Amt für Umweltschutz
Baudepartement des Kantons St.Gallen
Bauen/Baustelle

Kataster der belasteten Standorte

Informationen für Grundeigentümer, Bauherren und Planer

Die Kantone sind verpflichtet, einen so genannten „Kataster der belasteten Standorte“ zu erstellen. Dieser muss öffentlich zugänglich sein. Er ersetzt den bisherigen, behördeninternen Verdachtsflächenkataster, welcher seit 1998 flächendeckend für den Kanton St.Gallen vorhanden ist. In den nächsten Jahren werden die rund 8'000 Verdachtsflächen überprüft und je nach Ergebnis aus dem Verdachtsflächenkataster entlassen oder in den Kataster der belasteten Standorte überführt. Beim Bauen auf belasteten Standorten sind besondere Vorkehrungen zu treffen.

Was ist ein belasteter Standort?

Belastete Standorte sind in Betrieb stehende oder stillgelegte Ablagerungsstandorte (Deponien), Betriebs- und Unfallstandorte, an denen Abfälle abgelagert wurden oder versickert sind. Belastete Standorte können ganze Grundstücke oder auch nur Teile davon umfassen. Als belastet gilt ein Standort bereits dann, wenn Ablagerungen von Aushubmaterial vermischt mit Fremdstoffen wie Betonabbruch, Ziegelsteinen oder Bauabfällen stattgefunden haben. Mit dem Begriff “Abfälle“ sind auch umweltgefährdende Flüssigkeiten wie Öle oder Lösungsmittel gemeint, die bei industriellen Produktionen unbeabsichtigt in den Boden versickert sind.

Sanierungsbedürftige Standorte sind Altlasten

Als Altlasten gelten nur jene belasteten Standorte, welche aufgrund von schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Mensch und Umwelt (Wasser, Boden, Luft) sanierungsbedürftig sind, oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Nur bei einem geringen Teil der belasteten Standorte handelt es sich um Altlasten im Sinn des Gesetzes.

Kataster als Voraussetzung, damit Altlasten erkannt werden

Der Bund hat die Kantone beauftragt, einen Kataster zu erstellen, damit belastete Standorte und insbesondere Altlasten erkannt werden. Bei Handänderungen oder bei Bauvorhaben ist es wichtig zu wissen, ob es sich bei der entsprechenden Parzelle um einen belasteten Standort handelt. Ein allfälliger Katastereintrag ermöglicht es, dass frühzeitig das Ausmass der Belastung abgeklärt und bei Bedarf Massnahmen geplant werden können. Der Kataster der belasteten Standorte trägt somit zur Kostensicherheit bei Bauprojekten bei.

Vom Verdacht zur Gewissheit

Als Grundlage für die Erstellung des Katasters der belasteten Standorte dient der st.gallische Verdachtsflächenkataster, welcher in den Jahren 1994 bis 1998 erstellt wurde. Er umfasst derzeit ungefähr 8‘000 Verdachtsflächen, die aufgrund vermuteter Gefährdungen erfasst wurden. Als Kriterien dienten die Branchenzugehörigkeit sowie Kenntnisse über Ablagerungen oder Unfälle mit umweltgefährdenden Stoffen. In den Kataster der belasteten Standorte dürfen die im Verdachtsflächenkataster enthaltenen Grundstücke erst eingetragen werden, wenn sich der ursprüngliche „Verdacht“ mit grosser Wahrscheinlichkeit bestätigt hat.

Zu diesem Zweck werden die Daten des Verdachtsflächenkatasters in Archiven kantonaler Stellen und der Gemeinden sowie durch Begehungen beziehungsweise Befragungen überprüft. Weitere Auskünfte werden beim Grundeigentümer oder bei Dritten eingeholt. Grundstückeigentümer, aber auch Baurechtsnehmer, Pächter, Mieter usw. sind gegenüber den Behörden auskunftspflichtig.

