens zu realisieren.

Besonders hervorzuheben ist die stets konfliktfreie und in der Sache zielführende Zusammenarbeit mit der Wuppertal GmbH als lokaler Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Diese Zusammenarbeit in Verbindung mit der notwendigen Einbeziehung einer Vielzahl öffentlicher Behörden führt dazu, daß dem Projekt ein letztendlich positives Testat der praktischen Anwendung des Handlungsprinzips der „Private Public Partnership“ erteilt werden kann.

3.2 Fallbeispiel ehemaliges britisches Munitionsdepot Brüggen-Bracht (3BAD)

Als bekannt wurde, daß das von den britischen Streitkräften betriebene Munitionsdepot in Brüggen-Bracht Ende 1996 geschlossen wird, wandte sich die Verwaltung 1994 an die LEG. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen sind wie folgt zu skizzieren:

- o Das Depotgelände umfaßt eine Fläche von 1.200 Hektar und nimmt damit rund ein Drittel des Gemeindegebietes ein.

- o Annähernd das Gesamtareal ist Waldgebiet. Es wird von einem geometrisch angelegten Straßen- und Wegenetz durchzogen.
- o Im Eingangsbereich konzentrieren sich für den Betrieb eines derartigen Depots typische Anlagen und Einrichten wie zum Beispiel Wohnunterkünfte für Beschäftigte, Werkstätten, Wohngebäude für die Angehörigen der Streitkräfte, Sportanlagen, u.a. Dieser Teil des Geländes wird auch der „Kasernenbereich“ genannt.
- o Das Gelände ist durch einen ca. 25 km langen Zaun gesichert und über fast fünf Jahrzehnte der Öffentlichkeit nicht zugänglich gewesen.
- o Der Standort verfügt über einen Bahnanschluß; innerhalb des Geländes sind zwei voll funktionsfähige Verladestationen vorhanden.
- o Neben den Angehörigen der britischen Streitkräfte waren 500 Zivilpersonen im Depot beschäftigt. Damit war das Depot für die Gemeinde Brüggen der größte Arbeitgeber.
- o Strukturell gehört der Standort aufgrund seiner Lage und naturgeografischen Ausstattung zum Naturpark „Schwalm-Nette“.

Nach einem ersten Kontaktgespräch mit der Verwaltung, im Rahmen dessen der LEG die Ausgangslage vermittelt wurde, fand ein weiteres Gespräch unter Einbeziehung des britischen Verbindungsoffiziers statt. Dabei stellte sich heraus, daß neben der Frage der künftigen Nutzung und Verwertung dieses - allein von seiner Größenordnung her - auch für Nordrhein-Westfalen herausragenden Standortes strukturell das Problem der Frei-setzung von 500 Arbeitsplätzen für die Gemeinde ein kaum lösbares Problem darstellen würde. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, daß es sich hinsichtlich der Qualifikations-struktur um Beschäftigte handelt, die nach Wegfall der Beschäftigung am Arbeitsmarkt nur schwer bzw. nicht vermittelbar sein würden. Insoweit war auch die Übermittlung von Detail-informationen seitens des britischen Verbindungsoffiziers hinsichtlich der Sorgen der Beschäftigten über ihre künftige Situation für die weitere Arbeit außerordentlich sachdienlich.

Bevor abschließend die Aufgaben der LEG im Rahmen eines abzuschließenden Dienstleistungsvertrages festgelegt wurden, konnte mit Hilfestellung der LEG sichergestellt werden, daß zunächst anfallende Planungskosten über das Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport (MSKS) und hier über das Programm KONVER gefördert würden, da die Gemeinde natürlich nicht über die notwendige finanzielle Leistungsfähigkeit verfügt, derartige Aufgaben ohne Landesunterstützung zu bewältigen.

