

Bauen auf belasteten Standorten – Bewilligungsverfahren

Diese Information richtet sich an kommunale Baubehörden, Planungsbüros und Bauherren, die ein Bauprojekt auf einem belasteten Standort realisieren wollen.

Worum geht es?

Bauvorhaben bedürfen einer behördlichen Bewilligung. Diese soll sicherstellen, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Je nach Grösse und Komplexität des Bauvorhabens variiert das baurechtliche Bewilligungsverfahren von der sehr einfachen und schnellen Standardbewilligung der kommunalen Baubehörde bis hin zum mehrstufigen Verfahren mit Gestaltungsplan und Umweltverträglichkeitsprüfung, in welches auch Kanton und Bund involviert werden. Die entsprechenden Verfahren sind in eidgenössischen, kantonalen und kommunalen gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

Eine Thematik, die unabhängig von der Art des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens immer zu beachten ist, betrifft mögliche Belastungen des Untergrundes („belastete Standorte“). Die Frage, ob eine Belastung des Untergrundes vorliegt und wie sich das Bauvorhaben auf die Belastungssituation und damit auf die betroffenen Schutzgüter wie z.B. Boden oder Grundwasser auswirken könnte, steht dabei im Vordergrund. Zu deren Beantwortung können umfangreiche Abklärungen nach Altlasten-Verordnung (im Folgenden als „Altlasten-Voruntersuchung“ bezeichnet) notwendig werden, welche ihrerseits nach einem spezifischen Verfahrensablauf erfolgen.

Im Gegensatz zu den vielfältigen baurechtlichen Bewilligungsverfahren sind der Ablauf der Altlasten-Voruntersuchung und die sich dabei stellenden Fragen einfacher geregelt. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben muss bei Altlasten-Voruntersuchung einerseits aufgezeigt werden, wie der anfallende belastete Aushub entsorgt werden soll. Andererseits ist der Nachweis zu erbringen, dass eine möglicherweise später notwendige Sanierung des Standortes durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird und dass das Bauvorhaben selbst nicht dazu führt, dass ein Standort sanierungsbedürftig wird.

In der Regel sind die Abläufe im baurechtlichen Bewilligungsverfahren den Ingenieuren und Planern gut bekannt, auch was den dafür benötigten Zeitbedarf angeht. Mit den Abläufen der Altlasten-Voruntersuchung sind dagegen nur wenige Spezialisten vertraut. Diese Situation führt nicht selten dazu, dass die Problematik der belasteten Standorte im gesamten Planungsprozess etwas vergessen geht. Dies kann angesichts des Zeitbedarfs für eine Altlasten-Voruntersuchung zu erheblichen Zeitproblemen in der Planung führen, benötigt doch eine seriöse Untersuchung in der Regel einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten.

Das vorliegende Merkblatt hat zum Ziel, aufzuzeigen, wie die einzelnen Schritte der beiden Verfahren – baurechtliches Bewilligungsverfahren einerseits, Altlasten-Voruntersuchung andererseits – aufeinander so abzustimmen sind, dass bei optimalem Mitteleinsatz stufengerechte Ergebnisse erreicht werden und die Planung ohne Verzögerung abgeschlossen werden kann.

Baurechtliche Bewilligungsverfahren

Im Kanton Solothurn erfolgt die Bewilligung von Bauten und Anlagen in den meisten Fällen im Baubewilligungsverfahren. Die kantonale Bauverordnung (KBV) hält in Paragraph 3 fest, für welche Bauvorhaben ein Baugesuch erforderlich ist.

Für grosse Bauten und Anlagen mit weitreichenden Auswirkungen auf die Umgebung ist zusätzlich ein Gestaltungsplan notwendig. Nach Paragraph 46 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für folgende Bauten und Anlagen in jedem Falle ein Gestaltungsplan zu erarbeiten:

- ◆ Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mit mehr als 20 m Höhe;
- ◆ Verteilzentren und Lagerhäuser grösseren Ausmasses mit entsprechendem Verkehrsaufkommen;
- ◆ UVP-pflichtige Vorhaben (mit wenigen, im PBG definierten Ausnahmen).

Die Gemeinden können in ihrer Ortsplanung für ausgewählte Gebiete zusätzlich für alle Vorhaben die Gestaltungsplanpflicht vorschreiben. Die Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK) hält in fünf Anhängen den Ablauf der hauptsächlichlichen Leitverfahren fest.

