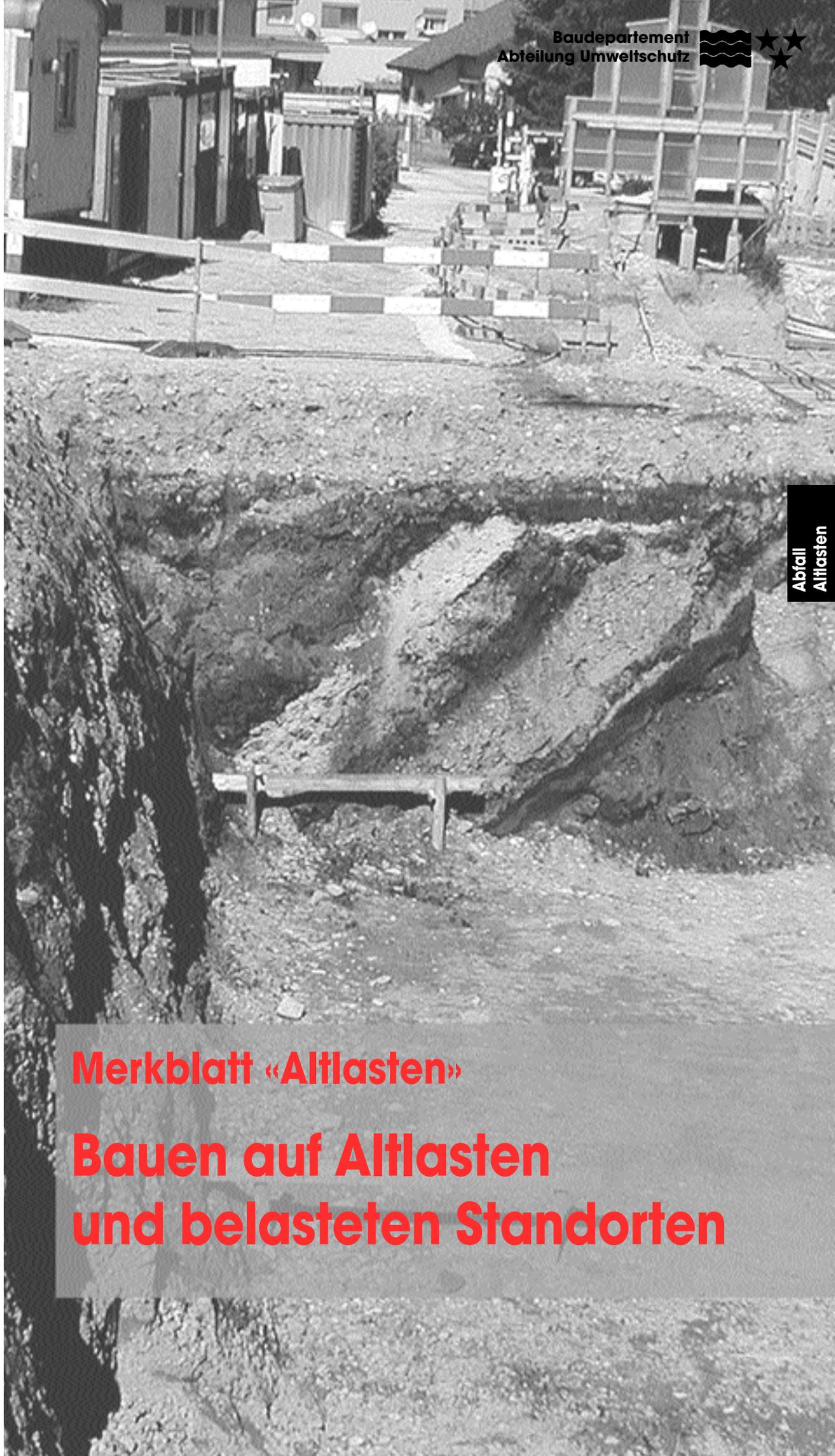


# U M W E L T A A R G A U



Abfall  
Altlasten

**Merkblatt «Altlasten»**

**Bauen auf Altlasten  
und belasteten Standorten**

# Grundsätzliches und Begriffe

## Grundsätzliches

Mit der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) wurden im Altlastenbereich klare Grundlagen geschaffen. Für den Vollzug der AltIV ist gemäss Dekret über die Umsetzung des Umweltschutzrechts (Umweltschutzdekret, USD) die kantonale Behörde zuständig. Daraus ergibt sich bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder Altlasten eine enge Zusammenarbeit

zwischen der Bauherrschaft, der Gemeinde (Baubehörde) und dem Kanton (Altlastenbehörde).

