



13 MANAGEMENT KONTAMINierter STANDORTE

Neben der Sanierung und Gefahrenabwehr ist vor allem die Wiederverwertung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte eine wichtige Aufgabe, um eine Reduktion des Flächenneuverbrauchs zu erreichen (ÖROK 2017). Das wird durch die UN Sustainable Development Goals (SDGs; UN 2015) unterstrichen. Die Degradation zu beenden und den Flächenver- bzw. -gebrauch neutral zu gestalten, wie in SDG 15 „Leben an Land“ festgeschrieben, ist für die Ausrichtung europäischer Bodenpolitik entscheidend.



Das Management kontaminierter Standorte hat zum Ziel, die Auswirkungen historischer Verunreinigungen auf die Umwelt zu vermindern und nicht tolerierbare Risiken für die menschliche Gesundheit auszuschließen.¹⁷⁵ Potenzielle Gesundheitsgefahren, wie die indirekte Aufnahme von Schadstoffen über Trinkwasser und Nahrung oder die direkte Aufnahme von Schadstoffen, sind zu minimieren.¹⁷⁶

Risiken für Umwelt und Gesundheit ausschließen

Im „Leitbild Altlastenmanagement“ (BMLFUW 2009) finden sich sechs Leitsätze für die Beurteilung und Sanierung von kontaminierten Standorten. Damit sollen historische Kontaminationen bis zum Jahr 2025 erfasst und erheblich kontaminierte Standorte bis 2050 saniert werden. Für die Sanierung von Altlasten werden vom BMNT Fördermittel bereitgestellt.¹⁷⁷

bis 2050 erheblich kontaminierte Standorte sanieren

13.1 Altlastenmanagement

13.1.1 Daten und Fakten

Mit 1. Jänner 2019 sind 69.001 der auf insgesamt 71.650 geschätzten Altstandorte und Altablagerungen identifiziert. Die Erfassung von Altstandorten – das sind Standorte von Anlagen mit umweltgefährdenden Stoffen, die vor 1989 betrieben wurden – ist damit weitgehend abgeschlossen.

Altstandorte und Altablagerungen sind erfasst

Die vollständige Erfassung von Altablagerungen – das sind Ablagerungen von Abfällen vor 1989 – wird derzeit systematisch durchgeführt. Mehr als zwei Drittel sind erfasst, wobei davon auszugehen ist, dass damit alle größeren Altablagerungen bekannt sind.

Altstandorte und Altablagerungen müssen untersucht werden, um beurteilen zu können, ob von ihnen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Wenn dies zutrifft, werden sie vom BMNT als Altlasten in der Altlastenatlasverordnung¹⁷⁸ ausgewiesen. Für diese Altstandorte und Altablagerungen sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die vom BMNT gefördert werden können.

¹⁷⁵ Altlastensanierungsgesetz (ALSAG; BGBl. Nr. 299/1989)

¹⁷⁶ ÖNORM S 2088-1; ÖNORM S 2088-2

¹⁷⁷ Umweltförderungsgesetz (UFG; BGBl. Nr. 185/1993)

¹⁷⁸ Altlastenatlas-VO (BGBl. II Nr. 232/2004)

**308 Altlasten in VO
ausgewiesen**

Österreichweit wird von insgesamt 2.050 Altlasten ausgegangen (UMWELTBUNDESAMT 2016a). Daraus ergibt sich, dass nur rund 3 % aller Altstandorte und Altablagerungen Altlasten zuzurechnen sind. Bislang wurden 308 Flächen als Altlasten in der Altlastenatlasverordnung ausgewiesen.

**Altlastenportal in
Betrieb**

Im Oktober 2018 wurde das Altlastenportal in Betrieb genommen.¹⁷⁹ In diesem Webportal werden umfangreiche Informationen zum Thema Altlasten angeboten. Unter anderem werden alle bisher ausgewiesenen Altlasten ausführlich beschrieben und in einem geografischen Informationssystem (Altlasten-GIS) dargestellt. Dieses dient als Hilfestellung für die öffentliche Verwaltung und auch für private Planungszwecke, z. B. im Rahmen von Genehmigungs- und Nutzungsverfahren, beim Grundstückskauf oder auch für Planungsbüros im Zuge von Bautätigkeiten.

