

Markus Nöthiger

Umweltrisiken im Zusammenhang mit Konkursverfahren

Die Altlastenproblematik als Stolperstein bei der Bewertung von Unternehmen und Grundstücken

Die Professionalität eines Managements widerspiegelt sich auch im Umweltmanagement. Oft finden sich bei Sanierungsfällen oder Firmen im Konkurs neben den bekannten Schwächen und Risiken auch ein unzureichendes oder sogar völlig fehlendes Management der ökologischen Risiken und Chancen. Anzeichen dafür können mangelnde Ersatzinvestitionen und Managementstrukturen und eine Überbewertung von Sachwerten und Anlagen in der Bilanz sein. Im Konkursverfahren oder bei Verkäufen erweisen sich Umweltrisiken als Stolpersteine oder «Dealkiller», wenn sie nicht rechtzeitig erkannt und bewertet werden.

Der Konkurs der Firma Sorglos & Versäumnis AG

Die Firma Sorglos & Versäumnis AG hat ihr Geschäft, die Galvanik, seit den 40-er Jahren in einer mittelgrossen Stadt im schweizerischen Mittelland betrieben. In den 70-er Jahren florierte das Unternehmen, zeitweise waren über 40 Mitarbeiter beschäftigt. Die Kundenstruktur war jedoch nicht optimal, mehr als 60% des Umsatzes wurde mit einem Grosskunden gemacht.

Anfangs der 80-er Jahre sprang dieser Grosskunde ab. Zurück blieb eine Umsatzeinbusse, die kaum mehr wettzumachen war. Die Sorglos & Versäumnis AG tätigte darauf keine Ersatzinvestitionen mehr und entliess einige Mitarbeiter. Unglücklicherweise betraf die Entlassung auch einen erfahrenen Mitarbeiter, der für den Unterhalt der Umwelttechnik und für die Entsorgung zuständig war. Anstehende Investitionen und Reparaturen wurden aufgeschoben, giftige Sonderabfälle wurden nicht mehr entsorgt, sondern im Keller «vorerst einmal» zwischengelagert.

Ende der 80-er Jahre wurde das Unternehmen von den Behörden aufgefordert, die Anlagen an die Umweltgesetzgebung

anzupassen, insbesondere im Hinblick auf die Luftreinhalteverordnung (LRV), Lärmschutzverordnung (LSV) und den Verkehr mit Sonderabfällen (VVS). Um Umweltschutzkonformität zu erreichen, hätte das Unternehmen CHF 350'000.– investieren müssen. Da man nicht über die notwendige Liquidität oder Reserven verfügte, entschloss man sich, von den Behörden eine Aufschiebung zu verlangen, die auch für 2 Jahre gewährt wurde. Unterdessen lief das Geschäft immer schlechter, und 1997 sah man sich schliesslich gezwungen, Konkurs anzumelden.



Markus Nöthiger,
Partner, ECOFACT AG, Zürich

Zu diesem Zeitpunkt ist auch die Bank als Grundpfandgläubigerin auf die offenkundig vorhandenen ökologischen Risiken aufmerksam geworden. Sie beauftragte ein spezialisiertes Unternehmen mit einer Analyse und Bewertung der vorhandenen ökologischen Risiken. Es stellte sich heraus, dass einem Landwert von CHF 910'000.– Abbruch-, Entsorgungs- und Sanierungskosten von geschätzten CHF 1'800'000.– gegenüberstanden, also ein negativer Wert von CHF 890'000.– resultierte. Unter diesen Umständen sah sich die Bank trotz der eigentlich guten Lage des Objekts gezwungen, auf ihre Forderungen von insgesamt CHF 850'000.– zu verzichten. Sie hätte bei Übernahme der Liegenschaft als neue Eigentümerin nicht nur die Abbruch-, Entsorgungs- und Sanierungskosten tragen müssen und damit ihren Verlust vergrössert, sondern darüber hinaus wäre sie auch mit Haltungskosten, Sanierungsrisiken, ev. sogar mit Schadenersatzforderungen von Dritten konfrontiert gewesen.