Im Rahmen des 1994 abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages hat die LEG folgende Aufgaben übernommen:

- o Grunderwerb / Bodenordnung

Im Rahmen des notwendigen Grunderwerbs und gegebenenfalls notwendig werdender bodenordnender Maßnahmen wird die LEG

- die Gemeinde bei Grundstücksangelegenheiten mit dem zuständigen Bundesvermögensamt unterstützen;
 - treuhänderisch im Namen und auf Rechnung der Gemeinde - soweit notwendig - den für die Realisierung der durchzuführenden Maßnahmen erforderlichen Grunderwerb tätigen und ihn treuhänderisch verwalten;
 - einvernehmlich mit der Gemeinde - soweit erforderlich - Altlasten-, Boden- und Bau-grunduntersuchungen durchführen und notwendige Altlastensicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sowie erforderliche Eingriffe in die Bodengestalt vornehmen lassen;
 - soweit nach den Planungszielen erforderlich die rechtliche und tatsächliche Freimachung der Grundstücke betreiben und
 - die Neuordnung der Grundstücke vornehmen.
- o Struktur - und Standortanalyse/Standortprofil

Wesentliches Ziel der Standortanalyse und eines daraus abzuleitenden Standortprofils ist, ein Stärken-Schwächen-Profil der Gemeinde zu erarbeiten, Entwicklungschancen aufzuzeigen und unter Einbeziehung der lokalen und regionalen Strukturen auch die mit der Schließung der Depots verbundenen wirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde abzuschätzen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen.

- o Die LEG wird unter Einbeziehung der bislang von der Gemeinde erarbeiteten inhaltlichen Zielvorstellung eine Struktur- und Standortanalyse sowie - daraus abgeleitet - ein Standortprofil unter Aufnahme der Interessen und Vorstellungen der Gemeinde, von Investoren u.a. mit folgenden Arbeitsschritten erstellen:
- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
 - Wirtschaftsstruktur und -entwicklung
 - Verfügbarkeit von Gewerbeflächen
 - Wohnen
 - Marktpotential
 - Verkehrsinfrastruktur
 - Ökologisches Niveau (Natur und Landschaft, Freizeit und Erholung)
 - Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - Arbeitsmarktressourcen
 - Dienstleistungspotential

- Wirtschaftsförderungspotential sowie
 - Administratives Umsetzungspotential.
- o Im Zusammenhang mit der Struktur- und Standortanalyse wird die LEG Zielvorstellungen und umsetzungsorientierte Maßnahmenvorschläge zur künftigen Beschäftigungssituation der heute im Depot Erwerbstätigen erarbeiten. Dazu gehört auch die Prüfung des vorliegenden Beschäftigungsgesellschafts-Modells (bisheriger Arbeitstitel: Machbarkeitsstudie).

Ein entsprechendes Leistungsbild umfaßt folgende Arbeitsschritte:

- Arbeitsplatzverluste - Belastung des örtlichen Arbeitsmarktes.
 - Strukturelle Faktoren - Integrationschancen auf dem regionalen Arbeitsmarkt.
 - Kaufkraftverluste für die Gemeinde Brügglen.
 - Sonstige fiskalische Auswirkungen.
 - Ausweisung neuer Gewerbegebiete an verkehrsgünstiger Stelle in Anlehnung an die gewachsenen Siedlungs- und Gewebestrukturen.
 - Ersatzarbeitsplätze im Rahmen der Weiterbeschäftigungsinitiative / betriebs-wirtschaftliche Umsetzung und Integration in das Rahmenkonzept.
 - Handlungsansätze für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und sonstige arbeits-marktpolitische Aktivitäten der Zivilbeschäftigten.
- o Nutzungskonzept

Auf der Grundlage der Standortanalyse und des Standortprofils erarbeitet die LEG ein Nutzungskonzept.

