

SIDE PROJEKT

Sicherheit beim Kauf von Tankstellen-Grundstücken

Der Tankstellenmarkt in Österreich steht vor gewaltigen Veränderungen. Immer mehr Tankstellen schließen, und die Immobilienbranche weiß die freiwerdenden Flächen optimal zu nutzen.

Vor etwa zehn Jahren gab es in Österreich noch rund 2.900 Tankstellen. Diese Zahl sank bis Ende 2012 auf 2.515 öffentliche Stationen. Der Trend geht weiter nach unten. In relativ kurzer Zeit könnten bis zu 600 weitere Tankstellen in Österreich überflüssig werden.

Vor allem Immobilienentwickler sehen eine große Chance in diesem Trend. Denn viele freiwerdenden Flächen befinden sich in zentraler Lage und bieten diverse Nutzungsmöglichkeiten wie Einkaufszentren, Wohnhäuser oder Gewerbebetriebe. In Hinblick auf das große Problem der Grundstücksknappheit alleine in der Bundeshauptstadt wird es auch nicht schwer sein, freiwerdende Grundstücke entsprechend effizient zu verwerten.

„Nur eine transparente Geschäftsabwicklung schafft Vertrauen. Sicherheit kann man kaufen.“

GF Mag. Wolfgang Schmitzer, Side Projekt

Side Projekt hat interessante Referenzen, welche entsprechende Nachnutzungen ehemaliger Tankstellenliegenschaften zeigen. So steht etwa an der Simmeringer Hauptstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk heute ein hochmoderner Bau der GESIBA. 116 geförderte Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen sowie 116 Pkw-Stellplätze wurden hier geschaffen.

Durch moderne Untersuchungsmethoden und intelligente Verträge kann dem Käufer die Angst vor dem Schreckgespenst der Kontamination genommen werden. Side Projekt kooperiert mit der GEO-data Ges.m.b.H. aus Prottes. Das Unternehmen ist gegliedert in ein technisches Büro, ein chemisches Labor und eine Verkaufs- und Serviceabteilung für Gaswarngeräte.



Mag. Wolfgang Schmitzer, Side Projekt GmbH., Mag. Alexander Goth, GEO-data GmbH. und Karl Schiretz, Side Projekt, sorgen für risikofreien Grundstückskauf (v.l.).

Unter der Leitung des technischen Büros werden sowohl Projektierungen als auch die Ausführung von Erkundungen und Sanierungen durchgeführt. Das chemische Labor ist für Gas-, Wasser- und Bodenanalytik eingerichtet.

Exakte Analyse minimiert Risiko

Das Unternehmen verfügt über eigene Sanierungsgeräte, wie zum Beispiel Bodenluftabsauganlagen, Pumpen, Ölabscheider und Ölbindemittel. Mag. Alexander Goth, GEO-data Ges.m.b.H.: „Seit 12. Februar 1990 sind wir staatlich autorisiert für Bodenluftmessungen und Bodenanalytik, zur Erkundung von Altlasten und Schadstoffunfällen sowie deren Sanierung. Unsere erstellten Gutachten sind als öffentliche Urkunden anzusehen.“

Wenn eine Tankstelle geschlossen wird und das Areal zum Verkauf bereitsteht, so sind gezielte Erhebungen der Ist-Situation der einfachste und billigste Weg zur Gewinn-

nung von ersten Informationen zu einem bestimmten Problemkreis.

Speziell bei Tankstellen-Grundstückstransaktionen ist die Bandbreite eventuell vorhandener Umweltschäden sehr breit gestreut. Wie lange wurde das Areal als Tankstelle genutzt und vor allem: Wann wurde die Station geschlossen?

