

## 1.4 Häufig gestellte Fragen

### **Wer führt die Abklärungen für die Erstellung des Katasters der belasteten Standorte durch und wer bezahlt das alles?**

Die Abklärungen werden im Auftrag des AWEL meist durch beauftragte Fachleute durchgeführt. Die Kosten für die Erstellung des Katasters der belasteten Standorte übernimmt grundsätzlich der Kanton. Davon ausgenommen sind **vorzeitige Beurteilungen** von Standorten. Hier muss in der Regel der Standortinhaber die Kosten übernehmen oder vermehrt eigene Abklärungen durchführen.

### **Warum veranlasst das AWEL Abklärungen über belastete Standorte?**

Das Umweltschutzgesetz und die Altlasten-Verordnung des Bundes verpflichtet die Kantone, einen Kataster der Deponien und anderen mit Abfällen **belasteten Standorten** zu erstellen und zu führen.

### **Dürfen im Feld Sondierungen durchgeführt werden und wer bezahlt allfällige Schäden?**

Sondierungen werden nur nach Absprache mit den **Grundeigentümern** durchgeführt. Die Kosten für die Sondierungen und allfällige Schäden gehen zulasten des Kantons oder der beauftragten Fachleute.

### **Woher wissen die beauftragten Fachleute, dass auf meinem Grundstück ein möglicher belasteter Standort liegt?**

Erste Hinweise gibt der **Altlastenverdachtsflächen-Kataster (VFK)**, der in den Jahren 1988 bis 1995 erstellt wurde. Hinzu kommen Informationen aus Luftbildern, Archiven, Karten und anderen Plänen.

### **Bin ich als Standortinhaber gegenüber den beauftragten Fachleuten zur Auskunft verpflichtet?**

Ja, soweit diese im Auftrag des Kantons handeln (Auskunftspflicht gemäss Umweltschutzgesetz Art. 46).

### **Wie genau wird der belastete Standort abgegrenzt?**

So genau, wie es die verfügbaren Informationen erlauben. Bei Unklarheiten wird mit Sondierungen die Abgrenzung so genau wie möglich geprüft.

### **Wer gibt abschliessend Auskunft über mein Grundstück: die Fachleute, die Gemeinde oder der Kanton? Wann erhält man Bescheid?**

Die vom Kanton beauftragten Fachleute teilen Ihnen die Ergebnisse der Abklärungen mit. Mit ihnen können Sie auch noch allenfalls auftretende Unklarheiten bereinigen. Mit dem Zurücksenden Ihrer Stellungnahme sind die Abklärungen zum Erstellen des KbS abgeschlossen.

### Was habe ich zu tun, falls mein Grundstück belastet ist?

Das hängt von der Art und vom Ausmass der Belastung ab sowie von der unmittelbaren **Gefahr**, die von der Belastung ausgehen könnte. Falls die Belastungen für Mensch und Umwelt keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursacht, besteht erst bei einer **Zustandsänderung**, z. B. im Rahmen eines Bauvorhabens, Handlungsbedarf. Dann müssen Sie beispielsweise dafür sorgen, dass belastete Bauabfälle korrekt entsorgt werden.

Je nach **Beurteilung** kann es aber auch sein, dass der Standort **untersuchungsbedürftig** ist. Bei solchen Standorten muss mit einer Voruntersuchung gezeigt werden, ob sie überwacht oder saniert werden müssen. Es werden zwei Arten von untersuchungsbedürftigen Standorten unterschieden: solche, die erst bei einer Zustandsänderung und solche, die prioritär untersuchungsbedürftig sind. Beide Typen müssen in jedem Fall bei einer Zustandsänderung untersucht werden. Prioritär untersuchungsbedürftige Standorte müssen unabhängig von einer Zustandsänderung vom **Standortinhaber** innerhalb von drei Jahren untersucht werden.

### Ich bin nur Pächter/Betreiber/Mieter und nicht Eigentümer des Grundstücks. Bin ich ebenfalls von der Untersuchung betroffen?

Ja, denn nicht nur die **Grundeigentümer** sind gegenüber den Behörden zur Mitwirkung an altlastenrechtlichen Massnahmen verpflichtet. Gemäss dem Wortlaut der Altlasten-Verordnung sind generell die Standortinhaber, und das können auch Pächter, Betreiber oder Mieter sein.

### Darf auf belasteten Standorten gebaut werden?

Ja, aber in der Regel müssen unter Neubauten umweltgefährdende Schadstoffherde entfernt oder gesichert werden. Gegebenenfalls sind basierend auf den Ergebnissen der Voruntersuchung auch weitere Massnahmen erforderlich, beispielsweise eine **Sanierung**, wenn es sich um einen **sanierungsbedürftigen** Standort (= **Altlast**) handelt.

### Wer entschädigt mich für einen allfälligen Minderwert meines Grundstücks bei einer Aufnahme in den KbS?

Der Minderwert geht zulasten der Grundeigentümer. Der Minderwert entsteht nicht durch die Aufnahme in den **Kataster der belasteten Standorte**, sondern durch die am Standort vorhandene Belastung (**Abfälle**). Wenn Sie die Belastung nicht selbst verursacht haben, bleibt Ihnen aber die Möglichkeit, beim Verkäufer des Grundstücks nachträglich auf privatrechtlichem Weg eine Minderung des Kaufpreises zu verlangen.

