

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 22. Februar 2005

Nr. 2005/495

KR.Nr. I 206/2004 (BJD)

### **Interpellation Fraktion FdP/JL: Nutzung von Industriebrachen (02.11.2004)**

#### **Stellungnahme des Regierungsrates**

---

#### **1. Interpellationstext**

Expandierende Unternehmen oder Unternehmen, die sich neu im Kanton Solothurn ansiedeln, bevorzugen häufig einen Neubau auf der grünen Wiese. Brachliegende Industrieflächen werden häufig nicht mehr oder nur in bescheidenem Umfang genutzt. Neben einem stärkeren Verbrauch der nicht erneuerbaren Ressource Kulturland führt dies auch zu höheren volkswirtschaftlichen Kosten, indem neue Industriezonen erschlossen werden müssen. Der Zersiedelung der Landschaft wird Vorschub geleistet.

Häufig liegt der Grund für die ungenügende Umnutzung in der Ungewissheit über die Kosten für die Sanierung von bestehenden Altlasten. Der Kanton erstellt zwar nach Bundesvorgabe einen Kataster der belasteten Standorte, daraus wird aber nicht ersichtlich sein, mit welchen Sanierungskosten ein möglicher Investor bei einer Nutzung rechnen muss.

1. Welche Möglichkeiten sieht der Regierungsrat, durch die Umnutzung von Industriebrachen den Kulturlandverbrauch einzudämmen?
2. Wie kann die Sicherheit möglicher Investoren verbessert werden, damit der Kauf einer alten Industrieliegenschaft nicht zu einem unabwägbaren finanziellen Risiko wird?
3. Welche Möglichkeiten bestehen, den in Arbeit befindlichen Kataster der belasteten Standorte als Informationsinstrument für potenzielle Investoren zu nutzen?

#### **2. Begründung**

Der Verbrauch von Kulturland durch Überbauung ist im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung unumgänglich. Er sollte aber im Sinne einer haushälterischen Nutzung der natürlichen Ressourcen so klein als möglich gehalten werden. Störend ist, wenn brachliegende Industrieliegenschaften nicht für neue Bauten und Anlagen genutzt werden, im Gegenzug aber neues Industrieland eingezont und mit hohen Kosten erschlossen wird.

#### **3. Stellungnahme des Regierungsrates**

##### **3.1 Allgemeines**

Wir gehen mit den Interpellanten grundsätzlich einig, dass der zunehmende Verbrauch von Kulturland für Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten oder Verkehr zu beschränken ist, soweit dies sinnvoll und möglich ist. Die Entwicklung nach Innen und die Verhinderung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft sind heute denn auch eine wesentliche Herausforderung der Raumplanung. Dabei stellt die Nutzung brachliegender Industrieareale nur einen möglichen Weg zur Erreichung dieser Zielsetzung dar; verdichtetes Bauen oder planerische Massnahmen, wie z.B. Erhöhungen der Ausnützungsziffer im Siedlungsgebiet, sind weitere Möglichkeiten. Ungeachtet dessen sind auch wir der Ansicht, dass die Neunutzung brachliegender Industrieareale anzustreben und zu fördern ist. Einige Beispiele der jüngeren Vergangenheit zeugen vom Engagement des Kantons in dieser Frage (Schanzmühle und Greibenhof Solothurn, ifa Klus/Balsthal, Zeughaus Zuchwil und weitere).

### 3.2 Zu Frage 1

Dem Kanton stehen nur wenig Massnahmen zur Verfügung, den Kulturlandverbrauch einzudämmen. In Fällen, in denen der Kanton selbst als Bauherr oder Investor auftritt, kann er durch die Nutzung bereits bestehender Liegenschaften einen aktiven Beitrag leisten, wie dies in der Vergangenheit bereits mehrfach der Fall war (Beispiele siehe oben). Bei privatwirtschaftlichen Investoren sind die Möglichkeiten der Einflussnahme hingegen beschränkt. Über die Genehmigung der Ortsplanungsrevisionen besteht für den Kanton zwar ein Mittel, die Ausscheidung zusätzlicher Bauzonen zu lenken. Nicht verhindert werden kann jedoch, dass bereits ausgeschiedene Bauzonen auch tatsächlich überbaut werden. Hier ist es letztlich der Entscheid des Investors, ob er der „Grünen Wiese“ eine Industriebranche vorzieht oder nicht.