Altlastenrechtliches Bewilligungsverfahren

Bei Bauvorhaben, welche einen belasteten Standort betreffen, sind im Rahmen des altlastenrechtlichen Bewilligungsverfahrens im Wesentlichen zwei Fragen zu beantworten:

Einerseits ist gemäss §12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) sicherzustellen, dass beim Bau anfallender belasteter Aushub entsprechend seiner Belastung korrekt wiederverwertet oder entsorgt wird. Um dies zu gewährleisten, sind durch die Bauherrschaft geeignete Untersuchungen vor Erteilung der Baubewilligung vorzunehmen und ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

Andererseits muss ebenfalls vor Erteilung der Baubewilligung sichergestellt sein, dass die Anforderungen gemäss Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) eingehalten werden. Dies bedeutet im Wesentlichen:

- ◆ Ein belasteter Standort darf durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn nachgewiesen ist, dass er nicht sanierungsbedürftig ist.
- ◆ Durch das Bauvorhaben selbst darf der Standort nicht sanierungsbedürftig werden.
- ◆ Kann der Nachweis, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist, nicht erbracht werden, weil z.B. entsprechende Untersuchungsergebnisse noch nicht vorliegen, darf das Bauvorhaben nur realisiert werden, wenn dadurch eine allfällige spätere Sanierung nicht wesentlich erschwert wird oder der Standort gleichzeitig saniert wird.

Für alle Standorte, welche im Rahmen der Erhebung des Katasters der belasteten Standorte als „untersuchungsbedürftig“ eingestuft worden sind, muss vor Erteilung der Baubewilligung eine entsprechende Untersuchung („Altlasten-Voruntersuchung“) durchgeführt werden, wobei diese in der Regel mit den Untersuchungen zum Entsorgungskonzept kombiniert wird.

Aspekte der Koordination

- ◆ **Koordinierter Entscheid im Rahmen der Baubewilligung:** Die Baubewilligung auf einem belasteten Standort wird von der kommunalen Baubehörde erst erteilt, wenn das AfU vorgängig eine Beurteilung nach Art. 3 AltIV vorgenommen und das Entsorgungskonzept genehmigt hat. Diese Beurteilung und Genehmigung sind integrierender Bestandteil der Baubewilligung.
- ◆ **Bei Gestaltungsplanverfahren (mit und ohne UVP) ist die Altlasten-Voruntersuchung möglichst im Rahmen der Vorprüfung einzureichen:** Die Ergebnisse der Altlasten-Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV sind relevant für die Ausgestaltung und die Kosten eines Projektes. So können beispielsweise die Ergebnisse dieser Untersuchung den Entscheid beeinflussen, ob ein Untergeschoss erstellt wird oder nicht.

Rechtliche Grundlagen

Eidgenössischen Erlasse (lassen sich vom Internet herunterladen über www.admin.ch)

- ◆ Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
- ◆ Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV)

Kantonale Erlasse (lassen sich vom Internet herunterladen über www.so.ch)

- ◆ Kantonale Verordnung über die Abfälle (KAV)
- ◆ Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK)
- ◆ Planungs- und Baugesetz (PBG)
- ◆ Kantonale Bauverordnung (KBV)

Hilfsmittel

Publikationen des Bundesamtes für Umwelt BAFU (lassen sich teilweise vom Internet herunterladen über www.umwelt-schweiz.ch)

- ◆ Altlasten: erfassen, bewerten, sanieren. 2001. 39 S.
- ◆ UMWELT. Nr. 3/2003: Altlasten, das grosse Aufräumen. 63 S.

Publikationen des Amtes für Umwelt (lassen sich vom Internet herunterladen über www.afu.so.ch)

- ◆ Baustellen-Entsorgungskonzept nach SIA-Empfehlung 430 (Ausgabe für den Kanton Solothurn):
Teil 1: Zielsetzungen und Ablauf eines Entsorgungskonzepts
Teil 2: Formular Entsorgungserklärung/Entsorgungsnachweis

Vorgehen bei Baugesuchen mit Verdacht auf verunreinigten Bodenaushub und / oder schadstoffbelasteter Bausubstanz.

Wer kann weiterhelfen?

