



Restrisikoabsicherung der Altlastensanierung

Rechtsanwälte Heinemann & Partner, Dr. Sondermann

Problemstellung:

- Hoher **Flächenverbrauch** in Deutschland: bis zu **100 ha täglich = ca. 100 Fußballfelder**



Problemstellung:

Durch die Flächenversiegelung:

- Verlust der Bodenfunktionen und Zerstörung des Bodens
- Parzellierung und Verinselung von Landschaften und Lebensräumen, was für viele Tierarten eine Gefahr darstellt
- höhere Temperaturen durch Versiegelung

Dagegen liegen viele **Altflächen** brach, die vor allem aus **Furcht vor unkalkulierbaren Sanierungskosten** nicht genutzt werden

Lösung: Flächenrecycling

➔ **Brachflächenrecycling** einschließlich der **Sanierung von Altlasten**

Dadurch:

- ✓ Vermeidung zusätzlichen Flächenverbrauchs
- ✓ Verwertung attraktiver innerstädtischer Flächen inklusive Vermeidung des Erschließungsaufwandes
- ✓ Maßnahmen der Arbeitsförderung und –qualifizierung

Lösungsansätze zur Förderung des Flächenrecyclings:



Beispiel ehemalige DDR/neue Bundesländer:

- Erschlossene ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen werden weiter genutzt
- Bestehende Hemmnisse werden zur Wirtschaftsförderung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen ausgeräumt

Lösungsansätze – Beispiel ehemalige DDR

Rechtliche Grundlagen:

- Umweltrahmengesetz der DDR (29.06.1990)
 - ➔ **ATLASTENFREISTELLUNG**

- Hemmnisbeseitigungsgesetz (22.03.1991)

- Verwaltungsabkommen Altlastensanierung (01.12.1992)

Lösungsansätze – Beispiel ehemalige DDR

Voraussetzungen für die Altlastenfreistellung (1):

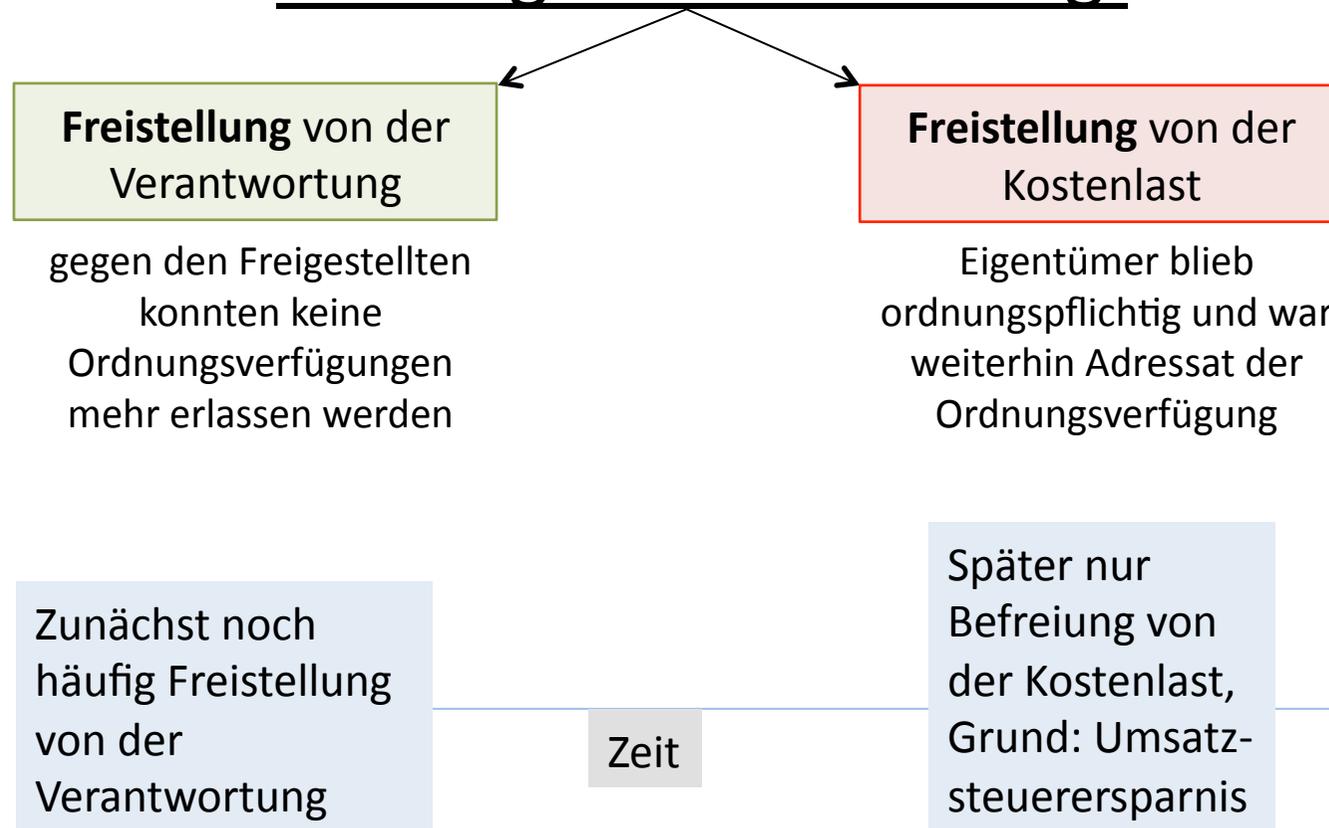
- **Antragssteller** konnten sein:
- Eigentümer, Besitzer oder Erwerber von Anlagen und Grundstücken, die gewerblichen Zwecken dienten oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung fanden.

