

## **Merkblatt «Altlasten»**

# **Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten**



# Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten

## Worum geht es?

Dieses Merkblatt unterstützt Sie bei der Realisierung von Bauvorhaben und Umnutzungsprojekten auf belasteten Standorten. Es zeigt die Verfahrensabläufe auf und beschreibt die wichtigsten Aktivitäten und Verantwortlichkeiten für Planung, Bewilligung und Realisierung.

Es richtet sich daher an

- die Bauherrschaft,
- das planende Büro und
- die kommunale Baubewilligungsbehörde.

Beim Bauen auf belasteten Standorten sind einige Besonderheiten zu beachten. Werden diese frühzeitig in die Planung einbezogen, so lassen sich Kosten sparen. Gleichzeitig lassen sich unnötige Terminverzögerungen verhindern.

## Grundlagen

Die Altlasten-Verordnung<sup>1</sup> (AltIV) bildet im Altlastenbereich die rechtliche Grundlage für den Vollzug. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, ist für den Vollzug dieses Fachbereichs zuständig<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten eine enge Zusammenarbeit zwischen der Bauherr-

schaft, der Gemeinde (Baubehörde) und dem Kanton (Altlasten-Fachbehörde), wobei die Eigenverantwortung des Bauherrn eine zentrale Rolle spielt.

Eine frühzeitige Kenntnis darüber, ob ein Standort belastet oder sogar sanierungsbedürftig ist, ist bei Bauprojekten massgebend. Der Kataster der belasteten Standorte ([www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)) ist dabei ein geeignetes Werkzeug. Er kann jedoch keine Garantie geben, dass ein Standort nicht belastet ist.

Werden Belastungen der Bausubstanz oder des Untergrundes erst im Rahmen des Bauvorhabens festgestellt, so müssen die gesetzlichen Anforderungen dennoch eingehalten werden. Hier ist die Eigenverantwortung des Bauherrn, des Ingenieurs und der Unternehmung gefordert. Treten solche unerwarteten Belastungen auf, ist unverzüglich ein auf Altlasten spezialisiertes Büro beizuziehen und Kontakt mit der Abteilung für Umwelt aufzunehmen.

Nach Art.3 der AltIV darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

## Die verschiedenen Phasen eines Baugesuchs

Bei der Realisierung eines Projektes können drei Phasen unterschieden werden:

- Planungsphase
- Bewilligungsphase
- Bauphase

In jeder dieser Phasen sind die Aufgaben der Beteiligten unterschiedlich. In der folgenden Grafik werden die Aktivitäten der verschiedenen Akteure dargestellt und im Text erläutert.

## Weitere kantonale Hilfsmittel

Ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen – Sie haben aber keine weiteren Informationen –, so hilft Ihnen unser Merkblatt «Voruntersuchung von belasteten Standorten» weiter.

In der Bauphase sind die beiden Merkblätter

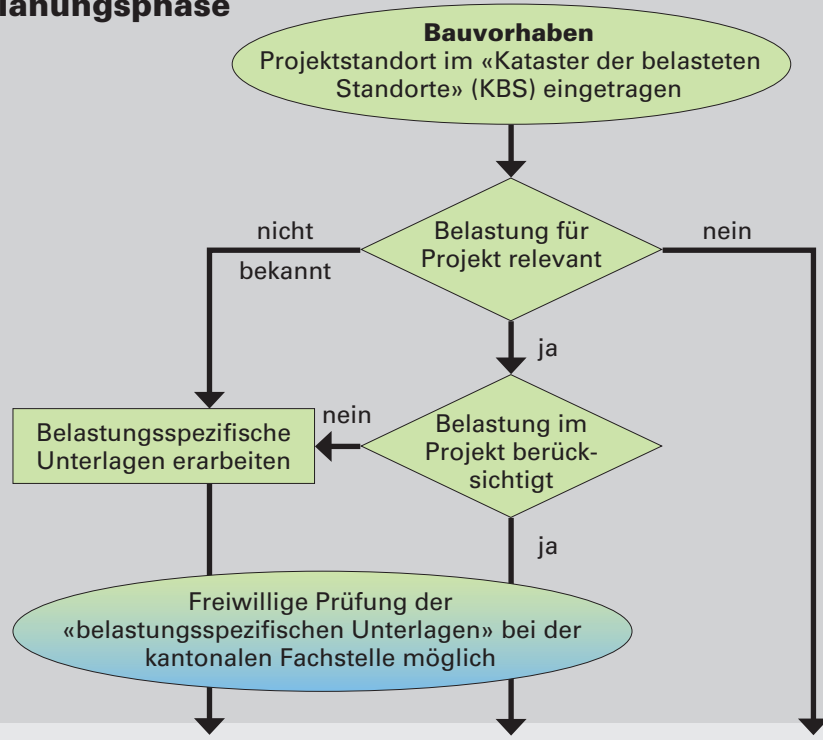
- Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten
- Korrekter Umgang mit Bauabfällen auf der Baustelle

