

2021/55 0.04.05.03 Postulat

Postulat "Sanierung Gaswerkareal Medikon (Teil Nord)", Antrag und Bericht,
(Parlamentsgeschäft 20.03.02)

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Bericht zum Postulat "Sanierung Gaswerkareal Medikon (Teil Nord)" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Für den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung des bestehenden Betriebsgebäudes sowie für die partielle Versiegelung des Bodens auf dem Teil Nord des Gaswerkareals (Phase 2) wird - vorbehaltlich der Genehmigung des Budgetkredites 2022 durch das Parlament - ein Kredit von 222'000 Franken bewilligt.
3. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung 2022 wie folgt zu belasten:

INV00044-9521.7000.00 222'000 Franken
(Gaswerkareal (Teil Nord), Schadstoffsanierung)
4. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Bewilligung des Budgetkredits 2022 durch das Parlament aufzunehmen und die Aufträge zu vergeben.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag und den Bericht zum Postulat "Sanierung Gaswerkareal Medikon (Teil Nord)" zur Überweisung an das Parlament.

Antrag und Bericht an das Parlament

Parlamentsgeschäft 20.03.02

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Das Postulat "Sanierung Gaswerkareal Medikon (Teil Nord)" wird abgeschrieben.

Bericht

Ausgangslage

Das Parlament hat dem Stadtrat am 25. Mai 2020 das Postulat "Sanierung Gaswerkareal Medikon (Teil Nord)" zur Berichterstattung und Antragsstellung überwiesen. Es ist gemäss Art. 44 der Geschäftsordnung des Parlaments (GeschO Parlament) eine "Aufforderung an den Stadtrat zu prüfen, ob eine Massnahme in seiner Kompetenz zu treffen oder ob ein Beschluss in der Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderates zu fassen sei". Nach Art. 45 Abs. 4 GeschO Parlament hat der Stadtrat über ein überwiesenes Postulat innert neun Monaten Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen. Mit dem vorliegenden Beschluss ist diese Frist gewahrt.

Der Stadtrat hatte demnach zu prüfen, ob auf der stadteigenen Parzelle Nr. 8291 (Teil Nord) eine Altlastensanierung durchzuführen sei mit Abbruch der nicht mehr benötigten Bauten, insbesondere Gebäude-Nr. 1605.

Massnahmen

Das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) hat den grössten Teil des Grundstücks Gaswerkareal Medikon Kat. Nr. 8291 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) inventarisiert. Teilflächen des Standorts sind als überwachungsbedürftig klassiert. Diese Kategorie verlangt keine unmittelbare Sanierung. Die Schadstoffsanierung erfolgt deshalb in der Regel dort, wo ein Neubauprojekt realisiert wird und auch nur im Bereich der nicht mehr zugänglichen Baugrundfläche.

Fachlich zuständig für die Beurteilung der Umwelteinwirkungen von belasteten Standorten ist das AWEL. Dieses hat mit Verfügung vom 27. März 2009 Folgendes festgehalten (Zitat aus Bericht):

"Ohne Zustandsänderung sind aus altlastenrechtlicher Sicht keine Massnahmen erforderlich. Mit den partiellen Dekontaminationen im Bereich der Teergruben in den Jahren 1985 und 1988 ist bereits ein grosser Teil des Schadstoffpotenzials vom Standort entfernt worden. Zudem kann auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten und des Alters der Verschmutzung davon ausgegangen werden, dass sich die Schadstoffe in den schlecht durchlässigen Schichten nicht weiter ausbreiten werden, also ein natürlicher Rückhalt gegeben ist. Deshalb verzichtet die Baudirektion für ihren Zuständigkeitsbereich auf die Anordnung weiterer Massnahmen, sofern keine Zustandsveränderung stattfindet. Der Gemeindebehörde wird empfohlen, dafür zu sorgen, dass die 9 Grundwassermessstellen KB7 bis KB15 von den Grundeigentümern geduldet und für gegebenenfalls notwendige weitere Probennahmen zugänglich gehalten werden."

An dieser Einschätzung hat sich bis heute nichts geändert.

