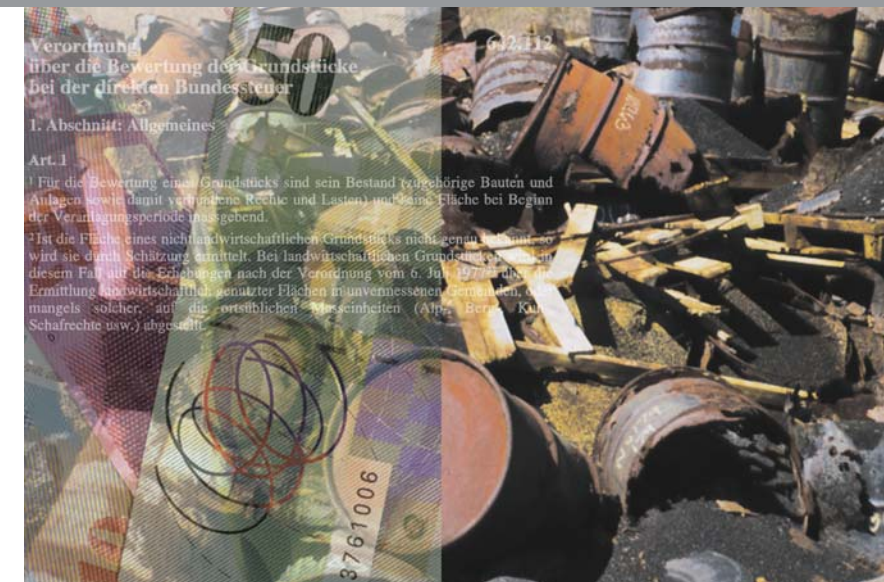


# Altlasten als Gesamtaufgabe



## Unser Unternehmen

Die Ernst Basler + Partner AG ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen, das seit 1963 im In- und Ausland erfolgreich tätig ist. Rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten an den Standorten in Zollikon, Zürich und Potsdam. Unser Projekte umfassen Themen in den Bereichen Umwelt, Sicherheit, Energie, Raum und Verkehr, Projektmanagement und Ingenieurbau sowie Informatik, Strategie- und Unternehmensberatung.

Unser Bereich Altlasten besteht aus Fachleuten aus den Gebieten Naturwissenschaft, Recht, Ökonomie und Ingenieurwesen. In interdisziplinären Teams bearbeiten wir Fragestellungen unserer Kundinnen und Kunden. Bei Bedarf können wir jederzeit weitere erfahrene Mitarbeitende der Ernst Basler + Partner AG beiziehen.

## Ansprechpersonen

- Stefan Hüsler
- Dorrit Marti
- Tino Reinecke
- Dr. Stefan Scherler, Rechtsanwalt

Belastete Standorte sind mehr als verschmutztes Bodenmaterial: die Belastungen beeinflussen die Verfügbarkeit und den Wert einer Liegenschaft oder eines Grundstückes erheblich.

Die drei Bereiche

- technisch-naturwissenschaftliche Untersuchungen
- ökonomische Bewertung und
- juristische Beratung

sind untrennbar miteinander verbunden. Eine frühzeitige Koordination der drei Bereiche vermeiden Zeitverluste und Rechtsstreitigkeiten bei Bauvorhaben oder Handänderungen. Finanzielle Risiken werden kalkulierbar, und die sachgerechte Bewertung von belasteten Liegenschaften ermöglicht Korrekturen bei der Steuereinschätzung oder bei Hypothekengeschäften.

## Wen wir ansprechen...

Wie auch immer Sie vom Thema Altlasten betroffen sind, ob Sie

- Private oder gewerbliche Grundeigentümer und -eigentümerinnen
- Bauherren
- Liegenschaftsverwalter und -verwalterinnen

sind: Meist werden Sie mit allen drei Aspekten von Altlasten konfrontiert.

# Altlasten als Gesamtaufgabe

## Was die Altlastenverordnung des Bundes verlangt ...

Mit einer Voruntersuchung wird das Gefährdungspotenzial eines Standortes beurteilt: daraus folgen vier Kategorien von Standorten:

- Unbelastet
- Belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet und überwachungsbedürftig
- Belastet und sanierungsbedürftig (Altlast im Sinne der Verordnung)

## Was bei der Besteuerung möglich ist...

Ist ein Standort belastet, so können die Wertvermindierungen beim Eigenmietwert und bei der Vermögenssteuer berücksichtigt werden. Nötig sind dazu eine Voruntersuchung und ein Privatgutachten. Ebenso sind Abzüge von Untersuchungs- und Sanierungskosten grundsätzlich möglich.

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind Rückstellungen für sicher zu erwartende Kosten und für Wertverminderung durch die Belastung grundsätzlich zulässig.

## Wo die Rechtsprobleme liegen...

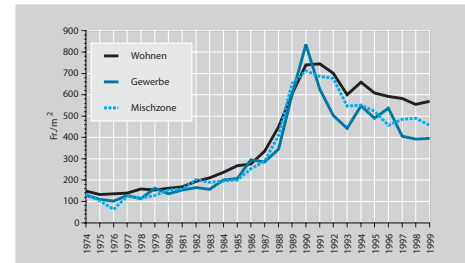
Bei Altlasten gilt öffentliches wie auch privates Recht. Die rechtlichen Grundlagen sind neu, und die Rechtspraxis ist erst im Aufbau begriffen.

Eine Kostenüberwälzung auf Verursacher ist fallweise möglich, z.B.

- können bei einem sanierungsbedürftigen Standort die Sanierungskosten auf die Verursacher verteilt werden;
- können die Untersuchungskosten auf die Verursacher überwälzt werden, auch wenn der Standort nicht sanierungsbedürftig ist.



Quadratmeterpreise in den Bauzonen im Kanton Zürich 1974–1999  
m<sup>2</sup>-gewichteter Mittel (Traditionsreihe), ohne Stadt Zürich



Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Zürich 2001, Statistisches Amt des Kantons Zürich

## Ihre Frage...

Beim Thema Altlasten stellen sich ganz unterschiedliche Fragen:

- Welche Belastungen liegen auf einem Grundstück vor? Was bedeutet dies?
- Ein Grundstück wird im Kataster der belasteten Standorte eingetragen oder ist bereits im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Was sind die Konsequenzen? Kann man sich gegen den Eintrag wehren?
- Können Wertvermindierungen durch belastetes Material auf dem Grundstück bei den Steuern geltend gemacht werden? Wie hoch müssen die Rückstellungen für eine spätere Sanierung sein?
- Worauf ist bei einem Kauf oder einem Verkauf eines belasteten Grundstückes zu achten? Was sind die Folgen bei einer Bebauung oder einem Umbau? Kann der Verursacher der Belastungen belangt werden?

## Unser Angebot...

Zu den verschiedenen Aspekten finden Sie bei Ernst Basler + Partner kompetente Unterstützung in einem Haus. Gerne unterstützen wir Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen

### im technisch-naturwissenschaftlichen Bereich

- bei Voruntersuchungen und
- bei Detailuntersuchungen nach Altlastenverordnung
- bei Sanierungsprojekten und Sanierungen

### im ökonomischen Bereich

- bei der Bewertung von Grundstücken mit Bodenbelastungen
- bei der Ermittlung der Sanierungskosten
- in Steuerfragen

### im juristischen Bereich

- bei der Eintragung in den neuen Kataster der belasteten Standorte
- bei Kauf, Verkauf und Nachfolgeregelung von Liegenschaften
- bei der Frage der Kostenverteilung auf die Verursacher