Eine Weiternutzung war wegen der veralteten Produktionsanlagen und des damit einher gehenden Investitionsbedarfs unmöglich. Ein freihändiger Verkauf war angesichts des Zustands der Immobilie und

des Grundstücks vollkommen aussichtslos. Ein Käufer liess sich ohne vorhergehende Entsorgung der Abfälle und Produktionsanlagen, der Entsorgung des belasteten Erdreichs und der fundierten Bewertung der Sanierungsrisikos (Gefährdung von Grundwasser) nicht finden. Die herrenlose Liegenschaft fiel an den Kanton, der die Sanierung und Verwertung übernehmen musste.

1. Umweltrisiken sind finanzielle Risiken

Das Beispiel zeigt, dass ein unprofessionelles Management von Umweltrisiken gravierende Konsequenzen für Ertrag und Werthaltigkeit von Unternehmen haben kann. Unternehmen sind heute mit neuen Risiken und Chancen konfrontiert. Versicherungen schliessen Umweltrisiken (z.B. Asbest oder Altlasten) aus Deckungen aus oder verlangen für andere Risiken höhere Risikoprämien. Auch die zunehmende Reglementierungsdichte bei der Umweltschutzgesetzgebung, die Einführung von marktwirtschaftlichen Lenkungsinstrumenten und die Anforderungen des Marktes bewirken, dass der Handhabung von Umweltraspekten bei der Unternehmensführung eine wichtige Rolle zukommt.

Bei kleineren und mittleren Unternehmen sind auf der Risikoseite verschiedene Umweltfaktoren relevant, u.a. die Auswirkungen von Emissionen (Luft, Abwasser, Abfall), Lärm und Elektrosmog auf die Nachbarschaft, Naturgefahren (Überschwemmungen, Lawinen), Altlasten (Industriestandorte, Deponien) oder Produktrisiken.

Unternehmen, die sich frühzeitig und professionell mit den Anforderungen des Gesetzgebers und des Marktes auseinandersetzen, zeigen nicht selten eine überdurchschnittliche Performance, einen hohen Unternehmenswert, niedrige Risiken und ein gutes Image bei entsprechender Kundentreue.

2. Das wirtschaftliche Umfeld: Tiefgreifender Strukturwandel der Wirtschaft

Seit Beginn der 90-er Jahre befindet sich der Immobilienmarkt in einer andauernden Krise. Lokal hat sich die Marktsituation nur dort verbessert, wo die Lage stimmt. Für brachliegende Industrieareale an zweitklassiger Lage sind nach wie vor wenig Impulse für Umnutzungen spürbar. Grund dafür sind die hohen Aufwendungen und Risiken für Umnutzungen und das nach wie vor bestehende Überangebot von Objekten an guter Lage. In diesem Umfeld können sich unliebsame Hinterlassenschaften wie ökologische Altlasten oder schwierig zu entsorgende Abfälle besonders negativ auswirken.

Die Altlastenproblematik in der Schweiz

In der Schweiz gibt es nach amtlichen Schätzungen rund 40'000 bis 50'000 mit Schadstoffen verunreinigte Deponie-, Industrie- oder Unfallstandorte. Ca. 4'000 Standorte davon sind sogenannte sanierungsbedürftige Altlasten. Als Altlasten gelten diejenigen Standorte, welche öffentliche Schutzgüter (meist das Grundwasser) unmittelbar gefährden oder bereits belasten und deshalb saniert werden müssen.

Das Wichtigste zu Altlasten

- Ca. 40'000 belastete Standorte in der Schweiz
- Ca. 4'000 sanierungsbedürftige Altlasten
- Sanierungsaufwand CHF 5 Mrd.
- Ab 2003 öffentlich zugängliche Kataster der belasteten Standorte
- Gesetzliche Regelung seit Oktober 1998 durch Altlastenverordnung (AltV)
- Neben Sanierungsrisiken gibt es auch Wertverminderungsrisiken, Entsorgungskosten und Haftungsrisiken
- Sanierungs- oder Entsorgungspflichtiger ist i.d.R. der Inhaber eines Standortes (als sog. Zustandsstörer)

Altlasten sollen in den nächsten 20 bis 30 Jahren mit einem Aufwand von rund CHF 5 Mia. saniert werden. Man schätzt, dass die Privatwirtschaft für rund die Hälfte dieser Kosten aufkommen muss. Aber auch die übrigen ca. 40'000 mit Abfällen belasteten Standorte werden Kosten in ähnlicher Höhe verursachen, z.B. wenn im Rahmen von Bauvorhaben verunreinigtes Erdreich entsorgt werden muss. Basierend auf dem revidierten Umweltschutzgesetz (USG) trat am 1. Oktober 1998 die Altlastenverordnung (AltV) in Kraft. Sie regelt nun auf Bundesebene verbindlich die Begriffsdefinitionen, die Abläufe, die Pflichten der Beteiligten (z.B. Sanierungspflicht) und die Sanierungsziele.

