



**Anleitung zur Erstellung einer**

# **Standortdokumentation im Hinblick auf eine Kostenverteilung**

Stand: August 2008

## Impressum

AWEL Amt für  
Abfall, Wasser, Energie und Luft  
Abteilung Abfallwirtschaft und Betriebe  
Sektion Altlasten  
Weinbergstrasse 34, Postfach  
8090 Zürich  
Tel.: 043 259 39 73  
Fax.: 043 259 39 33  
E-Mail: info.altlasten@bd.zh.ch  
<http://www.altlasten.zh.ch>

## Hinweis

Der Einfachheit halber gilt in diesem Dokument die männliche Bezeichnung für beide Geschlechter. Wir danken für Ihr Verständnis.

Titelbild: AWEL

© AWEL 2008  
(Copyright mit Genehmigung des Herausgebers und  
Quellenangabe gestattet.)

## Anforderungen an die Standortdokumentation

Die Standortdokumentation soll eine Grundlage sein für die altlasten- und ggf. abfallrechtliche Auseinandersetzung zur Verteilung der Kosten im Sinne von Art. 32d bzw. Art. 32b<sup>bis</sup> Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01).

Die Standortdokumentation bezweckt:

- bei allen beteiligten Parteien den gleichen Wissensstand herzustellen;
- alle zur Verteilung der Kosten relevanten Fakten übersichtlich, kurz und präzise darzulegen;
- die Nachvollziehbarkeit der massgebenden Fakten anhand eines Aktenverzeichnisses und der entsprechenden Dokumente im Anhang.

Die Standortdokumentation soll:

- eine neutrale Zusammenfassung von Fakten sein;
- möglichst in Tabellenform, übersichtlich und mit möglichst wenig fließendem Text gestaltet werden;
- keine Wiederholungen enthalten;
- keine Empfehlungen und keine Vermutungen enthalten;
- aufgrund der beim AWEL vorliegenden Akten und weiteren, der Öffentlichkeit zugänglichen Informationen erstellt werden; allfällige Nachforschungen müssen verhältnismässig sein, d. h. der Aufwand muss ein für die Kostenverteilung relevantes Ergebnis bringen.

Die Standortdokumentation erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die beteiligten Parteien können jederzeit, gestützt auf entsprechende Unterlagen, Ergänzungen bzw. abweichende Fakten vorbringen.

**Liegenschaft:** **Bezeichnung**  
**Standort:** **Standortbezeichnung**  
**Nummer:** **Standortnummer**  
**Gemeinde:** **Stadt\_Gemeindename**

***Standortdokumentation im Hinblick auf eine  
Kostenverteilung***

Berichtverfasser: **Name**

Auftraggeber: **Name, Adresse**

**Ort, Datum**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Ausgeführte Arbeiten	6
1.3 Massgebende Unterlagen	6
1.4 Gesetzliche Grundlagen	6
<b>2. ALTLASTENRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>7</b>
<b>3. LIEGENSCHAFTSGESCHICHTE</b>	<b>8</b>
3.1 Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und verursachte Belastungen	8
3.2 Altlastenrechtlich relevante Nutzungen und Tätigkeiten	8
3.3 Details zu Grundeigentümern und Nutzern	8
<b>4. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG</b>	<b>9</b>
<b>5. KOSTENTRAGUNG GEMÄSS ART. 32D USG</b>	<b>10</b>
<b>ANHANG</b>	
ANHANG 1: SITUATIONSPLAN MIT LAGE UND AUSDEHNUNG DES STANDORTES IM ZEITPUNKT DER ALTLASTENRECHTLICHEN MASSNAHMEN: MASSSTAB 1:1000	
ANHANG 2: SITUATIONSPLÄNE ZUR LIEGENSCHAFTSGESCHICHTE: MASSSTAB 1:1000	
ANHANG 3: KOSTENZUSAMMENSTELLUNG	11
ANHANG 4: MASSGEBENDE BELEGE ZUR DOKUMENTATION DER AUSSAGEN IM BERICHT	

