

10 10 10

JUSWICH

3. SEPTEMBER 2024



BELASTETE STANDORTE

Regula Fellner

Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

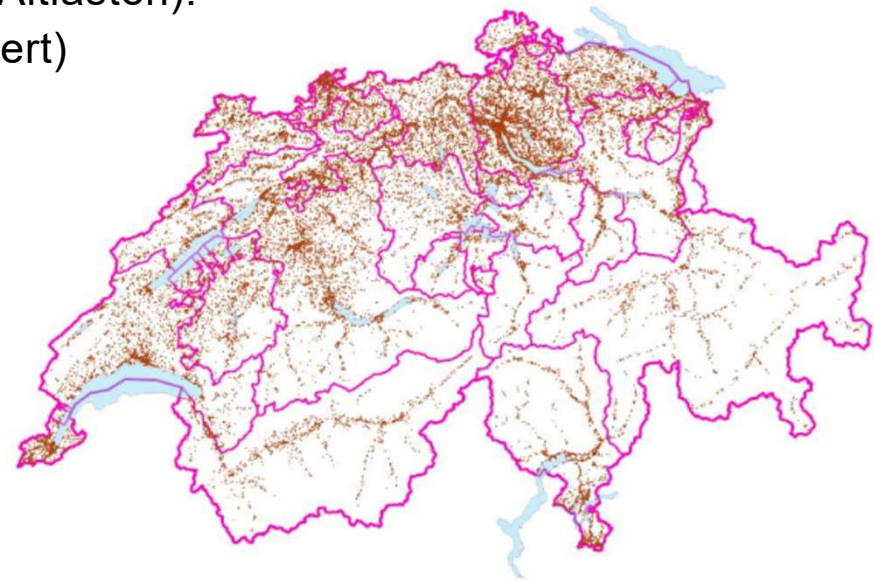
www.pmp-ra.ch

WAS ERWARTET EUCH?

1. EINLEITENDES
2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND BEGRIFFLICHKEITEN
3. ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN
4. REALLEISTUNGSPFLICHT
5. KOSTENTRAGUNG
6. BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN
7. ERWERB/VERÄUSSERUNG VON SCHADSTOFFBELASTETEN GRUNDSTÜCKEN
8. KEY TAKEAWAYS

EINLEITENDES

- Total: Ca. 38'000 belastete Standorte (Gesamtfläche von 225 km²)
- Sanierungsbedürftige Standorte (Altlasten): Ca. 4'000 (davon rund 1'700 saniert)
- Standorttypen:
 - **Betriebsstandorte** (49%)
 - **Ablagerungsstandorte** (39%)
 - **Schiessanlagen** (11%)
 - **Unfallstandorte** (1%)
- Rund die Hälfte der belasteten Standorte liegt in Bauzonen



Geografische Verteilung der belasteten Standorte in der Schweiz: jeder Punkt entspricht einem belasteten Standort

Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU), Stand 27. April 2023

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

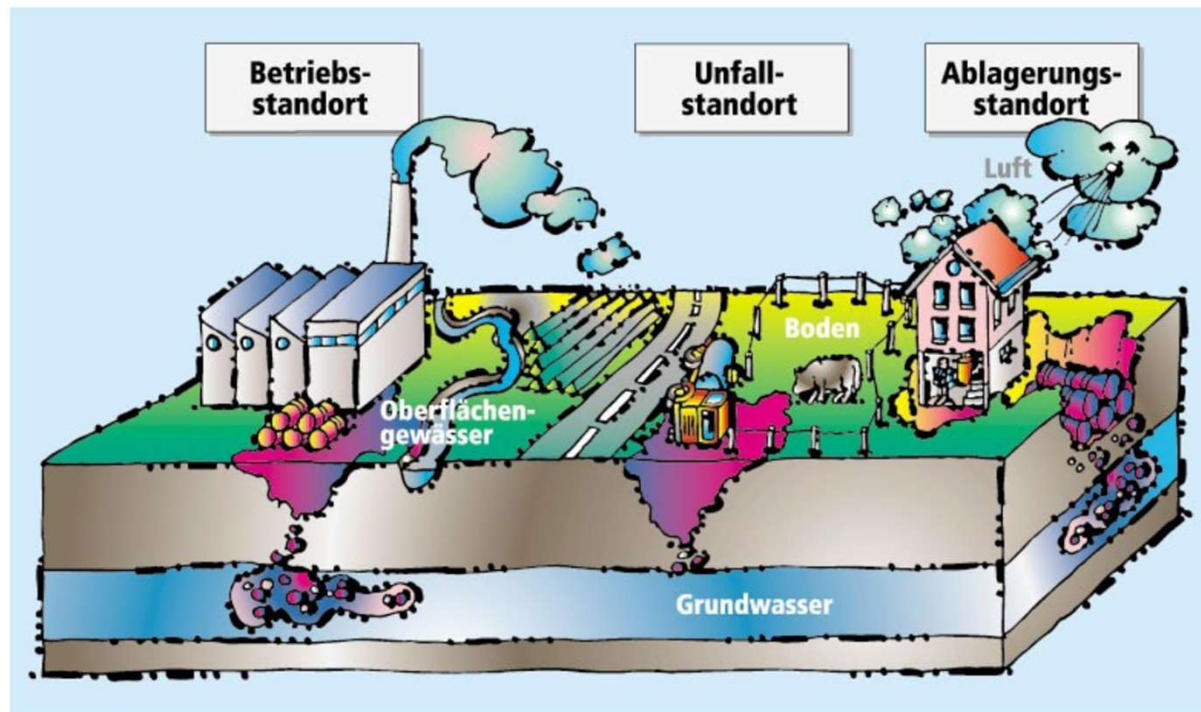
1. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Art. 32b^{bis}, Art. 32c-e **USG**)
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (**AltIV**)
- Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von belasteten Standorten (**VASA**)
- Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (**VVEA**) und Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (**VeVA**)
- Verordnung über Belastungen des Bodens (**VBBö**)
- Zahlreiche Vollzugshilfen des BAFU
z.B. Vollzugshilfe «Bauvorhaben und belastete Standorte» (abrufbar unter:
<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/altlasten/recht/vollzugshilfen.html>)
- Kantonale Ausführungsbestimmungen und Merkblätter

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

2. Begrifflichkeiten

- Standorttypen (Art. 2 Abs. 1 lit. a-c AltIV)



Quelle: BAFU, «Altlasten: erfassen, bewerten, sanieren», 2001

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

2. Begrifflichkeiten

- **Belasteter Standort**

(Art. 2 Abs. 1 AltIV)

- Abfälle/Schadstoffe im Untergrund (aus Ablagerung, Betrieb oder Unfall) *und*
- örtlich begrenzte Ausdehnung (nicht Parzelle!)

- **Sanierungsbedürftiger belasteter Standort = Altlast**

(Art. 2 Abs. 2 und 3 AltIV)

- Abfälle/Schadstoffe im Untergrund *und*
- örtlich begrenzte Ausdehnung *und*
- **Einwirkung auf Schutzgut (Boden, Wasser, Luft) oder konkrete Gefahr für eine solche Einwirkung**

