

Brownfield vs. Greenfield



Der Weg durch den Dschungel



Brownfield vs. Greenfield – Der Weg durch den Dschungel



Derzeit werden in Deutschland durch Siedlung und Verkehr täglich **ca. 56 Hektar** Fläche neu in Anspruch genommen. Das sind auf das Jahr hochgerechnet knapp **220 km²** und entspricht ungefähr der Fläche von Düsseldorf (oder Hannover).

Dem gegenüber hat sich Deutschland verpflichtet, bis zum **Jahr 2050** die Neuversiegelung deutlich zu reduzieren und einen **Netto-Flächenverbrauch** von **Null Hektar** zu erreichen – ambitionierte Ziele, wenn man sich den heutigen Stand ansieht. **Wie soll das funktionieren?** Das Zauberwort ist **Flächenkreislauf**, also die Wiedereingliederung von vormals genutzten Grundstücken – heißt **Brownfield-Revitalisierung**.

Spricht man mit Projektentwicklern und Investoren oder auch mit den Verantwortlichen in Städten und Kommunen erhält man oft das Statement: **Es gibt keine zu entwickelnden Flächen**, oder es gibt zu wenig zu entwickelnde Flächen und die Richtigen sind sowieso nicht dabei. Das ist natürlich zugegebenermaßen eine sehr pauschale Aussage, die bezüglich der unterschiedlichen Nutzungsarten relativiert werden muss. Große Flächenverbraucher, wie z. B. die Logistik, „leiden“ dabei sehr stark unter der **scheinbar geringen Flächenverfügbarkeit**, aber auch die Entwicklung von Gewerbe- und Indust-

rieparks sowie Wohnquartiere mit vielen kleineren Grundstücken stoßen hier oft auf **große Entwicklungsschwierigkeiten**. **Stimmt das?** Wenn man es auf eine Entwicklung auf der grünen Wiese bezieht, mag das stimmen (immer in Bezug zur Folgenutzung). Allerdings stehen nach vorliegenden Daten und Erhebungen in Deutschland **ca. 150.000 Hektar Brachflächen** zur Verfügung, das entspricht ungefähr der Hälfte der Fläche von Luxemburg (Saarland).

Wurde dann der Wunschstandort identifiziert steht man gleich vor der nächsten **Herausforderung**: es ist eine **ehemalige Brachfläche** und es stellen sich Hindernisse in den Weg. Oft wird behauptet, dass die **Vorlaufzeiten bis zur Baugenehmigung** bei Brownfield-Entwicklungen **deutlich länger** sind als bei Entwicklungen auf der grünen Wiese. Als Gründe werden u.a. vorhandene Altlasten, vorhandener Altbestand, Kampfmittelbelastung und auch vorhandene Abfälle ins Rennen geführt. **Aber ist dem tatsächlich so?** Oder spielt hier eine gewisse Verunsicherung über die Stakeholder eine Rolle, tut sich ein vermeintlich undurchsichtiger Dschungel an Beteiligten, Abläufen, unvorhergesehenen Kosten und nicht abschätzbaren Risiken auf.

Mit der **vorliegenden Handreichung** soll etwas Licht ins eigentlich gar nicht so dunkle Dunkel

gebracht werden. **Die Regularien** sind zugegebenermaßen in Deutschland **uneinheitlich**, das Thema auf viele Schultern verteilt: Bund, Länder, Kommunen und verschiedene Ordnungs- und Fachbehörden.

Das vorliegende Papier richtet sich gleichermaßen an **Grundstückseigentümer, Projektentwickler und Investoren, sowie an Behördenvertreter**, und beantwortet die aus Sicht des DEBV **7 wichtigsten Fragen** im Zusammenhang mit der Entwicklung einer vorgenutzten Fläche. Darüber hinaus soll aufgezeigt werden, wo Risiken verborgen sind, oder andersrum: was sind aus zeitlicher und monetärer Sicht kritische Erfolgsfaktoren.

Wir wollen damit unseren Beitrag liefern, Brownfield-Entwicklungen den Mythos des „Unmöglichen“ zu nehmen.

In Zeiten, in denen die Flächen in Deutschland immer knapper werden, haben Sanierung und **Revitalisierung von Brachflächen höchsten Nachhaltigkeitswert**. Altlasten werden verantwortungsvoll beseitigt oder gesichert und Grünflächen effektiv vor der Neuversiegelung geschützt. Die Politik ruft das Flächenverbrauchsziel **»Netto Null bis 2050«** aus. Der DEBV sagt: **Ohne Brownfields geht das nicht!** ●



Im Folgenden haben wir Antworten auf die oft drängendsten Fragen gegeben:

1. Kann ich ein Brownfield überhaupt bebauen / neu nutzen?

Ein Brownfield kann neu genutzt/gebaut werden. Oft haben sogar die Eigentümer und die Kommunen ein großes Interesse, dass das vorgenutzte Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt wird. Dies dient der Ressourcenschonung, der Verminderung des Flächenverbrauches sowie der Aufwertung und Verbesserung des Stadtbildes.

