

Belastetes Grundstück

# Die Last mit den Altlasten

Der Begriff Altlasten ist heute bei der Beurteilung von Umweltrisiken nicht mehr wegzudenken. Auch für Landwirte kann eine Altlast oder ein belasteter Standort eine schwere Last bedeuten.

Seit rund 20 Jahren werden durch die Kantone belastete Standorte erhoben und in einem Kataster eingetragen (Kataster der belasteten Standorte, KbS). Mittlerweile sind alle Kataster der belasteten Standorte auf den kantonalen Geoportalen öffentlich zugänglich. Insgesamt wurden in der Schweiz rund 38 000 belastete Standorte in den Katastern erfasst – auch auf Landwirtschaftsland. Das Ziel des Bundes ist es, dass bis 2025 alle belasteten Standorte untersucht und bis 2040 die Altlasten-Standorte saniert sind. Der Eintrag in den KbS erfolgt, wenn aufgrund der bisherigen Nutzung an einem Standort umweltgefährdende Stoffe in die Umwelt gelangen könnten. Diese Gefährdung kann auf Ablagerungsstandorten, Schiessanlagen, Betriebsstandorten oder durch Unfälle entstanden sein.

#### **Voruntersuchung gibt Klarheit**

Aber nicht jeder KbS-Standort ist eine Altlast. Als Altlast wird ein sanierungsbedürftiger belasteter Standort bezeichnet. Es gibt auch belastete Standorte, bei denen keine Massnahmen

notwendig sind. Die belasteten Standorte werden durch den Kanton eingeteilt in Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind, und in

**In Anbetracht der hohen Sanierungskosten ist zu befürchten, dass die finanzielle Belastung die Existenz des Betriebes gefährdet.**

Standorte, bei denen eine Untersuchung durchgeführt werden muss. Die Einwirkungen werden auf die Schutzgüter Grundwasser, Oberflächenwasser, Boden und Luft beurteilt.

Zur Beurteilung stützt sich der Kanton einerseits auf die Lage des Standortes (z. B. im Gewässerschutzbereich A<sub>U</sub>) und andererseits auf vorhandene Informationen

(Karten, Verzeichnisse, Meldungen, z. B. Gemeinde) über die Art und Menge des belasteten Materials. Ein Grossteil der heutigen KbS-Einträge ist als Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen beurteilt worden. Wenn die Behörde eine Untersuchungsbedürftigkeit festgestellt hat, verlangt sie innert Frist eine Voruntersuchung. Die Voruntersuchung zeigt, ob der Standort überwacht oder ob er sogar saniert werden muss. Die Voruntersuchung kann aber auch zeigen, dass der Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

#### **Eintragungen im Kataster**

Ein belasteter Standort ist dann sanierungsbedürftig, wenn schädliche oder lästige Einwirkungen vorkommen oder zu erwarten sind. Der



**Rudolf Streit**

*War hier früher eine Deponie? Und wer zahlt dann für die Sanierung?*

*Bild: Adobe Stock*

**Checkliste für belastete Standorte**

**Was sind belastete Standorte?**

**Ablagerungsstandorte:** z. B. Deponien (stillgelegt oder noch in Betrieb), z. B. von Siedlungsabfällen, Abfällen aus Nahrungsmittelverarbeitung usw.

**Betriebsstandorte:** z. B. Schiessanlagen, Autogaragen, Metallverarbeitung, Maschinenbau usw.

**Unfallstandorte:** inkl. Betriebsstörungen

**Altlast:** sanierungsbedürftiger belasteter Standort

**Besteht bei einem belasteten Standort eine Untersuchungsbedürftigkeit?**

Nein, wenn keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.

Ja, in den übrigen Fällen; Untersuchung zeigt, ob überwachungsbedürftig oder sanierungsbedürftig.

**Unter welchen Bedingungen kann auf belasteten Standorten gebaut werden?**

Der Standort ist nicht sanierungsbedürftig und wird auch durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig.

Die spätere Sanierung wird durch das Bauprojekt nicht wesentlich erschwert.

Der Standort wird gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert.