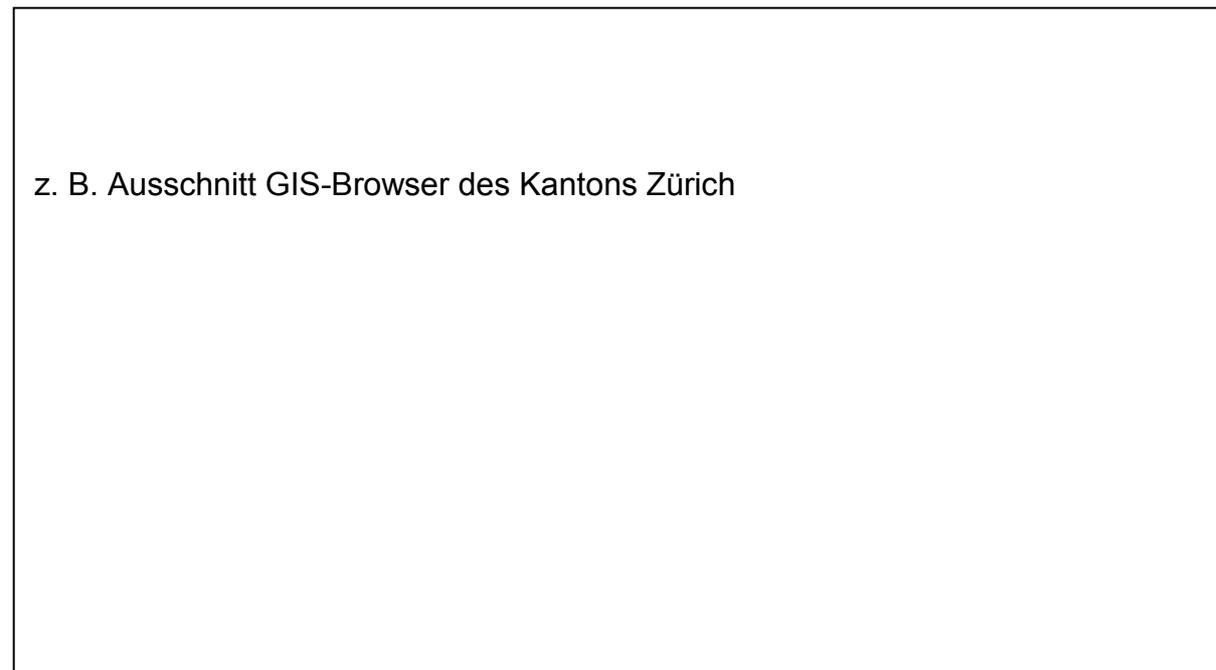
# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Tabelle 1: Wichtigste Daten zum Standort

<b>Standort Nr.</b>	Standortnummer (VFK/KbS)
<b>Standort-Gemeinde</b>	Stadt_Gemeinde
<b>Standort-Adresse</b>	Strasse, Nummer
<b>Betroffene Grundstücke</b>	Kat.-Nrn. Zeitpunkt der Massnahme (aktuelle)
<b>Landeskoordinaten</b>	<X/Y>
<b>Standort-Klassierung gemäss KbS</b>	Standortinformation (Anhang 4, act. X)
<b>Gesuchsteller</b>	Name, Adresse (evtl. Vertreter mit Angabe Vollmacht (Anhang 4, act. X))
<b>Kostenverteilungsgesuch</b>	Gesuchsdatum (Anhang 4, act. X)
<b>Träger der bisher angefallenen altlastenrechtlichen Kosten</b>	Name, Adresse
<b>Kosten altlastenrechtlicher Massnahmen</b>	Kosten für die Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen

Figur 1: Übersichtsplan, Massstab 1:25'000



Figur 2: Situationsplan mit Lage und Ausdehnung des Standortes Massstab 1:1'000 (aktueller Zustand)

z. B. Ausschnitt GIS-Browser des Kantons Zürich

## 1.2 Ausgeführte Arbeiten

Auflistung der ausgeführten Arbeiten ggf. mit Verweis auf die massgebenden Unterlagen in Kap. 1.3 bzw. Anhang 4).

- Recherchen (Ort, Datum, falls zutreffend Ansprechperson aufführen)
- Begehung der Liegenschaft (Begleitung, Datum, Protokoll)
- Befragung von Personen (Name, Vorname, Adresse der befragten Personen, Datum der Befragung und Protokoll)
- (...)

