

Anlage 11: Rückstellungen für altlastenbehaftete Grundstücke

Von den 326 überprüften Standorten im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg wurden 62 Flächen ausgewiesen, für die eine Minderung des Grundstückswertes aufgrund des Altlastverdachts bzw. bereits nachgewiesener Altlasten zu berücksichtigen ist. Betroffen sind insgesamt ca. 300 Flurstücke mit einer Fläche von rund 600 Tsd. Quadratmeter.

Für eine ökonomisch vertretbare Bearbeitung der Altlastenproblematik hat sich ein abgestuftes Vorgehen bewährt, bei dem wie folgt vorgegangen wird: Nach der Erfassung eines Standortes und der Ermittlung seiner Nutzungshistorie wird zunächst eine schrittweise Erkundung möglicher Altlasten sowie eine pfadbezogene (Boden, Bodenluft, Grundwasser) Beurteilung seines Gefährdungspotenzials vorgenommen. Nach jedem Erkundungsschritt (Beweisniveau historische Erkundung, orientierende Untersuchung, Detailerkundung) wird eine Bewertung der Ergebnisse durchgeführt; soweit Folgeuntersuchungen notwendig werden, sind diese - inklusive einer detaillierten Kosteneinschätzung - nach Art und Umfang festzulegen.

Vor der Beseitigung des ermittelten Gefährdungspotenzials (Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahme) steht wiederum eine Sanierungsuntersuchung, die im Rahmen eines technisch- wirtschaftlichen Variantenvergleichs alle jeweils für den Standort geeigneten Sanierungsszenarien ermittelt und eine Vorzugsvariante darstellt. Auch dies erfolgt natürlich mit einer genauen Einschätzung des zu erwartenden Kostenrahmens, welcher notwendige Nachsorgemaßnahmen als Beleg für den Sanierungserfolg einschließt.

Wie dargelegt, setzen sich die Gesamtkosten einer Standortsanierung aus der Summe der Einzeluntersuchungen bis hin zur Sanierung-/Sicherungsmaßnahme und den darauf folgenden Nachsorgemaßnahmen dar, wobei im Regelfall kostenseitig immer nur der nächstfolgende Schritt eingeschätzt werden kann.

Alle bis dato seitens der unteren Bodenschutzbehörde gemachten Erfahrungen bei der Abwicklung von Standortsanierungen zeigen, dass der Kostenrahmen in Abhängigkeit von Art und Umfang der Kontaminationen sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachnutzung stark variieren kann.

Werden die Gesamtkosten (Untersuchungen + Sanierung + Nachsorge) einiger bekannter Sanierungsfälle herangezogen und auf die jeweilige Größe des Grundstücks umgelegt, ergeben sich bspw. folgende Fallzahlen:

1. Südgelände der ehemaligen Großgaserei	130.- EUR/ m ²
2. Standort Gubelas, Walmbergsweg	40.- EUR/ m ²
3. Tankstelle, Berliner Chaussee	40.- EUR/ m ²
4. MAW, Budenbergstraße	33.- EUR/ m ²
5. BEMA-Halde, Korbwerder	27.- EUR/ m ²
6. ehemalige Junkers Motorenwerke, Rothensee	<10.- EUR/ m ²

Die stadteigenen Flächen befinden sich größtenteils auf einem relativ niedrigen Beweismiveau, so dass die zukünftig anfallenden Kosten nur anhand der obigen Aufstellung eingeschätzt werden können.

Die Aufstellung verdeutlicht sowohl die Variationsbreite als auch die Risiken einer Kostenermittlung auf der Basis einer reinen Schätzung. Sie zeigt jedoch ebenfalls, dass eine Annahme von 30 - 40 Euro für die Beseitigung der Altlasten je Quadratmeter Standortfläche die zu erwartenden Kosten in etwa wiedergeben, wobei Abweichungen nach oben oder unten nicht auszuschließen sind.

Auf Basis dieser Erfahrungen hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg darauf verständigt, einen Wert von 40 Euro pro Quadratmeter als durchschnittlichen Wert für die Altlastenbeseitigung zu Grunde zu legen. Bei einer altlastenbehafteten Fläche von rund 600 Tsd. Quadratmetern ergibt sich damit ein Rückstellungsbedarf von 24.000 Tsd. Euro.