Voraussetzungen für die Altlastenfreistellung (2):

- Der **Schaden** musste **vor dem 01.07.1990** entstanden sein und
- die **Freistellung** musste unter **Abwägung der Interessen** des Antragsstellers, möglicherweise geschädigter Dritter, der Allgemeinheit und des Umweltschutzes geboten sein.

Lösungsansätze – Beispiel ehemalige DDR

Umfang der Freistellung:



Lösungsansätze - Aktuell



Erfahrungen der neuen Bundesländer auswerten und für die Förderung des Flächenrecyclings nutzen.

Lösungsansätze – Einführung einer Restrisikoabsicherung



Idee:

Die infolge der umfassenden Haftungsregelungen eintretenden **Hemmnisse** für ein Wiederverwendung von Altflächen können durch die **Einführung einer Restrisikoabsicherung** beseitigt werden.

Restrisikoabsicherung:

Mögliche Restrisiken:

- **Restrisiken einer zu sanierenden Altlast**
(*Beispiel:* trotz Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung unvollständige Kenntnisse über Boden und Grundwasser)
- **Restrisiken einer sanierten Altlast** (*Beispiel:* fehlerhafte vorausgegangene Ermittlung des Sachverhalts, der Gefährdungsabschätzung oder der Sanierungsuntersuchung)

Restrisikoabsicherung:

Ausgestaltung der Restrisikoabsicherung:

Restrisikoträger: Angebote privater „Versicherer“ (?) (ehemals Gerling, AIG/Landplus)

Finanzierungsmodelle: Kapitalausstattung durch Land NRW/NRW Bank, AAV oder RVR für eine Fläche innerhalb der Metropole Ruhr und durch Beiträge der Erwerber/Investoren oder Gemeinden

Aktuell: Entwurf der Landesregierung vom
08.01.2013 zur **Novellierung des AAV-**



Gesetzes:

§ 2a AAVG E Risikoabsicherung durch AAV

Abs. I: Um die Vermarktung sanierter Flächen zu unterstützen, kann der Verband geeignete Maßnahmen ergreifen, insbesondere **Bürgschaften** oder **Garantien** übernehmen oder **Zuschüsse** zu sonstigen geeigneten Maßnahmen gewähren, soweit er dafür zweckgebundene Rücklagen gebildet hat (**Altlastenrisikofonds**).

Abs. II: Voraussetzung für Maßnahmen nach Absatz 1 ist, dass die **Sanierung** vom **AAV** selbst, von **NRW.URBAN** oder der **Bahnflächenentwicklungsgesellschaft** durchgeführt oder von diesen qualitätssichernd begleitet wurde oder wird.

.

Restrisikoabsicherung:

Adressaten:

- Potentieller Grundstückserwerber
 - Problem: Reicht bereits ein konkretes Erwerbsinteresse?
- Erwerber /Investor (also nach vollendetem Erwerb)
 - Problem: Setzung von Investitionsanreizen

Restrisikoabsicherung:

Pflichten des Erwerbers:

1. Sanierungsziele sind festgelegt, Sanierung noch nicht durchgeführt:

- Sanierung
- Eigenanteil
- Mitwirkungspflichten?

2. Sanierung erfolgt:

- Eigenanteil
- Mitwirkungspflichten?

Restrisikoabsicherung:

Pflichten des Restrisikoträgers:

1. Sanierungsziele sind festgelegt, Sanierung noch nicht durchgeführt:

- Freistellung von der Kostenlast vorbehaltlich des Eigenanteils

2. Sanierung erfolgt:

- Freistellung von der Kostenlast vorbehaltlich des Eigenanteils

Restrisikoabsicherung:

Umfang der Freistellung:

- Der Erwerber verpflichtet sich, 10 % des Verkehrswertes des sanierten Grundstück an den Restrisikoträger vorab zu zahlen (**Eigenanteil**).
- Der Restrisikoträger übernimmt die Kosten, die nach erfolgreich durchgeführter Sanierung im Fall einer erneuten Inanspruchnahme für weitere Sanierungsmaßnahmen anfallen.

Ausblick

Die Restrisikoabsicherung kann einen Beitrag zur **Reduktion des Flächenverbrauchs** leisten, indem sie den Erwerber/Investor von nicht vorhersehbaren **Sanierungskosten freistellt**, so dass der Erwerber/Investor bereit ist, eine **Altfläche zu nutzen**.