## 1.3 Massgebende Unterlagen

Chronologisches Aktenverzeichnis aller massgebenden Unterlagen (Berichte, Verfügungen, Protokolle, usw.) erstellen. Die Dokumente sind nummeriert im Anhang 4 anzufügen.

[1] (...)

[2] (...)

## 1.4 Gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen und Vollzugshilfen können im Zusammenhang mit der Erstellung der Standortdokumentation von Bedeutung sein.

### 1.4.1 Eidgenössische Gesetze und Verordnungen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7.10.1983.
- Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26.8.1998.
- Verordnung über die Abgabe zur Sanierung von Altlasten (VASA) vom 5.4.2000.

### 1.4.2 Kantonale Gesetze und Verordnungen

- Gesetz über die Abfallwirtschaft (Abfallgesetz) vom 25.9.1994.

### 1.4.3 Eidgenössische Richtlinien und Empfehlungen

- Pflichtenheft für die technische Untersuchung von belasteten Standorten, BUWAL, Januar 2000.
- Erstellung des Katasters der belasteten Standorte, BUWAL, 2001.

### 1.4.4 Kantonale Richtlinien und Empfehlungen

- «Kostenverteilungsverfahren nach Art. 32d USG insbesondere Verhandlungsverfahren» Merkblatt des AWEL vom März 2007.
- «Bauen auf belasteten Standorten», Merkblatt des AWEL vom April 2004.
- «Grundeigentümer und belastete Standorte/Altlasten», Merkblatt des AWEL vom September 2004
- «Belastete Standorte: Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften», Merkblatt des AWEL vom April 2000.

## 2. Altlastenrechtliche Situation

*(Anhang 1: Situationsplan mit Lage und Ausdehnung des Standortes im Zeitpunkt der altlastenrechtlichen Massnahmen: Massstab 1:1000)*

In der Tabelle 2 sind die durchgeführten Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen aufzuführen inkl. den Quellenangaben gemäss Aktenverzeichnis (vgl. Kap. 1.3).

Es muss der Nachweis erbracht werden, dass ein Anspruch auf eine Kostenverteilung gemäss Art. 32d USG besteht.

Nur die Verteilung von Untersuchungskosten ist nachvollziehbar zu begründen, falls weitergehende altlastenrechtliche Massnahmen anstehen.

Bei unvorhergesehenen altlastenrechtlichen Massnahmen im Rahmen von Bauvorhaben ist der Zeitpunkt der "Entdeckung", der diese Massnahmen auslösenden Belastung als Bemerkung in Tabelle 2 aufzuführen.

*Tabelle 2: Durchgeführte Massnahmen, Klassierung*

Kat.-Nr. <sup>1</sup>	VFK/KbS-Nr.	Verfügung/Anordnung/Baubewilligung	Massnahme	Zeitraum	Klassierung nach AltIV	Bemerkungen
		Nr./Datum	z. B. Untersuchung, Überwachung/Sanierung	von / bis		

<sup>1</sup> Massgebend ist die Situation im Zeitraum der Massnahme

### 3. Liegenschaftsgeschichte

(Anhang 2: Situationspläne zur Liegenschaftsgeschichte: Massstab 1:1'000)

#### 3.1 Eigentumsverhältnisse, Nutzungen und verursachte Belastungen

In den Tabellen 3a bis 3x sind für die einzelnen Grundstücke des Standortes die für die Kostenverteilung relevanten Daten chronologisch aufzuführen. Massgebend ist die Situation im Zeitpunkt der altlastenrechtlichen Massnahmen.

Spezielle Aspekte, die in den Tabellen nicht ausreichend dargestellt werden können, sollen in einem kurzen Text beschrieben werden: Z. B. Zeitpunkt der Handänderung, Art der Rechtsnachfolge (Kauf, Erbgang, Übernahme, Tausch, usw.), vertragliche Besonderheiten.