**Unter welchen Bedingungen kann sich der Grundeigentümer von der Kostentragpflicht befreien?**

**Umweltschutzgesetz:** Die Kosten tragen die Verursacher entsprechend ihren Anteilen an der Verursachung. Der Grundeigentümer, der nicht Verursacher ist, trägt keine Kosten, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte.

**Anwendung der gebotenen Sorgfalt:** Hofübernahme aus Erbteilung; bei Hofübernahme waren keine Eintragungen in Plänen, Verträgen usw. vorhanden; weitere Nachforschungen über tatsächliche Verhältnisse sind nicht möglich usw.

**Keine Kenntnis:** Ablagerung war kein Thema in Familie und Dorf und daher nicht allgemein bekannt; Ablagerung erfolgte nicht regelmässig über längere Zeit; Bewirtschaftung nach der Ablagerung und vor der Übernahme war nicht auffällig; Ablagerung wurde nicht entschädigt und führte nicht zu einer verbesserten Bewirtschaftung.

Unter bestimmten Bedingungen kann sich der Grundeigentümer auch von der Kostentragpflicht befreien. Landwirtschaftliche Grundstücke sind wohl vor allem als Ablagerungsstandorte, beispielsweise als frühere Deponie von Siedlungsabfällen, betroffen. Vereinzelt liegen auch Schiessstände auf Grundstücken im Eigentum von Landwirten. Wird die frühere Deponiefläche ackerbaulich oder als Wiesland genutzt und muss der Standort nicht untersucht werden, dürften beim Landwirt in Zukunft keine Kosten anfallen. Ob in Zukunft die heutige altlastenrechtliche Beurteilung als Folge von neuen Erkenntnissen geändert werden muss, ist nicht abzusehen.

**Ist die Entsorgung nötig?**

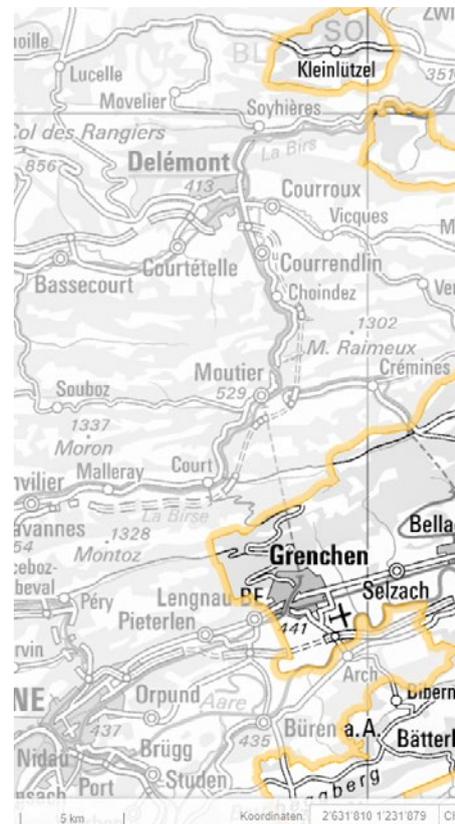
Schwierigkeiten entstehen für den Grundeigentümer, wenn ein belastendes Grundstück verkauft oder wenn auf der betroffenen Fläche gebaut werden soll. Soll das Grundstück verkauft werden, muss dies bewilligt werden. Sind Überwa-

Grundeigentümer wird zu den Eintragungen im Kataster zur Stellungnahme eingeladen. Wenn er mit den Ergebnissen nicht einverstanden ist, kann er eine Feststellungsverfügung verlangen, die er mit Rechtsmittelverfahren berichtigen kann. Einträge im Kbs werden gelöscht, wenn aufgrund einer Untersuchung festgestellt wird, dass keine umweltgefährdenden Stoffe vorhanden sind oder wenn die umweltgefährdenden Stoffe beseitigt wurden.