### Was passiert, wenn Teile meines Betriebsareals in den KbS eingetragen werden?

Falls Sie vorher bereits einen Eintrag im VFK hatten, wird sich Ihre Situation in der Regel eher verbessern. In den KbS werden nämlich nur die Teilflächen eingetragen, die nachweislich oder mit grosser **Wahr-**

scheinlichkeit belastet sind. In den VFK hingegen wurde seinerzeit grundsätzlich das ganze Betriebsareal eingetragen.

## 2.4 Häufig gestellte Fragen

### **Weshalb muss ich das Grundstück sanieren und nicht der frühere Eigentümer, der die Belastung schliesslich verursacht hat?**

Es wird unterschieden zwischen der **Realleistungspflicht** und der Pflicht zur **Kostentragung**. Erstere trifft den heutigen **Standortinhaber** und bedeutet, dass er die erforderlichen Massnahmen zur **Sanierung** des belasteten Standortes durchführen muss. Ziel ist die rasche Behebung des umweltgefährdenden Zustandes, die am besten durch den heutigen Standortinhaber wahrgenommen werden kann. Die Frage der Kostentragung wird davon abgekoppelt und separat behandelt, da dies meist mit langwierigen Auseinandersetzungen verbunden ist.

### **Vor einigen Jahren habe ich ein Grundstück gekauft, das nun saniert werden muss. Die Belastung wurde nicht von mir verursacht. Kann ich die entstehenden Kosten vom Verkäufer zurückverlangen?**

Ja, diese Möglichkeit besteht. Voraussetzung ist allerdings, dass der Verkäufer noch existiert und zahlungsfähig ist. Für die Rückforderung der Sanierungskosten gibt es zwei verschiedene Verfahren: das privatrechtliche und das öffentlich-rechtliche:

- Das privatrechtliche Verfahren beruht auf dem damaligen Kaufvertrag, in dem der Kaufpreis abgemacht wurde. Hier lohnt es sich zu prüfen, ob im Vertrag eine Aussage über die Belastungssituation gemacht wurde und ob daraus allenfalls ein Anspruch zur Minderung des Kaufpreises besteht. Es gelten die Regeln des Obligationenrechts, insbesondere zur Gewährleistung.
- Zu den öffentlich-rechtlichen Regeln gehört das Umweltschutzgesetz. Danach kann der Standortinhaber die Kosten einer Sanierung vom **Verursacher** zurückfordern. In diesem Fall muss geprüft werden, ob der Verkäufer als Verursacher des belasteten Standortes gilt und wenn ja, ob gegen ihn ein entsprechender Anspruch besteht.

### **Zahlt der Bund Beiträge an die Sanierung eines belasteten Standortes?**

Der Bund hat einen Fonds eingerichtet, aus dem unter bestimmten Voraussetzungen Beiträge an die Sanierung von **Altlasten** bezahlt werden. Diese Voraussetzungen sind in der Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) zu finden. Die Abgeltungen des Bundes betragen höchstens 40 Prozent der **anrechenbaren Sanierungskosten**.

### **Darf auf einem sanierungsbedürftigen belasteten Standort gebaut werden?**

Ja. Sie müssen aber im Rahmen des Bauvorhabens den Standort soweit sanieren, dass von ihm keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt mehr ausgehen.

**Welche Unterlagen müssen einem Baugesuch beigelegt werden, falls das Bauvorhaben einen untersuchungs- oder sanierungsbedürftigen belasteten Standort betrifft?**

Bei einem **untersuchungsbedürftigen belasteten Standort** benötigen Sie eine **Voruntersuchung**, die nachweisen soll, dass der Standort nicht **sanierungsbedürftig** ist und durch das Bauvorhaben eine spätere **Sanierung** nicht wesentlich erschwert wird.

Bei einem **sanierungsbedürftigen belasteten Standort** benötigen Sie zusätzlich noch eine **Detailuntersuchung** und ein **Sanierungsprojekt**. Die Detailuntersuchung ermittelt unter anderem die Dringlichkeit der **Sanierung**. Das Sanierungsprojekt definiert die **Sanierungsziele** und weist nach, dass für die anfallenden, schadstoffbelasteten **Bauabfälle** Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden sind.

**Welchen Altlastenberater können Sie empfehlen?**

Die Behörde darf aus Wettbewerbsgründen keine Empfehlungen abgeben. Sie können sich aber beim Aushub-, Abbruch- und Recyclingverband Schweiz (ARV) beraten lassen. Dort erhalten Sie auch die Liste mit Adressen von Altlastenberatungsfirmen; Tel. 04813 76 56 oder [www.arv.ch](http://www.arv.ch), → Altlasten, → Altlastenberater.