Tabelle 3: Eigentums- / Nutzungsverhältnisse und Verursachte Belastungen

##### 3a) Grundstück Kat.-Nr. (...) <sup>2</sup>

Zeitraum	Grundeigentümer	Rechtsnachfolge	Nutzer <sup>3</sup>	Nutzung/Belastungsursachen	Verursachte Belastungen	Quelle <sup>4</sup>
Datum	Firma/Name	Grund <sup>5</sup> , Preis	Firma/Name	Art der Nutzung/Tätigkeit (Prozess)/Störfälle/Ablagerungen	Schutzgut/Schadstoffe	Hinweis auf Dokument im Anhang

##### 3b) Grundstück Kat.-Nr. (...) <sup>2</sup>

Zeitraum	Grundeigentümer	Rechtsnachfolge	Nutzer <sup>3</sup>	Nutzung/Belastungsursachen	Verursachte Belastungen	Quelle <sup>4</sup>
Datum	Firma/Name	Grund <sup>5</sup> , Preis	Firma/Name	Art der Nutzung/Tätigkeit (Prozess)/Störfälle/Ablagerungen	Schutzgut/Schadstoffe	Hinweis auf Dokument im Anhang

##### 3c) Grundstück Kat.-Nr. (...) <sup>2</sup>...

#### 3.2 Altlastenrechtlich relevante Nutzungen und Tätigkeiten

Die altlastenrechtlich relevanten Fakten aus den Kolonnen „Nutzung / Belastungsursachen“ und „Verursachte Belastungen“ in den Tabellen 3 sind soweit nötig zu erläutern.

#### 3.3 Details zu Grundeigentümern und Nutzern

In Tabelle 4 und 5 sind alle privatrechtlich relevanten Angaben (Namen, aktuelle Adressen, Verträge usw.) zu den in der Tabelle 2 genannten Grundeigentümern bzw. Nutzern aufzuführen. Kopien der relevanten Unterlagen sind in Anhang 4 beizulegen.

<sup>2</sup> Massgebend ist die Situation im Zeitpunkt der Massnahme; bei Mutationen genaue Angabe Zeitpunkt mit Plan

<sup>3</sup> inkl. Rechtsverhältnis zum Grundeigentümer mit Quelle

<sup>4</sup> Die Quellen müssen so genau angegeben werden, dass die Nachvollziehbarkeit der gewonnenen Erkenntnisse in jeder späteren Stufe des Verfahrens gewährleistet ist. Wo dies möglich ist, sollen Belege kopiert und der Standortdokumentation in Anhang 4 angefügt werden.

<sup>5</sup> Rechtsnachfolge (z. B. Handänderung infolge Kauf, Erbe, Übernahme, Konkurs)

Soll eine Befreiung des Grundeigentümers gemäss Art. 32d Abs. 2, Satz 3 USG stattfinden, sind die entsprechenden Begründungen in einem kurzen Text zu schildern und die erforderlichen Nachweise zu liefern.

*Tabelle 4: Details zu den Grundeigentümern*

Firma/Name	Adresse	Rechtsform	Bemerkungen <sup>6</sup>

*Tabelle 5: Details zu den Nutzern*

Firma/Name	Adresse	Rechtsform	Bemerkungen <sup>6</sup>

## **4. Kostenzusammenstellung**

*(Anhang 3: Kostenzusammenstellung)*

In Anhang 3 sind die tatsächlich angefallenen Kosten gemäss (Bau-)Abrechnung aufzulisten und zu begründen. In der Zusammenstellung sind die Kosten in folgende Kategorien aufzuteilen:

- rein altlastenrechtliche Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten (Art. 32d USG);
- reine Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung von belastetem Aushubmaterial (Art. 32b<sup>bis</sup> USG);
- rein baubedingte Kosten inkl. Entsorgungskosten für unbelastetes Aushubmaterial.

Positionen, die sich nicht eindeutig einer der obgenannten Kategorien zuteilen lassen, können evtl. mittels geeigneten Kostenaufteilungs-Schlüsseln aufgeteilt werden. Diese Aufteilung ist zu begründen.

Verhältnisse, die im Anhang 3 nicht ausreichend dargestellt werden können, sollen an dieser Stelle in einem kurzen Text beschrieben werden.

---

<sup>6</sup> Hier sollen die rechtlichen Verhältnisse und Modalitäten möglichst genau umschrieben und alle Angaben auf nachvollziehbare Weise dokumentiert werden (genaue Quellenangabe in Anhang 4 beilegen).

## 5. Kostentragung gemäss Art. 32d USG

Nach Möglichkeit ist zu zeigen, welche in den Tabellen 3 genannten relevanten Nutzung/Belastungsursachen zu welchen Kosten geführt haben.

