

## Verschärfungen im Altlastenrecht – eine Übersicht

**In der Schweiz sind bis jetzt 28'000 belastete Standorte in sog. Katastern erfasst. 400 davon sind als "Altlasten" qualifiziert und müssen entsprechend saniert werden. Bei rund 10'000 Standorten sind die Untersuchungen über die Umweltauswirkungen noch am Laufen oder werden in den nächsten Jahren in Angriff genommen.**

**Aufgrund einer parlamentarischen Initiative hat das Parlament in der diesjährigen Frühjahrsession einer Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG), welche eine Verschärfung des Altlastenrechts bezweckt, zugestimmt. Die Referendumsfrist wird am 13. Juli 2013 mit grösster Wahrscheinlichkeit unbenutzt ablaufen.**

### 1. Heutige Regelung

#### 1.1. Umweltschutzgesetz

Das Umweltschutzgesetz (USG) schreibt bekanntlich vor, dass die Verursacher die Kosten für:

- Untersuchung
- Überwachung
- Sanierung

der belasteten Standorte tragen müssen (geschätzte Kosten über CHF 5 Mia. für bereits bekannte Altlasten). Sind diese Verursacher insolvent oder nicht mehr eruierbar, springt das zuständige Gemeinwesen ein. Selbst wenn der Verursacher identifizierbar ist, kann es aber sein, dass sich dieser z.B. aufgrund seiner Eigenschaft als Unternehmen seiner finanziellen Haftung entziehen kann. Für Bund und Kantone

besteht deshalb ein erhebliches Risiko, dass ein Grossteil der Kostentragung an ihnen hängen bleibt.

#### 1.2. Kantonale Regelungen

Um dies zu verhindern, kennen die Kantone Solothurn, Thurgau, Schaffhausen und Wallis Regelungen zum Zerstückelungsverbot von Grundstücken, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Auch im Kanton Freiburg sind entsprechende Regelungen in Vorbereitung. Wird die Sanierung des Standorts durch die Abparzellierung nicht erschwert oder sind die diesbezüglichen Kosten sichergestellt, können die Kantone eine Ausnahmegewilligung erteilen. In Solothurn, Schaffhausen und Wallis rechtfertigt auch ein überwiegendes Interesse die Erteilung einer Bewilligung zur Aufteilung des Grundstücks. Ausserdem sehen die Kantone Solothurn, Schaffhausen, Thurgau und Zug zur Sicherstellung der Kosten ein gesetzliches Grundpfandrecht für belastete Standorte vor.

### 2. Neuer Art. 32d<sup>bis</sup> USG

Das Parlament hat in der Frühlingssession 2013 neu Art. 32d<sup>bis</sup> USG zur Sicherstellung allfälliger Kosten erlassen, mit folgendem Wortlaut:

#### *Art. 32d<sup>bis</sup> Sicherstellung der Kostendeckung*

*1 Die Behörde kann vom Verursacher verlangen, die Deckung seines voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherzustellen, wenn von einem belasteten Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind.*

*2 Die Höhe der Sicherstellung wird insbesondere unter Berücksichtigung der Ausdehnung sowie der Art und Intensität der Belastung festgelegt. Sie wird angepasst, wenn dies auf Grund eines verbesserten Kenntnisstands gerechtfertigt ist.*

*3 Die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, bedarf der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:*

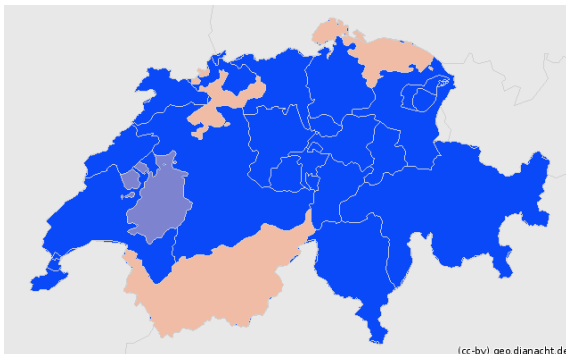
- a. vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;*
- b. die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sichergestellt ist; oder*

*c. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder an der Teilung besteht.*

*4 Die kantonale Behörde kann im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Eintragung im Kataster anmerken lassen.*

Mit dieser neuen gesetzlichen Grundlage kann Schweiz weit vom Verursacher frühzeitig eine Versicherung, Bankgarantie oder andere gleichwertige Sicherheit für altlastenrelevante Massnahmen verlangt werden. Zudem führt sie eine Bewilligungspflicht für die Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Grundstücken ein.