Relativ häufig werden Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf Arealen durchgeführt, welche aufgrund früherer Aktivitäten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Solche belasteten Standorte entstanden in der Vergangenheit entweder durch Abfallablagerungen, durch Unfälle oder durch bestimmte industrielle resp. gewerbliche Tätigkeiten.

## Aufgaben der Gemeinde

Grundsätzlich prüft die Gemeinde jedes eingegangene Baugesuch bezüglich der Altlastenfrage. Liegen Hinweise oder ein konkreter Verdacht auf eine Schadstoffbelastung vor, muss der Bauherr, resp. der Inhaber oder die Inhaberin, entsprechende Abklärungen veranlassen (Art. 20 AltIV) (→ Merkblatt «Voruntersuchung von belasteten Standorten»). Es liegt dabei im Interesse aller Beteiligten, dass diese frühzeitig, wenn immer möglich bereits in der Planungsphase, erfolgen. Die Ergebnisse müssen im Bauprojekt berücksichtigt werden.

Insbesondere muss Art. 3 AltIV erfüllt sein. Liegen effektiv Schadstoffbelastungen vor, ist die kantonale Fachstelle beizuziehen.

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

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

## Wichtige Begriffe:

### Verdachtsflächen

Standorte, für welche nur ein Verdacht besteht, dass es sich dabei um einen belasteten Standort handeln könnte (verzeichnet im Verdachtsflächen-Kataster, Stand 1988, mit Zustimmung des Inhabers bei der Standortgemeinde oder bei der kantonalen Fachstelle einsehbar).

### Belastete Standorte

Standorte, auf denen Abfälle abgelagert wurden oder die aufgrund industrieller

resp. gewerblicher Nutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen belastet worden sind. Dazu zählen auch Unfallstandorte oder Standorte, die mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Schadstoffbelastung aufweisen (verzeichnet im Kataster der belasteten Standorte; → Merkblatt «Kataster der belasteten Standorte»).

### Altlasten

Belastete Standorte, die aufgrund ihrer Umweltgefährdung sanierungsbedürftig sind.

