

L2.8.Zür. Schellerareal

81345

Stand Altlastensanierung

Beantwortung Interpellation

Josef Wiederkehr, Mitglied des Gemeinderates, und 15 Mitunterzeichnende haben am 17. Januar 2008 folgende Interpellation eingereicht:

"Nachdem meine Frage betreffend Höhe der Kosten für die Altlastensanierung und dem Anteil zu Lasten der Stadt Dietikon in der Fragestunde vom 1. November 2007 unbeantwortet blieb, gestatte ich mir, folgende Interpellation einzureichen. Immerhin handelt es sich dabei um ein grosses Kostenrisiko für die Stadt Dietikon.

- *Wie hoch werden die Kosten für die Altlastensanierung aufgrund des heutigen Wissensstandes geschätzt?*
- *Wie hoch werden die Kosten für die Bauverzögerungen aufgrund des heutigen Wissensstandes geschätzt?*
- *Wie hoch werden die Gesamtkosten geschätzt, welche aus der Altlastensanierung resultieren?*
- *Wie hoch war die ursprüngliche Offerte, aufgrund welcher der Auftrag für die Altlastensanierung vergeben wurde?*
- *Wie viele zusätzliche Offerten wurden eingeholt für Arbeiten, welche den Umfang der ursprünglich offerierten Arbeiten überschreiten (oder bereits überschritten haben)?*
- *Wer wurde zur Überwachung der Arbeiten und der Kosten beauftragt? Wer hat den entsprechenden Auftrag erteilt? Welche Aufgaben umfasst dieser Auftrag? Wurden weitere Aufträge an diese Firma erteilt? Wie gross ist das gesamte Auftragsvolumen?*
- *Inwieweit können die Ersteller der Machbarkeitsstudie oder die Planer für allfällig unterlassene Abklärungen haftbar gemacht werden?*
- *Mit welchen Kosten hat die Stadt Dietikon gesamthaft zu rechnen, im besten und im schlechtesten Fall?"*

Für die Beantwortung fällt Folgendes in Betracht:

Allgemeines:

Die seit 1997 auf dem Schellerareal vorgenommenen altlastenrechtlichen Untersuchungen zeigten verschiedenste Verschmutzungen mit verschiedener Klassierung bzw. unterschiedlichem Handlungsbedarf. So wurden die gefundenen PCB- und CKW-Belastungen vom kantonalen Amt für Abfall Wasser Energie und Luft (AWEL) als sanierungsbedürftig eingestuft, während andere Belastungen wie Schwermetalle oder Kohlenwasserstoffe (v.a. Benzin- und Ölrückstände) von der Grundwassergefährdung her lediglich als überwachungsbedürftig klassiert wurden. Dies bedeutete für die Stadt Dietikon einerseits, dass sie die PCB- und CKW-Altlasten gemäss Verfügungen des AWEL vom 1. Dezember 2003 bzw. 19. April 2005 sanieren musste und andererseits, dass das mit weiteren Schadstoffen belastete und bis zur Aushubsohle für die Neubauten anfallende Abbruch- und Aus-

Sitzung vom 29. September 2008

hubmaterial gesetzeskonform entsorgen musste. Diese Arbeiten werden im Folgenden als "erste Sanierung" bezeichnet.

Während den Bauarbeiten kam das AWEL aufgrund von zusätzlichen Gutachten der Bauherrschaft zu einer Neubeurteilung hinsichtlich der im Umfang schon früher bekannten Kohlenwasserstoffbelastungen (KW) und verfügte am 14. März 2007, nachdem die Baugrube inkl. Magerbetonsohle fertig erstellt war, einen Baustopp und klassierte die im südöstlichen Drittel der Grundstückfläche noch vorhandene, ca. 2 m dicke Verschmutzungszone KW als sanierungsbedürftigen Standort. Diese Umklassierung bzw. das geforderte Sanierungsprojekt wurde von der Stadt als nicht gerechtfertigt angesehen. Sie zog einen auf Altlastenrecht spezialisierten Anwalt bei und focht im Hinblick auf das Mittragen des Kostenrisikos die Sanierungsverfügung beim Regierungsrat an.

Das AWEL stellte in Aussicht, den Baustopp aufzuheben und den Weiterbau zu gestatten, wenn als Sanierungsmassnahme die KW-Verschmutzungen praktisch vollständig ausgehoben und umweltgerecht entsorgt würden. Diese inzwischen tatsächlich ausgeführte Massnahme war, in Anbetracht der Baugrubentiefe und einem Aushub unter dem Grundwasserspiegel, sehr aufwändig und wird im Folgenden als "zweite Sanierung" bezeichnet. Die Stadt war bereit, den Rekurs gegen die Verfügung vom 14. März 2007 zu sistieren und akzeptierte (ohne Anerkennung der Sanierungspflicht) die Einreichung und Durchführung des im Auftrag der Bauherrschaft erstellten KW-Sanierungsprojektes.