*Tabelle 6: Zuordnung der Kosten zur Belastungsursache*

Belastungsursache	Kosten	Bemerkungen

Der Gesuchsteller hat aus seiner Sicht die Verursacher und deren Verursacheranteile gemäss Art. 17 lit. d AltIV zu nennen und zu begründen.

Ort, Datum

**Gesuchsteller**

Firma/Name

Unterschrift

**Beauftragte Firma**

Firma/Name

Unterschrift

**Kostenzusammenstellung (stark vereinfachtes Sanierungsbeispiel im Rahmen eines Bauvorhabens)**

BKP-Nr. <sup>7</sup>	Rechnungssteller	Leistung	Rechnungsdatum	Rechnungsempfänger	Rechnungsbetrag (inkl. MwSt/Rabatt) [sFr.]	Aufteilung <sup>8</sup> [%]	baubedingte Kosten und Beratungen <sup>9</sup> [sFr.]	abfallrechtliche Mehrkosten <sup>10</sup> [sFr.]	altlastenrechtliche Kosten <sup>11</sup> [sFr.]	Bemerkungen
0	Verkäufer	Grundstückkauf			X	100/0/0	X			
1	Architekt	Vorbereitungsarbeiten			X	100/0/0	X			
20	Abbruchfirma	Rückbau Tanks			X	0/0/100			X	z. B. gemäss BD-Verfügung Ursache für Untergrund- und Grundwasserbelastung; Tanks liegen ausserhalb Bauperimeter
21		Übrige Rückbauarbeiten			X	50/50/0	X	X		
30	Aushubfirma	Aushubarbeiten, Entsorgungskosten für Aushubmaterial			X	z. B. 65/25/10	X	X	X	z. B. Mehrkosten belastetes Aushubmaterial (25 %), Mehraushub in Folge der altlastenrechtlichen Massnahmen (10 %)
31	Baufirma/Ausbau-firmen etc.	Gebäude			X	100/0/0	X			
40	Fachbüro Altlasten	Untersuchungen (abfall- und altlastenrechtliche Baubegleitung, Baugrunduntersuchungen, Analysen, Berichte etc.)			X	z.B. 65/25/10	X	X	X	effektiv oder aufgeteilt nach abfall- bzw. altlastenrechtlicher Aushubkubaur
41	Fachbüro Altlasten	Überwachung			X	0/0/100			X	z. B. Grundwasser-überwachung
42	Entsorgungsfirma	Sanierungskosten (Dekontamination)			X	0/80/20		X	X	effektiv oder aufgeteilt nach abfall- bzw. altlastenrechtlicher Aushubkubaur
43	Spezialfirma	Sanierungskosten (Sicherung)			X	0/0/100			X	
5	Diverse Firmen	Diverses			X	100/0/0	X			
<b>Total</b>							<b>sFr.</b>	<b>sFr.</b>	<b>sFr.</b>	<b>sFr.</b>
<b>Kostenanteile</b>							<b>100 %</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>

<sup>7</sup> "BKP" ist die Abkürzung für «Baukostenplan». Im Baukostenplan werden sämtliche Arbeitsleistungen während der Bauphase aufgelistet. Jede einzelne Leistung wird dabei einer bestimmten Nummer entsprechend national geltendem Standard zugeordnet (Die Nummern in vorliegendem Beispiel entsprechen nicht der offiziellen Liste).

<sup>8</sup> Möglichkeit zur Aufteilung von Positionen auf baubedingte, abfallrechtliche Mehrkosten und altlastenrechtliche Kosten; insbesondere der Anteil für die altlastenrechtlichen Kosten ist in der letzten Spalte zu begründen.

<sup>9</sup> Allgemeine Baukosten inkl. Aushubarbeiten, Entsorgungskosten für unbelastetes Aushubmaterial und baubedingte bzw. juristische Beratungen

<sup>10</sup> Mehrkosten für die Untersuchung und Entsorgung von belastetem Aushubmaterial bei Bauvorhaben gemäss Art. 32b<sup>bis</sup> USG

<sup>11</sup> Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten für altlastenrechtliche Massnahmen gemäss Art. 32d USG