

## Wissenswertes zum Kataster der belasteten Standorte (KbS)

### **1. Kleiner Exkurs in die Begriffe gem. Altlasten-Verordnung (AltV, SR 814.680)**

Der Begriff der "Altlast" bezieht sich nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung auf einen Standort, von welchem bekannt ist, dass er die Umwelt schädigt oder zu lästigen Einwirkungen führt (Art. 2 Abs. 2 und 3 AltV, SR 814.680). Dies ist dann der Fall, wenn z.B. von einem alten Industrieareal aus kanzerogen wirkende chlorierte Lösungsmittel ins Grundwasser sickern und damit eine nahe, im Abstrom gelegene öffentliche Trinkwasserfassung gefährden. Die Deponien von Kölliken und Bonfol können somit getrost als "Altlasten" bezeichnet werden. Weniger gravierende Verschmutzungen, z.B. nur oberflächliche Schwermetallbelastungen, aus denen keine Schadstoffe ins tiefer liegende Grundwasser ausgetragen werden, fallen unter den Begriff des "belasteten Standorts" (Art. 2 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltV). Jeder Standort, der eine Belastung aufweist oder bei dem eine solche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, wird im Kataster der belasteten Standorte (kurz „KbS“) als "belasteter Standort" erfasst. Erst wenn sich im Rahmen einer Voruntersuchung (Art. 7 AltV) zeigt, dass vom Standort Schutzgüter wie z.B. das Grundwasser negativ beeinträchtigt werden, wird der Standort zur "Altlast" und damit zu einem sanierungsbedürftigen Standort gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltV.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass Betriebe, welche ihre Tätigkeit nach 1985 aufgenommen haben, in der Regel nicht im KbS erfasst werden.

### **2. Vorgehen beim Erarbeiten des KbS**

In den KbS werden Betriebe eingetragen, die umweltrelevante Stoffe herstellen, verarbeiten, umschlagen oder verkaufen, wie z.B. Metallverarbeitung, Brennstofflagerung, chemische Reinigung, Garagenbetriebe. Neben diesen Betriebsstandorten (Wohngebäude werden nicht erfasst) werden Deponien (Ablagerungsstandorte) und Unfallstandorte erfasst.

Ein Betrieb des Detailhandels beispielsweise wird nur dann in den KbS eingetragen, wenn eine der folgenden belastungsrelevanten Tätigkeiten ausgeübt wird:

Grosshandel mit Pflanzenschutzmitteln, flüssigen Mineralölerzeugnissen, chemische Reinigung, Tankstelle, Unterhalt von Motorfahrzeugen, etc.

Da für einen KbS-Eintrag die grosse Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Belastungen ausreicht (Art. 5 Abs. 3 AltV), kann es in seltenen Fällen vorkommen, dass an einem im KbS eingetragenen Standort in Wirklichkeit keine relevanten Belastungen vorhanden sind. Umgekehrt ist ein Nicht-Eintrag auch keine Garantie dafür, dass nicht (z.B. bei einem Neubau) doch eine Belastung angetroffen werden kann. Mit Hilfe eines detaillierten Kriterienkatalogs, der BUWAL-Volzugshilfe „Erstellung des Katasters der belasteten Standorte“, wird aber ein Grossteil der potentiell belasteten Standorte mit einem vertretbaren Aufwand im KbS erfasst.

### **3. Abgrenzung**

Der Vollständigkeit halber sei noch angefügt, dass es sich bei (z.B. mit Öl) kontaminierter Bausubstanz nicht um Belastungen im Sinne der AltV handelt. Im Sinne der AltV relevante Belastungen können – vereinfacht gesagt – erst unterhalb der Bodenplatte eines Gebäudes auftreten. Somit ist auch impliziert, dass z.B. eine Asbestbelastung in einem Gebäude nicht zu einem KbS-Eintrag führt.

#### 4. Immobilienhandel

Teilweise wählen Immobilienhändler, Treuhänder oder Banken einen ingenieurmässigen Ansatz, indem die Kosten einer Sanierung sehr grob abgeschätzt und vom Verkehrswert abgezogen werden. Damit wird bei der Abschätzung des Minderwertes häufig von einem „Worst-case-Szenario“ ausgegangen.

Dieser Ansatz ist in den allermeisten Fällen **nicht** gerechtfertigt, da bei den meisten im KbS eingetragenen Standorten zwar Belastungen mit Schadstoffen vorhanden sind, welche bei allfälligen Aushubarbeiten fachgerecht entsorgt werden müssen, jedoch kein Handlungsbedarf besteht, solange keine Zustandsänderung stattfindet. Die grossen Kosten fallen in der Regel sowieso erst bei der Sanierung von Altlasten (siehe oben) an, was aber nur für einen sehr geringen Anteil der im KbS eingetragenen Standorte zutrifft.

Aus diesem Grunde sind vorgängige Untersuchungen vor einer Handänderung in jedem Fall lohnend, da damit Erkenntnisse über die tatsächliche Belastung und deren allfällige Auswirkungen erhalten werden. In vielen Fällen kann die belastete Fläche im Rahmen eines Neubaus genauer untersucht und allfällige Belastungen fachgerecht entsorgt werden.

*Amt für Umweltschutz Uri, Juni 2005*

*Diese Unterlage wurde nach bestem Wissen erarbeitet. Die Aussagen dienen primär dem besseren Verständnis des beschriebenen Themenbereiches. Es kann daraus kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.*