3. Der Kataster der belasteten Standorte

Im Zentrum der neuen Verordnung steht der öffentlich zugängliche Kataster der belasteten Standorte, der bis Ende 2003 von den Kantonen erstellt sein muss. In diesen Katastern werden nur noch diejenigen Standorte aufgeführt, die tatsächlich belastet sind. Die heute unbefriedigende Situation mit dem nicht überall öffentlich zugänglichen und schwierig zu interpretierenden Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster wird also sukzessive aufgehoben. Stellt sich heraus, dass eine Verdachtsfläche keine Belastung aufweist, wird sie aus dem Kataster entlassen. Diese neue klare Regelung soll die herrschenden Unsicherheiten bei der Bauplanung, im Grundstückshandel, bei der Unternehmensbewertung oder bei der Kreditvergabe beheben. Allerdings ist anzumerken, dass ein Eintrag im Kataster bloss Auskunft über die Tatsache einer Belastung, nicht aber über die finanziellen Konsequenzen geben wird. Der finanzielle Aspekt muss in einer separaten Analyse behandelt werden.

4. Wann muss saniert werden – wann nicht?

Die Beurteilung, ob ein Standort sanierungsbedürftig ist, erfolgt aufgrund der

vorhandenen Schadstoffe (Art, Menge, Verteilung) sowie den Möglichkeiten einer Freisetzung und Einwirkung auf ein Schutzgut (meist Grundwasser). Die Verordnung enthält dazu verbindliche und abschliessende Kriterien, Konzentrationswerte und Messmethoden. Ziel der Sanierung im Sinne des Gesetzes ist die Unterbindung des Schadstoffflusses (=Quellensstop) in das Schutzgut. Sanierungsmassnahmen können sein: Auskoffnung und Entsorgung, Sanierung ohne Auskoffnung (z.B. Bodenluftabsaugungen), Sicherung (z.B. durch Asphaltieren), Immobilisierung oder Teilsanierung. Das Vorgehen muss in jedem Fall individuell mittels einer Risikoanalyse festgelegt werden. Zu beachten ist, dass ein Standort, der nicht vollsaniert ist, weiterhin als belastet gilt und im Kataster verbleibt – mit entsprechenden Konsequenzen für die Handelbarkeit.

Die Behandlung von nicht sanierungsbedürftigen belasteten Standorten stellt hingegen ein reines Abfallproblem dar. Geregelt wird dieses neben der AltIV v.a. durch die Technische Verordnung über Abfälle (TVA), sowie andere Bestimmungen, wie z.B. die in Ausarbeitung befindliche Aushubrichtlinie (AHR) des Bundes oder kantonale Gesetze. Hier muss auch nicht von Gesetzes wegen gehandelt werden, sondern erst, wenn z.B. im Zusammenhang mit einer Umnutzung Aushub (=Abfall) entsteht, der entsorgt werden muss. Grossflächige, eher diffuse Bodenbelastungen werden durch die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) geregelt.

5. Risiken bei belasteten Standorte und Altlasten

Die Inhaber von belasteten Standorten oder von Altlasten-Standorten können auf verschiedenartige Weise mit finanziellen Konsequenzen konfrontiert werden:

- *Wertverminderungen und Kostenträgerungsrisiko für Entsorgungen:* Belastete Standorte können sich durch anfallende oder in Zukunft anfallende Entsorgungskosten im Wert vermindern.
- *Sanierungs- und Untersuchungskosten bei Altlasten:* Steht ein Standort als Altlast fest, muss er untersucht und saniert werden. Hier entstehen dem Inhaber direkte kurzfristige Kosten und Risiken. Sanierungspflichtiger ist in erster Linie der Störer, in aller Regel ist dies der (auch als Zustandsstörer bezeichnete) Inhaber eines Standortes, weil nur er die tatsächliche Herrschaft über den Standort hat. Die Überwälzung der Sanierungskosten auf einen früheren, ev. eigentlichen Verursacher (Verhaltensstörer) ist faktisch problematisch, weil der Verursacher in vielen Fällen nicht mehr existiert, nicht zahlungsfähig ist oder das Verursachen nicht kausal nachgewiesen werden kann. Es kann auch sein, dass in gewissen Fällen die Behörde im Sinne einer Ersatzvornahme die Gefahr selber beseitigt und die Kosten nachträglich von den Sanierungspflichtigen einfordert. Erst wenn kein zahlungspflichtiger Verhaltensstörer greifbar ist, wird das Gemeinwesen kostenpflichtig.
- *Haftungsrisiko:* Möglich sind Haftungsklagen von Anwohnern oder Nachbarn, wenn eine vom Standortinhaber verursachte oder tolerierte Verschmutzung über die Grundstücksgrenzen hinaus Nachbarareale verschmutzt. Haftungsgrundlagen sind hier Art. 679 ZGB (Haftung des Grundeigentümers) und Art. 55 OR (Geschäftsherrenhaftung) und Art. 58 OR (Haftung des Werkeigentümers). Diese Haftungsbestimmungen sind verschuldensunabhängig. Es gibt auch eine Reihe von weiteren ausservertraglichen Haftungsgrundlagen gemäss spezifisch umweltrechtlicher Gesetzgebung, z.B. im Gewässerschutzgesetz oder im Umweltschutzgesetz (USG). Der Inhaber kann gemäss Störerprinzip auch aus unerlaubter Handlung haften. Haftungsrisiken sind in der Schweiz jedoch von untergeordneter Bedeutung.
- *Der Verkäufer haftet* aus Vertrag für Sachmängel am verkauften Grundstück. Eine Belastung oder eine Altlast stellt grundsätzlich einen Sachmangel dar. Bedingt der Verkäufer jede Gewährleistung weg, kann er u.U. trotzdem ins Recht gefasst werden, falls er den Sachmangel arglistig verschwiegen hat. Der Käufer kann dann wegen Grundlagenirrtums den Vertrag für unverbindlich erklären. Für Schäden Dritter haftet der Verkäufer, wenn diese vor Eigentumsübertritt erfolgt sind. Auf jeden Fall lohnt sich im Grundstückhandel eine saubere Regelung. Vertragliche Regelungen, die nur eine Aufteilung der Kosten bei einer allfälligen Sanierung zum Ziel haben, bergen das Risiko, dass der Käufer das Bonitätsrisiko des Verkäufers trägt.
- *Klagen von Aktionären:* Denkbar sind Klagen von Aktionären, z.B. wenn von der Unternehmensleitung die finanzielle Relevanz bekannter Altlasten oder Belastungen verschwiegen oder falsch eingeschätzt wurde. Daraus resp. aus einer fehlgeleiteten Finanzplanung können Vermögensschäden für die Aktionäre resultieren.
- *Imagerisiko des Verursachers:* Auch wenn die Ursache für den Schaden in der Vergangenheit liegt, kann eine gravierende Verschmutzung, z.B. mit Beeinträchtigung der örtlichen Grundwasserfassung, dem betroffenen Unternehmen einen Imageschaden zufügen.

6. Kosten der Untersuchung und Sanierung

Während die historische Untersuchung einer Altlast oder Bodenbelastung in der Regel zwischen CHF 1'500 bis 5'000.– kostet, bewegen sich detaillierte Abklärungen bereits im Rahmen von bis CHF 10.–/m² und Sanierungen von CHF 100.– bis 1'000.–/m². Je nach Lage kann damit der Landwert übertroffen werden.

7. Altlastenrisiko frühzeitig und schrittweise analysieren

Untersuchung von Verdachtsstandorten

- Auszug aus kant. Kataster verlangen
- Ev. Gespräch mit Behörden suchen
- Nutzung, Vornutzung und Zeitraum der Nutzung abklären
- Betriebsbegehung, Mitarbeiter befragen
- Liegenschaftsgeschichte (Historik) erstellen
- Ev. weitere Untersuchungen (Bohrungen etc.)
- Handlungsbedarf und Wertverminderung beziffern

Angesichts des Kostenrisikos sollten betroffene Grundeigentümer von sich aus die Risikolage klären. Um so mehr, als bei Entkräften eines Verdachts eine Löschung aus dem Kataster möglich wird und damit die Handelbarkeit eines Grundstücks wieder hergestellt wird.

