

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 79 (2004)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Aus gutem Grund  
**Autor:** Fischer, Herbert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107262>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 07.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**





Wer Land kauft, soll sich nach dessen Geschichte erkundigen

# Aus gutem Grund

**VON HERBERT FISCHER** ■ Im Luzerner Tribschenquartier entsteht zurzeit die Grossüberbauung «Tribschenstadt» (siehe *wohnen* 6/2003). Das Viertel grenzt an den See, liegt unweit des Bahnhofs und des Stadtzentrums, umfasst einen beliebten Park mit Freibad und ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Kurzum: ein idealer Platz, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Der Grund der geplanten Tribschenstadt jedoch ist künstlich aufgefüllt.

**AUFFÜLLUNGEN SIND VERDÄCHTIG.** «Solche Auffüllungen sind grundsätzlich Verdachtsflächen», sagt der Luzerner Stadtgenieur Peder Largiadér. Die Auffüllung besteht teilweise aus Abbruchmaterial, durchsetzt beispielsweise mit Holz- und Metallteilen sowie weiteren Abfällen, darunter teerige und ölige Ablagerungen. Im schlimmsten Fall können solche Verunreinigungen mit dem Grundwasserstau in Richtung des nahen Luzerner Seebeckens abtransportiert werden. Das von der Stadt Luzern freigegebene Gebiet umfasst rund 50 000 Quadratmeter. Die Stärke der künstlichen Auffüllung beträgt gut

Schätzungsweise 50 000 Standorte sind in der Schweiz mit gefährlichen Stoffen belastet. Etwa 3000 bis 4000 dieser Altlasten sind so schädlich, dass sie zwingend saniert werden müssen. Am besten sichert man sich also vor dem Kauf eines Grundstücks ab, ob dieses keine «Leichen im Keller» hat. Ein Kataster sollte darüber öffentlich informieren – ist allerdings bei weitem noch nicht komplett.

2,5 Meter. Von den etwa 100 000 Kubikmeter Aushub sind etwa ein Drittel wenig, ein Drittel mittel und ein Drittel stärker verschmutzt. Deswegen muss das Material in speziellen Deponien gelagert werden. Die Sanierung dieser Altlasten verursacht Kosten von über 13 Millionen Franken, für die die Stadt aufzukommen hat. Der Fall Tribschenstadt ist exemplarisch. Stadtgenieur Peder Largiadér sagt denn auch: «Böden können überall verschmutzt sein, wo künstliche Auffüllungen bestehen, wo entsprechende Betriebe sind oder waren und wo sich Unfälle ereigneten.»

**ALLERLEI ABFALL.** Die Dimensionen des Problems umreiss Urs Ziegler von der Sektion Altlasten und Tankanlagen des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (Buwal): «Unsere Schätzungen haben ergeben, dass in der Schweiz mit etwa 50 000 belasteten Standorten gerechnet werden muss. Ungefähr 3000 bis 4000 dieser Standorte stellen eine kleinere oder grössere Gefährdung der Umwelt dar und müssen deshalb als sanierungsbedürftige Altlasten bezeichnet werden.» Zur Frage der Dunkelziffer meint er: «Die mit dem Vollzug der Altlastengesetzgebung betrauten eidgenössischen und



kantonalen Fachstellen arbeiten zurzeit an der Erhebung und wo nötig Untersuchung der belasteten Standorte der Schweiz. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird die Dunkelziffer sicherlich nur mehr sehr gering sein.» An Ablagerungsstandorten – also auf Depo- nien und so genannten wilden Ablagerungen – wurde bis zur Einführung der Kehrichtver- brennungsanstalten so ziemlich alles unbe- handelt abgelagert, was damals an Abfällen angefallen ist: Siedlungsmüll, Industrie- und Gewerbeabfälle und später dann auch noch die in der Kehrichtverbrennung anfallende Schlacke. Betriebe hingegen haben an ihren Standorten meist nicht bewusst Abfälle de- poniert. Die Verunreinigungen, die dort anzu- treffen sind, stammen aus der Versickerung von Schadstoffen, zum Beispiel durch Tropf- verluste, Leckagen oder durch den Umschlag von umweltgefährdenden Stoffen. Zu den

