



Recycling von Industriebrachen

Von Dr. Mathias Joppen, Geophysiker

Inhaber der Joppen & Pita AG,
beratende Geologen und Umweltspezialisten SIA/USIC, Basel

In der vorliegenden Publikation werden Projekte vorgestellt, die auf ehemaligen Industriebrachen realisiert worden sind. Beim Rückbau von Industriebrachen können bedeutende Mehrkosten für die Schadstoffsanierung der bestehenden Industriebauten und/oder des Untergrunds anfallen. Von Gesetzes wegen ist der Bauherr verpflichtet, diese Sanierungen vorzunehmen und deren Kosten zu tragen. Die gesetzliche Grundlage dazu bilden die Technische Verordnung über Abfälle (Art 9) und die Bauarbeitenverordnung (Art 3).

Einzig die Sanierung von Altlasten (v.a. bei Grundwasserbeeinträchtigungen) wird dem Verursacher (i.d.R. Verkäufer) auferlegt, wenn sie behördlich angeordnet ist, d.h. eine verfügte Sanierungspflicht besteht (Art 20 AltIV).

In zentralen Lagen ist diese Regelung nicht problematisch: Bauherren oder Investoren dürften die Mehrkosten für Sanierungen von Bausubstanz und Untergrund klaglos tragen, da die Voraussetzungen für eine gute Rentabilität gegeben sind.

Ausserhalb von Ballungszentren, wo der Preisdruck hoch ist, ist die Höhe der Sanierungskosten entscheidend für die Rentabilität des Bauvorhabens. Dort wird auch das Kostenrisiko scharf kalkuliert. Trotz teils guter Lagen dieser Areale, bevorzugen Investoren für Neubauprojekte oft die grüne Wiese. Die Gründe dafür sind vielfältig. Sie reichen von der Angst vor möglichen Altlasten bis hin zu den fehlenden Informationen über die Standorte mit Umnutzungspotenzial. Mit dem entsprechenden Wissen und einem geschickten Vorgehen lassen sich diese Hindernisse in der Regel überwinden und das grosse Entwicklungspotenzial der Industriebrachen wird nutzbar.

Voraussetzung dazu bilden offene Kommunikation, Ehrlichkeit, Fairness, Controlling und Reporting und ein interdisziplinäres Team von Architekten und Raumplanern sowie Spezialisten aus Geologie, Altlasten-/Schadstoffsanierung, Rückbau und Vertragswesen.

Der Verkäufer soll in der Vorbereitung für Verkaufsverhandlungen die Höhe der Schadstoffsanierungskosten kennen. Es sind parallel zur Planung des Neubauvorhabens auch die Schadstofferhebungen von bestehenden Bauten (Gebäudechecks) durchzuführen, den altlastenrechtlichen Status zu erfassen (Voruntersuchung Altlasten) und Rückbaukonzepte sowie deren Kosten zu erheben.

Sind diese Unterlagen neutral und überzeugend ausgearbeitet und die finanziellen Risiken bekannt, ist der Investor auch für den Erwerb der Brache bereit.