Um die Kosten möglichst tief zu halten, empfiehlt sich ein stufenweises Vorgehen. Erste Anhaltspunkte gewinnt man, wenn man die Nutzung und Vornutzung sowie das Alter der Produktion resp. des Betriebs abklärt. Auch ein Einblick in den kantonalen Kataster der Verdachtsflächen kann weiterhelfen.

Ergibt sich ein Verdacht, empfiehlt es sich, an diesem Punkt Experten beizuziehen und eine Liegenschafts- resp. Arealgeschichte (historische Analyse) zu erstellen. Erhärtet sich der Verdacht, kann man aufgrund der Erkenntnisse aus der Liegenschaftsgeschichte an den 'hot spots' einzelne Bohrungen durchführen und den Untergrund auf die verwendeten Stoffe untersuchen. Dies verursacht im Normalfall Kosten von CHF 5'000.– bis 15'000.–, je nach Anzahl Bohrungen und Analysen. Alles in allem nicht viel Geld, um Risiken in der Grössenordnung von einigen Prozenten bis zu, in Extremfällen, über 100% der Bau- oder Kaufsumme abzuklären.

Ziel der Risikoanalyse ist es, zu klären, ob aus der Bodenbelastung eine Gefährdung der Umwelt nach USG resultieren

kann (meist in Bezug auf das Grundwasser) und damit unmittelbarer Handlungsbedarf besteht – oder ob es sich um einen belasteten Standort handelt, der keinen rechtswidrigen Zustand darstellt. Im weiteren sind dann die Massnahmen im Hinblick auf geplante Vorhaben (Konkursverfahren, Weiternutzung, Verkauf, Kreditfinanzierung, Umnutzung, etc.) im Sinne einer langfristigen Planung abzuklären.

8. Knacknuss: die finanzielle Bewertung von Umweltrisiken für das Unternehmen

Prinzipiell kann ein laufender Betrieb seine Umweltverpflichtungen (z.B. eine Altlastensanierung) je nach Sachlage als Rückstellung verbuchen, Abschreibungen tätigen, Umweltausgaben aktivieren oder als Eventualverbindlichkeit im Anhang aufführen. Es hat sich aber aus diversen praktischen und bilanztechnischen Gründen gezeigt, dass mit Rückstellungen das Problem am besten gelöst werden kann. Für die Rückstellung gelten dabei die Prinzipien, dass eine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung dazu bestehen muss, dass die Geschäftsleitung diese Ausgaben beschlossen und kommuniziert hat und dass die GL auch verpflichtet ist, diese Ausgabe zu tätigen. Dabei ist die Bemessung der Rückstellung vorsichtig und gemäss den aktuellsten Kenntnissen vorzunehmen. Latente Umweltrisiken, die noch nicht genau beziffert und für die noch keine Rückstellungen gebildet werden können, sollten im Anhang ausgewiesen werden (z.B. Eventualverbindlichkeiten). Wichtig ist aber in jedem Fall, dass der Aufwand und Handlungsbedarf verbindlich bestimmt werden kann und dass Dritte (Revisoren, Käufer, Banken) vollumfänglich und transparent informiert sind.

Eher strittig ist die Bewertung belasteter Standorte, die zwar keinen gesetzlichen Handlungsbedarf nach sich ziehen, aber dennoch eine Wertverminderung erfahren, weil die theoretischen oder praktischen Entsorgungskosten (z.B. bei Bauvorhaben) vom Verkaufswert abgezogen werden müssen. Zur Zeit wird in einzel-

nen Kantonen die steuerliche Bewertung von Grundstücken und Immobilien diskutiert, welche durch den Katastereintrag resp. eine Bodenbelastung eine Minderung des Verkehrswertes erfahren haben. Auch offen ist die Frage der Bilanzierung dieser Wertverminderungen. Streng genommen gibt es eine ganze Anzahl von Betrieben, die nach OR 725 eigentlich überschuldet wären, wenn man die Wertverminderung und den eingeschränkten Verkehrswert wegen Bodenbelastungen und Altlastenrisiken bilanzieren müsste. Die Frage der Bewertung taucht aber eben meist erst in einem Konkursverfahren auf, oder wenn Betriebe z.B. nicht betriebsnotwendige Liegenschaften abstossen wollen oder wenn eine Umnutzung mit Aushub ansteht.