wichtig. Sie zeigen Ihnen, wie die anfallenden Abfälle triagiert und entsorgt werden müssen. Im Internet ([www.ag.ch/umwelt](http://www.ag.ch/umwelt)) haben wir verschiedene konkrete Fälle zusammengestellt.

<sup>1</sup> Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998

<sup>2</sup> § 28 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007

## Planungsphase



Vor einem Bauvorhaben sollte sich die Bauherrschaft folgende Fragen stellen:

- Betrifft das Bauvorhaben einen belasteten Standort?
- Könnte beim Vorhaben belastete Bausubstanz oder belasteter Untergrund anfallen?

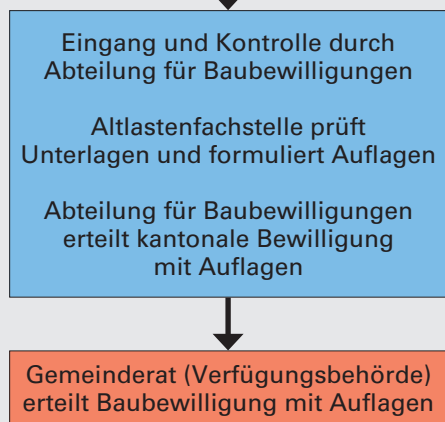
Auf einem belasteten Standort ist die Begleitung der Planungsarbeiten durch ein auf Altlasten spezialisiertes Büro empfehlenswert. Es liegt dabei im Interesse aller Beteiligten, dass allfällige Untersuchungen zur projektspezifischen Belastungssituation frühzeitig erfolgen, wenn immer möglich bereits in der Planungsphase. So können Fehlplanungen vermieden und damit Zeit, Planungs-, Stillstands- und Entsorgungskosten gespart werden.

Die Ergebnisse der Abklärungen und allfälliger Untersuchungen müssen im Bauprojekt berücksichtigt werden. Insbesondere muss Art.3 AltIV erfüllt werden. Die entsprechenden Unterlagen sind als Bestandteil der Baugesuchsunterlagen bei der Gemeinde einzureichen.

Es besteht die Möglichkeit, die gewonnenen Untersuchungsergebnisse frühzeitig – vor dem Einreichen des Baugesuchs – durch die kantonale Fachstelle prüfen und beurteilen zu lassen. Dabei werden die voraussichtlichen Auflagen im Altlastenbereich dem Bauherrn mitgeteilt. Diese Möglichkeit bringt dem Bauherrn den Vorteil, dass er die voraussichtlichen Auflagen kennt, sie ins Projekt einfließen lassen kann und dadurch Zeit gewinnt.

Die Gemeinde prüft eingehende Baugesuche auf Vollständigkeit (inkl. Altlastenproblematik). Dazu dient ihr als Hilfsmittel ebenfalls der Kataster der belasteten Standorte ([www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)). Liegt ein Katastereintrag vor, leitet die Gemeinde das Baugesuch zur Beurteilung an die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zur Prüfung weiter.

## Bewilligungsphase

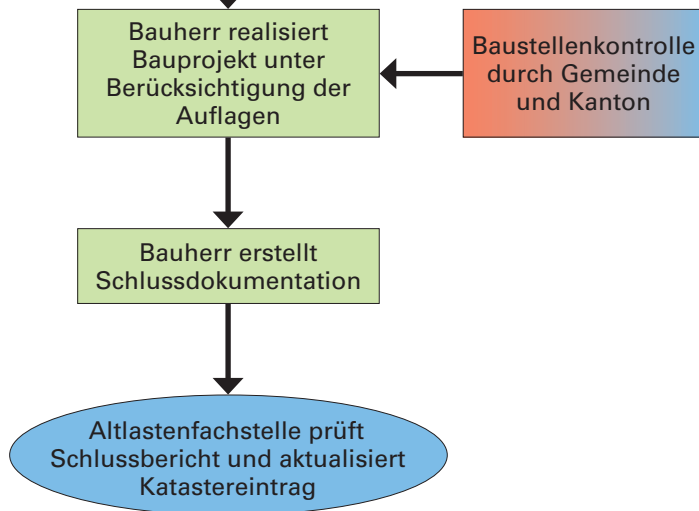


Die Abteilung für Baubewilligungen prüft die Gesuchsunterlagen auf mögliche kantonale Zuständigkeiten und stellt sicher, dass die betroffenen Fachstellen mit den Unterlagen bedient werden.

