

Zwischen Risiko und Chance

Projektentwicklung – Ende 2016 erwirbt die Halter AG das Attisholz-Areal, eine ehemalige Produktionsstätte für Cellulose. Bevor jedoch ein neuer Dorfteil von Riedholz entstehen kann, müssen Altlasten in Millionenhöhe beseitigt werden.

Von Diego Frey – Bilder: Kara/stock.adobe.com; PD



Kann aufwendig sein: Die Altlastensanierung von Grundstücken

Als einzige Schweizer Unternehmung produzierte die Cellulose Attisholz AG Zellstoff. Doch im Jahr 2008 musste das Unternehmen die Produktion einstellen – nachdem zunehmend Marktanteile wegbrachen, konnte die Fabrik nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Zwischen der Gründung im Jahr 1881 und 2008 hatte die Firma verschiedene Eigentümer – und auch unterschiedliche Namen. Zuletzt war das Unternehmen im Besitz des norwegischen Mischkonzerns Orkla. Die Schweizer Tochtergesellschaft der Orkla, die Attisholz Infra AG, arbeitete nach der Schliessung der Fabrik zusammen mit dem Kanton Solothurn und der Gemeinde Riedholz an der Neupositionierung des Areals.

Altlastensanierung im zweistelligen Millionenbereich

Nach einer 15-monatigen Akquisitionsphase konnte die Halter AG, eine Projektentwicklerin aus Zürich, das Attisholz-Areal Ende 2016 kaufen. Der Plan: In den kommenden Jahren soll dort ein neuer Dorfteil von Riedholz entstehen – mit Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen und nicht zuletzt Freizeitangeboten. Mit dem Kauf des rund 500.000 Quadratmeter grossen Attisholz-Areals hat Halter eine bebaubare Fläche von rund 160.000 Quadratmetern erworben – ein riesiges Potenzial und eine grosse Chance. Jedoch hat

die Käuferin mit dem Arealkauf auch sämtliche Altlasten aus der Vergangenheit erworben. Die Risiken sind nicht unerheblich: Die Belastungen müssen grösstenteils und unter strengen Auflagen saniert werden. Die Kosten für die Altlastensanierung bewegen sich gemäss Schätzungen der Halter AG im zweistelligen Millionenbereich.

Industrieareale sind sehr begehrt

In einer Zeit, in der Bauland immer knapper wird, erwerben viele Developer Industrieareale, um die Projektentwicklungstätigkeiten fortzusetzen. Gleichwohl ist der Projektentwicklungspro-



Quelle: Archiv Cellulosefabrik Attisholz

Flugaufnahme Attisholz-Areal aus dem Jahr 1955

zess auf zuvor industriell genutzten Geländen in vielen Belangen komplex – insbesondere im Hinblick auf eventuell bestehende Schadstoffbelastungen. Im Unterschied zu Projektentwicklungen auf der grünen Wiese müssen sich die Projektentwickler unter anderem mit der Geschichte des Industrieareals auseinandersetzen. Denn bekanntermaßen wurde in der Schweiz ein Grossteil der Abfälle bis in die 70er-Jahre auf Deponien vergraben oder in Seen versenkt. Ende der 90er-Jahre haben die Kantone, das Bundesamt für Verkehr (BAV), das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) und das Eidgenössische Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) begonnen, einen Kataster über die belasteten Standorte zu erstellen, den sogenannten Kataster der belasteten Standorte (KbS). Mittlerweile ist der KbS fertiggestellt und online abrufbar. Total bestehen rund 38.000 belastete Standorte, wovon rund 4.000 (Altlasten)-saniierungsbedürftig sein dürften. Rund 1.000 Standorte wurden bereits saniert. Gut 50 Prozent der belasteten Standorte sind Betriebsstätten, 40 Prozent ehemalige Ablagerungsstandorte. Bei zehn Prozent der Standorte handelt es sich um Schiessanlagen und -plätze der Armee (s. Grafik auf Seite 32).