- o Städtebauliches Rahmenkonzept
- Die LEG entwickelt für das Gelände „3 BAD“ ein städtebauliches Rahmenkonzept. Es umfaßt ein textliches und zeichnerisches Nutzungskonzept sowie ein gemeinsam mit der Gemeinde kontinuierlich fortzuschreibendes Zeit- und Maßnahmenprogramm für die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen.
 - Soweit für das Nutzungskonzept erforderlich, wird die LEG für Gebäude und/oder Anlagen auch eine Baubestandsaufnahme durchführen und Umnutzungsüberlegungen in Form von Vorentwurfsplanungen sowie eine Kostenschätzung erarbeiten, aus der sich die voraussichtlichen Kosten für die Umnutzung der Gebäude ergeben.

o Umsetzung des städtebaulichen Rahmenkonzepts

Im Rahmen der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenkonzepts erbringt die LEG folgende Leistungen, für die im Einzelfall nach Abstimmung mit der Gemeinde ein gesonderter Vertrag nach HOAI abzuschließen ist:

- Änderung des Flächennutzungsplanes.
- Erarbeitung von Entwürfen für die Bauleitplanung bis zur Genehmigungsstufe einschließlich dazugehöriger Vorlagen und deren Erläuterung in den Gremien der Vertretungskörperschaft der Gemeinde.
- Planung und Bauleitung für Erschließungsanlagen nach den beabsichtigten und festgesetzten Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung.
- Erarbeitung von landschaftspflegerischen Begleitplänen sowie nach Bedarf Untersuchung zur Umweltverträglichkeit in Verbindung mit den aufgeführten Aufgaben der Bauleitplanung.
- Koordinierung und Steuerung aller anstehenden Planungs- und Bauaufgaben mit dem Ziel einer abgestimmten städtebaulichen Gestaltung.
- Im Bedarfsfall Erarbeitung von Trägerschaftskonzepten für eventuell zu errichtende und/oder zu betreibende, gemeinschaftlich zu nutzende Einrichtung nach Absprache mit der Gemeinde.

o Vermarktung

Sofern zu gegebener Zeit die LEG auch mit der Vermarktung betraut wird, übernimmt sie diese Leistungen und hat die Aufgabe,

- die Vermarktung der Grundstücke einschließlich der Veräußerung im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft - WFG - des Kreises Viersen sowie
- die Beratung von Investoren und Nutzern durchzuführen.

o Öffentlichkeitsarbeit

Die LEG führt eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit während des gesamten Zeitraumes der Vorbereitung und Durchführung des den Gegenstand dieses Vertrages bildenden Projektes durch. Einzelheiten werden jeweils einvernehmlich mit der Gemeinde abgestimmt.

o Finanzwirtschaftliche Beratung

Der LEG obliegt

- die Erarbeitung und Darstellung der zu erwartenden Gesamtkosten und deren Finanzierung;
- die Prüfung der Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen;
- die Erarbeitung von Entwürfen für Förderanträge;
- die Verwaltung und Bewirtschaftung der Finanzmittel;
- die Ermittlung der voraussichtlichen Veräußerungserlöse im Zeitablauf einschließlich der Fortschreibung;
- die Erarbeitung aller für die Mittelabrufe erforderlichen Angaben sowie den Zwischenverwendungsnachweisen und Berichten sowie
- die Abrechnung der Maßnahmen und die Erstellung der notwendigen Verwendungsnachweise.

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen dieser ehemals militärisch genutzten Liegenschaft zeigen, daß sie im Vergleich zu sonst bekannten Konversionsflächen auf einer völlig anderen Ebene anzusiedeln sind. Unter Nutzungs- und Verwertungsgesichtspunkten stellt sich die zentrale Frage, wie künftig mit einem 1.200 Hektar umfassenden Waldgelände, das - wie inzwischen vorliegende Untersuchungen zeigen - über spezifische ökologische Qualitäten verfügt, umgegangen werden soll. Arbeitsmarkt- und sozialpolitisch ist - aus Sicht der LEG - zumindest gleichwertig zu beurteilen die Frage nach den Chancen und Möglichkeiten der Weiter- bzw. Wiederbeschäftigung der 500 Zivilarbeitskräfte.