„Als Fachunternehmen bietet wir maximale Sicherheit bei der Erkundung und Sanierung.“

Mag. Alexander Goth, GEO-data

Im Jahr 1996 ist die Deponieverordnung in Kraft getreten. Anlagen, die vor 1995 geschlossen wurden, bergen ein größeres Risiko der Grundstückskontamination als Anlagen, die nach 1995 geschlossen wur-

den. Erfahrungsgemäß ist ein Drittel der Tankstellenflächen nicht kontaminiert. Genaue gesagt liegt die Menge des zu entsorgenden Materials unter 100 Tonnen. Das entspricht etwa vier Lkw-Ladungen. Bei einem Drittel der Flächen liegt die zu entsorgende Menge Erdreich zwischen 100 und 500 Tonnen und bei einem Drittel über 500 Tonnen. Kontaminationen bis 6 mg aromatische Kohlenwasserstoffe pro kg Erdreich dürfen deponiert werden. Stärkere Verunreinigungen werden in der Regel mit Mikroorganismen behandelt, welche für einen entsprechenden Abbau der Schadstoffe sorgen. Die Kosten liegen – je nach Kontamination – zwischen 30 und 120 Euro je Tonne Entsorgungsmaterial.

„Gutachten und Vertrag schützen den Käufer vor Mehrausgaben beim Grundstückskauf.“

Karl Schiretz, Side Projekt

Der Wert eines Grundstücks kann durch entsprechende Bodenkontaminationen sehr stark vermindert sein. Zusätzliche, ursprünglich nicht eingeplante Kosten können bei späteren Bauarbeiten entstehen. Um dieses Risiko zeitgerecht abzuschätzen übernimmt GEO-data sogenannte Rammkernsondierungen.

Bodenproben geben Aufschluss

An signifikanten Stellen des Areal, wie zum Beispiel Domschächten, Zapfsäulen, Schlammfang oder Abscheidern, werden mit Hilfe der Rammkernsonde Bodenproben entnommen. Der große Vorteil der Rammkernsondierung ist, dass entsprechende Proben auch in Gebäuden und Kellerräumen problemlos durchgeführt werden können. Die Sonde entnimmt die Proben aus unterschiedlichen Bodenhorizonten etwa bis zu einer Tiefe zwischen vier und sechs Metern. In rund zwei Tagen ist die Probenahme fertig.

Das gewonnene Material wird hinsichtlich seiner möglichen Kontaminationen im Labor untersucht. Nach etwa zwei Wochen wird das Gutachten geliefert. Mag. Alexander Goth, GEO-data Ges.m.b.H.: „Bereits mit zwölf Probenahmen kann man ein Tankstellenareal ganz gut auf mögliche Kontaminationen abschätzen.“ Schließlich sorgt Side Projekt für eine Vertragsgestaltung, die



Mit Hilfe der Rammkernsondierung werden Bodenproben an signifikanten Stellen gezogen.



Im Labor werden die Bodenproben für ein abschließendes Gutachten analysiert.

den Käufer in allen Fällen schadlos hält. Wird die zu erwartende Sanierung teurer als erwartet, so haftet der Verkäufer für eine Dauer von drei Jahren.

Praxisgerechte Lösungen

Für den Umgang mit kontaminierten Grundstücken und sämtlichen damit in Verbindung stehenden Problemen, hat Side Projekt in den letzten Jahren praxisgerechte Lösungen geschaffen, um die Nachnutzung einer Tankstelle zu gewährleisten. Zahlreiche Referenzen können nachgefragt werden. Grundeigentümer können sich beraten lassen, wie sie die Rendite ihres Tankstellenareals noch verbessern können. Gilt es den Betrieb zu optimieren oder gänzlich

anders zu verwerten? Von Verkauf und Vermietung bis hin zur Automatentankstelle, Waschstraße oder einer gänzlichen Neuentwicklung wie Büros oder Wohnungen ist alles möglich. ■

KONTAKTDATEN

Side Projekt
Immobilienmanagement GmbH
Landstraßer Hauptstraße 60/14
1030 Wien
Telefon: +43 (1) 715 71 81
E-Mail: office@side-projekt.at
Internet: www.side-projekt.at