**Grundeigentümer und Verursacher tragen die Kosten**

Die Voruntersuchung ist mit Kosten verbunden. Die Pflicht zur Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen liegt beim Grundeigentümer. Allenfalls kann aber auch der Verursacher der Belastung dazu verpflichtet werden. Stellt sich aus der Voruntersuchung heraus, dass keine Belastungen vorhanden sind, übernimmt der

Kanton die Untersuchungskosten. Entsprechend dem Verursacherprinzip im Umweltschutzrecht hat der Verursacher die Kosten für die Untersuchung, die Überwachung und Sanierung zu tragen. Weil altlastenrechtlich auch Grundeigentümer, die selber z. B. keine Deponie betrieben haben, als Verursacher angesehen werden, wird die Kostentragpflicht in der Regel sowohl auf den Grundeigentümer wie auch auf den Verursacher verteilt. Die Verteilung erfolgt durch die kantonale Behörde (in der Regel das Amt für Umweltschutz) und kann angefochten werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes wird durchschnittlich eine Quote von 10 bis 30 Prozent auf den Grundeigentümer, der nicht Verursacher ist, gelegt. Für die Festlegung der Höhe des Kostenanteils für den Grundeigentümer darf dabei nicht massgeblich sein, ob der eigentliche Verursacher noch haftbar gemacht werden kann oder nicht.



**Autor**  
 Ruedi Streit,  
 stv. Bereichsleiter  
 Bewertung & Recht,  
 Agriexpert,  
 5201 Brugg

**Bei Fragen zu  
 Altlasten**  
 hilft Agriexpert weiter  
 ☎0564625111

chungs- oder Sanierungsmassnahmen zu erwarten, verlangt die Behörde die Sicherstellung der zu erwartenden Kosten. Für den Käufer ist dann auch von Bedeutung, welchen Anteil der Kostentragpflicht der Grundeigentümer zu tragen hat. Soll auf dem belasteten Standort gebaut werden, ist auch dafür eine gesonderte Bewilligung notwendig. Auch wenn der Standort nicht überwacht und nicht saniert werden muss, kann ein Bauvorhaben zur Folge haben, dass das früher eingebrachte belastende Material entsorgt werden muss (sogenannte «Bauherrenaltlast»). Dies führt meist zu Mehrkosten einerseits für allenfalls zusätzlich notwendige Untersuchungen und andererseits durch die sachgerechte Entsorgung. Ist der Verursacher bekannt, kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Anteil der Mehrkosten auf ihn überwält werden. Dazu hat der Grundeigentümer eine Verfügung

über die Kostenverteilung bei der kantonalen Behörde zu beantragen.