Im Hinblick auf die Ansiedlung neuer Unternehmen im Kanton wurden 2003 die grösseren zur Verfügung stehenden Industriebrachen erhoben. Diese Zusammenstellung dient unter anderem der kantonalen Wirtschaftsförderung bei der Information potentieller Investoren. Mehrere Beispiele der letzten Zeit belegen, dass für Investoren die Umnutzung von Industriebrachen durchaus eine attraktive Alternative zur „Grünen Wiese“ darstellen kann (Ypsomed Solothurn, Jomos Balsthal und weitere).

### 3.3 Zu Frage 2

Der Kanton erhebt derzeit den Kataster der belasteten Standorte nach Vorgabe des Bundes. Die Angaben zu den einzelnen Standorten werden, sobald der jeweilige Eintrag rechtskräftig ist, öffentlich sein. Damit wird ab 2006 ein Planungsinstrument vorliegen, welches dazu beitragen wird, mögliche Altlastenrisiken für potentielle Investoren zu reduzieren. Allfällige Sanierungskosten werden zwar anfangs im Kataster noch nicht ausgewiesen. Im Verlauf der weiteren Bearbeitung des Katasters, d.h. mit der Durchführung von Altlasten-Voruntersuchungen bei den untersuchungsbedürftigen Standorten, kann aber auch das Kostenrisiko weiter minimiert werden. Vorderhand wird es jedoch unumgänglich sein, bei konkreten Investitionsabsichten mittels gezielter Untersuchungen zur Altlastensituation die Frage der Sanierungskosten zu klären. Die Durchführung der Altlasten-Voruntersuchung obliegt dabei grundsätzlich dem Inhaber des Standortes.

Dass auch bei ungenügenden Kenntnissen über die Altlastensituation ein Engagement eines Investors nicht zum finanziellen Desaster gerät, dafür sorgen die gesetzlichen Bestimmungen zur Kostentragung, wie sie im eidgenössischen Umweltschutzgesetz festgehalten sind. So muss ein Inhaber eines Standortes keine Kosten an der Sanierung tragen, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte, die Belastung ihm keinen Vorteil verschaffte und ihm aus der Sanierung kein Vorteil erwächst. Der „ahnungslose“ Käufer ist damit vor finanziellen

Risiken weitgehend geschützt, die Kosten soll vielmehr der eigentliche Verursacher der Belastung tragen. Sollte dieser zahlungsunfähig oder nicht mehr greifbar sein, muss der Kanton für die Ausfallkosten aufkommen. Zu diesem Zweck besteht im Kanton Solothurn ein Altlastenfonds.

#### 3.4 Zu Frage 3

Die Erhebung des Katasters der belasteten Standorte erfolgt primär mit dem Ziel, mögliche Umwelttrisiken aufgrund von Belastungen des Untergrundes zu erkennen und Massnahmen zur Verhinderung oder Behebung von Umweltschäden einleiten zu können. Über diese engere Bedeutung hinaus wird der Kataster aber auch ein Planungsinstrument für diverse Interessengruppen werden. Im Vordergrund stehen dabei neben den kantonalen und kommunalen Baubehörden vor allem die potentiellen Investoren, welche vorgängig zu einem Investitionsentscheid Auskunft über allfällige Belastungen und Altlasten benötigen. Die Bedeutung des Katasters in diesem Zusammenhang lässt sich daran ablesen, dass bereits heute, bevor der Kataster erstellt und öffentlich zugänglich ist, bei der zuständigen Fachstelle im Amt für Umwelt nahezu täglich Anfragen von Investoren, Banken oder Grundeigentümern eingehen, in denen ein sogenannter „vorgezogener Katasterentscheid“ beantragt wird. Dies belegt die Bedeutung des Katasters als Planungs- und Informationsinstrument im öffentlichen Interesse.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

#### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement (br)  
Amt für Umwelt  
Amt für Raumplanung  
Amt für Wirtschaft und Arbeit  
Parlamentsdienste  
Traktandenliste Kantonsrat