



Altlasten- und Schadstoffuntersuchung

Gerade bei der **Umnutzung von Bestandsgebäuden und Grundstücken** ist in der Projektentwicklung früh mit den Themen Altlasten und Schadstoffen umzugehen. Meist werden bereits früh in der Planungsphase im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung vorliegende Gutachten gesichtet und/oder neue Gutachten erstellt. Diese Gutachten bilden die Grundlage für eine realistischere (Bau-)Kosteneinschätzung. Sofern bereits Architekt*innen beauftragt sind, können sie bei der Auswahl der benötigten Gutachten und mit der Vermittlung entsprechender Gutachter*innen helfen.

Im Rahmen einer **Altlastenuntersuchung** werden potenzielle Belastungen auf einem Grundstück und die Kosten ihrer Beseitigung geschätzt. Altlasten können zum Beispiel Kampfmittel im Boden oder Belastungen des Bodens durch vorherige industrielle Nutzungen sein.

Im Rahmen von **Schadstoffuntersuchungen** werden Baustoffproben in einem Gebäude oder in bestimmten Gebäudeteilen entnommen. Es wird untersucht, ob eine Belastung mit Asbest oder einem anderen Schadstoff vorliegt und ob dies bei einer Weiternutzung Schaden verursachen würde.

Frühen Zeitpunkt für die Untersuchung wählen

- Altlasten und Schadstoffe sind bei der Übernahme von Grundstücken und Bestandsgebäuden einer der größten Risikofaktoren. Es sollten **frühzeitig vor Übernahme des Grundstücks** die Umweltrisiken und Kosten einer möglichen Beseitigung von Altlasten und Schadstoffen durch Expert*innen untersucht werden.

Kosten im Blick behalten

- **Budgetierung klären:** Zunächst geht es um eine grobe Einschätzung der Kosten. Kostenvoranschläge von Fachfirmen ergeben eine erste ungefähre Größenordnung.

Diese Schätzungen sollten nach Möglichkeit auf ihre Plausibilität geprüft werden. Hierfür sind gegebenenfalls weitere Büros oder Expert*innen heranzuziehen.

- **Einigung über Kostenübernahme mit Grundstückseigentümer*in:** Wichtig ist, sich darüber zu einigen, wer die Kosten für eine Altlastenuntersuchung im Boden und von Schadstoffen in dem oder den Gebäude(n) trägt. Bei einem Fund von Altlasten, Kampfmitteln oder Schadstoffen sollte geklärt sein, wer die Beräumung oder Beseitigung übernimmt.
- **Kostenmonitoring:** Eine regelmäßige Überprüfung der tatsächlichen Kosten gegenüber der anfänglichen Kostenschätzung haben wir als sinnvoll erlebt.
- **Gegebenenfalls Budgetanpassungen vornehmen:** Bei Abweichungen von den Planungen sollte rechtzeitig das Projektbudget angepasst werden. Denn das hat Auswirkungen auf die Finanzierung des gesamten Projektes.

Beauftragung vorbereiten

- **Projektbeschreibung erstellen:** Zunächst ist eine detaillierte Beschreibung des gemeinwohlorientierten Immobilienprojekts und der zu untersuchenden Flächen wichtig.
- **Zielsetzung festlegen:** Zudem ist eine klare Definition der Ziele der Altlastenuntersuchung sinnvoll [z. B.: „Identifizierung gesundheitlicher Risiken sowie Einhaltung von Umweltvorschriften und Arbeitssicherheit“]. Hierbei können Architekt*innen oder andere Sachverständige helfen, die Vorkenntnisse in dem Bereich Schadstoff- oder Altlastenbelastung haben.

Beauftragung und Vertragsgestaltung

- **Passende Dienstleister*innen auswählen:** Qualifizierte Unternehmen mit Erfahrung in Altlasten- oder Schadstoffuntersuchungen aus der Region bieten sich an. Besteht bereits eine Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro, sind dort meist entsprechende Kontakte vorhanden.
- **Ortsbesichtigung:** Es kann hilfreich sein, vor der Erstellung eines Angebots oder dem Aufsetzen eines Werkvertrages die Flächen und Gebäude zu begehen, um den Untersuchungsumfang besser einschätzen zu können.
- **Werkvertrag aufsetzen:** In einem Werkvertrag werden die zu erbringenden Leistungen, Fristen, Haftungsregelungen und Kostenstruktur genau festgelegt.

Untersuchung durchführen

- **Dokumentenanalyse:** Meist überprüfen die Expert*innen vorhandene Pläne, Gutachten und baurechtliche Unterlagen und das Altlastenkataster der Kommune. Falls Pläne vorliegen, ist es also hilfreich, diese an das beauftragte Büro weiterzuleiten.
- **Schadstoffanalyse:** Je nach beauftragter Leistung kann diese zum Beispiel umfassen
 - **Orte der Probenentnahmen:** Entscheidung über die kritischen Bereiche für Probenentnahmen (zum Beispiel Wände, Böden, Decken, Außenbereiche)
 - **Laboranalysen:** Analyse der Proben auf Schadstoffe wie Asbest, PCB, Schimmelpilze und andere Stoffe durch ein Labor

Ergebnisse, Berichte und Dokumentation

- Manchmal ist bereits ein **Zwischenbericht** mit ersten groben Einschätzungen zu möglichen Sanierungskosten sinnvoll. Gerade wenn Zeitdruck besteht und eine Kostenschätzung für die Beseitigung für die Mehrjahres-, Finanzierungs- oder Investitionsplanung dringend notwendig ist, kann ein Zwischenbericht hilfreich sein.
- Ein **Abschlussbericht** sollte detaillierte Ergebnisse der Untersuchungen enthalten und die identifizierten Schadstoffe hinsichtlich gesundheitlicher und ökologischer Risiken einschätzen. Zudem spricht der Bericht Empfehlungen für die Sanierung aus und liefert eine erste Kostenschätzung der Sanierungsmaßnahmen.
- Alle relevanten Dokumente und Berichte sollten für eventuelle spätere Überprüfungen oder Nachweise gut nachvollziehbar abgespeichert werden.
- Das beauftragte Architekturbüro erhält die Untersuchungsergebnisse, um sie in die Planungen einfließen zu lassen.

Nachbereitung und Risikomanagement

- Manchmal sind **Sofortmaßnahmen** zu ergreifen. Diese sind – wie der Name schon sagt – sofort umzusetzen, wenn zum Beispiel Gebäudeteile nur noch mit Schutzkleidung betreten werden sollten.
- Ansonsten fließen die Handlungsempfehlungen in die Planung ein. Manchmal können die empfohlenen Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung oder -sanierung abgewogen werden. Das ist der Fall, wenn zum Beispiel ein Schadstoff gebunden vorliegt und nur im Falle einer Sanierung des betroffenen Gebäudeteils beseitigt werden muss.