

Regierungsratsbeschluss

vom 29. November 2005

Nr. 2005/2446

Apeiron Investment GmbH, Däniken: Ausnahmegewilligung für die Abparzellierung von GB Däniken Nr. 278

1. Ausgangslage

- 1.1 Die Apeiron Investment GmbH, Däniken, (nachfolgend „Apeiron“ genannt) beantragt dem Regierungsrat eine Ausnahmegewilligung im Sinne von § 49^{bis} Absatz 2 des kantonalen Gesetzes über die Rechte am Wasser (WRG; BGS 712.11). Apeiron beabsichtigt, gemäss Situationsplan, Massstab 1:2'000, Areal Heer & Co AG, Bearbeitung: BMG Engineering AG, Schlieren, (nachfolgend „Plan“ genannt) das Teilareal 2 von GB Däniken Nr. 278 abzuparzellieren, um dieses zu belehnen und mit dem Erlös Rückbau- und Sicherungsmassnahmen auf der restlichen Parzelle GB Däniken Nr. 278 zu finanzieren.
- 1.2 Bei GB Däniken Nr. 278 handelt es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Artikel 2 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV; SR 814.680). Der Standort ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Gemäss § 49^{bis} Absatz 2 WRG bedarf die Aufteilung eines solchen Standortes in Teilstücke einer Ausnahmegewilligung durch die zuständige Behörde.
- 1.3 Gestützt auf § 13 der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV; BGS 812.52) ist auf GB Däniken Nr. 278 im Grundbuch die Anmerkung „Altlast“ eingetragen.

2. Erwägungen

- 2.1 Zuständige Behörde für die Erteilung der beantragten Ausnahmegewilligung ist gemäss § 52 Absatz 1 WRG der Regierungsrat.
- 2.2 Ausnahmen vom Zerstückelungsverbot können bewilligt werden, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist, der nicht in der Person des Eigentümers liegt oder wenn durch die Zerstückelung die Sanierung oder die Sicherungs- und Behebungsmassnahmen nicht vereitelt werden und die Kosten hierfür sichergestellt sind (§ 49^{bis} Absatz 2 WRG).

Mit dem Zerstückelungsverbot von belasteten Standorten soll verhindert werden, dass beispielsweise infolge eines Konkurses die stark belasteten und damit schlecht verwertbaren Grundstückteile dem Kanton zufallen und dieser die Entsorgungs- und Sanierungskosten zu tragen hat, währenddem die besseren Parzellen von privaten Käufern erworben werden.

- 2.3 Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, eine wenig belastete, kleinere Teilparzelle (Teilareal 2) von einer grösseren, teilweise stärker belasteten Parzelle (Teilareale 1, 3 und 4) abzapzellieren (zur Unterteilung des Grundstückes in die Teilareale siehe beiliegender Situationsplan 1:2'000). Die Teilareale 1, 3 und 4 sollen als „Mutterparzelle“ zusammenhängend bestehen bleiben.

Die bisherigen Altlastenuntersuchungen des Grundstückes haben gezeigt, dass auf diesem Belastungen von unterschiedlichem Ausmass vorliegen. Es kann aufgrund der jüngsten Untersuchungen für die vier Teilareale folgender Handlungsbedarf unterschieden werden:

- Teilareal 1: Belastet, mit Überwachungsbedarf gemäss AltIV (ca. 6'000 m²)
- Teilareal 2: Belastet, ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf gemäss AltIV (ca. 13'000 m²)
- Teilareal 3: Belastet, mit Überwachungsbedarf gemäss AltIV (ca. 13'000 m²)
- Teilareal 4: Unbelastet (ca. 13'000 m²).

Für keines der Teilareale besteht beim derzeitigen Kenntnisstand ein Sanierungsbedarf. Auf dem Teilareal 1 sind grössere Rückbau- und Sicherungsmassnahmen zum Schutz der Umwelt notwendig. Es ist das Ziel der Abzapzellierung, die Finanzierung dieser Massnahmen zu ermöglichen. Der im Grundbuch eingetragene Sachverhalt „Altlast“ (d.h. sanierungsbedürftiger belasteter Standort) ist nach dem neuesten Kenntnisstand nicht mehr korrekt und der Eintrag muss entsprechend angepasst werden.