Grundeigentümer wird informiert und kann Stellung nehmen

Der Grundeigentümer des Standortes wird über den bevorstehenden Eintrag informiert. Er erhält einen Auszug aus dem Datenkatalog, der unter anderem Auskunft gibt über den Typ, die Massnahmenklasse und den Inhalt des Standortes beziehungsweise dieTätigkeit, welche am Standort ausgeübt wurde. Der Grundeigentümer erhält Gelegenheit, zu diesem Eintrag Stellung zu nehmen und nötigenfalls eigene Abklärungen durchzuführen. Auf Verlangen des Grundeigentümers erlässt die Behörde eine so genannte „Feststellungsverfügung". Darin wird der Eintrag des Grundstücks in den Kataster von Amtes wegen verfügt. Gegen eine solche Verfügung kann der betroffene Grundeigentümer Rekurs erheben. Die Kosten für die Verfügung müssen von ihm übernommen werden.

Wenn der Grundeigentümer mit einer Untersuchung nachweisen kann, dass der Standort nicht belastet ist, wird dieser (oder der entsprechende Teil der Parzelle) aus dem Kataster gelöscht.

Drei Typen von belasteten Standorten:

Ablagerungsstandorte sind Deponien oder Geländeauffüllungen, bei welchen Abfälle wie Kehricht, Bauschutt oder verschmutztes, mit Fremdstoffen vermischtes Aushubmaterial abgelagert wurden. In der Regel kann bei Ablagerungsstandorten für Aushub, die bereits vor einiger Zeit aufgefüllt wurden, davon ausgegangen werden, dass sie beispielsweise auch Bauschutt enthalten. Dies reicht für einen Eintrag des Standortes im Kataster aus, selbst wenn es sich dabei nur um geringe Mengen von solchen Fremdmaterialien handelt. Demgegenüber sind Ablagerungsstandorte, auf die ausschliesslich und nachweislich unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- und Abraummaterial gelangt ist, vom Eintrag in den Kataster der belasteten Standorte ausgenommen.

Betriebsstandorte sind Areale von Gewerbe- oder Industriebetrieben, bei welchen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und bei denen eine grosse Wahrscheinlichkeit besteht, dass der Untergrund mit diesen Stoffen belastet ist. Dazu werden auch die Kugelfänge von Schiessanlagen gezählt.

Unfallstandorte sind Standorte, die durch ein Unfallereignis verunreinigt worden sind (z.B. Ölunfall, Unfall mit Chemikalien, Explosionen, Brände usw.)