Baubewilligungs- bzw. Gestaltungsplanverfahren:

- ◆ Baubehörde / Bauverwaltung der Standortgemeinde

Altlasten, belastete Standorte, Kataster der belasteten Standorte:

- ◆ Amt für Umwelt, Fachstelle belastete Standorte / Altlasten

Entsorgungskonzept:

- ◆ Amt für Umwelt, Fachstelle Abfallwirtschaft

UVP-Verfahren:

- ◆ Amt für Umwelt, Fachstelle Koordination, Information, Infrastruktur

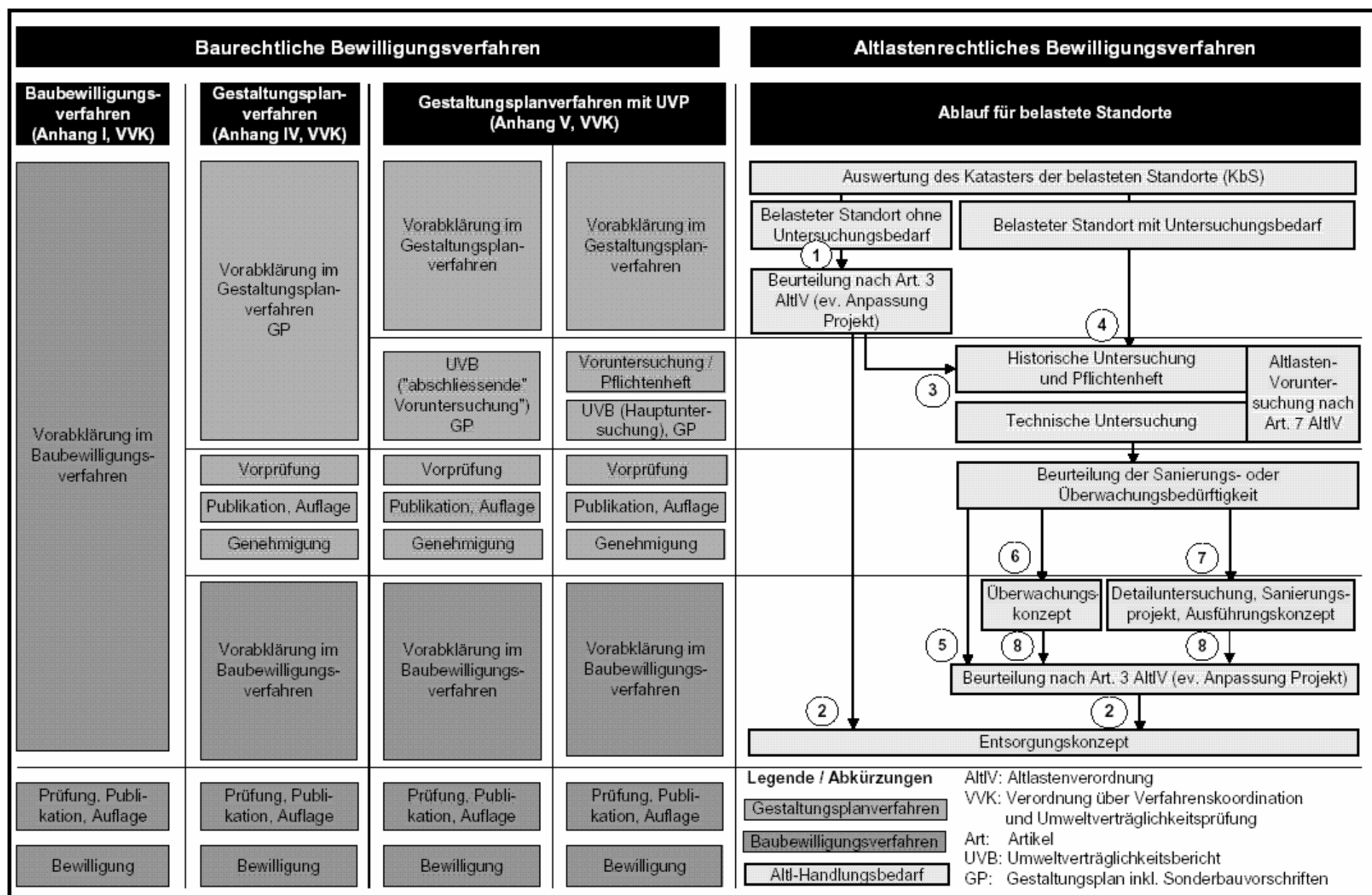
IIIIII KANTON **solothurn**

Amt für Umwelt



Werkhofstrasse 5
4509 Solothurn
Telefon 032 627 24 47
Telefax 032 627 76 93
E-Mail afu@bd.so.ch
www.afu.so.ch

