

## Flächenrecycling - Due Diligence

---

Bei Flächen mit möglicherweise kritischer Vornutzung ist das Schadstoff- bzw. Altlastenrisiko oft ein wesentlicher Hemmschuh für die Vermarktung, die Folgenutzung oder die Aufbereitung eines Areals. Das gilt auch für etwaig vorhandene schadstoffhaltige Bausubstanzen, wie Asbest oder PCB. Die Eingrenzung dieser Risiken bedarf einer ähnlich strukturierten Vorgehensweise wie die eigentliche Bauplanung. Darüber hinaus steht bei Eigentümerwechsel, Vermietung oder Verpachtung auch oft die Frage im Raum, wer eine etwaige Verschmutzung verursacht hat und wer dafür haftbar ist.

Aus fachlichen und ökonomischen Gründen ist in der Altlastenbearbeitung ein stufenweises Vorgehen, von der beprobungslosen, historischen Erkundung über orientierende und ggf. Detailuntersuchungen bis hin zu etwaig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, obligatorisch geboten (s. Abbildung), um die Eingrenzung und Bezifferung der Risiken möglichst effizient und kostengünstig zu gestalten.

Dabei reduzieren sich mit jeder Untersuchungsstufe die verbleibenden finanziellen und zeitlichen Restrisiken für eine Folgenutzung bzw. erfolgreiche Projektumsetzung. In den jeweiligen Untersuchungsstufen wird mit wachsendem Erkenntnisstand die Vorgehensweise für die nächste Bearbeitungsstufe jeweils anhand der sich ergebenden Schlussfolgerungen festgelegt.

Die **1. Stufe** der Bearbeitung des Standortes ist die beprobungslose, so genannte **historische Erkundung (HE)**, um auf dieser Basis überhaupt sinnvoll und gezielt ein möglichst effizientes Untersuchungsprogramm für die jeweilige Fragstellung und die dazu erforderliche technische Erkundung entwerfen zu können.

In der HE werden verfügbare Unterlagen, wie Akten, Gutachten, Betriebspläne, Karten, Luftbilder etc., ausgewertet, die ggf. vorhandene Informationen zur Nutzungsgeschichte oder auch schon verwertbare Untersuchungsergebnisse zum Objekt liefern können, um etwaige nutzungs-, bausubstanzbedingte oder bodenschutzrechtlich relevante Verdachtsmomente zu erfassen oder auch zu entkräften, z. B. Informationen zur Bausubstanz, zu gehandhabten Schadstoffen oder aber auch zu bereits erfolgten Altlastensanierungen, wie zum Ausbau von Tanks oder zur Entsorgung von Bodenbelastungen. Die recherchierten Ergebnisse werden dann nach aktuellen Kriterien bewertet, ob weitere Untersuchungen erforderlich sind und welche dann ggf. wo, gezielt auf welche Schadstoffe durchgeführt werden müssten.

