



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Verkehr BAV
Office fédéral des transports OFT
Ufficio federale dei trasporti UFT
Uffizi federal da traffic UFT

Altlasten-Vollzug bei Unternehmen des öffentlichen Verkehrs

**Bewilligung gemäss
Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG**



Dieses Merkblatt richtet sich an die
Unternehmen des öffentlichen Verkehrs
und an andere interessierte Kreise.

Das vorliegende Merkblatt gibt Auskunft, wie das Bundesamt für Verkehr bezüglich der Bewilligung bei Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Umweltschutzgesetzes vorgeht.

Ausgangslage

Seit dem 1. Juli 2014 ist Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG¹) in Kraft. Gemäss dieser Bestimmung muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, durch die Behörde bewilligt werden.

**Bewilligung gemäss
Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG**

Das Bundesamt für Verkehr (BAV) hat gemäss Art. 32c Abs. 2 in Verbindung mit Art. 41 Abs. 2 USG einen Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV) zu erstellen und zu führen. Somit ist das BAV die zuständige Behörde für die Erteilung der Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG bei Grundstücken, auf welchen sich ein im KbS BAV eingetragener belasteter Standort befindet.

Vollzugszuständigkeit BAV

Belastete Standorte, welche in einem kantonalen Kataster der belasteten Standorte oder einem Kataster der belasteten Standorte des Bundesamtes für Zivilluftfahrt (BAZL) oder Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) verzeichnet sind, fallen unter die Vollzugszuständigkeit der jeweiligen kantonalen Behörde bzw. des BAZL oder VBS.

Vollzugszuständigkeit anderer Behörden

Grundstücke können gemischte Nutzungen aufweisen: z.B. werden Teile eines Grundstücks bahnbetrieblich genutzt, andere nicht. Dies führt zu unterschiedlichen Zuständigkeiten im Vollzug (BAV oder Kanton).

Grundstücke mit gemischter Nutzung

Befinden sich auf demselben Grundstück mehrere belastete Standorte, welche jeweils in verschiedenen Katastern der belasteten Standorte (BAV und Kanton bzw. BAZL/VBS) eingetragen sind, dann braucht es für die Veräusserung oder Teilung des Grundstücks nicht nur die Bewilligung des BAV, sondern auch die Bewilligung der anderen zuständigen Behörde.

Die Daten aus dem Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV) stehen auch für die (zukünftigen) Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ([ÖREB-Kataster](#)) der Kantone zur Verfügung und werden in diesen dargestellt. Daher sind diese altlastenrechtlichen Einträge in den ÖREB-Kataster wie Einträge im KbS BAV zu behandeln.

KbS BAV-Daten <=> ÖREB-Kataster

¹ SR 814.01

Bewilligung des BAV zur Veräusserung oder Teilung

Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG im Detail

Gemäss [Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 \(USG; SR 814.01\)](#) bedarf die Veräusserung oder die Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte eingetragener Standort befindet, der Bewilligung der Behörde. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. vom Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind;
- b. die Kostendeckung für die zu erwartenden Massnahmen sicher gestellt ist oder
- c. ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung oder Teilung besteht.

Allgemeinverfügung für Fälle nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG

Für Fälle, welche unter Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG fallen, hat das BAV eine Allgemeinverfügung erlassen (siehe Bundesblatt vom 22. Juli 2014: BBl 2014 5701). Mit dieser Allgemeinverfügung erteilt das BAV den Inhabern von Grundstücken die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks gemäss Artikel 32d^{bis} Absatz 3 Buchstabe a des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG²), wenn sich auf dem Grundstück ein oder mehrere im KbS BAV eingetragene/r Standort/e befindet/en, welche die folgenden Beurteilungen aufweisen:

- «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» gemäss Art. 5 Abs. 4 Bst. a der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV³), oder
- «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV.

Individuell-konkrete Bewilligung für übrige Fälle

Befinden sich auf einem Grundstück Standorte im KbS BAV, welche die Beurteilung „belastet, untersuchungsbedürftig“ (Art. 5 Abs. 4 Bst. b AltIV), „belastet überwachungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. a AltIV) oder „belastet, sanierungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltIV) erhalten haben, so wird es nicht von dieser Allgemeinverfügung erfasst. Für die Veräusserung oder Teilung eines solchen Grundstücks braucht es eine individuell-konkrete Bewilligung des BAV. Ein entsprechendes Gesuchsformular ist auf der Homepage des BAV aufgeschaltet unter: www.bav.admin.ch => Umwelt => Altlasten.

² SR 814.01

³ SR 814.680

Konkreter Ablauf

Ein Eigentümer plant eine Veräusserung⁴ oder Teilung eines Grundstücks. Er - oder sein beauftragter Notar - kann anhand des KbS BAV (siehe www.bav.admin.ch => [Umwelt](#) => [Altlasten](#) oder map.geo.admin.ch) oder im kantonalen [ÖREB-Kataster](#) prüfen, ob ein belasteter Standort im KbS BAV auf dem Grundstück eingetragen ist.

Bewilligung einholen durch Eigentümer

Beim Vorliegen eines oder mehrerer KbS BAV-Einträge mit der Beurteilung "belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten" (Art. 5 Abs. 4 Bst. a AltIV⁵) oder der Beurteilung "belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig" (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV) gilt die Bewilligung mit der Allgemeinverfügung des BAV als erteilt.

Beim Vorliegen eines oder mehrerer KbS BAV-Einträge mit der Beurteilung „belastet, untersuchungsbedürftig“ (Art. 5 Abs. 4 Bst. b AltIV), „belastet überwachungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. a AltIV) oder „belastet, sanierungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltIV) kann der Eigentümer - oder sein beauftragter Notar - mit dem Gesuchsformular die Bewilligung beim BAV beantragen (siehe oben).