Der inzwischen erreichte Arbeitsstand ist wie folgt in seinen wesentlichen Ergebnissen zu skizzieren.

- o Alle mit dem Problemkreis des Wegfalls der Zivilarbeitsplätze verbundenen Fragestellungen wurden von der LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH, einer Tochtergesellschaft der LEG, ausgearbeitet.
- o Grundlage hierfür war zunächst zu Beginn der Projektarbeit ein Papier, das von einer Initiative der Beschäftigten erarbeitet worden war. Es hatte zum Ziel und Inhalt, über eine neu zu gründende Gesellschaft zumindest eine nennenswerte Zahl von Zivilbeschäftigten mit neuen Aufgaben zu betrauen.

- o Unter Einbeziehung des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, der örtlichen Arbeitsverwaltung sowie weiterer Behörden und Institutionen konnte zwischenzeitlich ein Modell erarbeitet werden, das zumindest für die nächsten Jahre für einen Teil der ehemaligen Zivilbeschäftigten eine Weiterbeschäftigung ermöglicht.
- o Zur Vorbereitung der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans sowie in Verbindung damit eines Nutzungs- und Verwertungskonzeptes wurden unter Beteiligung einer Vielzahl von Fachbehörden Vorstellungen entwickelt.
- o Sie waren maßgeblich mitbestimmt durch ein seriöses Investoreninteresse, in einem Teilbereich des Standortes einen Freizeit- und Ferienpark zu bauen und zu betreiben.
- o Diese unternehmerische Zielvorstellung korrespondierte mit vorab von der LEG bzw. der LEG Standort- und Strukturentwicklung GmbH durchgeführten Untersuchungen, die als „Standort- und Strukturanalyse“ Gegenstand des Auftrages waren. Hier konnte herausgearbeitet werden, daß bei einer ansonsten vergleichsweise schmalen gewerblichen Basis in der Gemeinde Brüggen ein wesentlicher Schwerpunkt zukünftiger Entwicklung im Bereich der Freizeit und Erholung liegen sollte.
- o Sowohl grundsätzlich als auch im Detail konnten bis zum Herbst 1996 die Zielvorstellungen des Investors im wesentlichen mit allen, von verschiedenen Fachbehörden eingebrachten Vorgaben in Einklang gebracht werden.
- o Mit der Vorlage eines Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplans im Oktober 1996 haben die LEG und die LEG Standort- und Projektentwicklung GmbH einen wesentlichen Teil ihres Auftrages gegenüber der Gemeinde Brüggen abgearbeitet.
- o Weitere Teilaufgaben werden im Verlaufe des Jahres 1997 noch zu erfüllen sein. Art und Umfang dieser Aufgaben hängen von der weiteren Entwicklung verschiedener Rahmenbedingungen ab.

Ausgangs- und Rahmenbedingungen dieses Typus einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft haben auch die LEG vor neue Anforderungen gestellt. Ihre breit gefächerte Kompetenz in der Erbringung fachplanerischer Leistungen sowie unter einer Vielzahl von Aspekten des Projektmanagements die systematische Aufarbeitung komplexer Fragestellungen belegt auch an diesem Beispiel, in welchem Rahmen die LEG Städte und Gemeinden bei der Lösung von Konversionsaufgaben unterstützen kann. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die bislang ausnahmslos positive, vertrauensvolle und zielführende Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Gemeinde Brüggen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß Flächen- und Standortentwicklung, insbesondere auf ehemaligen industriell- und gewerblich genutzten Standorten, eines gut organisierten Planungs- und Entwicklungsprozesses bedarf.

Innerhalb eines solchen Prozesses kann die LEG im Bedarfsfall eine herausragende Rolle einnehmen.