**Status und Kosten
der Altlasten-
sanierung**

Mit 1. Jänner 2019 sind 224 Altlasten saniert oder die Sanierung wird durchgeführt. Dies entspricht einer Steigerung von 7,2 % seit 1. Jänner 2016 (UMWELTBUNDESAMT 2016b, 2019). Seit Inkrafttreten des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG) am 1. Juli 1989 wurden für die Altlastensanierung in Österreich bereits rd. 1,17 Mrd. Euro aus ALSAG-Mitteln ausbezahlt (Stand: 1. Jänner 2019). Die Kosten für die Sanierung aller Altlasten werden auf mindestens 5 Mrd. Euro geschätzt (BMLFUW 2007).

13.1.2 Interpretation und Ausblick

**schnellere Identifi-
zierung und Sanie-
rung ist notwendig**

Die Untersuchungen und Beurteilungen der Standorte gemäß ALSAG wurden in den letzten Jahren verbessert. Darüber hinaus ist es notwendig, Altlasten noch schneller zu identifizieren und zu sanieren, um die im „Leitbild Altlastenmanagement“ beschriebenen Ziele zu erreichen. Wesentliche Voraussetzungen dafür bilden das geplante neue Altlastensanierungsgesetz und eine gesicherte Finanzierung bis 2050. Eine bessere Verfügbarkeit der Ergebnisse jener Untersuchungen, die zusätzlich durchgeführt werden (z. B. durch Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer), würde die Beurteilung von Standorten wesentlich beschleunigen.

13.2 Altlastensanierungsgesetz

13.2.1 Daten und Fakten

**Novelle Altlasten-
sanierungsgesetz ist
in Vorbereitung**

Die öffentliche Begutachtung einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes wurde Ende 2018 abgeschlossen. Mit dieser Novelle sollen das Verfahren zur Erfassung und Beurteilung von Altlasten sowie die Durchführung von Altlastenmaßnahmen neu geregelt werden. Bisher wird im Altlastensanierungsgesetz vor allem die Finanzierung der Altlastensanierung geregelt. In einer neuen Verordnung zum Altlastensanierungsgesetz sollen die Kriterien für die Beurteilung von Altablagerungen, Altstandorten und Altlasten sowie die Ableitung von Maßnahmenzielen festgelegt werden. Begleitend werden fachliche Arbeitshilfen vorbereitet und informationstechnische Voraussetzungen geschaffen. Damit sollen

¹⁷⁹ <http://www.altlasten.gv.at>, BMNT & Umweltbundesamt 2018

ein einheitlicher Gesetzesvollzug, eine erhöhte Transparenz für die Öffentlichkeit und ein verbesserter Informationsaustausch zwischen allen mit der Altlastensanierung befassten Personenkreisen ermöglicht werden.

13.2.2 Interpretation und Ausblick

Mit dem neuen Altlastensanierungsgesetz und der begleitenden Verordnung sollen rechtliche Grundlagen geschaffen werden, um Altlasten rascher identifizieren und maßgeschneiderte Sanierungsprojekte (Planung, Bewilligung und Durchführung) zügig und kostengünstiger umsetzen zu können.

Durch die Weiterentwicklung von einem Finanzierungs- zu einem Verfahrensgesetz wird Rechtssicherheit für Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer sowie Anlagenbetreiber hergestellt. Bei der Sanierung historischer Kontaminationen wird in Zukunft die Angemessenheit einer Maßnahme anhand nachvollziehbarer und allgemein bekannter Kriterien geprüft.

Werden Untersuchungsergebnisse veröffentlicht, so ist damit gewährleistet, dass Unsicherheiten, z. B. zu gesundheitlichen und kaufmännischen Risiken, minimiert werden und Informationen für Privatpersonen und Investoren umfassend verfügbar sind.

