

# „Wir schonen die grüne Wiese“

**Kelsterbach** Dietrich Mehrhoff über das Enka-Areal und die wertvolle Ressource Boden

## Wie möchte Landplus das Gelände der Enka-Fabrik recyceln?

Der Eigentümer Acordis hat unser Unternehmen beauftragt, das Areal so herzurichten, dass es den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes genügt. Es ist klar geregelt, welche Qualität der Grund für gewerbliche Gebäude, Wohngebäude oder Grünflächen haben muss. Wir sanieren das Gelände in Abstimmung mit dem Investor 3 C Real, dem Regierungspräsidium Darmstadt und der Stadt Kelsterbach, dass dort so gebaut werden kann, wie der Investor es möchte.

## Wird jeder Stein abgetragen und der Boden ausgetauscht?

Nein. Wir versuchen, so viel Abbruchmaterial wie möglich auf dem Gelände zu lassen, um es dort wieder zu verwenden und die Ressourcen zu schonen.

## Gibt es Kontaminationen?

Nach unseren Kenntnissen gibt es keine dramatische Kontamination. Als erstes entfernen wir alles, was giftig und nicht wiederverwendbar ist: Dachpappen, Öllachen, Farbanstriche, Dämmstoffe. Die Materialien werden gewogen, ihr Verbleib bis zur Deponie lückenlos dokumentiert. Dann beginnt der Abbruch.

## Was wird wiederverwendet?

Ziegel und Beton. Das Material wird sortiert, mechanisch gebrochen und nach Korngröße sortiert. Je nach Güte kann es für den Wegebau oder als Untergrund der Fundamente genutzt werden. Das hat den Vorteil, dass ein Teil des Abbruchs nicht abtransportiert und neues Material herangefahren werden muss. Für die Anwohner und die Umwelt ist das besser.

## Welche Konsequenzen hat das für das Enka-Areal?

Von der Planungsseite muss geprüft werden, wie hoch das spätere Geländeniveau liegen darf. Je höher, desto günstiger wird die Aufbereitung der Fläche. Eine Tonne Bauschutt auf die Kippe zu bringen kostet 20 Euro. Bei 100 000 Tonnen kommen so zwei Millionen Euro zusammen.

## Ist es nicht generell billiger, auf der grünen Wiese zu bauen?



Der Abbruch von ehemaligen Industriebauten auf dem Enka-Gelände steht bevor.

ANDREAS ARNOLD

## ZUR PERSON



**Dietrich Mehrhoff**, 49 Jahre alt, ist geschäftsführender Gesellschafter der Landplus GmbH. Der Bauingenieur beschäftigt sich seit 20 Jahren

mit Umweltschutz in der Immobilienwirtschaft. Mehrhoff betreut die Wiederverwertung des Enka-Geländes in Kelsterbach.

Die Landplus GmbH beschäftigt sich mit der Wiedernutzbarmachung kontaminierter Grundstücke und der Rückführung von vorgennutzten Gebäuden in den Immobilienkreislauf.

Vordergründig ja, aber das kann nicht die Lösung sein. Und volkswirtschaftlich gesehen ist es nicht billiger. Hier kommt die Bewertungsproblematik solcher Flächen ins Spiel. Künftig wird es darum gehen, die wahren Grundstückswerte zu ermitteln: Bei Industrieunternehmen, um der neuen Bilanzierungsrichtlinie (IAS)

zu entsprechen, bei Städten und Gemeinden, um ihre kommunalen Vermögensbestände zu erfassen. Der Sanierungsaufwand bestimmt dann zunehmend den Wert des Grundstücks und nicht mehr nur der Bodenwert. Weiterer Aspekt: die EU-Bodenschutzrichtlinie und Basel II werden es für Investoren bald noch schwerer machen, sich für recycelte Flächen zu entscheiden.

## Was kann man dagegen tun?

Es wird darauf ankommen, finanzierbare, abgesicherte und für alle Beteiligten akzeptable Lösungen für solche Flächen zu entwickeln, um die grüne Wiese zu schonen.

## Warum bleiben Flächen nicht einfach liegen?

Flächenrecycling ist aus der Einsicht entstanden, dass sowohl städtebaulich als auch zur Schonung der Umwelt vorgennutzte Flächen wieder in den Immobilienkreislauf zurück müssen. 1992 wurde in Rio de Janeiro vereinbart, dass der Verbrauch an grüner Wiese von 106 Hektar pro Tag 1997 in Deutschland auf 30 Hek-

tar im Jahr 2020 sinken soll. Im Economic Forum Deutschland arbeiten wir daran mit, die Politik von Seiten der Industrie bei diesem Ziel zu unterstützen. Wir haben fast Halbzeit und liegen noch bei 104 Hektar pro Tag.

## Welches Interesse hat die Industrie?

Solche Standorte haben Vorteile: sie sind bereits infrastrukturell erschlossen, sie bringen als Standort eine Akzeptanz auf Seiten der Bevölkerung mit und liegen zentral. Und es gibt Investoren, die mit solchen Flächen umgehen können, weil sie wissen, womit zu rechnen ist.

## Hat Ihre Arbeit Einfluss auf den Kaufpreis?

Ja, sicher. Wir vertreten in diesem Projekt die Interessen unseres Auftraggebers, also der Acordis, und achten darauf, dass Konzepte zum Tragen kommen, die Synergien nutzen. Der Kaufpreis wird erst festgestellt, wenn mit dem RP geklärt ist, welcher Aufwand für die geplante Nutzung notwendig ist.

Interview: Madeleine Reckmann