2. Bin ich bei der Nutzung eines Brownfields nicht sehr stark eingeschränkt?

Bei der Nutzung eines Brownfields können sich auf Grund der Vornutzung möglicherweise verschiedene Randbedingungen ergeben, die bei einer Nachnutzung berücksichtigt werden müssen.

In den meisten Fällen ist es aber möglich, durch eine zielgerichtete Planung die neue Nutzung so auf die vorhandene Situation anzupassen, dass die Einschränkungen minimiert werden können.

3. Dauert die Umnutzung eines Brownfields im Vergleich zu einem Greenfield nicht viel länger bzw. ist auch mit erheblichen zeitlichen Risiken verbunden.

In beiden Fällen ist ein fast gleichartiges behördliches Genehmigungsprocedere mit den erforderlichen Fristen und zeitlichen Abläufen zu durchlaufen.

Natürlich ist auf vorgenutzten Grundstücken mit baulichen Anlagen und Verunreinigungen zu rechnen, deren ggf. erforderliche Sicherung oder Beseitigung im Planungs- und Bauablauf zeitlich zu berücksichtigen sind.

Möglicherweise können sich durch Synergieeffekte und durch bereits vorhandene Infrastruktur und Genehmigungen aber auch zeitliche Vorteile ergeben.

4. Ist die Entwicklung eines Brownfields nicht viel teurer als der Neubau auf der grünen Wiese?

Diese Frage lässt sich nicht pauschal mit ja oder nein beantworten. In beiden Fällen ist eine Gesamtbetrachtung aller anfallenden Kosten, insbesondere Grundstückserwerb, Erschließungskosten, Behandlung vorhandener Altbebauung und Verunreinigung durchzuführen. Oft sind Grunderwerbskosten von Brownfields deutlich günstiger und es besteht zudem die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Erschließung und die Beseitigung von Altlasten.

5. Sind für ein derartiges Projekt im Vergleich zu einer Entwicklung auf der grünen Wiese nicht umfangreichere und langwierigere Genehmigungsverfahren erforderlich?

Natürlich ist auf vorgemieteten Grundstücken mit baulichen Anlagen und Verunreinigungen zu rechnen, deren ggf. erforderliche Sicherung oder Beseitigung besondere genehmigungsrechtliche Auflagen umfassen.

Ein kritischer Erfolgsfaktor bei der Abwicklung der Genehmigungsprozesse ist eine frühzeitige Bestandsaufnahme der erforderlichen Genehmigungen und die Planung der zeitlichen Abfolge.

Durch einen integrativen Planungsprozess – unter frühzeitiger Einbeziehung aller Beteiligten, insbesondere der zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden – können die erforderlichen Genehmigungsverfahren in einem für viele Fälle vertretbaren Zeitrahmen durchgeführt werden.

6. Was ist beim Erwerb und der Nachnutzung eines Brownfields zu tun und zu beachten?

Die wesentlichen Schritte und Beteiligten sind in der beiliegenden Tabelle für Sie zusammengefasst.

Grundsätzlich empfehlen wir maximale Transparenz und eine rechtzeitige Einbeziehung/Information aller Beteiligten insbesondere der Anrainer.

7. Welche Unterstützung wird für die Entwicklung eines Brownfields benötigt?

Den in den einzelnen Schritten des Erwerbs und der Entwicklung eines Brownfields empfohlenen einzubeziehenden Sachverstand finden Sie in der beiliegenden Tabelle. ●

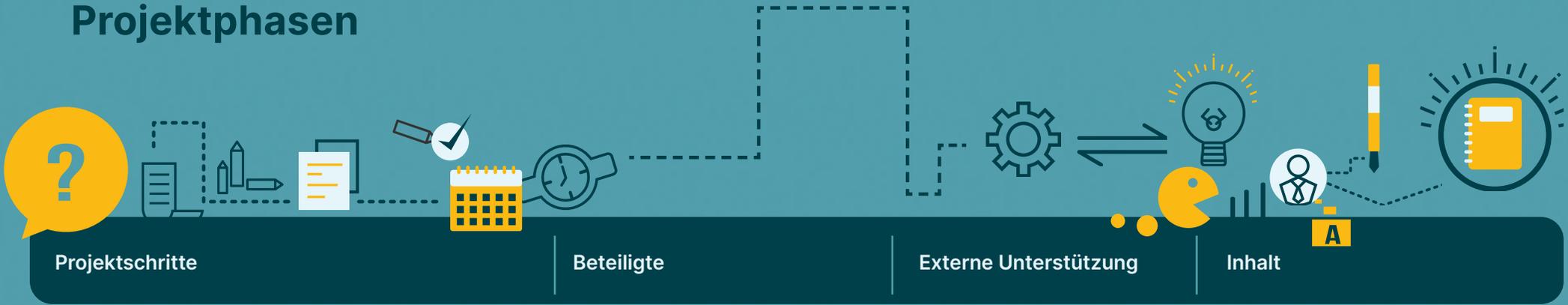
Fazit:

Im Großen und Ganzen ist bei der Entwicklung von **Brownfields** gegenüber der Bebauung auf Greenfields wie oben ausgeführt **nicht mit wirklichen Nachteilen** zu rechnen. Im Gegenteil, oft stößt man bei den Entscheidern in Kommune, Behörden und in der Bevölkerung meist auf große Zustimmung, da diese Projekte ein sehr **großes Nachhaltigkeitspotential** haben (siehe Netto Null bis 2050). Zudem kann man bei der Entwicklung von Brownfields oft mit **Fördergeldern** rechnen. Der integrative Planungsansatz und die dazugehörige Transparenz sowie rechtzeitige Einbindung aller Beteiligten führt **zum Erfolg** solcher wichtiger Projekte.



**Haben Sie noch weitere Fragen? –
Dann sprechen Sie uns bitte an!**

Projektphasen



| Projektschritte | | Beteiligte | Externe Unterstützung | Inhalt | |
|-----------------|--------------|------------------------------|--|------------------------|---|
| Schritt 1 | unilateral | RedFlag DD | Projektentwickler/Investor | möglich | Desktoprecherche |
| Schritt 2 | bilateral | Phase I DD | Projektentwickler/Investor + Eigentümer | sinnvoll bis notwendig | Site Visit (beprobungslos) |
| Schritt 3 | multilateral | Phase II und III DD, Planung | Projektentwickler/Investor + Eigentümer + Behörden | notwendig | Technische Untersuchungen bis hin zu Bau-/Sanierungstätigkeiten |

DD = Due Diligence



Checkliste Grundstücksentwicklung

| Schritt 1 - Unilaterale Datenerhebung | Brownfield | Greenfield | Was ist zu tun? | Wer kann mir helfen? | Datenquelle | behördliche Zuständigkeit | Kostenrelevant | Zeitkritisch |
|---|------------|------------|-----------------|-------------------------|---|---------------------------|----------------|--------------|
| 1. Grundstücksbeschreibung | | | | | | | | |
| 1.1 Standortlage und -layout | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| 1.2 Technische Erschließung | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Verkehr | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Wasser | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Abwasser | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Strom | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Gas | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Fernwärme | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Kommunikation | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| 1.3 Aktuelle Nutzung und frühere Vornutzung | X | | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| Besitzverhältnisse | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| Grundstücksnutzung | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| Umgebungsnutzungen | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| Nutzung (BauNVo) | X | X | RedFlag DD | Gutachterbüro | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| 2. Bebauungsmöglichkeit | | | | | | | | |
| Planungsrecht (FNP) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | X |
| Planungsrecht (B-Plan) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | X |
| Art der Nutzung (BauNVo) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| Maß der Nutzung (BauNVo) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | |
| Baurecht (BauGB) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | X |
| Einschränkende Festsetzungen | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| 24/7 Nutzung möglich? | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | | |
| 3. Rechte und Belastungen | | | | | | | | |
| Belastungen/Beschränkungen | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | |
| Medienleitungen (oberirdisch u. unterirdisch) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Dienstbarkeiten | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | |
| Baudenkmäler | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | X |
| Rechte (Bestandsverzeichnis) | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | |
| Eintragung in Baulastenverzeichnis | X | X | RedFlag DD | Guachterbüro/RA-Kanzlei | Desktoprecherche/öff. zugängliche Informationen | keine | X | |

Checkliste Grundstücksentwicklung

Schritt 2 - Bilaterale Datenerhebung

| | Brownfield | Greenfield | Was ist zu tun? | Wer kann mir helfen? | Datenquelle | behördliche Zuständigkeit | Kostenrelevant | Zeitkritisch |
|--|------------|------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---|----------------|--------------|
| 4. Arten-, Natur-, und Klimaschutz | | | | | | nur bei Zustimmung Eigentümer/PE/Investor | | |
| FFH Gebiet | | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Untere Naturschutzbehörde | | X |
| Trinkwasserschutzgebiet | | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Wasserwirtschaftsamt/untere Wasserbehörde | | X |
| Artenschutz | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Untere Naturschutzbehörde | X | X |
| Landschaftsschutzgebiete | | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Untere Naturschutzbehörde | | X |
| Wasserschutz (z.B. Biotop) | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Wasserwirtschaftsamt/untere Wasserbehörde | | X |
| 5. Immissionschutz | | | | | | | | |
| Lärm | X | | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Immissionsschutzbehörde | X | X |
| Staub | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Immissionsschutzbehörde | X | X |
| Geruch | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Immissionsschutzbehörde | X | X |
| 6. Boden | | | | | | | | |
| Setzungs-, und Gründungsverhältnisse | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Altlasten | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| Topographie | X | X | Phase I DD | Vermesser | Datenraum Eigentümer | | | |
| Erdbebenzone | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | |
| Gasaustritt (z.B. Methan) | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| natürliche geogene Belastungen | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| Bergbauschäden | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Bergamt | X | X |
| Fundamente aus Vornutzungen | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Verkarstungen, Erdfälle, Erschütterungen | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Bodendenkmäler | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Denkmalbehörde | | X |
| Kampfmittel | X | X | Phase I DD | Gutachter/Kampfmittelräumdienst | Datenraum Eigentümer | Polizeibehörde/RP | X | X |
| 7. Hydrologie | | | | | | | | |
| Grundwasserhöhe | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| Grundwasserbeschaffenheit | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| Hochwasser, Überschwemmungsrisiko | X | X | Phase I DD | Gutachter | Datenraum Eigentümer | Umweltamt | X | X |
| 8. Abfallmanagement | | | | | | | | |
| Aushub und Rückbaumassen | X | X | Phase I DD | Ing. Büro, Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Leitungen (Tiefbau) | X | X | Phase I DD | Stadtwerke | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Gebäudeschadstoffe | X | X | Phase I DD | Ing. Büro, Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| Lagerung von Gefahrstoffen | X | X | Phase I DD | Ing. Büro, Gutachter | Datenraum Eigentümer | | X | X |
| 8. Gebäudetechnik | | | | | | | | |
| Dach und Fach | X | X | Phase I DD | Architekt | Datenraum Eigentümer | | | |
| Brandschutz | X | X | Phase I DD | TGA-Planer | Datenraum Eigentümer | | | |
| TGA | X | X | Phase I DD | TGA-Planer | Datenraum Eigentümer | | | |

Checkliste Grundstücksentwicklung

Schritt 3 - Multilaterale Datenerhebung

| | Brownfield | Greenfield | Was ist zu tun? | Wer kann mir helfen? | Datenquelle | behördliche Zuständigkeit | Kostenrelevant | Zeitkritisch |
|--|------------|------------|----------------------------------|---|----------------------|-------------------------------|----------------|--------------|
| Technische Erkundung | | | | | | | | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | X | | Altlasten- und Abfallerkundungen | Gutachter | Erkundungsergebnisse | Fach- und Genehmigungsbehörde | | |
| Altbebauung, Infrastruktur, Fundamente, Gebäudeschadstoffe | X | | Gebäudeschadstoffuntersuchungen | Gutachter | Erkundungsergebnisse | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Kampfmittel / Rüstungsaltlasten | X | X | Kampfmittel-erkundung | Gutachter/Kampfmittelbeseitigungsdienst | Erkundungsergebnisse | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Baugrund | X | X | geotechnische Untersuchungen | Gutachter | Erkundungsergebnisse | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Sanierungsplanung | | | | | | | | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | X | | Sanierungsplan | Gutachter | Planung | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Altbebauung, Infrastruktur, Fundamente, Gebäudeschadstoffe | X | | Sanierungsplan | Gutachter | Planung | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Kampfmittel / Rüstungsaltlasten | X | X | Sanierungsplan | Gutachter | Planung | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Umsetzung | | | | | | | | |
| Altlasten (Boden, Grundwasser) | X | | Sanierung/Sicherung | Gutachter/Bauunternehmen | | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Altbebauung, Infrastruktur, Fundamente, Gebäudeschadstoffe | X | | Sanierung/Sicherung/Rückbau | Gutachter/Bauunternehmen | | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Kampfmittel / Rüstungsaltlasten | X | X | Sanierung/Entfernung | Gutachter/KMBD | | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |
| Bodenkundliche Baubegleitung / Bodenschutzkonzept | X | X | Überwachung | Gutachter/Bauunternehmen | | Fach- und Genehmigungsbehörde | X | X |



Deutscher Brownfield Verband

Kontakte

Deutscher Brownfield Verband e.V.

Langer Weg 5

33332 Gütersloh

info@brownfieldverband.de

www.deutscherbrownfieldverband.de

in

MITGEWIRKT HABEN:



Deutsche Post DHL
Group

sdt
DieterSchmidtProjekte GmbH