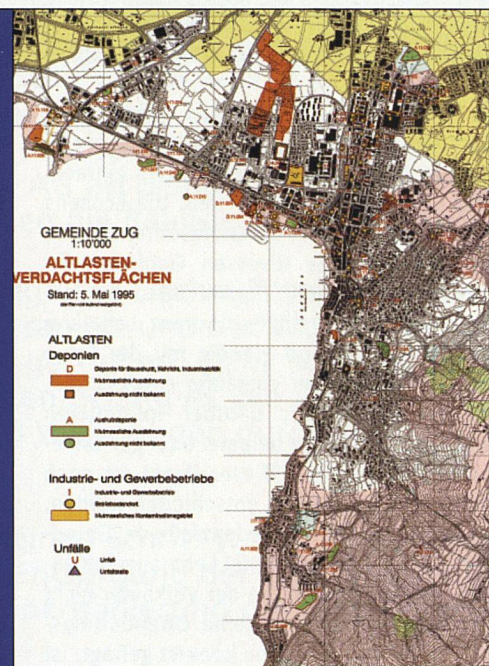
belasteten Grundstücken zählen ausserdem auch Schiessanlagen und Unfallstandorte – hier handelt es sich meist um Ölunfälle. Un- fälle mit anderen umweltschädlichen Stoffen sind sehr selten.

**UMWELTBEWUSSTSEIN IST RELATIV JUNG.** Die rhetorische Frage liegt auf der Zunge: Wie war all das überhaupt möglich? Fachmann Urs Ziegler: «Wie das Ausmass der industriellen Aktivitäten und der Abfallberg ist auch das Bewusstsein über die damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen erst mit den Jahren gewachsen.» Deshalb wurden im Ver- laufe der Zeit auch immer detailliertere ge- setzliche Regelungen geschaffen: Das erste Gewässerschutzgesetz stammt von 1955 und wurde seitdem mehrfach revidiert; 1983 ent- stand das Umweltschutzgesetz (Revision 1995), 1990 kam die Technische Verordnung

über Abfälle dazu. Erst die Altlasten-Verord- nung (AltIV) vom 16. August 1998 regelt das Vorgehen für die Erfassung, Beurteilung und Sanierung der belasteten Standorte. Alle betroffenen Grundstücke sind von den Kan- tonen in einem öffentlich zugänglichen Kataster zu erfassen. Die Beurteilung der (möglichen) Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt anhand von Konzentrationswerten. Gemäss der Verordnung hätten diese Kata- ster bis am 31. Dezember 2003 fertiggestellt sein müssen. «Die meisten Kantone konn- ten diesen Termin aber nicht einhalten», schränkt Urs Ziegler ein. Je nach Kanton kann es nun bis ins Jahr 2013 dauern, bis die Ka- taster vollständig sind. Wie erfährt nun ein Besitzer, ob sein Grundstück im Altlasten- kataster eingetragen ist? Auch dies regelt die AltIV. So muss der Inhaber eines Grundstücks über den Eintrag seines Standorts vorgängig informiert werden und erhält die Gelegenheit für eigene Abklärungen. Dies kann sich loh- nen, denn auch wenn eine Altlastensanie- rung nicht immer dringend vorgenommen werden muss, so bedeutet ein Eintrag im Kataster doch eine Wertverminderung der Liegenschaft.

Rund 50 000 Standorte  
in der Schweiz sind  
mit Altlasten verunreinigt.

Die Kantone haben sämtliche  
Verdachtsflächen in einem  
Altlastenkataster zu erfassen  
(Beispiel: Zug).



Attraktive, aber nicht unprob-  
lematische Lage: Die Luzerner  
Überbauung Tribsenstadt  
entsteht auf einem künstlich  
aufgefüllten Grund. Solche  
Auffüllungen sind oft von  
Altlasten verunreinigt.

Foto: zvg.