Der Bundesrat wird die neuen Bestimmungen frühestens am 1. Januar 2014 in Kraft setzen; individuelle kantonale Regelungen werden dadurch überflüssig. Die Kantone können aber in ihren kantonalen Ausführungsbestimmungen Grundpfandrechte vorsehen.



Änderungen erfahren die blau eingefärbten Kantone; im Kanton Freiburg wäre ohnehin eine entsprechende Regelung eingeführt worden.

## 2.1. Welche Parzellen sind betroffen? Sind die Einträge in den Registern abgeschlossen?

Von den neuen Umweltschutzbestimmungen betroffen sind alle Grundstücke, die in einem sog. "Kataster der belasteten Grundstücke" eingetragen sind. Die kantonalen Behörden müssen gestützt auf das Umweltschutzgesetz und die Altlastenverordnung solche Kataster erstellen und öffentlich zugänglich machen. In die Kataster werden sämtliche Standorte aufgenommen, die mit Abfällen belastet sind (Ablagerungs-, Betriebs- und Unfallstandorte) oder bei denen mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass

sie belastet sind. Dabei wird unterschieden zwischen Standorten, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Gewässer, Boden oder Luft zu erwarten sind, und Standorten, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sogar (als Altlasten) sanierungsbedürftig sind. Die Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen sind i.d.R. vom Inhaber (Eigentümer/Mieter/Pächter) des belasteten Standorts durchzuführen.

Die Erfassung der belasteten Standorte ist heute allerdings erst zu 95% abgeschlossen. Die jeweiligen Firmeninhaber oder Grundstückeigentümer werden vor Aufnahme in die Kataster informiert. Stellt sich aufgrund neuer Untersuchungs- oder Sanierungsergebnissen heraus, dass ein Standort nicht mehr belastet ist, so ist er sofort aus dem Kataster zu löschen.

## 2.2. Wer muss Sicherheit leisten?

Wenn von einem belasteten Standort - ob im Kataster eingetragen oder nicht - schädliche oder lästige Einwirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, kann die zuständige Behörde vom Verursacher Sicherheit für dessen voraussichtlichen Anteil an den Kosten für die altlastenrelevanten Massnahmen (Untersuchung und Sanierung) verlangen (Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 1 USG). Standorte, die im Altlastenkataster als nicht untersuchungsbedürftig eingestuft sind, lösen keine Sicherheitspflicht aus. Das Gesetz definiert nicht, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit diese Auswirkungen zu erwarten sind. Die Kantone werden dies in ihren Ausführungsgesetzgebungen konkretisieren müssen.

Verursacher ist sowohl der Verhaltensstörer, der durch sein eigenes Verhalten oder durch das Verhalten Dritter, für die er verantwortlich ist, für die Belastung des Standorts verantwortlich ist, wie auch der Zustandsstörer, der über den belasteten Standort rechtliche oder tatsächliche Herrschaft hat (Eigentümer, Mieter, Pächter, Beauftragter, etc.). Sind diese nicht identisch, kann der Kanton von jedem "Störer"

je für seinen Anteil (Grundeigentümer ca. 10-30%) Sicherheit verlangen. Während bei einer Handänderung der neue Grundeigentümer Zustandsstörer wird, ändert der Verhaltensstörer nicht. Fällt dieser einmal weg (Tod, Konkurs, Auflösung), entstehen dem Gemeinwesen für dessen Anteil Ausfallkosten. Jeder sicherstellungspflichtige Verursacher kann den Erlass einer Kostenverteilungsverfügung beantragen.