Die Abteilung für Umwelt beurteilt ein Baugesuch in Bezug auf mögliche vorhandene Verunreinigungen im Untergrund. Wenn Untersuchungsberichte mit dem Baugesuch eingereicht wurden, so beurteilt sie diese. Aufgrund der Erkenntnisse werden Auflagen formuliert und falls nötig weitere Unterlagen eingefordert.

Die Gemeinde bewilligt das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der kantonalen Auflagen. Sie eröffnet dem Bauherrn die kantonalen Auflagen.

## Bauphase



Für die Bauphase organisiert die Bauherrschaft die fachtechnische Baubegleitung, falls dies in der Baubewilligung verlangt wurde. In der Bauphase können bei belasteten Standorten immer wieder Überraschungen auftreten. In solchen Fällen ist immer die Eigenverantwortung des Bauherrn und der Bauunternehmung gefordert. Falls nicht schon von vornherein geschehen, ist ein auf Altlasten spezialisiertes Büro beizuziehen und die Abteilung für Umwelt zu informieren.

Die Gemeinde überwacht – gemeinsam mit der zuständigen kantonalen Abteilung für Umwelt – den Baufortschritt bzw. die belastungsrelevanten Arbeiten.

In der Regel wird in den Auflagen verlangt, dass entsorgungsrelevante Arbeiten und allfällig zusätzlich gewonnene Kenntnisse über die Belastung in einem Schlussbericht festgehalten werden. Dieser Bericht wird in der Regel durch das Fachbüro erstellt und der kantonalen Fachstelle zugestellt.

Nach Vorliegen eines Schlussberichts beurteilt die Abteilung für Umwelt die Erfüllung der altlastenrelevanten Auflagen der Bewilligung und die Belastung des Untergrundes nach der Realisierung des Bauvorhabens. Sie aktualisiert entsprechend den Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. In ihrer Stellungnahme zum Schlussbericht informiert sie die Bauherrschaft und die Grundeigentümerschaft über allfällige Änderungen im Kataster.

- Aktivitäten des Bauherrn
- Aktivitäten der Gemeinde
- Aktivitäten des Kantons

## Was bedeutet was?

**Belastete Standorte** entstanden in der Vergangenheit entweder durch Abfallablagerungen oder durch die Versickerung von Flüssigkeiten in den Untergrund. Es gibt drei Typen von belasteten Standorten:

- **Ablagerungsstandorte** sind Deponien oder Geländeauffüllungen, in welchen Abfälle oder schadstoffhaltiges Aushubmaterial abgelagert wurden. Ausgenommen sind Standorte, an die ausschliesslich unverschmutztes Aushub-, Ausbruch- oder Abraummateriale gelangt ist.
- **Unfallstandorte** sind Standorte, welche durch ein Unfallereignis verunreinigt wurden, z. B. durch Ölunfälle, Unfälle mit Chemikalien, Explosionen und Brände.

▪ **Betriebsstandorte** sind Areale von Gewerbe- oder Industriebetrieben, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und daher eine grosse Wahrscheinlichkeit für eine Schadstoffbelastung im Untergrund besteht.

**Altlasten** sind sanierungsbedürftige belastete Standorte. Belastete Standorte werden zu Altlasten, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf die Umwelt führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen.

Eine sogenannte **Bauherrenaltlast** liegt dann vor, wenn ein Standort zwar belastet, aber weder untersuchungs- noch sanierungsbedürftig ist. Ihren Namen hat die Bauherrenaltlast deshalb, weil in diesem Fall der Bauherr als **Abfallinhaber** für die Entsorgung des belasteten Aushubs sorgen muss.

## Hilfsmittel für die Abklärung der Belastungssituation

### Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Soll die Frage beantwortet werden, ob es sich bei einer Liegenschaft um einen belasteten Standort handelt, ist der Kataster der belasteten Standorte die erste Informationsquelle. Einfache Anfragen können online unter [www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch) → Katasterauskünfte abgefragt werden. Weitergehende Informationen müssen schriftlich bei der Abteilung für Umwelt angefordert werden.

### Voruntersuchung

Die Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV besteht aus einer historischen und – falls notwendig – einer technischen Untersuchung.