# Verfahrensablauf beim Bauen auf belasteten Standorten und Altlasten

Phase	Aufgaben Bauherrschaft	Aufgaben Gemeinde (Baubehörde)	Aufgaben Kanton (Altlastenbehörde)		
A. Planungsphase	Überprüfen, ob Bauprojekt altlastenrelevant	Überprüfen, ob Bauprojekt altlastenrelevant	Bei Bedarf Bauherrschaft und Gemeinde beraten	<p><b>Abklärung der Altlastensituation mit einer Voruntersuchung</b>                      Die Gemeinde prüft jedes Baugesuch bezüglich Altlastenrelevanz (siehe unter «Abklärung der Altlastenrelevanz»). Liegt ein konkreter Verdacht auf eine mögliche Schadstoffbelastung vor, lässt die Bauherrschaft so früh als möglich die notwendigen Abklärungen durch ein Fachbüro in Form einer Voruntersuchung gemäss Altlastenverordnung durchführen (→ Merkblatt «Voruntersuchung von belasteten Standorten»). Damit können zeitliche Verzögerungen bei der Bewilligung und vor allem in der Bauphase weitgehend vermieden werden.</p> <p>Die Gemeinde oder der Kanton (Abteilung Umweltschutz) beraten die Bauherrschaft, insbesondere durch die Abgabe entsprechender Merkblätter.</p> <p><b>Voruntersuchung</b>                      Die Ergebnisse der Voruntersuchung zeigen, ob ein Standort mit Abfällen oder Schadstoffen belastet ist und ob ein Überwachungs- oder Sanierungsbedarf vorliegt.</p> <p><b>Auswirkungen der Arealbelastung auf das Bauprojekt</b>                      Die Standortbelastung ist bei der Planung und Realisierung des Bauprojekts zu berücksichtigen. Insbesondere ist Art. 3 AltIV zu erfüllen. Je nach Belastungssituation und Art des Bauprojekts (Aushub- oder Abbruchmengen, Lage der Baute in Bezug zu den Schadstoffherden usw.) ergeben sich unterschiedliche Konsequenzen für das Bauvorhaben. Dazu gehören allfällige</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsmassnahmen</li> <li>• Sicherungsmassnahmen (während und/oder nach der Bauphase)</li> <li>• Entsorgung des belasteten Aushub- und Abbruchmaterials</li> </ul> <p>Die Bauherrschaft lässt durch ein Fachbüro das entsprechende Sanierungs- resp. Sicherungsprojekt sowie Entsorgungskonzept ausarbeiten. (→ Merkblatt «Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten»).</p>	
	Belastungssituation von Baugrund und evtl. bestehendem Gebäude mit Voruntersuchung abklären (Fachbüro beauftragen)  Einreichen der Voruntersuchung via Gemeinde an Kanton	Beratung, z. B. Abgabe der Merkblätter mit den Baugesuchsunterlagen	Beratung  Beurteilung der Voruntersuchung  Altlastenspezifische Hinweise auf ein künftiges Bauprojekt		
	Planung des Bauprojektes unter Berücksichtigung der Altlastensituation (Einhaltung Art. 3 AltIV)  Entsorgungskonzept gemäss Schadstoffbelastung ausarbeiten  Evtl. Sanierungsprojekt erstellen  Via Gemeinde an Kanton einreichen		Beratung		
B. Bewilligungsphase		Prüfen, ob Art. 3 AltIV erfüllt ist, insbesondere ob die kantonale Zustimmung bezüglich Baureife (Entsorgung/Sanierung) vorliegt.	Prüfen des Bauprojektes bezüglich der Einhaltung von Art. 3 AltIV  Zustimmung bezüglich Baureife mit Auflagen zur Entsorgung, evtl. Sanierung	<p>Die Gemeindebehörde prüft die Baugesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit.</p> <p>Für die Baubewilligungserteilung auf einem belasteten Standort bilden die Zustimmung resp. Auflagen des Kantons einen integrierenden Bestandteil.</p> <p>Der Kanton überprüft das Bauprojekt bezüglich der Einhaltung von Art. 3 AltIV und formuliert die notwendigen kantonalen Auflagen für die Baubewilligung der Gemeinde. Die Auflagen regeln die parallel zum Bauvorhaben durchzuführenden Sanierungs- oder Sicherungsmassnahmen eines Standortes sowie die Entsorgung von verunreinigtem Material.</p>	
		Öffentliche Auflage	Fachliche Beratung bei Einsprachen		
		Baubewilligungsentscheid mit Auflagen			
C. Bauphase	Realisierung des Projekts  Fachgerechte Entsorgung von schadstoffhaltigem Material  Bei unvorhergesehener Belastung Meldung an Kanton und Gemeinde  Evtl. Sanierung durchführen  Sanierungsbericht resp. Entsorgungsnachweis erstellen und via Gemeinde an Kanton einreichen	Bauphase überwachen	Sanierung überwachen  Sanierungsbericht beurteilen  Kataster der belasteten Standorte nachführen	<p>Die Gemeinde hat die Aufsicht über das Bauprojekt vor Ort. Im Zusammenhang mit den altlastenrelevanten Auflagen steht die kantonale Fachstelle jederzeit unterstützend zur Verfügung.</p> <p>Die Sanierungsarbeiten sind nach Abschluss des Bauprojektes gemäss Altlastenverordnung mit einem Sanierungsbericht zu dokumentieren. Darin sind die</p> <p>Materialflüsse, Entsorgungswege und die verbleibende Restbelastung auszuweisen, damit die Angaben in den Kataster der belasteten Standorte übernommen werden können. Der Bericht ist nach Abschluss der Arbeiten via Gemeinde an die kantonale Fachstelle einzureichen.</p>	