Die langfristig werthaltige Entwicklung eines insgesamt wie in seinen Einzellementen akzeptablen Produkts sollte dabei Vorrang vor kurzfristigen und auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Investitionen haben. Wichtig erscheint dabei die Erkenntnis, daß im Einzelfall auch Kompromißlösungen erforderlich werden, die aber gleichwohl zu keiner nennenswerten Störung und Aufweichung des Gesamtprodukts führen dürfen. Der entscheidende Vorteil der LEG ist u. a. darin zu sehen, daß ein hohes Maß an Marktübersicht gegeben ist, da sie landesweit Standortentwicklung betreibt und von daher auch eine weitgehende neutrale Position in Bezug auf die Nachfrage einnehmen kann.

Die enge Zusammenarbeit mit den kommunalen Gebietskörperschaften sowie Akteuren der örtlichen Wirtschaft, der Verbände, der Industrie- und Handels- sowie Handwerkskammern, mit Hochschulen, Banken und Sparkassen sowie privaten Entwicklungsträgern versetzt sie in die Lage, in Kenntnis aller planungs-, bau- und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen sehr frühzeitig aktiv zu werden, um damit ansiedlungswilligen Unternehmen als kompetenter Partner zur Verfügung stehen zu können.

Seit 1. April 1994 sind bisher folgende „Materialien“ des Landesumweltamtes NRW erschienen:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1 | Der Dynamische Daphnientest
– Erfahrungen und praktische Hinweise –
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 44 S. | 15,00 DM |
| 2 | Umsetzung der TA-Siedlungsabfall bei Deponien
2. Abfallwirtschaftliches Fachgespräch
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 99 S. | 15,00 DM |
| 3 | Verwertung von Elektro- und Elektronikgeräten
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 153 S. | 20,00 DM |
| 4 | Einsatz alternativer Baustoffe in Abdichtungssystemen
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 91 S. | 15,00 DM |
| 5 | Einwicklung im Bereich der Sonderabfallentsorgung
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 39 S. | 15,00 DM |
| 6 | Ökologische Auswirkungen von Fischteichen auf Fließgewässer
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 208 S. | 25,00 DM |
| 7 | Ökologische Effizienz von Renaturierungsmaßnahmen an Fließgewässern
Essen: Landesumweltamt NRW 1994, 462 S. | 28,00 DM |
| 8 | Vermeidung von Bunkerbränden in Abfallverbrennungsanlagen mit Hilfe
der Infrarot-Thermographie
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 53 S. | 15,00 DM |
| 9 | Prozeßleittechnik in Anlagen der chemischen Industrie –
Anlagenschutz und sicherheitsrelevante Komponenten
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 119 S. | 20,00 DM |
| 10 | Sicherheitstechnische Hinweise und Anforderungen an Abschott- und
Entlastungssysteme aus der Sicht der Störfall-Verordnung
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 40 S. | 15,00 DM |
| 11 | Literaturstudien zum PCDD/F-Transfer vom Boden in die Nahrungskette
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 149 S. | 25,00 DM |
| 12 | Die verlust- und kontaminationsfreie Probenahme und -vorbereitung
von Wässern und Feststoffen
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 203 S. | 28,00 DM |
| 13 | Essener Verfahren zur Bewertung von Altlastenverdachtsflächen
– Erstbewertung und normierte Charakterisierung –
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 66 S. | 15,00 DM |
| 14 | Optimierung der thermischen Behandlung organischer chlorhaltiger
Problemabfälle
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 132 S. | 25,00 DM |
| 15 | Entsorgungsbericht 1993 über Sonder- und Massenabfälle in NRW
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 75 S. | 20,00 DM |
| 16 | Begleitende meßtechnische Erfolgskontrolle bei der Sanierung
einer Textilreinigungsanlage
Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 60 S. | 15,00 DM |