**Ich muss eine Voruntersuchung durchführen – wie gehe ich vor?**

Es lohnt sich, mindestens zwei Altlastenfachleute für eine Begehung einzuladen. Verlangen Sie anschliessend Offerten. Aus den Gesprächen und den Offerten werden Sie erfahren, wie das Vorgehen in Ihrem Fall etwa aussehen wird.

### 3.4 Häufig gestellte Fragen

#### Darf auf belasteten Standorten gebaut werden?

Ja. In der Regel müssen unter Neubauten liegende, umweltgefährdende Schadstoffherde jedoch entfernt werden. Gegebenenfalls sind basierend auf den Ergebnissen der **Voruntersuchung** auch weitere Massnahmen erforderlich, beispielsweise eine **Sanierung**, wenn es sich um einen **sanierungsbedürftigen** Standort (= **Altlast**) handelt.

**K** 2

#### Mein Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Verschmutzung erstreckt sich aber nur auf einen kleinen Teil der Parzelle. Darf ich im unbelasteten Teil ohne weitere Vorkehrungen bauen?

Ja. Der Eintrag in den **Kataster der belasteten Standorte** bezieht sich nur auf die effektiv belastete Fläche, nicht auf das ganze **Grundstück**. Eventuelle Einschränkungen gelten deshalb nur für Bauvorhaben, die einen **belasteten Standort** direkt betreffen.

#### Ich habe vernommen, dass mein Grundstück im Altlastenverdachtsflächen-Kataster verzeichnet ist. Nun möchte ich ein Einfamilienhaus bauen, was ist zu tun?

Sie benötigen eine projektbezogene **Standortabklärung** (historisch und/oder technisch), die Sie Ihrem Baugesuch beilegen. Die Standortabklärung muss zeigen, dass unter dem Neubau keine Belastungen vorhanden sind, die zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Mensch oder Umwelt führen. Das genaue Vorgehen finden Sie im AWEL-Merkblatt „Bauen auf belasteten Standorten“.

**M** „Bauen auf belasteten Standorten“

**S** Art. 3 AltIV

#### Welche Unterlagen müssen einem Baugesuch beigelegt werden, falls das Bauvorhaben einen belasteten Standort betrifft?

Bei belasteten Standorten, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind: eine Standortabklärung. Sie enthält auch den Nachweis, dass das Bauvorhaben nicht zur Sanierungsbedürftigkeit des Standortes führt bzw. eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert. Zudem weist sie nach, dass für die anfallenden, schadstoffbelasteten Bauabfälle Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Bei belasteten Standorten, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder **sanierungsbedürftig** sind: eine **Voruntersuchung**, die nachweisen soll, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben eine spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert wird.

Falls sich der Standort als sanierungsbedürftig herausstellen sollte: eine **Detailuntersuchung** und ein **Sanierungsprojekt**. Die Detailuntersuchung ermittelt unter anderem die Dringlichkeit der Sanierung. Das Sanierungsprojekt definiert die Sanierungsziele und weist nach, dass

für die anfallenden, schadstoffbelasteten **Bauabfälle** Entsorgungsmöglichkeiten vorhanden sind.

**Was kostet eine Standortabklärung?**

Die Kosten hängen ab von Grösse und Zustand des Areals/Objekts sowie vom Beitrag, den der **Standortinhaber** selbst zur Abklärung leisten kann. Am meisten können Inhaber erfahrungsgemäss zur Standortgeschichte (Historie) beitragen. Am besten holen Sie Offerten von verschiedenen Beratungsbüros ein.

**Welchen Altlastenberater können Sie empfehlen?**

Die Behörde darf aus Wettbewerbsgründen keine Empfehlungen abgeben. Empfehlungen können Sie beim Aushub-, Abbruch- und Recyclingverband Schweiz (ARV) einholen. Dort erhalten Sie auch die Liste mit Adressen von Altlastenberatungsfirmen; Tel. 044 813 76 56 oder [www.arv.ch](http://www.arv.ch), → Altlasten, → Altlastenberater.

**Die Belastungen auf meinem Grundstück stammen noch von meinem Vorgänger. Wer kommt für den zusätzlichen Aufwand bei einem Bauvorhaben auf?**

Wenn es sich bei Ihrem **Grundstück** nur um einen **belasteten Standort** ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf handelt, tragen Sie als Bauherr die zusätzlichen Kosten. Eine Ausnahme bilden tatsächliche **Altlasten**, das heisst sanierungsbedürftige Standorte im Sinne des Altlastenrechts. In solchen Fällen kann ein Teil der Zusatzkosten an den **Verursacher** oder, falls er nicht mehr existiert oder zahlungsunfähig ist, an den Staat überwält werden.

**Mein Baugesuch umfasst nur innere Umbauten und eine Fassadensanierung ohne Aushub; was für Abklärungen braucht es?**

Das AWEL benötigt von Ihnen eine kurze schriftliche Stellungnahme zur Altlastensituation – als Beilage zu den Baugesuchsunterlagen. Darin dokumentieren Sie die bisherige und künftige Nutzung, wenn möglich mit Belegen. Zudem bestätigen Sie in der Stellungnahme, dass kein Aushub gemacht wird und keine neuen Flächen überbaut werden.