Während für die erste Altlastensanierung die Stadt zuständig ist, liegt die Federführung bzw. Vorfinanzierung der zweiten Altlastensanierung bei der Bauherrschaft.

Die Kostenübernahme wird im Rahmen eines Kostenteilungsverfahrens gemäss Art. 32 Abs. 4 USG beurteilt. Weil behördliche Kostenverteilungsverfahren erfahrungsgemäss Jahre dauern und teuer sind, strebt das AWEL in einem ersten Schritt stets eine Verhandlungslösung an, bei der sich die Parteien, unter Ausschluss der Öffentlichkeit, untereinander auf eine Vereinbarung zur Verteilung der Kosten einigen, wobei die Sachverhaltsabklärungen auf das notwendige Mass beschränkt bleiben.

Die Stadt hat sich bereit erklärt, sich hinsichtlich der Kostenverteilung an einem Verhandlungsverfahren unter neutraler Leitung zu beteiligen. Sollte keine Einigung zustande kommen, ist der Weg des behördlichen Kostenverteilungsverfahrens zu beschreiten, wobei dem Umstand der vom AWEL verfügten Umklassierung der KW-Verschmutzung, die von der Stadt Dietikon bestritten wird, eine wesentliche Bedeutung zukommt.

Kosten Altlastensanierung

Die Kosten für die erste Altlastensanierung werden auf ca. 5 Mio. Franken, bzw. diejenigen für die zweite Sanierung auf ca. 13 Mio. Franken (inkl. Begleitkosten) geschätzt.

Kosten Bauverzögerungen

Bei der ersten Sanierung ist nicht mit Kosten für Bauverzögerungen zu rechnen. Im Rahmen der zweiten Sanierung wurden für die auf 17 Monate geschätzte längere Bauzeit Bauleitungs- und Begleitkosten (Sicherungsarbeiten, Vorhalten Material und Einrichtungen, Unterhalt, Bauaustrocknung, Teuerung, Bewachung usw.) in Höhe von ca. 4 Mio. Franken geltend gemacht. Die Kosten für „Bauverzögerungen“ sind schwer abgrenzbar und diesbezügliche Fragen der Haftung noch offen.

Gesamtkosten

Aus den beiden Altlastensanierungen resultieren Gesamtaufwendungen von ca. 14 bis 18 Mio. Franken, je nach Anrechnung von Begleitkosten.

Sitzung vom 29. September 2008

Kosten bei Auftragserteilung

Bei Auftragserteilung für die erste Altlastensanierung ist man von ca. 1 Mio. Franken, bei der zweiten (ohne Begleitkosten) von ca. 9 Mio. Franken ausgegangen.

Anzahl Offerten

Von der beauftragten Unternehmerin wurden vier Offerten für die gemeinsam auszuführenden Bau-gruben-, Aushub- und Altlastensanierungsarbeiten eingeholt.

Überwachung der Sanierung

Mit der fachlichen Leitung und der Überwachung der ersten Sanierung wurde von der Stadt die magma ag, Zürich, beauftragt. Neben den Untersuchungen vor Ort, der Triage des Materials und der Dokumentation der Sanierungsarbeiten beinhaltet dieser Auftrag auch die Kontrolle des Ausmasses, nach welchen die Sanierungskosten ermittelt und abgerechnet werden sowie die noch nicht abgeschlossene CKW-Sanierung. Während die Magma AG momentan von der Stadt keine weiteren Aufträge ausführt, nimmt sie für die SBB AG die Altlastenuntersuchungen auf dem benachbarten Bahnareal vor. Das Auftragsvolumen für die magma ag seit Beginn der Aushubarbeiten auf dem Schellerareal beläuft sich auf knapp Fr. 400'000.00.

Die Arbeiten der im Juni 2007 in Angriff genommenen zweiten Sanierung wurden von der Basler + Hofmann AG, Zürich, im Auftrag der Karl Steiner AG als Totalunternehmung überwacht. Über deren Pflichtenheft, weitere Aufträge und das gesamte Auftragsvolumen liegen der Stadt keine Angaben vor.

Haftung für Studie und Abklärungen

Die von der Karl Steiner AG erarbeitete Machbarkeitsstudie vom Herbst 2003 über die Entwicklung des Schellerareals ging von einem Preis von Fr. 822.00 pro m² (ohne Altlasten) aus, was einem realisierbaren Landpreis von Fr. 10'058'800.00 entspricht und als angemessen bezeichnet werden kann.