### 2.3. Wie wird die Höhe der Sicherstellung berechnet?

Sicherstellung kann der Kanton bereits für die Voruntersuchung eines belasteten Standorts verlangen. Die mutmasslichen Kosten für die altlastenrelevanten Massnahmen sind aufgrund des jeweiligen Kenntnisstands abzuschätzen sowie der Anteil des Verursachers an diesen Kosten durch den Kanton provisorisch zu bestimmen. Nach jedem Schritt im Altlastenverfahren (Voruntersuchung, Detailuntersuchung, Überwachung, Sanierungsprojekt, Sanierung) ist die Höhe der Sicherstellung entsprechend den neuen Erkenntnissen anzupassen. Kriterien zur Festlegung der Höhe der Sicherstellung müssen Bund und Kantone basierend auf der Erfahrung der bisher durchgeführten Untersuchungen sowie abgeschlossenen Sanierungen noch definieren. Massgebend sind insbesondere das Volumen der Belastung sowie die Art und Intensität der Verschmutzung (Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 2 USG).

### 2.4. Wer ist von der Bewilligungspflicht betroffen?

Wer Eigentümer eines Grundstücks ist, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, und dieses abtreten oder aufteilen will, muss dafür eine Bewilligung der zuständigen Behörde einholen.

Die Veräusserung oder Teilung wird bewilligt, wenn alternativ:

- keine altlastenrelevanten Massnahmen zu erwarten sind, also der belastete Standort nicht untersuchungsbedürftig ist;

- die zu erwartenden Kosten für die altlastenrelevanten Massnahmen sichergestellt sind; oder
- ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Ein Bewilligungsverfahren muss auch bei Standorten durchgeführt werden, von denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Hier besteht dann allerdings ein gesetzlicher Anspruch auf Erteilung der Bewilligung.

Diese Beschränkung der Verfügungsmacht ist nicht zu verwechseln mit dem Realteilungs- und Zerstückerungsverbot nach bäuerlichem Bodenrecht. Letztere betreffen landwirtschaftliche Gewerbe bzw. landwirtschaftliche Grundstücke, unabhängig von einem allfälligen Katastereintrag.

### 2.5. Wer ist zur Erteilung der Bewilligung zuständig?

Die Kantone werden in ihren Ausführungsbestimmungen jeweils selbst festlegen müssen, welche kantonale Behörde diese Aufgabe übernimmt. Auf Bundesebene werden die mit dem Vollzug des neuen Altlastenrechts befassen Behörden, d.h. das BAV (Eisenbahnen), BAZL (zivile Flugplätze), ASTRA (Strassen) und VBS (militärische Anlagen und Grundstücke) für die Erteilung der Bewilligungen i.S.v. Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 USG zuständig sein.

### **Empfehlung von Häusermann + Partner:**

Unter der Geltung des neuen Art. 32d<sup>bis</sup> USG müssen Eigentümer, deren Grundstücke im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen sind, damit rechnen, vom Kanton zur Kasse gebeten zu werden, wenn von diesen Grundstücken schädliche oder lästige Auswirkungen zu erwarten sind. Sind Verhaltensstörer und Zustandsstörer nicht identisch, können beide zu einer anteiligen Sicherheitsleistung verpflichtet wer-

den. Dabei kann es sich mitunter um sehr hohe Beträge handeln.

Im Altlastenkataster eingetragene Grundstücke können ferner nur veräussert oder abparzelliert werden, wenn eine entsprechende Bewilligung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Art. 32d<sup>bis</sup> USG dürfen solche Rechtsgeschäfte keiner Bewilligung unterstellt und keine Sicherheitsleistungen für allfällige altlastenrelevante Massnahmen verlangt werden, ausser in den Kantonen Solothurn, Thurgau, Schaffhausen und Wallis.

Eventuell kann es Sinn machen, die Sommermonate zu nutzen, um mindestens eine Abparzellierung bewilligungsfrei vorzunehmen. Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.