Vertrieb: Landesumweltamt NRW • Postfach 102 363 • 45023 Essen

17	Ausgewählte Untersuchungsergebnisse der halbtechnischen Versuchskläranlage – Untersuchungen zur Stickstoffelimination – – Praxiserprobung von Online-Meßtechnik – Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 110 S.	20,00 DM
18	Vergleich verschiedener europäischer Untersuchungs- und Bewertungsmethoden für Fließgewässer Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 140 S.	25,00 DM
19	Zielvorgaben zum Schutz oberirdischer Binnengewässer vor gefährlichen Stoffen – Ergebnisse der Erprobung in NRW – Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 150 S.	25,00 DM
20	Information und Dokumentation bei Deponien 4. Abfallwirtschaftliches Fachgespräch, 26. Oktober 1994 Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 98 S.	20,00 DM
21	Ausbreitungsuntersuchungen von Gerüchen anhand einer Modellquelle Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 57 S.	15,00 DM
22	Erschütterungen und Körperschall des landgebundenen Verkehrs – Prognose und Schutzmaßnahmen – Essen: Landesumweltamt NRW 1995, 658 S.	40,00 DM
23	Naturraumspezifische Leitbilder für kleine und mittelgroße Fließgewässer in der freien Landschaft Eine vorläufige Zusammenstellung von Referenzbach- und Leitbildbeschreibungen für die Durchführung von Gewässerstrukturgütekartierungen in Nordrhein-Westfalen Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 127 S.	25,00 DM
24	Siedlungsabfalldeponien – Oberflächenabdichtung und Sickerwasser Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 162 S.	25,00 DM
25	Thermodynamische Analyse der Verfahren zur thermischen Müllentsorgung Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 121 S.	25,00 DM
26	Normierung und Konventionen in der Abfallanalytik – Aufgaben und Ziele Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 188 S.	28,00 DM
27	Entsorgungsbericht 1994 über Sonder- und Massenabfälle in Nordrhein-Westfalen Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 92 S.	20,00 DM
28	Umweltüberwachung im Spannungsfeld; integral/medial – privat/staatlich Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 289 S.	30,00 DM
29	Bauabfallentsorgung – von der Deponierung zur Verwertung und Vermarktung Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 181 S.	28,00 DM
30	Ergebnisse von Dioxin-Emissionsmessungen an Industrieanlagen in NRW – Dioxinmeßprogramm Nordrhein-Westfalen – Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 114 S.	20,00 DM
31	Umsetzung der TA Siedlungsabfall bei Deponien in NRW Fortbildungsveranstaltung am 27./28. Juni 1995 im Bildungszentrum für die Entsorgungs- und Wasserwirtschaft GmbH (BEW) in Essen Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 189 S.	28,00 DM

Vertrieb: Landesumweltamt NRW • Postfach 102 363 • 45023 Essen

- | | | |
|----|--|----------|
| 32 | Medienübergreifendes Arbeiten im technischen Umweltschutz
Beiträge aus dem Fachgespräch anlässlich der Verabschiedung von
Herrn Abteilungsdirektor Dr.-Ing. H.-O. Weber am 06. Juli 1995
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 78 S. | 20,00 DM |
| 33 | Handbuch der Laborpraxis für Ver- und Entsorgerinnen/
Ver- und Entsorger – 1. und 2. Ausbildungsjahr –
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 186 S. | 30,00 DM |
| 34 | Explosionsschutz bei der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten
Entwicklungen und Erkenntnisse
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 54 S. | 18,00 DM |
| 35 | Physikalisch-chemische und biologische Auswirkungen bei der Verwendung
von Waschbergen in Schiffahrtskanälen
Untersuchungsbericht des Arbeitskreises „Waschberge im Wasserbau“
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 154 S. | 25,00 DM |
| 36 | Anforderungen an sachverständige Stellen für die Bekanntgabe und die
Zulassung im Bereich des Immissionsschutzes
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 132 S. | 25,00 DM |
| 37 | Schadstoffströme bei der Gebrauchtholzverwertung für
ausgewählte Abfallarten
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 275 S. | 30,00 DM |
| 38 | Zivile Anschlußnutzung von Militärstandorten
– Risikofaktor Altlasten/Bodenbelastungen – Tagungsband
Essen: Landesumweltamt NRW 1996, 168 S. | 25,00 DM |