Restrisiko bleibt bestehen

So hat sich auch die Halter AG vor dem Kauf des Attisholz-Areals intensiv mit dem Thema belastete Standorte bzw. Altlasten auseinandergesetzt und die Ecosens AG, ein Umweltberatungs-

unternehmen aus Zürich, mit einem Zweitgutachten zur ausführlichen Umwelt-Due-Diligence beauftragt. Als ehemaliger Betriebsstandort befinden sich auf dem Attisholz-Areal verschiedenste Schadstoffbelastungen im Untergrund sowie in der bestehenden Bausubstanz. Wie Lorenz Lehmann, geschäftsführender Partner und Verwaltungsratspräsident der Ecosens AG, berichtet, wurden auf dem Areal PAK-Belastungen (s. Punkt 1 im Kastentext) im Erdreich, künstliche und belastete Auffüllungen mit Pyritabbrand (2), Quecksilberbelastungen (3) im Untergrund und in der Bausubstanz, Asbest- (4) und KW-Belastungen (5) in der Bodenplatte sowie Quecksilberbelastungen der Sedimente im Bereich der Aare gefunden. «In erster Linie sind die Quecksilberverschmutzungen problematisch, da es sich hierbei um einen sehr giftigen Stoff handelt und die Entsorgungskosten von quecksilberbelastetem Material sehr hoch sind», sagt Lorenz Lehmann. Trotz intensiver Untersuchungen und Beprobungen weist der Experte darauf hin, dass «Altlastenuntersuchungen immer ein Restrisiko beinhalten und leider nie abschliessend sind».

Die Unsicherheit bleibt, weil keine vollständige Einsicht in den Untergrund möglich ist und «lediglich» einzelne Bohrungen erstellt und beprobt werden können. So kann es sein, dass beim effektiven Rückbau der Gebäude und beim Aushub mehr oder stärker belastetes Material zum Vorschein kommt, als ursprünglich prognostiziert wurde. Tritt dieser Fall ein, entstehen Mehrkosten bei der Altlastensanierung, welche wie-

Unterschiedliche Arten von Altlasten

1. PAK-Belastungen: Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe. PAK entsteht bei der unvollständigen Verbrennung von organischen Materialien (Kohle, Heizöl, Treibstoff, Holz, Tabak).
2. Auffüllungen mit Pyritabbrand: Pyritabbrand entsteht bei der Gewinnung von Schwefelsäure durch die Röstung von Pyrit.
3. Quecksilberbelastungen: Das flüssige Quecksilber wurde beim Elektrolyseverfahren, welches in der Cellulose-Produktion angewendet wird, eingesetzt.
4. Asbestbelastungen: Asbest besteht aus verschiedenen natürlich vorkommenden, faserförmigen, kristallisierten Silikat-Mineralen. Asbest ist beständig gegen Hitze und Säure.
5. KW-Belastungen: Kohlenwasserstoff ist eine Verbindung von Kohlenstoff und Wasserstoff. Kohlenwasserstoff ist der Ausgangsstoff für den chemischen Synthesevorgang.

derum einen Einfluss auf die Rendite haben. Die Risiken liegen also auf der Hand.

Unschärfe als Chance

Andreas Campi, Leiter Entwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung der Halter AG, ist sich der Restrisiken vollkommen bewusst. Verunsichert ist er deswegen jedoch nicht. Er verweist darauf, dass die Vorabklärungen beim Kauf eines belasteten Standorts entscheidend seien