**ES GILT DAS VERURSACHERPRINZIP.** Der Ent- scheid, ob ein belasteter Standort untersucht wird oder nicht, liegt bei den Kantonen. Soll- ten die Untersuchungen aufzeigen, dass ein Grundstück überwacht oder saniert werden muss, so hat die zuständige Behörde die dafür nötigen Schritte zu veranlassen. Die Kosten für die Sanierung trägt allerdings nicht der Grundstücksbesitzer, sondern der Verur- sacher. Vielfach ist es aber so, dass dieser nicht oder nicht mehr eruiert werden kann. In diesem Fall übernimmt die öffentliche Hand die Ausfallkosten. Dafür steht ein Bundes- Fonds zur Verfügung, aus dem den Kantonen bis zu 40 Prozent der anrechenbaren Kosten abgegolten werden können.

Für das Ausmass der nötigen Altlastensanie- rung spielt es grundsätzlich keine Rolle, wie gross ein Grundstück ist oder welchem Zweck es dient. «In der Praxis wird daraus aus Grün- den der Verhältnismässigkeit sicher Rück- sicht genommen», weiss jedoch Urs Ziegler.

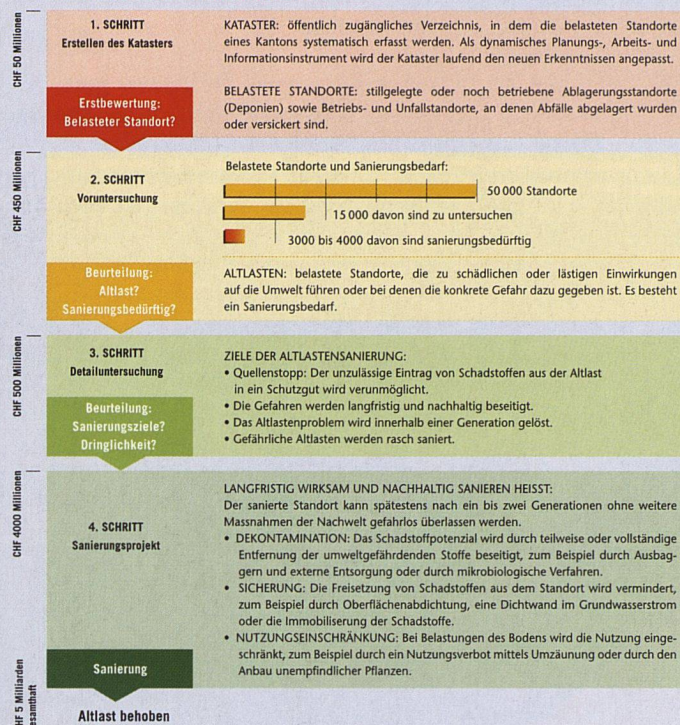
**HAARSTRÄUBENDES AUS DEM ALLTAG.** Der Alltag allerdings liefert mitunter haarsträu- bende Beispiele, wie sich die rechtlichen Grundlagen auswirken können. So berichte- te unlängst die «Neue Zürcher Zeitung» von einem Fall aus Affoltern am Albis, wo ein Gewerbler in einer Industriezone auf einem Grundstück sitzt, das eine Firma als Werkhof nutzt. Zu diesem war sein Vater vor 22 Jahren wider Willen gekommen: Er hatte dem Bund – unter Androhung der Enteignung – 10 000 Quadratmeter Land für ein neues Zeughaus abtreten müssen und erhielt dafür im Gegen- zug die 8400 Quadratmeter des benachbar- ▶



Bei der Bearbeitung von Altlasten geht man in der Regel in mehreren Schritten vor. Ausser in eindeutigen Situationen, wo sich Sofortmassnahmen aufdrängen (Ölunfälle, akute Trinkwassergefährdung), trifft man zuerst immer Abklärungen über die von einem Standort ausgehende Umweltgefährdung.

## Altlasten auf einen Blick

So werden Altlasten bearbeitet



### LESETIPPS

Publikumsbroschüre Altlasten erfassen, bewerten, sanieren. BUWAL, 2001, 40 Seiten, kostenlos, Bezug: [www.buwalshop.ch](http://www.buwalshop.ch).  
[www.umwelt-schweiz.ch](http://www.umwelt-schweiz.ch) > Fachgebiete > Altlasten

ten Grundstücks. In dessen Untergrund befinden sich jedoch Abfälle der früheren Kehrdeponie Affolterns, die dort von 1951 bis 1968 betrieben worden war. Der neue Besitzer versuchte in der Folge, das Areal zu bebauen.