Die auf dem Schellerareal zwischen 1997 und 2005 systematisch vorgenommenen Altlastenabklärungen wurden nach den geltenden Abfall- und Altlastengesetzen, Verordnungen und Richtlinien durchgeführt und stufenweise (Voruntersuchung, Detailuntersuchung mit Ergänzungen, Grundwasserüberwachung) jeweils vom AWEL beurteilt bzw. genehmigt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass sämtliche erforderlichen Abklärungen mit der nötigen Sorgfalt gemacht wurden.

Kosten für Stadt Dietikon

Die erste Sanierung ist von der Stadt als damalige Grundeigentümerin (sog. Zustandsstörerin) durchzuführen und vorzufinanzieren. Für die Kosten hat die Stadt grundsätzlich nicht alleine aufzukommen, da nach dem Umweltschutzgesetz (USG) bei als Altlasten klassierten Verunreinigungen grundsätzlich die Verursacher anteilmässig die Hauptkosten tragen. Soweit die Verursacher aber nicht ermittelt werden können oder, was im Fall der Scheller AG noch Gegenstand juristischer Abklärungen ist, kein Rechtsnachfolger in die Pflicht genommen werden kann, haftet für die sogenannten Ausfallkosten der Bund zu 40 % bzw. gemäss Auskunft des AWEL seit dem 1. November 2006 zusätzlich auch der Kanton zu 60 %.

Die Kostenverteilung auf dem Schellerareal ist komplex, da mehrere Verschmutzungsarten und -herde mit verschiedenen Verursachern existieren. Sobald der erst kürzlich im Rahmen der ersten Sanierung erfolgte Aushub des belasteten Materials zwischen den Neubauten und dem SBB-Areal abgerechnet ist, kann die Aufstellung über die angefallenen Kosten der einzelnen Verschmutzungen

Sitzung vom 29. September 2008

erstellt werden und beim Kanton ein Gesuch zum Erlass einer Verfügung über die Kostenteilung gemäss Umweltschutzgesetzgebung verlangt werden.

Aufgrund der erwähnten Bedingungen kann davon ausgegangen werden, dass für die erste Sanierung ein Grossteil der Kosten (ca. 4.5 Mio. Franken) von der Stadt übernommen werden muss. Bei der zweiten Sanierung ist die Verteilung der Kosten angesichts der von der Stadt bestrittenen Sanierungsnotwendigkeit im Sinne der Altlastengesetzgebung unsicherer. Nebst der Möglichkeit, dass das erwähnte Verhandlungsverfahren für die Stadt eine Lösung ergibt, die mit den Kompetenzen der zuständigen Behörden genehmigt werden kann, bleibt nur der langwierige Weg des behördlichen Kostenverteilungsverfahrens mit unsicherem Ausgang. Dabei sind folgende Szenarien denkbar:

Würde die vom AWEL verfügte Umklassierung der KW-Verschmutzung, welche die zweite Sanierung nach sich zog, von einer übergeordneten Instanz gestützt, wären die Kosten für die zweite Altlastensanierung wiederum gemäss behördlichem Verfahren nach Art. 32 Abs. 4 USG bzw. einem möglichen Verhandlungsverfahren zu verteilen. Dabei würden die anrechenbaren Sanierungskosten bzw. Ausfallkosten, wenn Verursacher nicht ermittelt oder nicht mehr greifbar sind, wiederum zur Hauptsache vom Gemeinwesen (Kanton und Bund) getragen. Ein untergeordneter Anteil wäre vom Standortinhaber zu übernehmen, während allfällige nicht anrechenbare Sanierungskosten, zum Beispiel Begleitkosten, aus Sicht der Stadt von der Bauherrschaft bzw. vom Grundeigentümer zu tragen wären.

Für den Fall, dass die verfügte Umklassierung der KW-Verschmutzung nicht gestützt würde, wäre die erfolgte zweite Sanierung altlastenrechtlich nicht zwingend notwendig gewesen. Während die Stadt von einer geringen Verantwortlichkeit bzw. Kostenbeteiligung ausgeht, behält sich die heutige Grundeigentümerin sämtliche Ansprüche aus öffentlich- und privatrechtlichen Rechtsgrundlagen vor.

Zusammenfassend sind gesicherte Aussagen über die Höhe des endgültigen Kostenanteils der Stadt für die zweite Sanierung im heutigen Zeitpunkt nicht möglich, doch geht die Stadt davon aus, dass sie im besten Fall keine Kosten zu tragen hat und sich im schlechtesten Fall mit einem eher geringen Anteil an den angefallenen rund 13 Mio. Franken beteiligen muss.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Josef Wiederkehr wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- alle Mitglieder des Gemeinderats;
- Sekretariat des Gemeinderats;
- Baukommission;
- Stadtingenieurbüro;
- Tiefbauvorstand.

NAMENS DES STADTRATES

Otto Müller
Stadtpräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

AHo/gb 0929Interpellation_Schellerareal

versandt am: