

# Altlasten – eine «Never-ending-Story»

Am Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer (SEK/SVIT), Region Zürich und Zentralschweiz, sprachen Ende Oktober verschiedene Referenten über das Thema «Altlasten in der Immobilienbewertung».

STEPHAN WEGELIN\*

**DIE SCHADSTOFFLISTE IST LANG.** Anlässlich des letzten Erfahrungsaustausches Ende Oktober erläuterten die beiden Bruno Grünenfelder und Marcin Radke von Basler & Hofmann das brisante Thema «Altlasten in der Immobilienbewertung». Grundsätzlich unterscheiden die beiden Umweltingenieure zwischen Schadstoffen im Boden (inklusive Neophyten), auf befestigten Plätzen, im Untergrund sowie Schadstoffen in Gebäuden. Die zentralen Fragestellungen lauten: Wie untersucht man Liegenschaften, wie können sie saniert werden, und wie hoch sind bzw. wer trägt die Kosten?

Die Liste der Ursachen für Schadstoffe im Boden ist lang: Emissionen aus Verkehr, Heizung und Industrie, Dünger oder Klärschlamm, aber auch Gärten, Schiessanlagen bis hin zu Korrosionsschutzobjekten wie Stahlmasten oder -brücken, um nur einige zu nennen. Schadstoffe in Plätzen sind häufig Teer-Beläge, die kritische PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) aufweisen. Unter Neophyten werden nicht-einheimische Pflanzen, die sich in der Schweiz ausbreiten und ökologische, gesundheitliche oder bauliche Schäden verursachen, verstanden. Bei den Belastungen im Untergrund (den sog. belasteten Standorten) wird unterschieden zwischen Betriebsstandorten, die durch gewerbliche/industrielle Nutzungen (Giesereien, chemische Reinigungen etc.) verursacht wurden, Ablagerungsstandorten wie Deponien und aufgefüllten Mulden sowie Unfallstandorten. Nur bei einem kleinen Teil dieser belasteten Standorte handelt es sich um Altlasten im eigentlichen Sinn, also um Standorte, bei denen eine Gefahr für Mensch und Umwelt besteht und deshalb eine Sanierung durchgeführt werden muss.

Die Untersuchungen und Sanierungen von Verunreinigungen verlaufen so unterschiedlich wie deren Art. Von der einfachen Untersuchung mit Spaten oder Handbohrer über aufwendigere Baggerschlitze bis hin zu Bohrungen mit komplexen Gerätschaften kommt alles zur Anwendung. So können für Untersuchung und Sanierung Folgekosten von einigen Hundert bis einigen Mio. CHF resultieren, abhängig von Art, Tiefe und Menge der Verunreinigung.

**AUSMASS ERST NACH RÜCKBAU SICHTBAR.** Das Vorkommen von Schadstoffen in Ge-



Altlasten haben Auswirkungen auf die Bewertung – das Mass erfordert Know-how.

bäuden ist noch vielfältiger. Vom Dach bis zum Keller können beinahe sämtliche Bauteile mit Asbest, PCB (Polychlorierte Biphenyle) oder PAK belastet sein. Gerade aufgrund ihrer hervorragenden bautechnischen Eigenschaften fanden diese Stoffe damals zahlreiche Anwendungen. Früher als Wundermittel gepriesen, werden heutzutage diese Stoffe aufgrund ihrer nachweislich krebserzeugender, giftiger oder erbgutverändernder Wirkung sehr gefürchtet. Die grössten Risiken bestehen für Gebäude, die zwischen 1950 und 1980 errichtet bzw. umgebaut wurden. Die Verwendungsvielfalt macht die Schadstoffabklärung zu einer wahren Detektivarbeit. Fundierte Aussagen zu der Belastungssituation erreicht man mit Gebäudechecks. Aber auch nach einer Untersuchung bleiben immer noch gewisse Unsicherheiten bestehen. Erst bei der tatsächlichen Sanierung oder dem Gebäuderückbau kommt die gesamte Wahrheit zutage.

**UND WER TRÄGT NUN DIE KOSTEN?** Falls bei einem Bauvorhaben Schadstoffe aus Gebäuden, aus dem Boden oder aus einem belasteten Standort ohne Sanierungsbedarf zu entfernen sind, gehen die Kosten in der Regel zu Lasten der Bauherrschaft. Bei Sanierungen von eigentlichen Altlasten muss hingegen der Verursacher die Kosten tragen. Mehrere Verursacher tragen die Kosten entsprechend ihrem Anteil an der Verursachung. Kostenanteile nicht ermittelbarer oder nicht zahlungsfähiger Verursacher übernimmt das Gemeinwesen. Falls also von mehreren Verursachern nur einer

bekannt ist, können nicht einfach ihm die gesamten Folgekosten aufgebürdet werden. Er ist lediglich für seinen Anteil zur Kasse zu bitten.

**DAS THEMA ALTLASTEN BLEIBT AKTUELL.** Für den Bewerter lässt sich folgendes Fazit aus dem Morgen ziehen: Eine grobe Abklärung der Thematik sowie ein Hinweis gehört in jedes Bewertungsgutachten. Aussagen zu Belastungen und möglichen Folgekosten sind jedoch nur durch Expertenuntersuchungen möglich. Kataster helfen und geben Hinweise, sind jedoch unvollständig und sagen meist nur wenig über die Art und Menge an Verunreinigungen aus. Eigentliche Sanierungen müssen nur gemacht werden, wenn Schadstoffe in Gebäuden, im Boden oder im Untergrund die Nutzer bzw. die Umwelt tatsächlich gefährden. Verpflichtungen zu einer vollständigen Schadstoffentfernung gibt es aber auch in diesen Fällen nicht. Ansonsten fällt der Grossteil der Kosten erst bei Um- bzw. Rückbau an. Und – ob in Zukunft heute unbedenkliche Stoffe als gefährdend eingestuft werden, ist nicht auszuschliessen. Somit dürfte das Thema Altlasten eine Never-ending-Story bleiben.

Nächster Erfahrungsaustausch: Mittwoch, 15. April 2015, 9.15 Uhr, im Au Premier Zürich HB.



\*STEPHAN WEGELIN  
Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und  
Erfahrungsaustausch-Organisator.