Das BAV teilt seinen Entscheid bezüglich der Bewilligung dem Gesuchsteller in der Regel innerhalb von 10 Arbeitstagen mit. In Fällen, bei denen spezielle Sicherstellungen notwendig sind (Art. 32d^{bis} Abs. 1+2 USG), kann die Bearbeitung länger dauern.

Bewilligung durch das BAV

Ob die erforderliche Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs.3 USG vorliegt, wird abschliessend im Grundbucheintragungsverfahren durch das Grundbuchamt geprüft. Fällt ein Grundstücksgeschäft unter den durch diese Allgemeinverfügung geregelten Tatbestand oder liegt eine individuell-konkrete Bewilligung des BAV vor, so kann aus altlastenrechtlicher Sicht die Handänderung oder Teilung erfolgen.

Bewilligung prüfen durch Grundbuchamt

Vorbehalten bleibt eine allfällig notwendige Bewilligung der kantonalen Behörde bzw. des BAZL oder VBS, falls sich auf demselben Grundstück auch belastete Standorte befinden, welche in einem kantonalen Kataster der belasteten Standorte oder einem Kataster der belasteten Standorte des BAZL oder VBS verzeichnet sind.

Zusätzliche Bewilligung Kanton, BAZL oder VBS

⁴ Unter den Tatbestand der Veräusserung fallen alle Rechtsgeschäfte, welche zu einem Eigentümerwechsel führen. Hierzu gehört namentlich der Verkauf nach Art. 216 ff. OR, der Tausch nach Art. 237 f. OR, die Schenkung nach Art. 239 ff. OR, die Zuweisung durch Teilungsvertrag nach Art. 634 ZGB und die Vermögensübertragung nach Art. 69 ff. des Fusionsgesetzes. Zudem sind alle Rechtsgeschäfte erfasst, die den Wert des Grundstücks wesentlich mindern. Konkret ist die Begründung und Veräusserung eines Baurechts nach Art. 779 ff. ZGB als Veräusserung zu qualifizieren

Die Errichtung eines Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrechts nach Art. 216 ff. OR ist, im Gegensatz zur späteren Ausübung des jeweiligen Rechts, nicht als Veräusserung zu qualifizieren und somit nicht bewilligungspflichtig.

⁵ SR 814.680

Das Wichtigste in Kürze

Seit dem 1. Juli 2014 ist Art. 32d^{bis} Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG⁶) in Kraft. Gemäss dieser Bestimmung muss jede Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks, auf dem sich ein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragener Standort befindet, durch die Behörde bewilligt werden.

Das Bundesamt für Verkehr (BAV) hat gemäss Art. 32c Abs. 2 in Verbindung mit Art. 41 Abs. 2 USG einen Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV) zu erstellen und zu führen. Somit ist das BAV die zuständige Behörde für die Erteilung der Bewilligung gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG bei Grundstücken, auf welchen sich ein im KbS BAV eingetragener belasteter Standort befindet.

Mit der Allgemeinverfügung vom 22. Juli 2014 erteilt das BAV den Inhabern von Grundstücken die Bewilligung zur Veräusserung oder Teilung eines Grundstücks gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 Bst. a USG, wenn sich auf dem Grundstück nur ein oder mehrere im KbS BAV eingetragene/r Standort/e befindet/en, welche die Beurteilung:

- "belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten" (Art. 5 Abs. 4 Bst. a AltIV⁷) oder
- "belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig" (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV)

aufweisen.

Befinden sich auf einem Grundstück Standorte im KbS BAV, welche die Beurteilung:

- „belastet, untersuchungsbedürftig“ (Art. 5 Abs. 4 Bst. b AltIV),
- „belastet überwachungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. a AltIV) oder
- „belastet, sanierungsbedürftig“ (Art. 8 Abs. 2 Bst. b AltIV)

erhalten haben, so wird es nicht von dieser Allgemeinverfügung erfasst. Für die Veräusserung oder Teilung eines solchen Grundstücks braucht es eine individuell-konkrete Bewilligung des BAV. Ein entsprechendes Gesuchsformular ist zu finden unter www.bav.admin.ch => Umwelt => Altlasten.

Weitere Informationen

Informationen des BAV (Internet/Merkblätter):

- BAV-Homepage: www.bav.admin.ch (via Thema "Umwelt, Altlasten")
- Merkblatt BAV: Allgemeine Grundsätze
- Merkblatt BAV: Kataster der belasteten Standorte des BAV (KbS BAV)

Informationen anderer Stellen:

- www.bafu.admin.ch, (Themen => Altlasten)
- Internetseiten und Kataster der belasteten Standorte des jeweiligen Kantons
- Informationen zum ÖREB-Kataster:
<http://www.cadastre.ch/internet/oerebk/de/home.html>

Auskünfte

Bundesamt für Verkehr BAV
Sektion Umwelt
CH-3003 Bern

Tel. +41 (0)58/ 462 57 11

kbs@bav.admin.ch

Gesetzliche Grundlagen und Vollzugshilfen

Umweltschutzgesetz (USG [SR 814.01](#)); insbesondere Art. 32d^{bis} USG

Altlasten-Verordnung (AltIV [SR 814.680](#))

Rechtshinweis: Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Merkblatt die Richtlinien und Gesetze des Bundes nicht ersetzt, es stellt lediglich eine vereinfachte und zusammenfassende Übersicht dar.

⁶ SR 814.01

⁷ SR 814.680