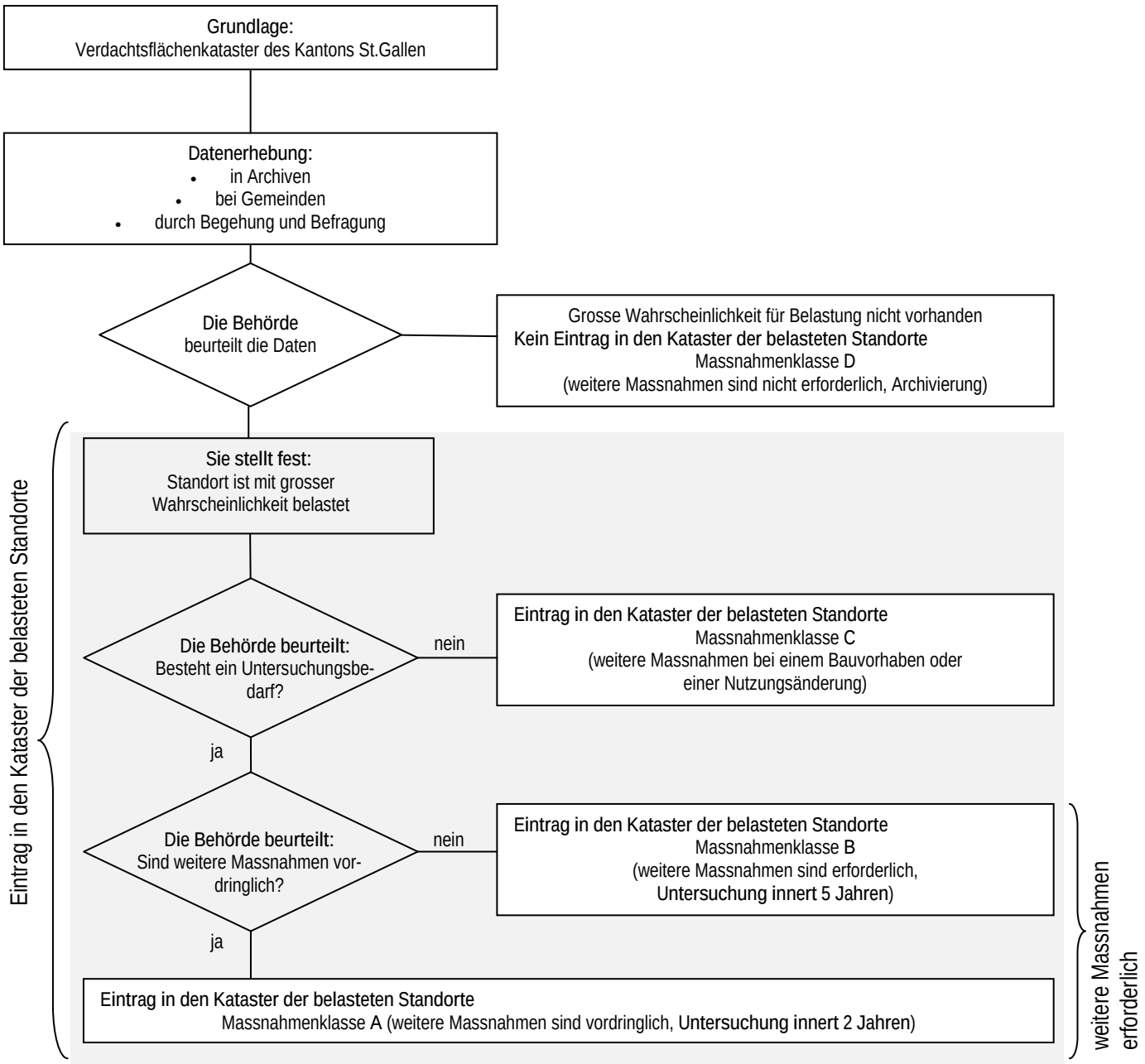
Kataster der belasteten Standorte ist öffentlich, Verdachtsflächenkataster nicht

Der Umgang mit den in den Katastern enthaltenen Daten ist klar geregelt:

Der Kataster der belasteten Standorte ist öffentlich zugänglich. Jedermann kann beim Amt für Umweltschutz (AFU) Auskünfte einholen.

Der Verdachtsflächenkataster ist hingegen nicht öffentlich zugänglich, da es sich nur um einen Verdacht handelt. Aus Gründen des Datenschutzes erteilt das AFU nur den Grundeigentümern Auskünfte. Damit Dritten, wie zum Beispiel Banken oder Ingenieurbüros Auskünfte aus dem Verdachtsflächenkataster erteilt werden können, müssen dem AFU eine schriftliche Einwilligung des Grundeigentümers, ein aktueller Grundbuchauszug und ein Grundbuchplan des Grundstückes eingereicht werden.

