

FOCUS



Altlasten – eine lösbare Aufgabe

**Interview mit Jürg Zaugg,
U-TECH Zaugg, Thun**



Sie sind Altlasten-Experte. Was reizt Sie an diesem Beruf?

Zum einen die Vielseitigkeit: Ich habe so viele Betriebe in unterschiedlichsten Branchen kennen gelernt, aber das Staunen immer noch nicht verlernt. Frappant sind die riesigen Entwicklungsschritte, die unsere moderne Schweiz in den letzten Jahrzehnten vollzogen hat.

Zum andern der enge Umgang mit Menschen: Im komplexen Gebiet Altlasten auf eine gemeinsame Lösung hin zu arbeiten, ist immer wieder eine Herausforderung.

Unser besonderes Interesse gilt den Immobilien. Altlasten sind hier nicht ohne weiteres erkennbar. Wie gehen Sie vor?

Die erste Stufe ist die «historische Abklärung», wer wann, wo, was in der Immobilie

«gemacht» hat. Bei der anschliessenden Begehung des Grundstücks/Liegenschaft kann schon sehr viel abgehakt werden. Je nach Ergebnis folgen mehrstufige, technische Abklärungen. Gerade bei älteren Liegenschaften wurden oft kritische Baustoffe eingesetzt, z.B. Asbest in Dach- und Fassadenplatten, Asbestkarton als Isolations- oder Hitzeschutz. Auch wenn Rückbau und Entsorgung asbesthaltiger Stoffe nicht explizit in der AltIV geregelt sind, gehört dieser Problemkreis dazu. Bereits beim leisesten Verdacht nehmen wir mehrere Materialproben. Asbestanalysen können schnell und kostengünstig durchgeführt werden und geben dem Eigentümer rasch Gewissheit.

Auf welche Altlasten stossen Sie bei Immobilien am häufigsten?

Fast immer ist es die Bausubstanz, die durch jahrelange Tätigkeit vor Ort kontaminiert wurde. So können etwa Werkstatböden stark mit Ölen belastet sein. Ganz anders ist die Situation, wenn im Betrieb so genannte CKW's (chlorierte Kohlenwasserstoffe, z.B. «PER») verwendet wurden. Man wusste in den 60er und 70er Jahren noch nicht, dass diese Betonböden durchdringen können. In den meisten Fällen sind Immobilien jedoch nur schwach und deren Untergrund gar nicht belastet.

Welche Behebungsmassnahmen empfehlen Sie am häufigsten?

In den meisten Fällen geht von den Altlasten, die man in Immobilien feststellt, keine akute Gefahr aus. Dann ist es zweckmässig zu warten, bis ein Rückbau der Gebäude, ausgelöst etwa durch ein Neubauprojekt, durchgeführt wird. Heute können kontaminierte Baustoffe und verschmutzte Böden dem Recycling zugeführt werden. Dabei wird der Hauptanteil der Stoffe zurückgewonnen und z.B. als Recyclingkies oder -sand (diese wiederum als Rohstoffersatz für Recyclingbeton) eingesetzt. Mit

Diesel, Heizöl und Benzin kontaminierte Böden können auch in den schweizerischen Zementwerken aufgearbeitet werden. Alle Massnahmen, auch diejenigen, die als zweite Abklärungsschritte gelten, müssen von den Aufsichtsbehörden bewilligt werden.

Wie ermitteln Sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese erst in späteren Jahren anfallenden Kosten?

Für Kostenprognosen braucht es sehr viel Erfahrung und Fingerspitzengefühl. Bei jeder Altlast können durch zusätzliche Untersuchungen bessere und präzisere Erkenntnisse gewonnen werden. Diese Untersuchungen sind teuer. Müssen etwa mehrere Bohrungen ins Grundwasser abgeteuft werden, so entstehen schnell Kosten von 60'000.- bis 180'000.- Franken. Je besser die Untersuchung, umso genauer die Kostenprognose. Auch ist bezüglich der Rechtssicherheit bei Kostenverteilung von Altlastensanierungen zu beachten, dass die AltIV ein sehr junges Recht ist. Generell machen wir nur Kostenprognosen mit einer Bandbreite von +/- 20% und sagen unseren Kunden, dass die «plus 20%» eine wesentlich grössere Eintretenswahrscheinlichkeit besitzen.

Befassen Sie sich auch ausserhalb der Schweiz mit Altlasten?

Ich bin im Schweizerischen Korps für Humanitäre Hilfe (SKH) und in der Rettungskette Schweiz tätig. Als «HazMat» muss ich verhindern, dass Such- oder Rettungsarbeiten in gefährlicher Atmosphäre (z.B. Gase) stattfinden. So war ich mit der Rettungskette 2003 nach dem Erdbeben in Algerien und 2009 in Indonesien. Daneben werden wir als Umweltextperten auch in sog. Secondments an UNO-Organisationen «ausgeliehen», etwa 2005 in das Erdbebengebiet Pakistans und im 2006, nach dem Krieg, in den Libanon. Für mich sind solche Einsätze wie eine «Erdung mit der Wirklichkeit».