Basis für schnellere Identifizierung und Sanierung

13.3 Nachnutzung kontaminierter Standorte

13.3.1 Daten und Fakten

Die erste Abschätzung des Flächenpotenzials industrieller und gewerblicher Brachen erfolgte im Jahr 2003. Bei einer Anzahl von 3.000 bis 6.000 Standorten ergab die Grobschätzung insgesamt 8.000 ha bis zu 13.000 ha (UMWELTBUNDESAMT 2004). Ein schlechtes Image und fehlende technische Informationen zum Ausmaß möglicher Kontaminationen bedingen oft, dass Investitionsrisiken überschätzt werden und Liegenschaften auch in guten Lagen entwertet sind. (→ [7 Multifunktionale Räume und Infrastruktur](#))

Um die ursprüngliche Abschätzung des Flächenpotenzials zu überprüfen, wurde für das Jahr 2015 eine vergleichende Analyse durchgeführt (LABER & ORTMANN 2016). Dazu wurden vier unterschiedliche Testregionen ausgewählt, die hinsichtlich ihrer Entwicklung und Struktur repräsentativ sind. Die Ergebnisse des Vergleiches lassen darauf schließen, dass Bestand und Flächenangebot über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren in der Größenordnung gleich geblieben sind und eine leicht steigende Tendenz nicht ausgeschlossen werden kann.

Um abzugleichen, ob und welcher Bedarf an Flächen im Bereich der Immobilienentwicklung faktisch besteht, wurden im Jahr 2016 Fachleute aus dem Wirtschaftssektor interviewt (RABL-BERGER & WEPNER-BANKO 2017/2018). Zusammenfassend zeigte sich, dass Bedarf und Nachfrage insbesondere bei Flächen in der Größe von 0,5–2,0 ha zu erwarten sind. Bei Sanierung kleinerer Kontaminationen (mit Kosten in der Größenordnung von mehr als 100.000 Euro) ist ein Anreiz durch Förderungen aus öffentlichen Mitteln bereits bei einem Förderausmaß von 50 % gegeben.

Flächenpotenzial ist vorhanden

Sanierung auch kleiner Kontaminationen fördern

Umnutzung historischer Industrieareale erfolgreich umgesetzt

Dass eine Umnutzung historischer Industrieareale in neuen Wirtschafts-, Lebens- und Wohnraum erfolgreich umgesetzt werden kann, zeigen zahlreiche Projekte in Europa (JRC 2015). Mit den Erfahrungen aus drei Jahrzehnten Altlastensanierung ist es heute möglich, bei kontaminierten Standorten eine gute Umweltqualität mit der erforderlichen Sicherheit zu gewährleisten. Aktuell bestätigt das Beispiel „Gaswerk Leopoldau“ in Wien, dass es möglich ist, mit strategischen und planerischen Ansätzen verlorene Flächen zu integrieren und einen neuen Stadtteil zu entwickeln.

13.3.2 Interpretation und Ausblick

Nachnutzung von Betriebsstandorten stagniert

Die Schaffung besserer Rahmenbedingungen, um gewerbliche und industrielle Brachflächen in den Wirtschaftskreislauf rückzuführen, wurde mit dem „Leitbild Altlastenmanagement“ als wesentliches Ziel definiert. Die Abschätzung und vergleichende Analyse zeigen, dass im Zeitraum 2003 bis 2015 keine signifikante Veränderung eingetreten ist. Ohne gezielte Maßnahmen bleibt das potenzielle Flächenangebot in der Größenordnung von rund 20.000 ha ungenutzt.

neue Fördermöglichkeiten in Vorbereitung

Als Ergebnis eines mehrjährigen Diskussionsprozesses hat die österreichische Raumordnungskonferenz Empfehlungen zum Flächensparen, zum Flächenmanagement und zu einer aktiven Bodenpolitik (ÖROK 2017) publiziert. Eine der Handlungslinien bestätigt, dass durch verstärkte Nutzung leer stehender Gebäude und von Gewerbe- und Industriebrachen der Baulanddruck auf Freiflächen reduziert werden muss. (→ 7 Multifunktionale Räume und Infrastruktur) Finanzielle Maßnahmen in Form von Förderungen sind im Altlastensanierungsgesetz vorgesehen. Darüber hinaus sind vor allem rechtliche Maßnahmen erforderlich, um für den Erwerb einer Liegenschaft das Haftungsrisiko zu verringern und durch beschleunigte Prozesse zur Feststellung von Kontaminationen rasch Planungssicherheit herstellen zu können.