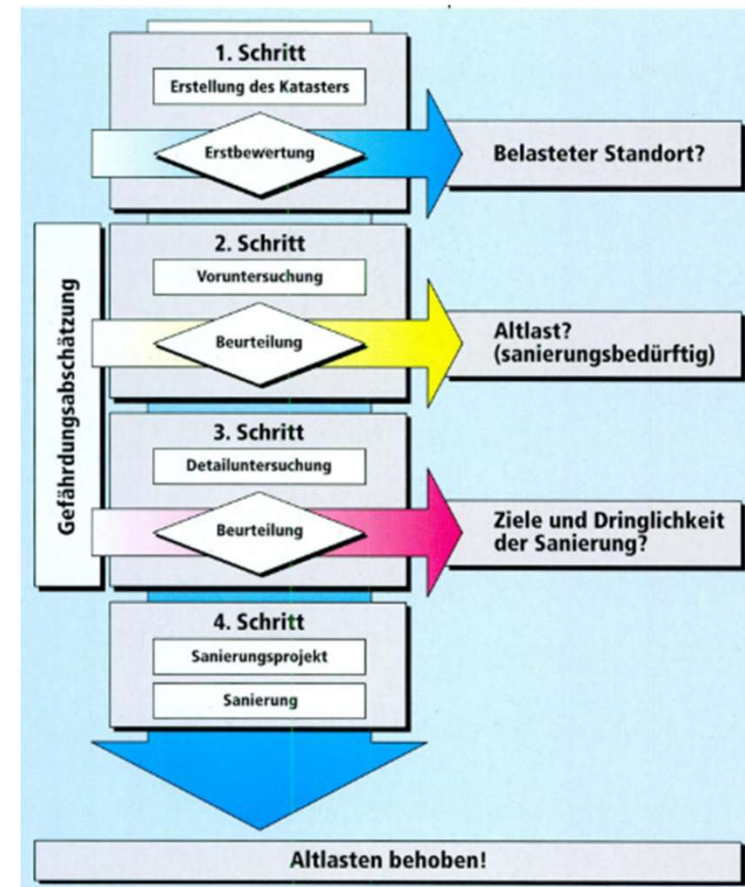
- **Überwachungsbedürftiger Standort**

- Belasteter Standort, bei dem ein **Überwachungsbedarf** besteht

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

1. Überblick

- **Sanierungspflicht (Kantone)**
(Art. 32c Abs. 1 USG)
- **Pflicht zur Erstellung eines öffentlich zugänglichen Katasters**
(Art. 32c Abs. 2 USG, Art. 5 ff. AltIV)
- **Durchführung der notwendigen altlastenrechtlichen Massnahmen**
(Art. 32c Abs. 3 USG):
 - Voruntersuchung
 - Detailuntersuchung
 - Sanierung



Quelle: BAFU, «Altlasten: erfassen, bewerten, sanieren», 2001

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

2. Kataster der belasteten Standorte (KbS)

- **Eintrag:** Wenn feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass Standort belastet ist (Art. 5 Abs. 3 AltIV) → Noch keine unmittelbare Sanierungspflicht, aber:
 - Einschränkungen bei Erstellung/Änderung von Bauten (Art. 3 AltIV)
 - Beschränkung der Verfügungsmacht (Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG)
- **Inhalt:** Angaben über Lage, Art und Menge der Abfälle, Ablagerungs- und Betriebszeitraum oder Unfallzeitpunkt, bereits durchgeführte Massnahmen (Art. 5 Abs. 3 AltIV)
- **Kategorien** (Art. 5 Abs. 4 AltIV):
 - **Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind** → (Vorerst) keine weiteren Massnahmen, Eintrag im KbS bleibt
 - Standorte, bei denen untersucht werden muss, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind (sog. **untersuchungsbedürftige Standorte**) → Voruntersuchung

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

3. Voruntersuchung

- **Zweck:** Ermittlung der für die Beurteilung der Überwachungs- oder Sanierungsbedürftigkeit erforderlichen Angaben (Art. 7 und 8 AltIV)
- **Historische Untersuchung:** Ermittlung der möglichen Ursachen für die Belastung (Art. 7 Abs. 2 und 3 AltIV)
- **Technische Untersuchung:** Ermittlung der Art und Mengen der Stoffe am Standort, deren Freisetzungsmöglichkeiten und Bedeutung der betroffenen Umweltbereiche (Art. 7 Abs. 4 AltIV)
- **Eintrag im KbS (Art. 8 Abs. 2 AltIV):**
 - Überwachungsbedürftiger Standort → Überwachung
 - Sanierungsbedürftiger Standort (Altlast) → Überwachung und Sanierung
 - Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Standort → (Vorerst) keine weiteren Massnahmen, Verbleib im KbS
 - Unbelasteter Standort → Löschung aus KbS

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

4. Überwachung

- **Zweck:**
 - Bei überwachungsbedürftigen Standorten: Rechtzeitiges Erkennen eines Sanierungsbedarfs
 - Bei sanierungsbedürftigen Standorten (vor/während Sanierung): Rechtzeitiges Erkennen einer höheren Dringlichkeit zur Sanierung oder eines Bedarfs für Sofortmassnahmen/anderen Sanierungsmassnahmen
- Ausarbeitung eines **Überwachungskonzepts** und Durchführung der Massnahmen zur Überwachung (Art. 13 AltIV)
- Auswertung der Überwachungsdaten → Weiterführung/Anpassung der Überwachung oder Abschluss der Überwachung

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

5. Detailuntersuchung

- **Zweck:**
 - Beurteilung der Ziele und Dringlichkeit der Sanierung von sanierungsbedürftigen Standorten (Art. 15 Abs. 5 AltIV)
 - Ggf. Korrektiv zur Voruntersuchung: Bei wesentlicher Abweichung der Ergebnisse → Neubeurteilung der Sanierungsbedürftigkeit (Art. 14 Abs. 2 AltIV)
- Detaillierte Ermittlung (Sondierungen, Beprobungen) und Bewertung der Resultate (Art. 14 Abs. 1 AltIV):
 - Art, Lage, Menge und Konzentration der vorhandenen Stoffe
 - Einwirkungen auf die Umwelt (Art, Fracht, Verlauf der Schadstofffreisetzung)
 - Lage und Bedeutung der Schutzgüter

ALTLASTENRECHTLICHE MASSNAHMEN

6. Sanierung

- **Ziel der Sanierung:** Beseitigung der Einwirkungen oder der konkreten Gefahr (Art. 15 Abs. 1 AltIV)
 - **Dringlichkeit:** Nach Gefahrenpotential des belasteten Standorts und beeinträchtigter Nutzungsmöglichkeit (Art. 15 Abs. 4 AltIV)
 - **Sanierungsprojekt** (Art. 17 AltIV)
 - **Sanierungsmassnahmen** (inkl. Kontrolle) (Art. 18 f. AltIV):
 - Dekontamination des belasteten Standorts (Art. 16 Abs. 1 lit. a AltIV)
 - Sicherung des belasteten Standorts (Art. 16 Abs. 1 lit. b AltIV)
- Bei vollständig saniertem Standort: **Löschung aus KbS**
- Bei Standort mit verbleibender Kontamination: **Überwachung**

REALLEISTUNGSPFLICHT

1. Grundsatz

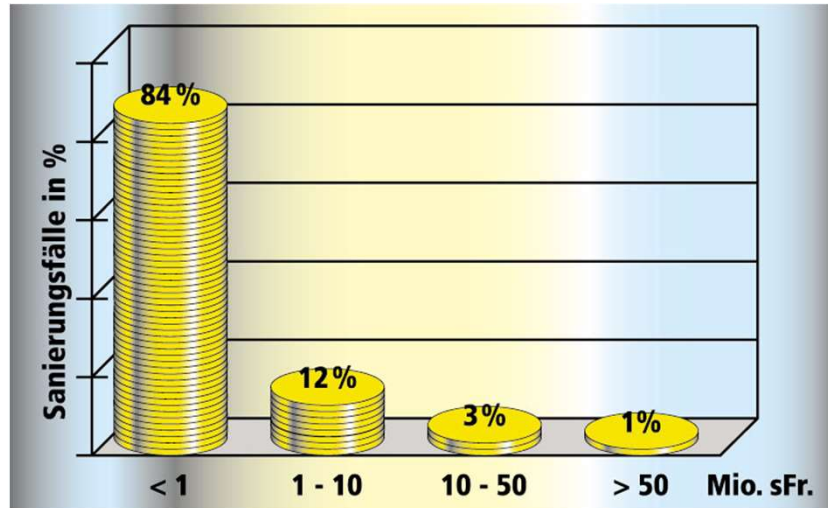
- Pflicht des **Standortinhabers** zur **Durchführung** der Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen inkl. **Vorfinanzierung** der anfallenden Kosten (Art. 20 Abs. 1 AltIV)
Grundeigentümer oder am Grundstück dinglich (Baurecht, Nutzniessung) oder obligatorisch (Miete, Pacht) berechnigte Person bei rechtlicher/tatsächlicher Verfügungsmacht über Standort

2. Ausnahmen

- **Dritte** als Realleistungspflichtige, soweit sie als **Verhaltensverursacher** in Betracht fallen (Art. 20 Abs. 2 und 3 AltIV)
- **Ersatzvornahme durch Kanton** (Art. 32c Abs. 3 USG)
 - Bei Notwendigkeit zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Einwirkung *oder*
 - wenn Realleistungspflichtiger nicht in der Lage ist, die Durchführung der Massnahmen zu sorgen oder trotz Mahnung und Fristansetzung untätig bleibt

KOSTENTRAGUNG

1. Kosten



Quelle: BAFU, «Altlasten erfassen, bewerten, sanieren», 2001

Erfahrungswerte:

Voruntersuchung: CHF 1 bis 3/m²

Detailuntersuchung: CHF 3 bis 10/m²

Sanierung: CHF 200 bis 1'000/m²

Gesamtkosten: ca. 10% Untersuchung und 90% Sanierung

KOSTENTRAGUNG

2. Kostentragungspflicht

- **Abgrenzung Realleistungs- und Kostentragungspflicht**
- **Verursacherprinzip** (Art.32d Abs.1 USG): Verursacher trägt die Kosten für die notwendigen altlastenrechtlichen Massnahmen
 - **Verhaltensverursacher**: Derjenige, der die Belastung durch eigenes Verhalten verursacht hat (z.B. Deponiebetreiber, Betreiber einer chemischen Reinigung)
 - **Zustandsverursacher**: Derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft über das betroffene Grundstück ausübt (sog. Standortinhaber)
- **Exzeptionsklausel**: Haftungsbefreiung des Standortinhabers, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt keine Kenntnis von der Belastung haben konnte (Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG; vgl. BGE 142 II 232)

KOSTENTRAGUNG

2. Kostentragungspflicht

- **Rechtsnachfolger:** Übergang der Kostentragungspflicht im Falle der (partiellen) Universalsukzession
 - **Erbschaft** (Art. 560 Abs. 2 ZGB)
 - **Fusion, Spaltung und Vermögensübertragung** (FusG)
 - **Geschäfts- und Vermögensübernahme** nach Art. 181 aOR
- **Haftung im Umfang der Verursacherquote:** Keine Solidarhaftung unter den Verhaltensverursachern (Art. 32d Abs. 2 USG), aber Übernahme des Kostenanteils des «haftungsbefreiten» Zustandsverursachers (vgl. Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG)
- **Ausfallkosten** (Art. 32d Abs. 3 und 5 USG): Kostentragung durch Gemeinwesen, wenn Verursacher nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind

3. Öffentlich-rechtliches Kostenverteilungsverfahren

- **Kostenverteilungsverfügung** (Art. 32d Abs. 4 USG)
 - Ermessen bei Verteilung der Kosten:
 - **Mass der Verantwortung** (Art und Gewicht der Verursachung)
 - **Billigkeitsgesichtspunkte** (z.B. wirtschaftliche Interessenlage, Zumutbarkeit)
 - Praxis im Kanton Zürich (vgl. aber BGE 139 II 106 «Deponie Illiswil»):
 - Anteil Verhaltensverursacher: 70-90%
 - Anteil Zustandsverursacher: 10-30%
- Berücksichtigung von **privatrechtlichen Vereinbarungen**? Nur vorfrageweise Prüfung von zivilrechtlichen Fragen durch Verwaltungsbehörden!