Sollte die künftige Überwachung der „Mutterparzelle“ (Teilareale 1 und 3) zeigen, dass wider Erwarten ein Sanierungsbedarf besteht, müsste die Inhaberin dieses Grundstückes, unter Berücksichtigung von Artikel 32d des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01), einen Anteil an den Sanierungskosten tragen. Bei der Festlegung dieses Anteils wäre insbesondere zu berücksichtigen, welche Kenntnisse beim Erwerb des Grundstückes über die Belastungssituation vorlagen und wie diese sich auf den Kaufpreis auswirkte. Falls die Inhaberin nicht in der Lage wäre, für die Sanierungskosten aufzukommen, und dies zu deren Konkurs führen würde, müsste der Kanton für deren Anteil an den Sanierungskosten aufkommen. Dabei besteht gemäss § 49 Absatz 2 WRG ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht, für Forderungen, unter anderem aus der Sanierung von belasteten Standorten. In diesem Fall stehen den Sanierungskosten grosse Teile des Areals gegenüber, welche nicht belastet sind und deren Wert die mutmasslichen Sanierungskosten übersteigt. Ein Risiko, dass dem Kanton durch die Abzapzellierung ein Nachteil erwächst, liegt demnach nicht vor. Die Ausnahmebewilligung kann deshalb unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Ausnahmebewilligung für die Abzapzellierung des im beiliegenden Situationsplan, Massstab 1:2'000, Areal Heer & Co AG, Bearbeitung: BMG Engineering AG, Schlieren, welcher einen integrierender Bestandteil dieses Beschlusses bildet, mit (2) bezeichneten

und grün markierten Teilareals 2 von GB Däniken Nr. 278 wird im Sinne der Erwägungen unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen erteilt.

- 3.2 Die neu abparzellierte Fläche (Teilareal 2) wird im kantonalen Kataster der belasteten Standorte als „belasteter Standort ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf“ verzeichnet.
- 3.3 Die verbleibende Fläche GB Däniken Nr. 278 (Teilareal 1, 3 und 4) wird im kantonalen Kataster der belasteten Standorte als „überwachungsbedürftiger belasteter Standort“ verzeichnet.
- 3.4 Für die neu abparzellierte Fläche (Teilareal 2) wird im Grundbuch die Anmerkung „belasteter Standort“ eingetragen.
- 3.5 Für die verbleibende Fläche GB Däniken Nr. 278 (Teilareal 1, 3 und 4) wird im Grundbuch die Anmerkung „Altlast“ durch die Anmerkung „belasteter Standort“ ersetzt.
- 3.6 Die Überwachung der Fläche GB Däniken Nr. 278 (Teilareal 1, 3 und 4) hat durch die Inhaberin des Grundstücks nach den Vorgaben der zuständigen kantonalen Behörde zu erfolgen.
- 3.7 Die Apeiron Investment GmbH hat eine Entscheidegebühr von Fr. 1'000.-- zu bezahlen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung **Apeiron Investment GmbH, Mühleweg 3, 4658 Däniken**
(v.d. Dr. Alexander Dubach, M.A.E.S., Dipl. Immobilientreuhänder,
Bleichemattstrasse 2, 5000 Aarau)

Entscheidgebühr: Fr. 1'000.-- (KA 431001 / A 80053 / TP 223)
=====

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Amt für Umwelt

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst ct, mit 1 Situationsplan

Bau- und Justizdepartement (br)

Amt für Umwelt (Bre) (3), mit 2 Situationsplänen

Amt für Umwelt, Rechnungsführung (CT)

Amt für Raumplanung, 1 mit Situationsplan

Grundbuchamt Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten (zwecks Anmerkung), mit 1 Situationsplan

Dr. Alexander Dubach, M.A.E.S., Dipl. Immobilientreuhänder, Bleichemattstrasse 2, 5000 Aarau, mit
Rechnung und 1 Situationsplan (Versand durch Amt für Umwelt) **(lettre signature)**