Nur: Das Grundstück war zwischenzeitlich in den Altlastenkataster aufgenommen worden. Allein für die damit notwendig gewordenen Bodenuntersuchungen gab der Betroffene bisher mehr als 200 000 Franken aus. Sanierungsbedürftige und lediglich belastete Stellen liegen auf dem Grundstück nebeneinander und erst der Aushub wird Klärung bringen, welche Massnahmen vonnöten sind. Bereits sicher ist aber, dass der ganze Aushub als Abfall wird deklariert werden müssen, was enorme Kosten zur Folge hat. Die «NZZ»: «Die Entsorgungskosten für das ganze Grundstück werden auf rund 12 Millionen Franken geschätzt – bei einem Verkehrswert zwischen 3,5 und 4,5 Millionen Franken. Kein Wunder, dass der Besitzer nun auf die geplante Änderung des Umweltschutzgesetzes hofft, würde dies ihn – aus seiner Sicht durch die rechtsgleiche Anwendung des Verursacherprinzips – doch finanziell entlasten. Die Gemeinde Affoltern hingegen müsste dann ihren Beitrag leisten.»

**DRUM PRÜFE...** Wie also kann man sich beim Kauf eines Grundstücks vor solch unliebsamen Überraschungen schützen? Da die

Kantone mit der Katastererstellung arg in Verzug sind, ist es nicht immer einfach, sich vorgängig zu informieren. Die Ecosens AG in Wallisellen, ein Beratungsunternehmen mit Know-how in diversen Gebieten der Umweltproblematik, spürt dies täglich. Geschäftsleitungsmitglied Lorenz Lehmann berichtet: «Wir sind ständig mit der Frage konfrontiert, ob der Verkäufer eines Grundstücks den Käufer darüber informieren muss, ob der Boden belastet oder gar sanierungsbedürftig ist.» Dieser Punkt ist noch nie von einem Gericht entschieden worden, es liegt also kein Präzedenzfall vor. Grundsätzlich aber gilt laut Jurist Lehmann Folgendes: Von sich aus muss der Verkäufer nicht informieren, hat also keine Offenbarungspflicht. Wird er hingegen konkret gefragt, ist er zur wahrheitsgemässen Auskunft verpflichtet. Dabei spielt es keine Rolle, ob es bei dem Handel um ein kleines Einfamilienhäuschen oder ein grosses Industriegelände geht.

Nun liesse sich ja argumentieren, der Käufer traue womöglich dem Verkäufer nicht so recht, weshalb er am besten ohnehin direkt den Kataster konsultiere. Das Problem ist nur: Weil eben bei weitem noch nicht alle Kantone ihre Kataster erstellt haben, sind diese derzeit noch nicht öffentlich zugänglich. Darum gilt momentan die «alte Praxis», die besagt: Dort, wo noch kein öffentlicher Kataster vorliegt, erhält nur Auskunft,

wer eine Vollmacht des derzeitigen Grundbesitzers, also des Verkäufers, vorlegen kann. Wer Kaufverhandlungen führt, fragt also buchstäblich «aus gutem Grund» nach dem Zustand des Bodens und dessen Geschichte.

### Informationen zum Thema Altlasten finden Interessierte unter:

**[www.umwelt-schweiz.ch](http://www.umwelt-schweiz.ch):** Umweltportal des Buwal. Hier finden sich Informationen zu gesetzlichen Regelungen, Zielen und zum Vorgehen bei der Altlastensanierung, Möglichkeiten, Fachbroschüren herunterzuladen oder zu bestellen sowie eine umfangreiche Linksammlung zum Thema.

**[www.arv.ch](http://www.arv.ch):** Aushub-, Rückbau- und Recycling-Verband Schweiz. Bietet unter anderem ein Verzeichnis von auf Altlastenberatung spezialisierten Unternehmen.

**[www.ecosens.ch](http://www.ecosens.ch):** Beratungsunternehmen für Umweltthemen.