In der Weisung zur Urnenabstimmung für den Neubau Werkhof wurde aufgezeigt, dass die Schadstoffsanierung im Bereich des Bauperimeters des neuen Werkhofs erfolgen soll – also auch im nicht zwingend notwendigen Teil des Bauperimeters, der nicht überbaut wird. Dafür wurde ein Kredit mit offener Abrechnung von 1,1 Mio. Franken ausgewiesen. Eine offene Abrechnung wurde gewählt, weil trotz umfangreichen Untersuchungen des Baugrundes mittels Sondagen nicht ausgeschlossen werden kann, ein grösseres Ausmass an Schadstoffen im Bauperimeter aufzufinden. Aufgrund der noch laufenden Entsorgungsarbeiten zeichnet sich ab, dass sich die Schadstoffsanierungskosten im genannten Perimeterbereich um 1,5 Mio. Franken bewegen werden.

Für das besagte Grundstück Nord, das ausserhalb des Bauperimeters liegt, gibt es zurzeit noch keine definitiven Nutzungspläne. Ziel des Stadtrats ist es, eine Schadstoffsanierung mit einem Neubauprojekt zu realisieren. Dieses vom Stadtrat vorgeschlagene Vorgehen wurde bereits vom AWEL mit der Bewilligung des ausgearbeiteten Entsorgungskonzepts für den Teil Süd (Werkhof) akzeptiert.

Deshalb hat der Stadtrat dem Parlament empfohlen, das Postulat nicht zu überweisen. Das Parlament hat jedoch am 29. Juni 2020 entschieden, das Postulat zu überweisen und dem Stadtrat den Auftrag erteilt, ein konkretes Projekt auszuarbeiten.

Daraufhin hat die Abteilung Immobilien das Umweltingenieurbüro Ecosens AG Wallisellen (Altlastenteil) sowie das Bauingenieurbüro Schulthess + Dolder AG Wetzikon (Bauteil) beauftragt, eine entsprechende Kostenschätzung auszuarbeiten. Diese zwei Büros haben bereits für den ersten Teil des Gaswerkareals, der nun mit dem Neubau Werkhof überbaut wird, vertiefte Vorarbeiten gemacht. Dieser Bericht bildet die Grundlage für den nun vorliegenden Antrag.

Erarbeitung des Lösungsweges

(abgeleitet aus Bericht Ecosens / Schulthess + Dolder)

Das Areal (Parzelle Kat.-Nr. 8291) des ehemaligen Gaswerkes in Medikon ist aufgrund der betrieblichen Nutzung im Zeitraum von 1901 bis 1965 mit Rückständen aus der Gasproduktion verschmutzt. Die Parzelle verfügt deshalb über verschiedene Einträge im Kataster der belasteten Standorte Kbs (*Abbildung 1*). Teilflächen davon wurden vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) als überwachungsbedürftig gemäss Altlasten-Verordnung (AltIV) klassiert. Das AWEL verlangt somit explizit keine Sanierung zum Schutz der Umwelt.