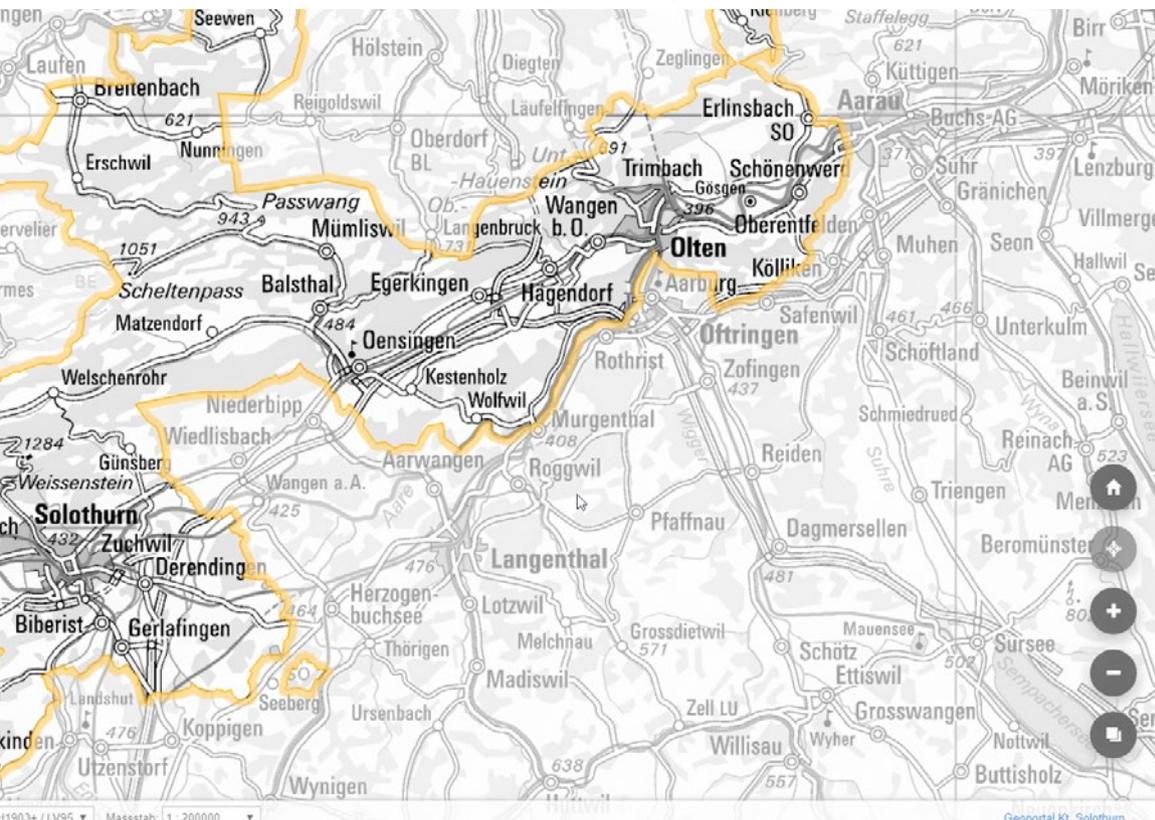
**Von den Kosten befreien**

Zeigt die Voruntersuchung, dass der belastete Standort überwacht oder sogar saniert werden muss, kann es je nach Umfang sehr teuer werden. Da der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen durchführen muss, ist er daran interessiert, dass der Verursacher zur Verantwortung gezogen wird und die Kosten übernimmt. Der Grundeigentümer kann sich von der Kostenübernahme befreien, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte. Hätte er sich aber zum Zeitpunkt des Erwerbs informieren können (z. B. über allgemein verfügbare Angaben wie Nutzungsplan, Grundbuch, tatsächliche Nutzung durch frühere Eigentümer usw.) oder war die Ablagerung den Ortskundigen bekannt, kann sich der Grundei-

gentümer nicht von einer Kostentragung befreien.

Wenn ein belastetes Grundstück zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehört, stellt sich die Frage, ob der Hofübernehmer das sanierungsbedürftige Grundstück auch übernehmen muss. In Anbetracht der vermutlich hohen Sanierungskosten ist zu befürchten, dass die zukünftige finanzielle Belastung die Existenz des Betriebes gefährdet und zu einer Zwangsverwertung führen kann. Zur Abwendung einer drohenden Zwangsverwertung sieht das bürgerliche Bodenrecht die Abtrennung eines Grundstückes vom Gewerbe als Ausnahme vor. Im Hinblick auf diesen Ausnahmegrund könnte argumentiert werden, dass die Nichtübernahme des sanierungsbedürftigen Grundstückes bewilligt werden müsste. Für den Hofübernehmer würde dies eine Entlastung bedeuten, für die Erbgemeinschaft hingegen wäre das keine Lösung. ■

Die Kataster der belasteten Standorte sind auf den kantonalen Geoportalen abrufbar – hier der Kanton Solothurn. Bild: <https://geo.so.ch>



Anzeige



**Der Umwelt zuliebe...**



**Elektrofahrzeuge**

- Diverse Modelle
- Mit und ohne Ladebox
- Inkl. Strassenzulassung
- Führerschein Kat. F, 18 Jahre
- 40 km/h
- Ab CHF 8'800.00



**Sportplatzmäroboter**

- bis max. 24'000 m² Fläche
- geräuscharm, emissionsfrei
- Kosteneinsparung bis 50%
- dauerhaft perfekter Schnitt



Maschinencenter  
Wittenbach AG  
Romanshornstrasse 51  
CH-9300 Wittenbach

Telefon: 071 292 30 50  
Fax: 071 292 30 58  
E-Mail: [kommunal@mcwit.ch](mailto:kommunal@mcwit.ch)  
Internet: [www.mcwit.ch](http://www.mcwit.ch)