## Flächenrecycling - Due Diligence

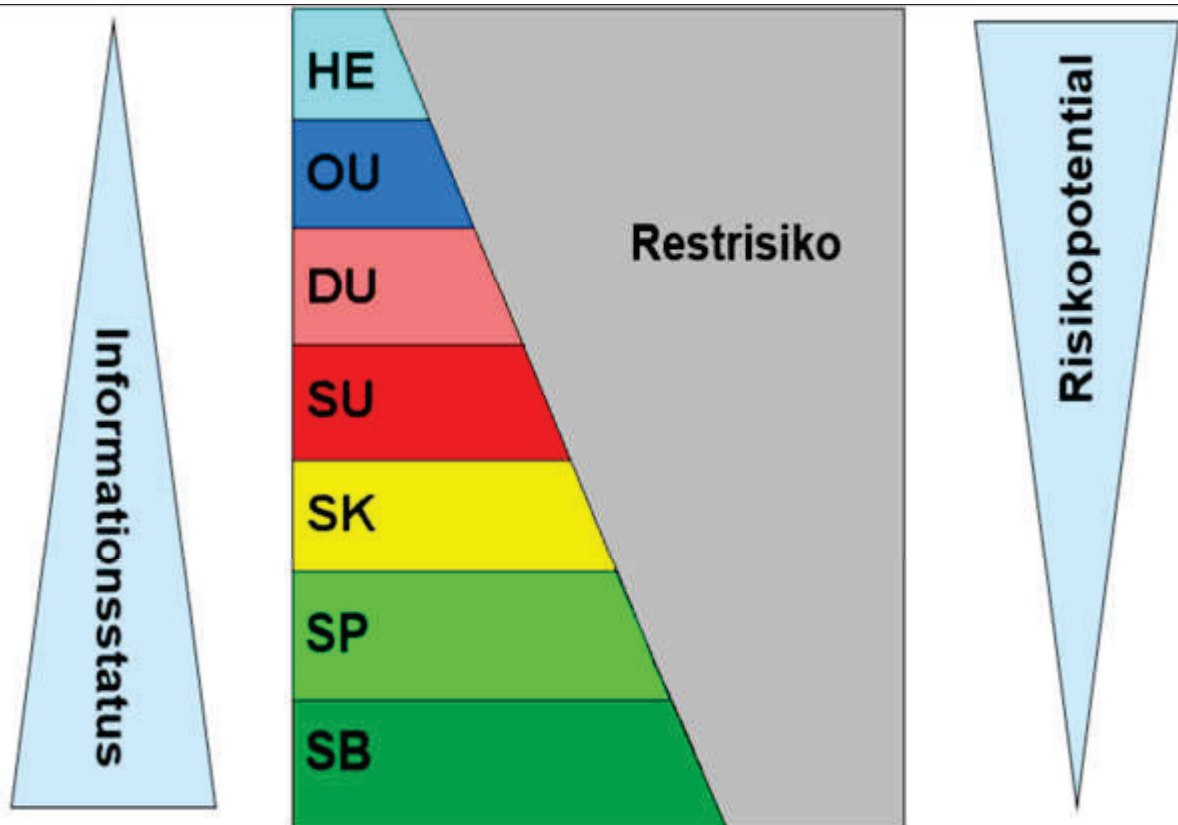


Abbildung 1: Risikotrend Altlastenbearbeitung

Anhand dieses Untersuchungskonzeptes werden dann in der **2. Stufe**, der s. g. **orientierenden Untersuchung (OU)**, gezielt Feld- und Laboruntersuchungen zur nutzungsbezogenen Risikoeinschätzung durchgeführt, um z. B. den Altlastenverdacht in Bezug auf die vorhandene oder geplante Nutzung der Flächen auszuschließen oder ggf. festzustellen, zu bewerten und weiter einzugrenzen.

Kann der Altlastenverdacht in der 2. Stufe nicht ausgeräumt werden, können ggf. in einer **3. Stufe**, der **Detailuntersuchung (DU)**, Felderkundungen und spezielle Analysen zur weitergehenden Sachverhaltsermittlungen erforderlich werden, um genauere Informationen zu den örtlichen Verhältnissen und Aufschluss über das Gefährdungspotenzial der erkannten Schadstoffrisiken erhalten. Besteht danach noch weiter eine potenzielle Schutzgutgefährdung, d. h. eine Altlast im Sinne des BBodSchG, können im worst case weitere Bearbeitungsstufen, wie Sanierungsuntersuchung (**SU**), -konzeption (**SK**), -planung (**SP**) und -bearbeitung (**SB**) erforderlich sein.

Neben den bodenschutzrechtlichen Kriterien sind zur weiteren Eingrenzung und Abschätzung etwaiger finanziellen Risiken einer vorgenutzten Liegenschaft zusätzlich oft auch Untersuchungen zu abfallrechtlichen oder geotechnischen Aspekten relevant.