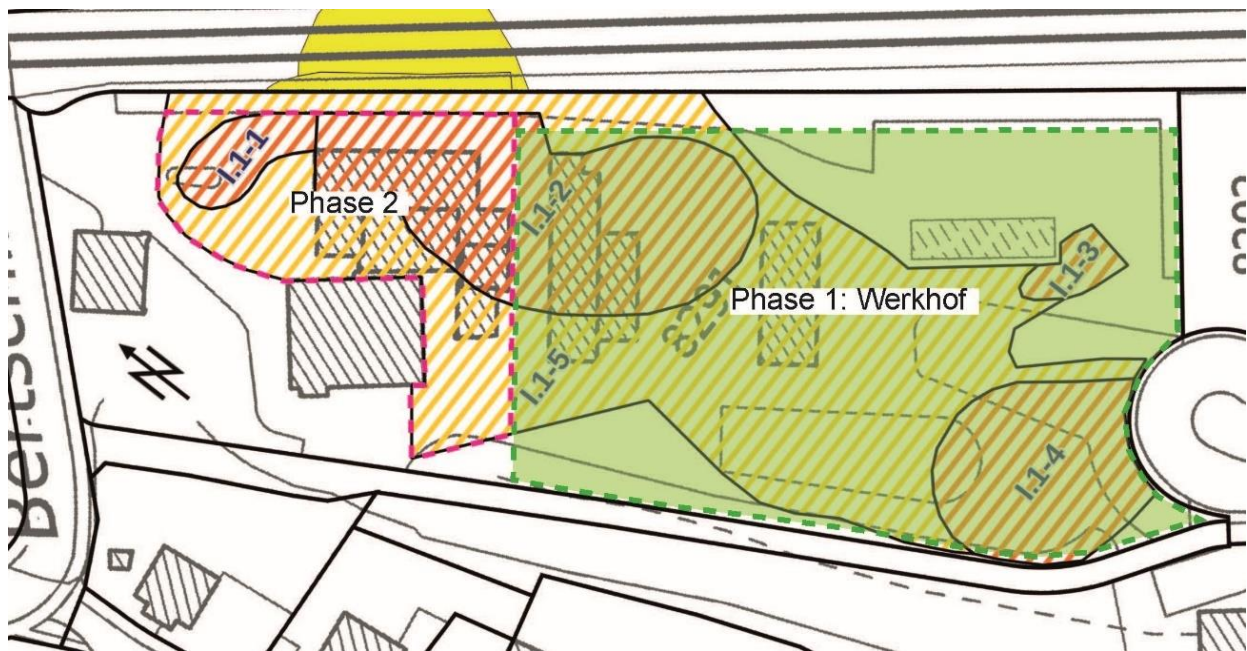


Abb.1: Kataster der belasteten Standorte, Phase 1 (Werkhof) und mögliche Phase 2 (Teil Nord)

Der Aushub für den Neubau des Werkhofs (Phase 1) im südöstlichen Teil der Parzelle erfolgte im Jahre 2020. Dabei wurde verschmutztes Erdreich entfernt und der Kbs-Eintrag kann grösstenteils gelöscht werden.

Sanierung des restlichen Areals (Phase 2)

Die Bausubstanz alter Betriebsgebäude ist stark verschmutzt und muss bei Abbruch speziell entsorgt werden. Beim Betrieb des Gaswerks gelangten Schadstoffe wie typischerweise Teeröl in das Erdreich. Frühere Bohrungen im Bereich von Phase 2 ergaben Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen). Beim Aushub für den Werkhof wurden zudem bauschutthaltige Auffüllung, Schlacke sowie mit flüchtigen Schadstoffen verschmutztes Erdreich angetroffen. Die heterogene Verteilung der Schadstoffe erforderte eine intensive Beprobung und Materialtriage. Zudem musste verschmutztes Baustellenwasser gereinigt, das Grundwasser überwacht sowie Massnahmen zur Arbeitssicherheit und zur Verhinderung von Emissionen in die Luft getroffen werden.

Um das belastete Erdreich in der Phase 2 auszuheben ist eine Baugrube vorgesehen, welche mehrheitlich aus senkrechten Abschlüssen (Spundwand) besteht und den Kbs-Eintrag umfasst. Die Aushubtiefe beträgt 4 m, wodurch voraussichtlich die untere Grenze der Verschmutzung erreicht wird. Qualität und Ausmass an verschmutztem Aushubmaterial werden basierend auf einem Belastungsmodell aus dem Jahre 2010 sowie den Erfahrungen beim Aushub für den Werkhof abgeschätzt.

Es werden die Kosten für **2 Varianten** abgeschätzt:

Variante 1 umfasst lediglich einen Abbruch der alten Betriebsgebäude (ohne Wohnhaus und Medienstation) sowie eine teilweise Versiegelung, um eine verstärkte Auswaschung von Schadstoffen zu verhindern. Diese Kosten inkl. 20% Reserve werden auf 222'000 Franken (inkl. MWST) geschätzt.

Variante 2 umfasst den gesamten Bereich der Phase 2. Sie beinhaltet den Gebäudeabbruch, Baugrubenabschluss und Aushub, Triage und Entsorgung von verschmutztem Aushubmaterial, Behandlung von Baustellenwasser, Massnahmen zum Gesundheitsschutz sowie die Wiederauffüllung auf heutiges Niveau. Zudem ist ein Aufwand für ergänzende Untersuchungen im Vorfeld sowie die Fach-/Bauleitung einzusetzen. Diese Kosten inkl. 20 % Reserve werden auf 3'094'000 Franken (inkl. MWST) geschätzt.

Falls die Sanierung im Zuge eines Bauvorhabens analog zum Neubau Werkhof erfolgt, wird für ein unterkellertes Gebäude ohnehin ein Baugrubenabschluss und Aushub erforderlich, so dass ein Teil der Kosten dem Bauprojekt zuzurechnen wäre. In diesem Fall wäre keine oder lediglich eine teilweise Wiederauffüllung erforderlich.