Da der Kataster keine Details zur Belastungssituation enthält, ist die historische Abklärung der Nutzungsgeschichte des Areals von entscheidender Bedeutung. Je nach Verdachtsmomenten, welche in der historischen Abklärung gefunden werden, ist eine weitergehende technische Untersuchung notwendig.

Diese Untersuchungen werden in der Regel von einem auf Altlasten spezialisierten Büro durchgeführt. Grundsätzlich muss aber die Bauherrschaft die Voruntersuchung selber in Auftrag geben. Weiterführende Informationen erhalten Sie im Merkblatt «Untersuchung von belasteten Standorten».

## Wann ist eine Belastung relevant? Beispiele

- Auf einer grossen Parzelle soll ein Neubau errichtet werden. Die Parzelle ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen, weil am Rand der Parzelle früher Abfälle abgelagert wurden. Der Neubau soll aber nicht im Bereich der Ablagerung erstellt werden, es sind auch keine Leitungsbauten usw. im Bereich der Abfälle vorgesehen. → Die Belastung ist für das Vorhaben nicht relevant.
- Ein belasteter Gewerbestandort soll umgenutzt werden. Dazu werden mobile Anlagen in den bestehenden Gebäuden installiert und ein Vordach erstellt. Es fällt weder Abbruch- noch Aushubmaterial an. Da die Anlagen mobil sind, wird eine

Sanierung nicht wesentlich erschwert. → Die Belastung ist für das Vorhaben nicht relevant.

- Es ist ein unterkellertes Neubaugebäude auf einer ehemaligen Deponie geplant. Gemäss Kataster der belasteten Standorte besteht kein Untersuchungsbedarf. Wegen den Fundamenten und der Unterkellerung wird aber belasteter Untergrund ausgehoben, welcher korrekt entsorgt werden muss. → Die Belastung ist für das Vorhaben relevant.

- Ein umfassender Umbau eines Industriearcals soll neue Nutzungen ermöglichen. Aushub fällt keiner an. Es ist unbekannt, ob der Standort sanierungsbedürftig ist. Im Kataster ist erfasst, dass der Standort bei Bauvorhaben zu untersuchen ist. → Die Belastung ist für das Vorhaben relevant.

## Wer kann Ihnen helfen? Liste Fachbüros «Altlasten»

Eine Liste von Büros, welche Dienstleistungen im Bereich belasteter Standorte und Altlasten anbieten, kann bei Bedarf bei der Abteilung für Umwelt bezogen werden.

# Weiterführende Informationen

## **Gesetze und Verordnungen für die Altlastenbearbeitung**

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983; SR 814.01
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998; SR 817.680
- Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) vom 5. April 2000; SR 817.681
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 4. September 2007
- Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (V EG UWR) vom 14. Mai 2008

## **Weitere Gesetzesgrundlagen**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) vom 24. Januar 1991; SR 814.20
- Luftreinhalte-Verordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985; SR 817.318.142.1
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990; SR 814.600
- Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vom 1. Juli 1998; SR 814.12
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998; SR 814.201
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA) vom 22. Juni 2005; SR 814.610

## **Richtlinie**

- Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie), BAFU (vormals BUWAL) vom Juni 1999
- Wegleitung Bodenaushub; BAFU (vormals BUWAL) vom Dezember 2001

## **Merk- und Infoblätter**

- Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten
- Untersuchung von belasteten Standorten
- Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten
- Korrekter Umgang mit Bauabfällen auf der Baustelle
- Sanierung von Schiessanlagen
- Erstattung der Untersuchungskosten (USG Art 32d)

## **Bezugsquellen**

Gesamtschweizerische gesetzliche Grundlagen und Vollzugshilfen können unter folgender Adresse bestellt werden:

BAFU, Dokumentation, 3003 Bern  
Tel. 031 322 89 99, Fax 031 324 02 16

Gesetzliche Grundlagen:

[www.admin.ch/dokumentation](http://www.admin.ch/dokumentation)

Vollzugshilfen:

[www.bafu.ch](http://www.bafu.ch) → Altlasten → Publikationen

Diese kantonalen Merk- und Infoblätter können bezogen werden bei:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung für Umwelt

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Tel. 062 835 33 60, Fax 062 835 33 69

[umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)

[www.ag.ch/umwelt](http://www.ag.ch/umwelt) → Publikationen



Herausgeber: Kanton Aargau; Departement Bau, Verkehr und Umwelt; Abteilung für Umwelt, Buchenhof, 5001 Aarau