9. Wichtige Aspekte im Konkursverfahren

In vielen Fällen tauchen bis anhin versteckte Umweltrisiken im letzten Moment auf und verhindern so eine Lösung, beispielsweise einen freihändigen Verkauf. Im Konkursverfahren geht es oft um eine eigentliche Verkaufssituation, in der aber im Vergleich zu einem normalen Kaufhandel vielfach ein relativ hoher Zeit- und Kostendruck besteht. Umso mehr lohnt es sich also, diese Risiken frühzeitig, transparent und professionell zu bewerten.

Steht eine Handänderung an, findet sich oft eine Lösung, indem sich beide Parteien das Risiko und die Kosten teilen und bei Bedarf situationsgerecht (=ökonomisch) saniert wird. Auch hier steht am Anfang eine fundierte Risikoanalyse. Empfehlenswert ist ferner für alle Parteien Offenheit in jedem Stadium der Vertragsverhandlungen. Darauf basierend gibt es verschiedene Lösungswege:

- Bestimmung der Wertverminderung und entsprechende Kaufpreisreduktion;
- Vorgängige Total-Sanierung durch den Verkäufer;
- Beizug eines von beiden Parteien gewählten Schiedsgerichts (welche z.B. mittels Risikoanalyse und -szenario die Wertverminderung bestimmt und aufteilt);

- Statt Kauf nur Miete;
 - Entschädigungs- und Rücktrittsrecht;
 - Kaufpreisrückbehalt, Rückgaberecht, Verlängerung der Garantiedauer;
 - Risikoaufteilung, indem sich der Verkäufer über eine gewisse Zeit und in gewissem Umfang am Kosten- resp. Sanierungsrisiko des Käufers beteiligt (problematisch kann in diesen Fällen die Bonität des Verkäufers und die langfristige Absicherung dieser Forderungen sein);
 - Sanierung des Grundstücks und das vorgängige Festlegen der Kostenaufteilung (der Verkäufer übernimmt z.B. die Sanierung zu 50%, aber nur bis zu einem festgelegten Maximalbetrag).
- Basis für faire Bewertung (z.B. bei Kauf, Verkauf oder gegenüber Banken),
 - schnellerer Verkauf zu angemessenem Preis (keine pauschale Wertvermindierungen)
 - mehr Spielraum gegenüber Behörden und Banken,
 - reduzierte Haftungsrisiken bei Erwerb / Vermittlung / Verkauf einer Liegenschaft,
 - Eintrag im Kataster kann verhindert oder rückgängig gemacht werden,
 - unverhältnismässige Untersuchungen und Sanierungsprojekte können vermieden werden.

10. Nutzen einer Risikoanalyse

Eine fundierte und rechtzeitig erfolgte Bewertung der vorliegenden Risiken und des Handlungsbedarfs bringt den betroffenen Unternehmen, Revisoren, Banken und Konkursverwalter folgende Vorteile:

- frühzeitige Problemerkennung und -eingrenzung (weniger Projektverzögerungen und Entsorgungskosten),

11. Vom Stolperstein zur Lösung

Altlasten und belastete Standorte können ein Dealkiller sein, wenn sie zu spät im Bewusstsein der Betroffenen auftauchen. In einer Vielzahl von Fällen ist aber das finanzielle Risiko aus Altlasten oder belasteten Standorten erkennbar und auch mit beschränktem Mitteleinsatz (finanziell und zeitlich) kalkulierbar. Die betroffenen Akteure müssen lernen, diese neuartigen Ri-

siken zu erkennen und frühzeitig in ihre Tätigkeit und ihren Verantwortungsbereich einzubeziehen. Sie können dann von einer fundierten, «altlasten-erweiterten» Einschätzung der Ertragskraft und der Werthaltigkeit eines Unternehmens, Areals oder eines Projektes profitieren. Ein solcher Wissensvorsprung dient vor allem dazu, rechtzeitig die notwendigen Massnahmen einleiten zu können, Kosten zu sparen und damit einen Beitrag an die angestrebte Lösung zu leisten.

Volkswirtschaftlich, ökologisch und raumplanerisch ist es zudem von Vorteil, auch belastete Industrie- und Gewerbeareale weiterhin zu nutzen. Dazu können alle Beteiligten mit dem rechtzeitigen Aufnehmen der Altlastenproblematik und einem massvollen (=ökonomisch verträglichen) und angepassten (=ökologisch verträglichen) Vorgehen viel beitragen. Die neue Verordnung legt nicht zuletzt aus diesen Gründen grosses Gewicht auf die Zusammenarbeit der Betroffenen mit den Behörden.