Vorgehen zur Erstellung des Katasters der belasteten Standorte



Kataster der belasteten Standorte: Massnahmenklassen

- Massnahmenklasse A (weitere Massnahmen sind vordringlich):
  Bei diesen Standorten muss innerhalb von zwei Jahren untersucht werden, ob die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächengewässer, Boden und Luft beeinflusst werden (Voruntersuchung, siehe "Bauen auf belasteten Standorten").
- Massnahmenklasse B (weitere Massnahmen sind erforderlich):
  Für diese Standorte gilt dasselbe wie bei Massnahmenklasse A. Die Untersuchung muss jedoch innerhalb von fünf Jahren erfolgen (Voruntersuchung, siehe "Bauen auf belasteten Standorten").
- Massnahmenklasse C (weitere Massnahmen bei einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung):
  Die zuständige Behörde muss prüfen, ob durch das Bauvorhaben oder die Umnutzung der Standort nicht sanierungsbedürftig wird. Je nachdem sind spezifische, auf das Bauvorhaben zugeschnittene Untersuchungen notwendig (Standortabklärung siehe “Bauen auf belasteten Standorten“). Ausserdem kann es bei einer Handänderung sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer von Vorteil sein, wenn Art und Umfang der Belastung auf dem Grundstück beziehungsweise der Liegenschaft anhand einer Untersuchung belegt und beziffert werden können (Abschätzung eines allfälligen Minderwertes).
- Massnahmenklasse D (weitere Massnahmen sind nicht erforderlich, Archivierung):
  Bei diesen Standorten hat sich die ursprünglich angenommene grosse Wahrscheinlichkeit einer Belastung nicht bestätigt.

Was bedeutet der Eintrag in den Kataster der belasteten Standorte für die Grundeigentümer?

Der Eintrag einer Parzelle in den Kataster ist für die Grundeigentümer keine „Katastrophe". Bei der überwiegenden Anzahl der Standorte ist weder eine Überwachung noch eine Sanierung notwendig. Es geht hauptsächlich darum, die auf dem Standort bestehenden Belastungen bei einem allfälligen Bauvorhaben soweit wie nötig zu entfernen und ordnungsgemäss zu entsorgen. Der Kataster ist ein dynamisches Instrument. Wenn ein Standort im Rahmen eines Bauvorhabens vollständig saniert wird, erfolgt die Löschung aus dem Kataster. Dies gilt ebenso, wenn spätere Untersuchungen ergeben, dass ein Standort entgegen den bisherigen Abklärungen gar nicht belastet ist.

Bei nicht untersuchungsbedürftigen Standorten (Massnahmenklasse C) besteht nur bei Bauvorhaben oder Umnutzungen ein Handlungsbedarf.

Bei untersuchungsbedürftigen Standorten (Massnahmenklasse A und B) ist grundsätzlich der Grundeigentümer dafür verantwortlich, dass die Untersuchungen innerhalb der vorgesehenen Frist durchgeführt werden. In speziellen Fällen kann die Behörde auch Dritte dazu verpflichten. Die Kostentragungspflicht muss in jedem Fall einzeln abgeklärt werden.

In Kürze das Wichtigste zum Kataster der belasteten Standorte

- Der Kataster ist ein Verzeichnis aller bekannten belasteten Standorte ungeachtet ihrer Umwelteinwirkungen.
- Der Kataster bildet Grundlage und Übersicht für die weitere Bearbeitung.
- Der Kataster enthält nur die wesentlichen Daten. Für den Eintrag sind keine technischen Untersuchungen erforderlich.
- Der Kataster basiert zur Hauptsache auf Angaben aus Archiven, von Gemeindebehörden, Zeitzeugen und Begehungen, welche durch das AFU vorgenommen wurden.
- Der Kataster wird vom AFU laufend den neuen Erkenntnissen angepasst.
- Dem Inhaber eines Standortes wird vor dem Katastereintrag die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.
- Ein Standort kann sich über mehrere Parzellen erstrecken beziehungsweise nur einen kleinen Teil der Parzelle betreffen.
- Handelt es sich lediglich um belastete Bausubstanz, so führt dies nicht zu einem Eintrag in den Kataster.

Geltende Vorschriften

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (Altlasten-Verordnung; SR 814.680)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (SR 814.600)
- Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie, BUWAL) vom Juni 1999
- Vollzugshilfe BUWAL zur Erstellung des Katasters der belasteten Standorte von 2001
- Baugesetz (sGS 731.1)

Auskünfte erhalten Sie bei

Amt für Umweltschutz (AFU), Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen
Tel. 071 229 30 88, Fax 071 229 39 64, info.afu@sg.ch

Weitere Informationen finden Sie im Internet

Amt für Umweltschutz des Kantons St.Gallen, www.afu.sg.ch
Bundesamt für Umwelt, www.umwelt-schweiz.ch/buwal/de/fachgebiete
Entsorgungswegweiser, www.abfall.ch