Bauen auf belasteten Standorten – Bewilligungsverfahren



Nr. in Grafik	Problemstellung / Vorgabe gemäss AltIV	Aktivität Bauherrschaft	Aktivität Amt für Umwelt (AfU)
1	Für einen nicht untersuchungsbedürftigen Standort muss geprüft werden, ob er allenfalls durch das Bauvorhaben untersuchungsbedürftig wird.		Das AfU prüft einen möglicherweise durch das Bauvorhaben entstehenden Sanierungsbedarf.
2	Wenn die Bedingungen von Art. 3 AltIV erfüllt sind, ist ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub zu erstellen. Ggf. sind spezifische abfallrechtliche Untersuchungen durchzuführen.	Lässt die abfallrechtlichen Untersuchungen durchführen. Erstellt Entsorgungskonzept und reicht dieses beim AfU zur Prüfung ein.	Verlangt ggf. abfallrechtliche Untersuchung. Prüft Entsorgungskonzept und formulierte allfällige Auflagen z.Hd. der kommunalen Baubehörde.
3	Falls nicht auszuschliessen ist, dass durch das Bauvorhaben ein Sanierungsbedarf entsteht, ist für den Standort eine Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen.	Lässt die Altlasten-Voruntersuchung durchführen, die aus einer historischen und einer technischen Untersuchung besteht.	Verlangt von der Bauherrschaft eine Altlasten-Voruntersuchung des Standortes.
4	Für untersuchungsbedürftige Standorte ist in jedem Fall eine Altlasten-Voruntersuchung nach Art. 7 AltIV durchzuführen. Sie dient dazu, eine allfällige Sanierungs- oder Überwachungsbedürftigkeit zu ermitteln.	Reicht das Pflichtenheft für die technische Untersuchung beim AfU zur Stellungnahme ein. Reicht den Bericht über die technische Untersuchung beim AfU ein.	Prüft das aufgrund der historischen Untersuchung erstellte Pflichtenheft für die technische Untersuchung. Nimmt Stellung zum Bericht über die technische Untersuchung. Beurteilt, ob Standort überwachungs- oder sanierungsbedürftig ist.
5	Wenn der Standort weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist, ist zu prüfen, ob der Standort durch das Vorhaben selbst sanierungsbedürftig wird.	Sorgt dafür, dass der Standort durch das Bauprojekt nicht sanierungsbedürftig wird.	Prüft, ob der Standort durch das Bauvorhaben sanierungsbedürftig wird und verlangt ggf. eine Projektanpassung.
6	Für einen überwachungsbedürftigen Standort ist ein Überwachungskonzept auszuarbeiten und umzusetzen.	Lässt Überwachungskonzept ausarbeiten und reicht dieses beim AfU zur Stellungnahme ein. Überwacht gemäss Stellungnahme AfU.	Nimmt Stellung zum Überwachungskonzept.
7	Für einen sanierungsbedürftigen Standort ist eine Detailuntersuchung durchzuführen und ein Sanierungsprojekt mit Ausführungskonzept auszuarbeiten.	Lässt eine Detailuntersuchung durchführen und ein Sanierungsprojekt mit Ausführungskonzept ausarbeiten.	Prüft jeweils Detailuntersuchung, Sanierungsprojekt und Ausführungskonzept und nimmt dazu Stellung.
8	Für einen überwachungs- oder sanierungsbedürftigen Standort ist eine Beurteilung nach Art. 3 AltIV nötig. Es ist nachzuweisen, dass der Standort durch das Projekt... ... nicht sanierungsbedürftig wird oder ... seine spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder ... der Standort, soweit er durch das Vorhaben verändert wird, gleichzeitig saniert wird.	Passt ggf. das Projekt so an, dass der Standort durch das Vorhaben gleichzeitig saniert wird bzw. kein Sanierungsbedarf entsteht.	Beurteilt, ob für das Projekt die Kriterien nach Art. 3 AltIV erfüllt sind. Stimmt dem Projekt zu oder verlangt ggf. eine Projektanpassung.