# Abklärung der Altlastenrelevanz

## Wann liegt ein konkreter Verdacht auf eine Schadstoffbelastung vor?

Neben Abfallablagerungen oder Unfällen führten vor allem bestimmte frühere industrielle oder gewerbliche Tätigkeiten zu einer Schadstoffbelastung des Baugrunds oder des

Gebäudes. Die nachfolgende Übersicht enthält Beispiele von Branchen, die durch ihre Tätigkeit möglicherweise eine Standortbelastung verursachen:



### Beispiele von Branchen, deren Tätigkeit möglicherweise zu einer Arealbelastung führt

- Handel mit Brenn- und Treibstoffen
- Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Farben usw.
- Herstellung von Kunststoff und Gummi
- Herstellung grafischer Erzeugnisse, Verlagswesen
- Nahrungsmittelproduktion
- Elektro- und Uhrenindustrie
- Metallverarbeitung und -bearbeitung
- Maschinen- und Fahrzeugbau
- Gaswerke
- Herstellung von Lederwaren aller Art
- Herstellung von Textilien und Bekleidung
- Chemische Reinigung, Färberei
- Spritzwerke
- Holzbearbeitung und -verarbeitung
- Tankstellen
- Garagenbetriebe und Reparaturgewerbe
- Schiessanlagen

## Hilfsmittel für die Abklärung der Altlastenrelevanz

Grundsätzlich muss der Arealinhaber die notwendigen Informationen über die Schadstoffbelastung seines Areals mit einer Voruntersuchung selber beschaffen (→ *Merkblatt «Voruntersuchung von belasteten Standorten»*). Als Hilfsmittel steht zurzeit der kantonale Verdachtsflächenkataster von 1988 zur Verfügung. Deponie- und Unfallstandorte sind darin nahezu vollständig verzeichnet.

Allerdings sind im Verdachtsflächenkataster die Industrie- und Gewerbeareale nur sehr unvollständig erfasst. Deshalb ist die historische Abklärung der Nutzungsgeschichte des Areals im Rahmen einer Voruntersuchung von entscheidender Bedeutung.

Der künftige Kataster der belasteten Standorte ist in Bearbeitung (→ *«Informationsblatt zum aktuellen Stand des Katasters der belasteten Standorte»* und *Merkblatt «Kataster der belasteten Standorte»*).

# Informationen



## Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998
- Technische Verordnung über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990
- Verordnung über den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS) vom 12. November 1986
- Dekret über die Umsetzung des Umweltschutzrechts (Umweltschutzdekret, USD) vom 27. Oktober 1998
- Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie), BUWAL, Juni 1999

## Merkblätter zum Thema Altlasten

### Hauptmerkblatt

- Bauen auf Altlasten und belasteten Standorten

### Merkblätter mit weitergehender Information

- Kataster der belasteten Standorte
- Informationsblatt zum aktuellen Stand des Katasters der belasteten Standorte
- Voruntersuchung von belasteten Standorten
- Korrekte Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien aus belasteten Standorten

## Merkblätter zum Thema Abfälle

- Korrekter Umgang mit Bauabfällen auf der Baustelle
- Verwertung von Boden und Aushub (erscheint im Frühling 2002)

Diese kantonalen Merkblätter können bezogen werden bei:  
Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Umweltschutz, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
Tel. 062 835 33 60, Fax 062 835 33 69, [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch) oder  
[www.ag.ch/umweltschutz](http://www.ag.ch/umweltschutz) → Fragen zum Umweltschutz → Altlasten

Gesamtschweizerische gesetzliche Grundlagen und Vollzugshilfen können unter folgender Adresse bestellt werden:  
BUWAL, Dokumentation, 3003 Bern, Tel. 031 322 89 99, Fax 031 324 02 16, oder  
[www.admin.ch/ch/d/sr](http://www.admin.ch/ch/d/sr) → Gesundheit-Arbeit-Soziale Sicherheit → Schutz des ökologischen Gleichgewichts → Abfälle