Neues vom Espace Real Estate Portfolio

Biel – Schüss QUATTRO

Es ist nicht das erste Mal, dass sich Espace auf einem Areal im Herzen von Biel baulich betätigt. In diesem Frühjahr sind wiederum Bagger aufgefahren. Dieses Mal links der kleinen Schüss, an der Schwanengasse. Auf einem Teil des Geländes der ehemaligen Vereinigten Drahtwerke wurden Gebäude abgebrochen, Bodenproben entnommen, Bauschutt abtransportiert und Gelände planiert – kurz: Das Grundstück wurde unter permanenter Begleitung eines Altlastenexperten (siehe Interview) für eine Bebauung vorbereitet.

Das für eine etappenweise Überbauung geeignete, rund 15'500 m² umfassende Terrain wurde in die Baufelder A, B und C eingeteilt. Eine genehmigte Überbauungsordnung liegt bereits vor. Der Rückbau einschliesslich Altlastensanierung wurde auf dem Baufeld A, das eine Grösse von rund 4'400 m² aufweist, durchgeführt.



Espace hat sich dafür entschieden, diese Gebäude bereits jetzt abzubauen, da sie nicht mehr vermietet werden konnten, zu zerfallen drohten und damit eine Gefahrenquelle darstellten. Es ist geplant, in 2011 so-

wohl die restlichen Gebäude rückzubauen als auch mit dem Bau von ca. 50 Wohneinheiten auf dem jetzt vorbereiteten, der Schüss zugewandten Gelände zu beginnen. Die Vorprojektarbeiten sind bereits angelaufen.

Espace übernimmt die Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG

Die Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG (Schild) mit Sitz in Grenchen ist eine Familiengesellschaft, deren Aktiven sich im Wesentlichen aus Renditeliegenschaften und Bauland zusammensetzen. Die Immobilien befinden sich an 15 verschiedenen Standorten von Grenchen. Ihr Marktwert liegt bei TCHF 26'026. Davon entfällt nahezu die Hälfte auf Wohnbaugrundstücke.

Espace und Schild einigten sich im Sommer 2009 auf eine Fusion, vollziehbar in zwei Schritten (Quasi-Fusion). Im ersten Schritt bringen die Aktionäre von Schild sämtliche Aktien der Theodor Schild AG durch Sacheinlage in Espace ein. Gleichzeitig wird das Aktienkapital von Espace aus dem genehmigten Kapital erhöht. So wird die Immobiliengesellschaft Theodor Schild AG zur Tochtergesellschaft von Espace. Der zweite Schritt, die Mutter-Tochter-Fusion, wird innerhalb der nächsten zwei Jahre vollzogen.

Grundlage der Übernahme bildet der Unternehmenswert der Theodor Schild AG. Er beträgt TCHF 16'054 und errechnet sich aus den Bilanzzahlen zum 31.12.2008, den An-

rechnungswerten der Liegenschaften sowie einiger Wertkorrekturen für latente Steuern, Altlasten, Transaktionskosten und Interessenausgleich zwischen Schild und Espace. Im Umfang des errechneten Unternehmenswerts werden 116'689 neue Espace-Aktien zu je CHF 10.00 Nennwert geschaffen, die gegen die Schild-Aktien getauscht werden. Der Wert der Espace-Aktie wird mit CHF 137.58 angesetzt, nämlich dem Eigenkapitalwert pro Aktie per 01.01.2009 mit CHF 141.33 abzüglich der im Mai 2009 ausbezahlten Dividende in Höhe von CHF 3.75. Durch diesen Anrechnungswert der Espace-Aktie wird eine Verwässerung des Aktienwertes vermieden.

Eine Gewinnverwässerung des laufenden Jahres wird ebenfalls vermieden, da die Transaktion rückwirkend zum 01.01.2009 durchgeführt wird und damit der Gewinn 2009 nicht den Schild-Aktionären, sondern Espace zufließt. Im Gegenzug sind sie - als neue Aktionäre von Espace - ab 2009 dividendenberechtigt.

Gründe, die Espace zu dieser Übernahme bewegen haben:

- Grenchen verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnungen im mittleren Preissegment. Das Portfolio enthält Wohnbaugrundstücke in guter Lage, die sich ausgezeichnet für die Errichtung von Bauten dieses Segmentes eignen. Eine Umzonung ist nicht notwendig.
- Espace kann das Eigenkapital ohne Wertverwässerung um ca. CHF 17.65 Mio. erhöhen (buchmässiger Tauschwert CHF 16.05 Mio. zuzügl. Badwill CHF 1.6 Mio., Gewinn erhöhend aufzulösen über einen Zeitraum von 5 Jahren).
- Die Transaktion führt zu einer Stärkung der Gesellschaft.
- Die Fusion ist steuerneutral.

Die bisherigen Aktionäre der Theodor Schild AG haben sich ebenfalls bewusst für diese Transaktion entschieden. Bietet doch eine Beteiligung an Espace mittels Fusion eine attraktive und steuergünstige Umschichtung und Diversifikation von Immobilienvermögen - folglich für beide Seiten eine echte «win-win-Situation».