In der folgenden Tabelle werden diese Kosten zusammengefasst. Diese basieren auf heutigem Kenntnisstand und auf Annahmen; die reale Situation kann davon abweichen.

Aufwand	Varianten	
	Variante 1: Abbruch, z.T. Versiegelung	Variante 2: Aushub und Auffüllung
Abbruch Gebäude Nr. 1605	40'000	40'000
Aushub / Erdarbeiten	30'000	970'000
Wiederauffüllung	16'000	191'000
Leitungsumlegung	-	50'000
Projektierung und Bauleitung	10'000	58'000
Belastungsbedingte Mehrkosten	76'000	1'085'000
Total ohne Reserve (exkl. MWST)	172'000	2'394'000
Reserve ca. 20 %	34'400	478'800
Total mit Reserve (exkl. MWST)	206'400	2'872'800
MWST 7.7 %	15'893	221'206
Total mit Reserve (inkl. MWST) gerundet	222'000	3'094'000

In Variante 1 beschränken sich die belastungsbedingten Mehrkosten auf die Entsorgung von verschmutzter Bausubstanz aus dem Gebäudeabbruch sowie die Fachbauleitung. Ein Aushub von verschmutztem Erdreich findet nicht statt.

In Variante 2 werden die Erdarbeiten vollumfänglich den Sanierungsarbeiten zugeordnet. Zudem wird die Baugrube wieder bis auf heutiges Terrain aufgefüllt und die Spundwände gezogen.

Im Falle einer Sanierung im Zuge eines Bauvorhabens (analog zu Phase 1 Neubau Werkhof) ist für ein unterkellertes Gebäude ein Baugrubenabschluss und Aushub erforderlich, so dass zumindest ein Teil dieser Kosten dem Neubau zuzurechnen wären. Es wäre zudem keine oder nur eine teilweise Wiederauffüllung der gesamten Baugrube erforderlich.

Kreditbewilligung

Die Sanierung ist nicht im Budget 2021 enthalten. Der Stadtrat bewilligt mit vorliegendem Kredit den Verpflichtungskredit. Dies unter dem Vorbehalt, dass das Parlament den Budgetkredit fürs 2022 bewilligt. Die Umsetzung erfolgt somit im Jahr 2022.

Das Grundstück (Kat.-Nr. 8291, Teil Nord) mit 3395 m² inkl. der Liegenschaft Bertschikerstrasse 9 wird mit einem aktuellen Bilanzwert von Fr. 664'773.10 im Finanzvermögen geführt (ANR01121). Investitionen in Grundstücke des Finanzvermögens werden aktiviert. Unmittelbar nach der Sanierung ist eine Neubewertung vorzunehmen. Allfällige Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung verbucht.

Erwägungen des Stadtrats

Eine Schadstoffsanierung ohne konkretes Bauprojekt auf dem Grundstück Nord verursacht erhebliche Mehrkosten, da bei einem derartigen Vorgehen keine Synergien analog zur aktuellen Sanierung beim Neubau Werkhof erreicht werden können. Es müsste erstens die Wiederherstellung des Grundstücks mit neu zugeführtem Material gemacht (Ersatz des belasteten Aushubmaterials) und zweitens dieses Material bei einem konkreten Bauprojekt dann wieder ausgehoben und weggeführt werden. In Anbetracht der Tatsache, dass das AWEL die aktuelle Situation des gesamten Perimeterbereiches kennt und einer partiellen Schadstoffsanierung beim Projekt Neubau Werkhof zugestimmt hat, lässt sich eine vollumfängliche Sanierung sachlich und finanziell nicht rechtfertigen. Gemäss der dafür zuständigen kantonalen Umweltbehörde (AWEL) wird keine altlastenrechtliche Sanierung verlangt, solange kein Neubau realisiert wird (analog Neubau Werkhof). In diesem Sinne besteht gemäss AWEL auch keine unmittelbare Gefährdung von Mensch und Umwelt.

Aus Sicht des Stadtrats ergibt es aber Sinn, das alte, bestehende Betriebsgebäude abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen. Damit wird ein (sichtbarer) Teil der ohnehin notwendigen Sanierungsarbeiten vorgezogen und der Platz wird frei und kann entsprechend genutzt werden.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für die Gewährung eines Nachtragskredits besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- Bericht Ecosens AG und Schulthess+Dolder AG vom 26. Oktober 2020

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', is positioned above the printed name.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin