

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 08. Juli 2010 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2010) und **Antwort**

Altlasten in Reinickendorf (VII)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Die Kleine Anfrage betrifft einen Sachverhalt, den der Senat nicht vollständig aus eigener Zuständigkeit beantworten kann. Einzelne Fragen (Nr. 8 -teilw.-, 9, 10, 11 -teilw.-, 12, 13, 14 - teilw.-, 15, 16 - teilw.-) wurden daher mit der Bitte um Beantwortung an die betreffende Wohnungsbaugesellschaft weitergeleitet. Die Antworten sind im folgenden Text enthalten.

1. Wie ist der Stand der Altlastensanierung an dem ehemaligen Gaswerkstandort in Reinickendorf (Altlastenverdachtsfläche 13), welche Sanierungsanordnungen ergingen bisher an die GEWO BAG, welche an ihre Tochtergesellschaften, welche an Dritte und wie wurde diesen Anordnungen gefolgt? Welche Entwicklungen zum Thema der in Rede stehenden Sanierungsanordnungen sind seit der Beantwortung der Kleinen Anfrage 16/13146 vom März 2009 in der Sache zu verzeichnen?

Zu 1.: Der Senat verweist auf die Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 16/13146 vom 25.03.2009 (Antwort zu Frage 1). Es wird derzeit geprüft, inwieweit der damalige Verursacher noch herangezogen werden kann.

2. Welche Maßnahmen zur Sanierung von Boden und Grundwasser sind konkret durchgeführt worden? Sind die in früheren Jahren im Boden belassenen Objekte, wie Teerzisternen, Tanks, Fundamente etc. fachgerecht entfernt worden? Wird präzise nach der baufachlichen Richtlinie der Bundesregierung für die Planung und Ausführung von Sanierungen schädlicher Bodenveränderungen und Grundwassersanierungen vorgegangen?

Zu 2.: Es wurden im Dezember 2009 orientierende Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Es sind derzeit 2 Standorte mit Fundamentresten bekannt. Kenntnisse über im Boden belassene Teerzisternen und Tanks liegen nicht vor.

Zu dem einen o. g. Standort wurde die Sanierung durch Bodenaushub angeordnet.

Da das Verwaltungsgericht eine fehlerhafte Störerauswahl bei der Sanierungsanordnung für wahrscheinlich angesehen hat, wurde die Anordnung aufgehoben. Wie bereits in der Antwort zu 1. beschrieben, wird derzeit geprüft, inwieweit der damalige Verursacher herangezogen werden kann.

Am 2. Standort wurden zwischen 3m und 3,35m unter Geländeoberkante Mauerreste detektiert (Bereich Br2). Es ist nicht vorgesehen, diese Mauerreste zu entfernen. Eine Überwachung der mittleren Grundwasserbelastungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) in diesem Bereich ist angeordnet und wird beklagt. Eine Entscheidung steht noch aus.

Grundlage der Anordnungen ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Rahmen der Anordnung wurde darauf hingewiesen, dass die bestehenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten sind. Auf eine baufachliche Richtlinie der Bundesregierung für die Planung und Ausführung von Sanierungen schädlicher Bodenveränderungen und Grundwassersanierungen wurde nicht hingewiesen, da diese Richtlinie nur im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW) und des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) gilt, soweit der Bund von Ordnungsbehörden in Anspruch genommen wird.

3. Sind die Quellen der festgestellten Grundwasserunreinigungen sicher ermittelt worden? Welche Nachweise liegen dafür vor? Was wurde zur Beseitigung dieser Verunreinigungsquellen unternommen?

Zu 3.: Diese Untersuchungen haben auf der Altlastenfläche 13 westlich der Berliner Straße mäßige Cyanid-Belastungen (max. 400µg/l) ergeben. An einem Standort wurden hohe Cyanid-Belastungen nachgewiesen (1.500 µg/l), an einem anderen hohe Belastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) (3.403 µg/l). Östlich der Berliner Straße wurde die Duldung der Durchführung von Untersuchungen angeordnet, die derzeit beklagt wird. Eine Entscheidung steht noch aus.

Die BTXE-Belastungen können einer konkreten Quel-

le zugeordnet werden, die räumlich sehr eng umgrenzt ist. Die Höhe der Konzentrationen ist gegenüber 2004 zurückgegangen.

Die hohen und mittleren Cyanid-Belastungen können keiner konkreten Quelle zugeordnet werden. Es sind eingrenzende Untersuchungen im Zustrom der hohen Cyanid-Belastungen erforderlich. Die mittleren Cyanid- und die BTXE-Belastungen sind zu überwachen.

Auf der Altlastenfläche östlich der Berliner Straße sind nach Vorlage einer detaillierten historischen Recherche weitere eingrenzende Untersuchungen erforderlich. Für einen Teil der Untersuchungen wurde die Duldung angeordnet, die derzeit beklagt wird.

4. Hat der Senat sichergestellt, dass bei jeglichen Auskünften aus dem Bodenbelastungskataster ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass neue Erkenntnisse und Nachweise über Belastungen jederzeit eintreten können?

Zu 4.: Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster wurden und werden mit dem Hinweis erteilt, dass die Informationen auf dem derzeitigen Stand der vorliegenden Erkenntnisse beruhen.

5. Wie ist der Stand der Rechtsstreite um die Sanierungsanordnungen zur Altlastenfläche 13? Was hat sich seit der Beantwortung der Kleinen Anfrage 16/13146 vom März 2009 verändert?

Zu 5.: Es wird auf die Beantwortung der Kleinen Anfrage Nr. 16/13146 vom 25.03.2009 verwiesen. Es hat sich diesbezüglich nichts geändert.

6. In welcher Weise ist die GEWOBAG oder eine ihrer Tochtergesellschaften an den Klagen gegen die Sanierungsanordnungen des Landes Berlin zur Altlastenverdachtsfläche 13 beteiligt?

Zu 6.: Die GEWOBAG hat zwei der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vor Gericht vertreten.

7. Wer hat für die Wohnungseigentümergeinschaften Verhandlungen mit dem Senat von Berlin geführt? Ist sichergestellt, dass Interessenkollisionen bei den Verhandlungen ausgeschlossen sind, die z.B. dadurch entstehen können, dass die WEG'n und die GEWOBAG die gleichen Anwaltskanzleien beauftragt haben?

Zu 7.: Für die Wohnungseigentümergeinschaften und die GEWOBAG ist die gleiche Anwaltskanzlei als Prozessbevollmächtigte tätig. Interessenkollisionen können demnach zwar nicht ausgeschlossen werden; es liegen jedoch keine Erkenntnisse dazu vor. Es liegt nicht in der Hand des Senats, hierauf Einfluss zu nehmen.

8. Welchen Status haben ehemalige Eigentümer von Immobilien, deren Verträge die GEWOBAG rückab-

wickeln musste, im Grundbuch und welche Haftungsrisiken können sich daraus ergeben?

Zu 8.: Über die Grundbucheintragen bzw. -änderungen bestehen hier keine Informationen. Aus ordnungsbehördlicher Sicht ist bei Duldungen ausschlaggebend, wer aktuell im Grundbuch als Grundstückseigentümer eingetragen ist.

Die GEWOBAG verweist in Ihrer Stellungnahme auf die Beantwortung der Frage 5 der Kleinen Anfrage Nr. 16/13146 vom 25.03.2009.

9. Haben die GEWOBAG und das Land Berlin die Erwerber von Immobilien an dem ehemaligen Gaswerkstandort in Reinickendorf (Altlastenverdachtsfläche 13) mittlerweile von allen Haftungsrisiken als Zustandsstörer nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) freigestellt und ist auch jegliche Kettenhaftung ausgeschlossen?

Zu 9.: Die GEWOBAG verweist in ihrer Stellungnahme auf die Beantwortung der Frage 3 der Kleinen Anfrage Nr. 16/13146 vom 25.03.2009.

Zur Einschätzung des Senats zu dieser Fragestellung siehe Antwort zu Frage 11.

10. Werden den Immobilien-Erwerbern und den Wohnungseigentümergeinschaften, die von der GEWOBAG erworben haben, durch das Land Berlin öffentlichrechtliche Verträge angeboten, durch welche sich die GEWOBAG verbindlich verpflichtet, eine gründliche Sanierung unter präziser Einhaltung der baufachlichen Richtlinie auf eigene Kosten durchzuführen, und übernimmt das Land Berlin eine entsprechende Garantie und eine umfassende Absicherung des Risikos?

Zu 10.: Eine Sanierungsverpflichtung der GEWOBAG bzw. ihrer Tochtergesellschaft GEWOBAG EB besteht nicht. Dementsprechend kann das Land Berlin diese auch zu nichts verpflichten.

11. Ist der ehemalige Einzelerwerber von GEWOBAG-Immobilien, Herr H.-G. H., der wie andere Eigentümer durch das Verschweigen von Altlasten seitens der GEWOBAG getäuscht wurde, inzwischen vollständig entschädigt und durch den Senat von allen Haftungsrisiken nach Bundes-Bodenschutzgesetz zu 100 % freigestellt worden?

Zu 11.: Die GEWOBAG beantwortet die Frage 11 wie folgt:

Im Zuge rechtlicher Auseinandersetzungen zwischen dem Käufer H. und der GEWOBAG EB seit November 2003 wurde das Urteil des Kammergerichts Berlin am 06.10.2008 rechtskräftig. Die Zahlungsverpflichtungen aus dem Urteil sind gegenüber Herrn H. erfüllt. Die im Gegenzug von Herrn H. geschuldete Auflassungserklärung sowie die Rückgabe von Wohnung und Garage

erfolgte jedoch nicht, so dass die GEWOBAG EB am 23.12.2009 Klage auf Rückgabe und Entschädigung wegen nicht erfolgter Rückgabe gegenüber dem Eigentümer H. erhoben hat. Ein Urteil ist noch nicht ergangen.

Es besteht keine Gefahr ordnungsrechtlicher Inanspruchnahme für Herrn H. in Bezug auf eine Sanierungspflicht, da dieser nicht als Verursacher etwaiger gaswerkstypischer Rückstände in Frage kommt. Die von Herrn H. vorgetragene Gefahr der „Kettenhaftung“ aktueller oder ehemaliger WEG Eigentümer für eine Altlastensanierung widerspricht der Auslegung und Anwendung des BBodSchG und ist rechtlich unhaltbar.

Der Senat weist darauf hin, dass eine Freistellung von Haftungsrisiken nicht erteilt werden kann. Auch ehemalige Grundstückseigentümer können nach § 4 Abs. 6 BBodSchG zur Sanierung verpflichtet werden. Eine Heranziehung von Herrn H. sowie anderer Eigentümer scheint aufgrund des Beschlusses des VG Berlin jedoch als unwahrscheinlich.

12. Wie viele Immobilien (Eigentumswohnungen, Grundstücke, etc.) hat die GEWOBAG seit dem 1.1.2009 auf der Altlastenfläche 13 verkauft?

Zu 12.: Seit dem 01.01.2009 wurden durch die GEWOBAG EB 17 Eigentumswohnungen veräußert.

13. Welche Immobilien bietet die GEWOBAG gegenwärtig auf der Altlastenfläche 13 zum Kauf an?

Zu 13.: Derzeit werden Wohnungen in 5 Eigentümergemeinschaften auf den Flurstücken 762, 763, 764, 765 und 766 zum Kauf angeboten.

14. Wie hat der Senat sichergestellt, dass Käufer durch die Notare ausdrücklich auf die aus dem Bundesbodenschutzgesetz resultierende Haftung jedes zeitweiligen Eigentümers verunreinigter Flächen hingewiesen werden, und auf die Notwendigkeit, unabhängigen sachverständigen Rat einzuholen?

Zu 14.: Die GEWOBAG weist in ihrer Antwort darauf hin, dass durch die Verkäuferin im Rahmen des Kaufvertrages eine umfassende Aufklärung der Käufer zum Sachstand erfolgt. Damit verbunden ist eine Kosten- und Haftungsfreistellung der Käufer durch die GEWOBAG EB. Dazu wird den Käufern eine Information zum Stand der Befreiung aus dem Bodenbelastungskataster übergeben, sowie das Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.02.2004, worin die Untersuchungsergebnisse zu den einzelnen Flurstücken zusammengefasst und bewertet werden.

Die Annahme, dass in diesen Fällen eine Sanierungspflicht des jeweiligen Eigentümers droht, ist angesichts der vorrangigen Haftung des Verursachers als Verhaltensstörer nicht zu befürchten. Eine derartige rechtliche Auslegung des BBodSchG steht im Widerspruch zur Rechtslage, die eine ermessengerechte Störerauswahl verlangt.

Der Senat hat keinen Einfluss auf die Kaufverhandlungen.

15. Wie wird die Wertermittlungsrichtlinie in Verbindung mit der baufachlichen Richtlinie für die Planung und Ausführung von Sanierungen schädlicher Bodenveränderungen und Grundwassersanierungen bei der Preisfindung angewendet? Wie hoch sind die Preisabschläge gegenüber nachweislich unbelasteten Böden?

Zu 15.: Ein Preisabschlag gegenüber anderen Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage erfolgt nicht, da die Kosten- und Haftungsfreistellung durch die GEWOBAG EB bereits einen Wertausgleich darstellt.

16. Wie werden aktuell Erwerber von Immobilien auf der Altlastenfläche 13 von der Haftung für die Sanierung der Altlasten freigestellt? Wie hat sich diese Praxis in den letzten Jahren seit 2005 verändert?

Zu 16.: Die GEWOBAG verweist in Ihrer Antwort auf die Beantwortung der Fragen 14 und 15.

Der Senat weist darauf hin, dass keine Freistellungen von der Haftung erteilt werden können, da es hierfür keine gesetzliche Grundlage gibt.

Berlin, den 09. August 2010

In Vertretung

Prof. Dr. Benjamin-Immanuel Hoff

Senatsverwaltung für Gesundheit,
Umwelt und Verbraucherschutz

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. August 2010)