4. Sicherstellung der Kostendeckung

- **Sicherstellungspflicht der Verursacher** (Art. 32d^{bis} Abs. 1 USG)
 - Deckung des voraussichtlichen Kostenanteils, sofern schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind
 - Bei **Ausfallrisiko**
 - Form der Sicherstellung («in geeigneter Form»): Bank- bzw. Versicherungsgarantie, Errichtung Grundpfandrechte
- **Sicherstellungsverfügung**
 - Verursacherprinzip
 - Höhe des sicherzustellenden Betrags wird mittels begründeter Schätzung festgelegt
→ Anpassung bei verbessertem Kenntnisstand (Art. 32d^{bis} Abs. 2 USG)

BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN

1. Koordination- und Bewilligungspflicht

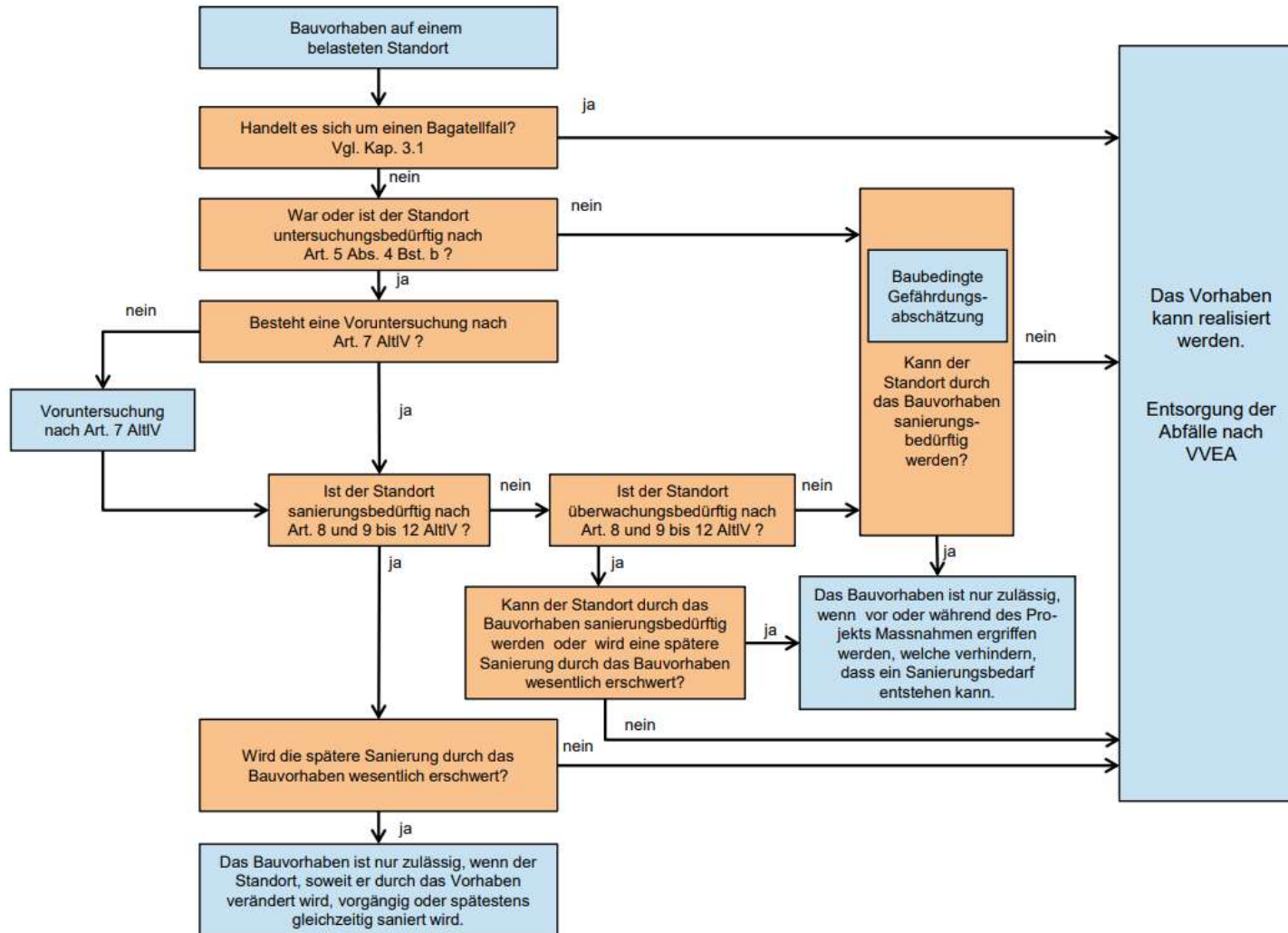
- Koordination von Baubewilligungsverfahren, altlastenrechtliche Massnahmen und Abfallbeseitigung
- Kantonale Regelungen: Spezielle Bewilligung der zuständigen (kantonalen) Behörde oder Durchführung einer Voruntersuchung (vgl. § 7 und Ziff. 1.7 Anhang BVV ZH)

BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN

2. Anwendungsbereich von Art. 3 AltIV

- Belastete Standorte dürfen **durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden**, wenn sie
 - **nicht sanierungsbedürftig sind** und durch das Vorhaben **nicht sanierungsbedürftig werden** (lit. a)
 - **baubedingte Gefährdungsabschätzung**
 - *oder* wenn ihre **spätere Sanierung** durch das Vorhaben **nicht wesentlich erschwert wird** oder sie **gleichzeitig saniert werden** (lit. b)
 - **Sanierungsprojekt**
- Massnahmen, die aufgrund von Art. 3 AltIV erforderlich werden \neq notwendige altlastenrechtliche Massnahmen i.S.v. Art. 32d Abs. 1 USG → keine Verteilung auf Verursacher

BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN



Vorgehensablauf bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten (Quelle: BAFU)

BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN

	Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung	Untersuchungsbedürftiger Standort	Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftiger Standort	Überwachungsbedürftiger Standort		Sanierungsbedürftiger Standort
Durchgeführte altlastenrechtliche Abklärungen	Abklärungen zum Eintrag in den KbS	Abklärungen zum Eintrag in den KbS	Voruntersuchung	Voruntersuchung und Überwachung		Voruntersuchung, Überwachung
Beurteilung nach Art. 3 AltIV	Art. 3 Bst. a AltIV	Noch nicht definiert, da Beurteilung gemäss Art. 8 fehlt	Art. 3 Bst. a AltIV	Art. 3 Bst. a AltIV	Art. 3 Bst. b AltIV	Art. 3 Bst. b AltIV
Zur Beurteilung nach Art. 3 AltIV zusätzlich notwendige Massnahmen	Keine, soweit durch das Bauvorhaben nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist (baubedingte Gefährdungsabschätzung).	Voruntersuchung und Einstufung gemäss Art. 8 AltIV.	Keine, soweit durch das Bauvorhaben nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist (baubedingte Gefährdungsabschätzung)	Baubedingte Gefährdungsabschätzung betreffend das Bauvorhaben zur Prüfung, ob sich daraus ein Sanierungsbedarf ergeben kann.	Prüfen, ob eine allfällige spätere Sanierung erschwert wird.	Detailuntersuchung. Grundzüge eines Sanierungsprojekts und Sanierungsverfügung.
Konsequenz für Bauprojekt	Bauprojekt darf ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden, soweit nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist. Ansonsten müssen vorbeugende Massnahmen ergriffen werden. Entsorgungskonzept und Entsorgung gemäss VVEA.	Weitere Bearbeitung je nach Status. Vgl. Spalten rechts →	Bauprojekt darf ohne weitere altlastenrechtliche Massnahmen realisiert werden, soweit nicht mit schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu rechnen ist. Ansonsten müssen vorbeugende Massnahmen ergriffen werden. Entsorgungskonzept und Entsorgung gemäss VVEA.	Ggf. müssen vorbeugende Massnahmen ergriffen werden, damit der Standort nicht sanierungsbedürftig wird. Entsorgungskonzept und Entsorgung gemäss VVEA.	Ggf. müssen vorbeugende Massnahmen ergriffen werden, damit eine wesentliche Erschwernis verhindert werden kann. Entsorgungskonzept und Entsorgung gemäss VVEA.	Wenn die spätere Sanierung wesentlich erschwert wird, muss der Standort saniert werden, soweit er durch das Bauvorhaben verändert wird. Entsorgungskonzept und Entsorgung gemäss VVEA.