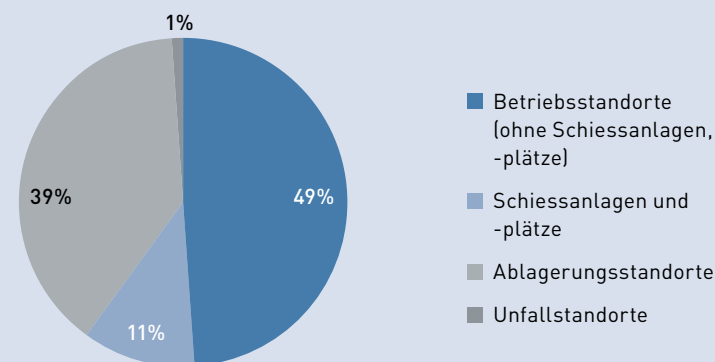
NACHRICHT

Arbon

Neues Bauprojekt am Saurerplatz

Die HRS Real Estate AG hat jüngst das Baugesuch für das Wohn- und Geschäftshaus «Wohnen am Saurerplatz» auf dem Saurer WerkZwei-Areal eingereicht. Geplant sind 60 Wohnungen mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Der Baustart für das von Burkhalter Sumi Architekten GmbH geplante Projekt ist auf Frühjahr 2018 vorgesehen. Wie HRS Real Estate mitteilt, soll im Herzen des Saurer WerkZwei-Areals, östlich des Projektes «Wohnen am Park», ein Wohn- und Geschäftsgebäude am neuen Saurerplatz entstehen. Das Projekt «Wohnen am Saurerplatz» besteht den Angaben zufolge aus zwei Gebäudeteilen. Das Erdgeschoss in Richtung Saurerplatz weist rund 1.400 Quadratmeter Fläche auf, die sowohl gesamthaft genutzt als auch in kleinere Gewerbeflächen unterteilt werden kann. In den drei darüberliegenden Obergeschossen sind Mietwohnungen geplant. Im dahinterliegenden Gebäudeteil in Richtung «Wohnen am Park» befinden sich 5,5-Zimmer-Maisonettewohnungen im Stil von Reihen-Einfamilienhäusern. Östlich des geplanten Projektes entsteht derzeit der öffentlich zugängliche Saurerplatz. Das Projekt «Wohnen am Saurerplatz» bildet die zweite Etappe der Überbauung des Baufeldes F. Im Jahr 2013 führte die HRS Real Estate AG für dieses Baufeld des Saurer-Areals einen Architekturwettbewerb durch. Burkhalter Sumi Architekten GmbH aus Zürich haben diesen Wettbewerb für sich entschieden. Die erste Etappe mit dem Projekt «Wohnen am Park» wird derzeit den Wohnungseigentümern übergeben. Der Teil mit den Mietwohnungen wird im Frühjahr 2018 fertiggestellt. Für den Bau der zweiten Etappe «Wohnen am Saurerplatz» soll – falls alles nach Plan läuft – im Frühjahr 2018 Baubeginn sein. (bw)

ANTEIL DER VERSCHIEDENEN STANDORTTYPEN IN PROZENT



Quelle: Bundesamt für Umwelt (BAFU)

– und im Fall des Attisholz-Areals im Rahmen der Due Diligence intensiv durchgeführt wurden. Darüber hinaus sieht Campi bei der Akquise von belasteten Standorten auch Vorteile. So wirke sich der hohe Anteil an zu sanierenden Altlasten direkt auf den Kaufpreis aus. Die Kostenprognose der Sanierung sei zwar unscharf – doch im positiven Fall könne dies eine Chance darstellen. Zudem sei die Anzahl der Mitbewerber beim Verkauf von belasteten Standorten deutlich kleiner als bei unbebauten Grundstücken. Auch bei der Risikobereitschaft gibt es Unterschiede. In der Regel sind nicht alle potenziellen Investoren bereit oder aufgrund von regulatorischen Vorschriften in der Lage, umfassende Altlastenrisiken zu übernehmen. Im Fall des Attisholz-Areals übernimmt die Halter AG sämtliche Altlastenrisiken und tritt in den erworbenen Grundstücken in die Verursacherstellung ein. Campi ist überzeugt, dass die Akquisition des Attisholz-Areals, welches mit Situierung am Südhang und direktem Anstoss an die Aare punktet, trotz oder sogar wegen der Altlasten eine Erfolgsgeschichte werden wird, dies auch dank der guten Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt. Abschliessend kann man wohl sagen, dass die Projektentwicklung von belasteten Standorten viele Risiken, aber gleichwohl Chancen birgt. Von Fall zu Fall gilt es, diese sauber einander gegenüberzustellen und abzuwägen. Es empfiehlt sich beim Umgang mit belasteten Standorten – sei es in der Akqui-

sition oder bei der Sanierung – professionelles Know-how im technischen sowie im juristischen Bereich beizuziehen. Wenn die Chancen dann überwiegen, wird der Druck auf die grüne Wiese etwas reduziert, und auf ungenutzten Industriebrachen kann neues Leben entstehen.

Im Attisholz-Areal fahren die Bagger 2018 auf, um die Altlasten im Bereich des Aareufers zu sanieren. Die Altlastensanierung wird von der kantonalen Umweltfachstelle begleitet und kontrolliert. Die Realisierung der ersten Baufelder wird nach rechtskräftiger Nutzungsplanung in Angriff genommen, was, wenn alles nach Plan geht, 2021 der Fall sein wird. ▲



Diego Frey

Leiter Ausführung und Mitglied der Geschäftsleitung der Halter AG, Gesamtleistungen

Der Beitrag entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.