Brachflächen erfassen

(Pilot-)Projekte auf Basis regionaler und branchenspezifischer Kooperationsmodelle sollen dazu beitragen, Brachflächenrecycling zu forcieren. Begleitend dienen koordinierte Initiativen dazu, die vorhandenen industriell-gewerblichen Brachen regional zu erfassen, den Bedarf an Betriebsflächen, neuem Wohnraum, Renaturierung sowie Ausgleichsflächen zu evaluieren und diese Informationen den Akteurinnen und Akteuren zu vermitteln (Brachflächenbörse).

13.4 Literaturverzeichnis

- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2007): Altlastensanierung in Österreich – Effekte und Ausblick.
- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2008): (Bau)Land in Sicht – Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen.
- BMLFUW – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2009): Leitbild Altlastenmanagement. Sechs Leitsätze zur Neuausrichtung der Beurteilung und Sanierung von kontaminierten Standorten.

- JRC – Joint Research Centre (2015): Remediated sites and brownfields. Success stories in Europe. EUR 27530 EN; doi 102788/406096.
<https://esdac.jrc.ec.europa.eu/content/remediated-sites-and-brownfields%E2%80%93success-stories-europe>
- LABER, J. & ORTMANN, M. (2016): Möglichkeiten zur Etablierung einer Förderschiene für ‚Brachflächen‘. In: Pomberger, R. et al. (Hrsg.): Tagungsband zur 13. Recy & DepoTech-Konferenz. Sondersession Recycling & Abfallverwertung, Abfallwirtschaft & Ressourcenmanagement, Deponietechnik & Altlasten. Leoben.
- ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2017): Empfehlung Nr. 56: Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik. Geschäftsstelle der österreichischen Raumordnungskonferenz, Wien.
- RABL-BERGER, S. & WEPNER-BANKO, M. (2017/2018): Neue Sicht auf alte Flächen: Vom Problem zum Potenzial. In: Österreichischer Städtebund (Hrsg.): Österreichische Gemeindezeitung, 12/2017-01/2018.
- UMWELTBUNDESAMT (2004): Industrielle Brachflächen in Österreich. Wiedernutzungspotenzial. Diverse Publikationen, Bd. DP-0106. Umweltbundesamt, Wien.
- UMWELTBUNDESAMT (2016a): Elfter Umweltkontrollbericht – Umweltsituation in Österreich. Reports, Bd. REP-0600. Umweltbundesamt, Wien.
- UMWELTBUNDESAMT (2016b): Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas. Stand: 1. Jänner 2016. Reports, Bd. REP-0567. Umweltbundesamt, Wien.
- UMWELTBUNDESAMT (2019): Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas. Stand: 1. Jänner 2019. Reports, Bd. REP-00681. Umweltbundesamt, Wien.
- UN – United Nations (2015): Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development. A/RES/70/1. 25. September 2015.
http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/RES/70/1&Lang=E

Rechtsnormen und Leitlinien

- Altlastenatlasverordnung (Altlastenatlas-VO; BGBl. II Nr. 232/2004 i.d.g.F.): Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Ausweisung von Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen.
- Altlastensanierungsgesetz (ALSAG; BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F.): Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung, mit dem das Umwelt- und Wasserwirtschaftsfondsgesetz, BGBl. Nr. 79/1987, das Wasserbautenförderungsgesetz, BGBl. Nr. 148/1985, das Umweltfondsgesetz, BGBl. Nr. 567/1983, und das Bundesgesetz vom 20. März 1985 über die Umweltkontrolle, BGBl. Nr. 127/1985, geändert werden.
- ÖNORM S 2088-1 (2018): Kontaminierte Standorte – Teil 1: Standortbezogene Beurteilung von Verunreinigungen des Grundwassers bei Altstandorten und Altablagerungen. Österreichisches Normungsinstitut, Mai 2018.
- ÖNORM S 2088-2 (2014): Kontaminierte Standorte – Teil 2: Nutzungsbezogene Beurteilung der Verunreinigungen des Bodens von Altstandorten und Altablagerungen. Österreichisches Normungsinstitut, September 2014.
- Umweltförderungsgesetz (UFG; BGBl. Nr. 185/1993 i.d.g.F.): Bundesgesetz über die Förderung von Maßnahmen in den Bereichen der Wasserwirtschaft, der Umwelt, der Altlastensanierung, zum Schutz der Umwelt im Ausland und über das österreichische JI/CDM-Programm für den Klimaschutz.