Benötigte altlastenrechtliche Abklärungen zur Beurteilung von Art. 3 AltIV je nach Status des Standorts (Quelle: BAFU)

BAUEN AUF BELASTETEN STANDORTEN

3. Bauabfälle

- **Entsorgungskonzept** (Art. 16 VVEA)
 - wenn voraussichtlich **mehr als 200 m³ Bauabfälle** *oder* **Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen** anfallen
 - Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle *und*
 - Angaben über die vorgesehene Entsorgung der Bauabfälle
- **Verwertung** (Art. 17 ff. VVEA): Trennung von Bauabfällen (Art. 17), Verwertungsvorschriften für Boden (Art. 18), Aushub- und Ausbruchmaterial (Art. 19), mineralische Abfälle aus dem Abbruch von Bauwerken (Art. 20)
- **Kostentragungspflicht: Inhaber der Bauabfälle** (keine Überwälzung auf Verursacher; Art. 32b^{bis} USG als Sonderlösung gilt nicht mehr) → Berücksichtigung im Rahmen des altlastenrechtlichen Kostenverteilungsverfahrens

ERWERB/VERÄUSSERUNG VON SCHADSTOFFBELASTETEN GRUNDSTÜCKEN

1. Bewilligungspflicht (Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG)

- **Veräußerung oder Teilung** eines von einem belasteten Standort betroffenen Grundstücks
 - Verkauf, Tausch und Schenkung eines Grundstücks, Grundstücksübertragungen im Rahmen von Transaktionen, Veräußerung von Miteigentumsanteilen, Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechten
- Bewilligung wird erteilt, wenn
 - vom Standort **keine schädlichen/lästigen Einwirkungen zu erwarten** sind *und*
 - die **Kostendeckung sichergestellt** ist *oder*
 - ein **überwiegendes öffentliches Interesse** an Veräußerung/Teilung besteht
 - Belastete Standorte, bei denen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 5 Abs. 4 lit. a AltIV) und bei belasteten Standorten, die weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig sind: **Allgemeinverfügung**
 - Bei anderen Standorten: **Bewilligungsgesuch**

ERWERB/VERÄUSSERUNG VON SCHADSTOFFBELASTETEN GRUNDSTÜCKEN

2. Anmerkung der Katastereintragung im Grundbuch (Art. 32d^{bis} Abs. 4 USG)

3. Vorsichtsmassnahmen und Vertragsgestaltung

- Einsichtnahme in KbS und Untersuchungsberichte
 - Technische/rechtliche Due-Diligence-Prüfung
 - Abschätzung der Sanierungskosten bzw. des Minderwerts des Grundstücks → Festsetzung Verkaufspreis
 - Vereinbarungen zur Gewährleistung/Freizeichnung
 - Vereinbarungen zur Durchführung der altlastenrechtlichen Massnahmen und Kostentragung (Abgrenzung zu weiteren belastungsbedingten Mehrkosten)
 - Verhältnis zu öffentlich-rechtlichem Kostenverteilungsverfahren
 - Sicherungsmodalitäten, Kontrollmechanismen
- Auf Begrifflichkeiten achten («Altlast», «Bauherren-Altlast» etc.; vgl. BGer 4C.301/2004 vom 9. Dezember 2004)

KEY TAKEAWAYS

- Begrifflichkeiten: Belastete Standorte vs. Altlasten
- Abgrenzung: Realleistungspflicht/Kostentragungspflicht
- Verursacherprinzip und Haftung im Umfang der Verursacherquote
- Gegenwärtiger Grundeigentümer als kostenpflichtiger Zustandsverursacher
- Übergang der Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers auf Rechtsnachfolger
- Einschränkungen bei Erstellung oder Änderung von Bauten auf belasteten Standorten
- Bewilligungspflicht bei Veräusserung oder Teilung eines von einem belasteten Standort betroffenen Grundstücks

FRAGEN?

JUSWICH

VIELEN DANK FÜR EURE AUFMERKSAMKEIT

PMP Rechtsanwälte AG

Birmensdorferstrasse 83

8003 Zürich

+41 43 544 74 44

kanzlei@pmp-ra.ch

www.pmp-ra.ch

Regula Fellner