

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2841

Pratteln, 16. Juli 2013/dh

Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli / Sondervorlage für Gemeindebeitrag Entsorgung Altlasten von netto CHF 5'600'000

1. Ausgangslage

Die Genossenschaft Migros Basel beabsichtigt im Gebiet Grüssen einen OBI-Fachmarkt auf Parzelle 4558, Grüssenhölzliweg, zu realisieren. Die Einwohnergemeinde Pratteln ist Grundeigentümerin und gibt das Grundstück der Genossenschaft Migros Basel im Baurecht ab. Die Details können dem Geschäft Nr. 2839 (Quartierplanung) entnommen werden.

Die Bauparzelle 4558 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft eingetragen und gemäss § 8 der Altlastenverordnung als „belastet ohne Sanierungs- und Überwachungsbedarf“ beurteilt. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine von 1959 bis 1967 betriebene Gemeindedepone für Aushub, Bauschutt sowie Sperrgut. Untergeordnet wurden Gewerbe- und Industrieabfälle abgelagert. Auf der Basis der historischen Untersuchung wurde vermutet, dass der Deponieinhalt mehrheitlich Inertstoffqualität (Abfälle mit wenig Schadstoffbelastung) aufweist.

2. Erwägungen

Nutzung Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt nach der rechtskräftigen Nutzungsplanung Pratteln Mitte in der Gewerbezone Ga(15). Im Gebiet Grüssen sind Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis zugelassen. Mit der Bebauung des Grundstücks wird soweit erforderlich eine Altlast im Baugebiet ordnungsgemäss entsorgt.

Altlastenuntersuchung

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Bauprojekt OBI wurden die CSD Ingenieure AG mit der Durchführung der technischen Untersuchung beauftragt. Diese Untersuchung ist vorgenommen worden um die Mächtigkeit und die Zusammensetzung des Deponieinhaltes zu erfassen. Damit können die Entsorgungskosten bei der Realisierung des Projektes konkreter abgeschätzt werden. Es sind auf dem Gelände 9 Kernbohrungen gemacht worden. Diese geologischen Untersuchungen des Baugrundstückes zeigten, dass die seinerzeitige Deponie auch Reaktorstoffe enthält (chemisch stark belastete Abfälle). Die Entsorgungskosten fallen deshalb höher aus als ursprünglich angenommen. Zu den Reaktorstoffen macht der Geologe folgende Aussagen:

Bei den in der Deponie eingelagerten Materialien handelt es sich um Erdmaterialien (Aushüben) in kiesiger und lehmiger Form, welche mit Schadstoffen (Schwermetallen, vor allem Blei und Zink, teils auch Kupfer, sowie Polyaromatischen Kohlenwasserstoffen PAK) belastet sind. Die Belastung erreicht dabei Reaktorstoffqualität nach TVA (Technischer Verordnung über Abfälle); d.h. beim Aushub handelt es sich beim Erdmaterial um Bauabfälle, die auf Reaktorstoffdeponien abgelagert werden müssen. Der Fremdstoffanteil lag immer unter 5 Masse-% (Bauschutt u.a.); d.h. der Fremdstoffanteil ist gering, 95 % besteht aus kiesigen oder tonigen Erdmaterialien. Die tonigen Erdmaterialien erlauben keine wirtschaftliche Aufbereitung. Die Entsorgung durch Ablagerung auf eine Reaktordeponie ist der einzige Weg und bei dem hohen Anteil an Reaktormaterial in der Deponie (Schätzung 38 %) kostentreibend.

Gemäss dem umfassenden Bericht der Geologen CSD belaufen sich die Kosten auf rund CHF 7'600'000. Obwohl das Netz der Sondierungsbohrungen relativ eng war, kann wegen der Heterogenität der in der Deponie abgelagerten Materialien nur mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 30 % gerechnet werden. Wegen den Entsorgungskosten der Altlasten auf Parzelle 4558 ist das Projekt OBI bereits angepasst worden. Es soll lediglich ein Untergeschoss für die Parkierung gebaut werden (ursprünglich 2 Untergeschosse). Damit ergibt sich weniger Kubatur an Aushubmaterial und folglich auch geringere Entsorgungskosten. Gemäss Umweltschutzgesetz und Altlastenverordnung ist die Grundeigentümerin Gemeinde Pratteln für die Entsorgung der Altlasten zuständig. Die Migros als Baurechtnnehmerin beteiligt sich trotzdem mit einem pauschalen Beitrag von CHF 2'000'000. Somit verbleiben der Einwohnergemeinde als Eigentümerin des Grundstückes rund Kosten von CHF 5'600'000 für die Beseitigung der Altlast im Bereich des Bauprojektes.

Kostentragung durch Dritte

Beim Standort Grüssenhölzli handelt es sich altlastenrechtlich wie bereits erwähnt um einen belasteten Standort ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Daraus folgt:

- Bauprojekte auf belasteten Standorten sind grundsätzlich möglich, dürfen den Standort aber nicht derart verändern, dass er zu einem sanierungsbedürftigen Standort wird (AltIV Art. 3).
- Für die Geltendmachung von Kosten-/Regressforderungen gilt für den Standort Grüssenhölzli als rechtliche Grundlage USG Art 32b^{bis} (Finanzierung bei Aushubmaterial von belasteten Standorten). Der Inhaber des Standorts kann demnach Forderungen für einen Kostenteiler einfordern, wenn:
 - der Zeitraum des Grundstückkaufs zwischen 01.07.1972 (neues Gewässerschutzgesetz in Kraft) und 01.07.1997 (USG in Kraft) erfolgte;
 - der Anspruch um Entschädigung bis 2021 geltend gemacht wird;
 - die Verursacher keine Entschädigung für die Belastung geleistet haben oder die früheren Inhaber beim Verkauf des Grundstücks keinen Preisnachlass wegen der Belastung geleistet haben;
 - die Entfernung des Materials für das Bauvorhaben erforderlich ist.

Der Anspruch müsste beim Verursacher oder früheren Inhaber auf dem zivilrechtlichen Weg geltend gemacht werden. Die aufgezählten Bedingungen gelten dabei kumulativ.

Gemäss der historischen Untersuchung sind die Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Kostenteilers aber nicht gegeben, da die Einwohnergemeinde Pratteln das Areal 1966 von den früheren Eigentümern erworben hat und schon vorher Betreiberin der Deponie war (RRB 887, 15.04.1959, Betriebsbewilligung). Auch das Grundstück der Erbgemeinschaft Weisskopf hat die Einwohnergemeinde erst nach 01.07.1997 erworben.

Baurechtsvertrag

Im unterzeichneten Baurechtsvertrag vom 22. Dezember 2010 ist bezüglich der Altlastenentsorgung festgehalten, dass die Kosten dafür zwischen der Gemeinde und der Migros AG je zur Hälfte getragen werden. Man musste damals davon ausgehen, dass es sich aufgrund der historischen Untersuchung grossmehheitlich um tolerierbare und teils schwach belastete Böden handelt (Annahme seinerzeit ca. CHF 2 bis 4'000'000 Entsorgungskosten). Die tatsächliche Altlastenbelastung des Grundstückes hat sich erst aufgrund der durchgeführten Untersuchung ergeben und war beim Abschluss des Baurechtsvertrages nicht bekannt. Aufgrund der geänderten Grundvoraussetzungen mit einem wesentlich stärker belasteten Boden, musste die Vereinbarung im Baurechtsvertrag nochmals neu verhandelt werden. Gemäss Aussage des Geologen sind rund 38 % des voraussichtlichen Aushubvolumens stark kontaminiert und müssen deshalb in eine Reaktordeponie abgeführt werden.

Überlegung Kosten/Nutzen

Der im Baurechtsvertrag vereinbarte jährliche Baurechtszins beträgt CHF 750'000 und wird erstmals mit der Inbetriebnahme des Fachmarktes fällig. Die zwar nicht geringen Kosten von netto CHF 5'600'000 für die Entsorgung der Altlasten sind somit bereits in rund acht Jahren amortisiert. Das Baurecht wird auf die Dauer von 49 Jahren abgeschlossen, womit über diesen Zeitraum Baurechtszins von insgesamt CHF 36'750'000 zu Gunsten der Gemeinde eingenommen werden. Der Baurechtsvertrag kann dann um weitere 2 x 25 Jahre verlängert werden.

3. Beschluss

Der Einwohnerrat genehmigt die Nettokosten von CHF 5'600'000 für die notwendige Entsorgung der Altlast auf Parzelle 4558 mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 30 %. Der Beschluss des Einwohnerrates untersteht dem obligatorischen Referendum. Die Volksabstimmung soll im Jahr 2014 durchgeführt werden.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident

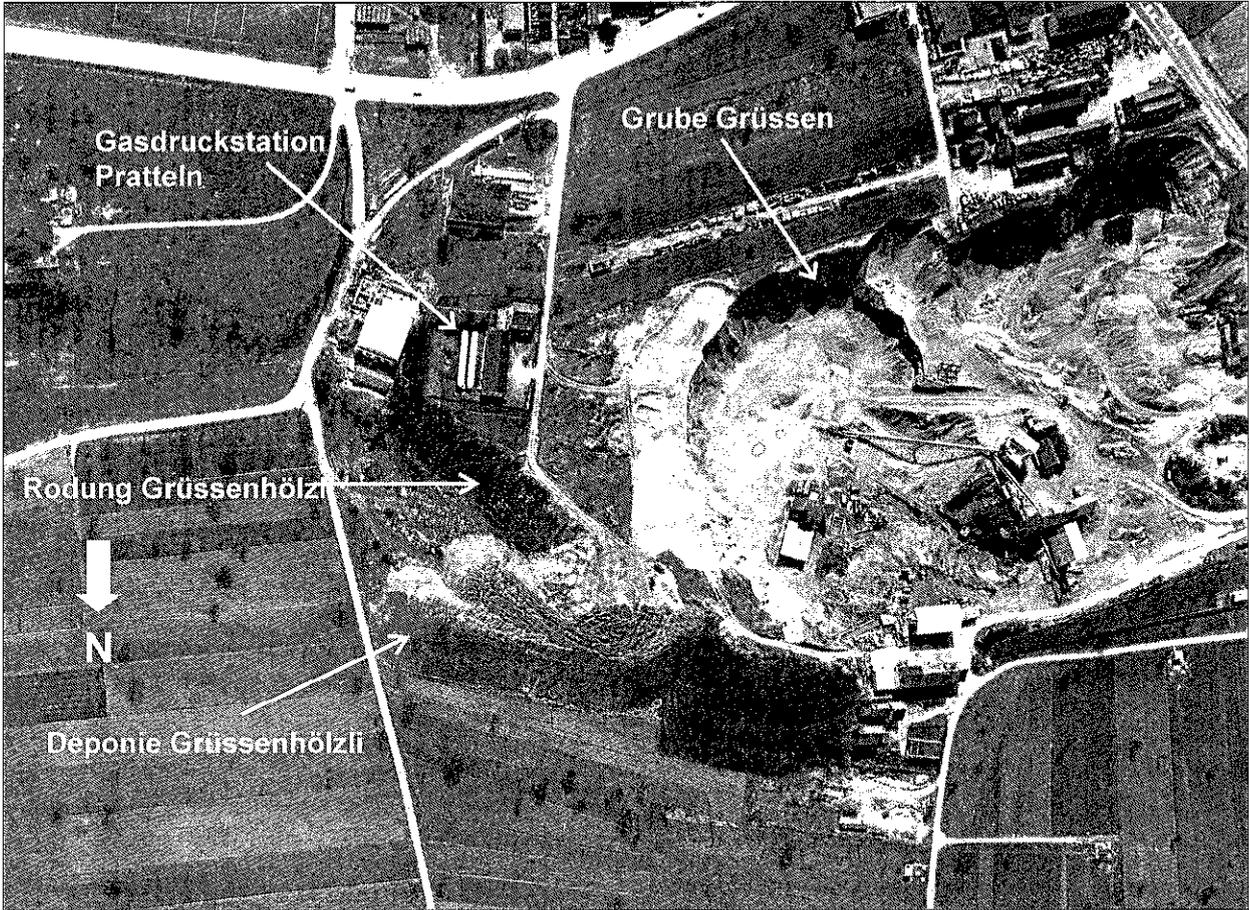
Der Verwalter


B. Stingelin


B. Stöcklin

Beilage

- Kostenzusammenstellung Geologe



Deponie Grüssenhölzli, Luftbild 1964

Grundlagen

Variante 3: Reduktion Aushubvolumen um 27'337 m3

Stand Kostenschätzung: 03.12.2012

Aushub	fest -> lose	1.25	CHF / m3 lose Transportpreise
Aufflockerung	1 m ³	2.00	25.00 Pratteln Basel
Materialdichte fest			35.00 Raum BL / Sisseln
			55.00 Kelsag / Seckenberg
			60.00 SMDT / Bern

Kostenschätzung Mehrleistungen Erschwernisse Altlasten

5.00 Auflad CHF/m3 f

CHF/t Entsorgungsgebühren	CHF / m3 lose Transportpreise
15.00 U-Material / T1	25.00 Pratteln Basel
18.00 T2 - T4	35.00 Raum BL / Sisseln
28.00 Inertstoffdeponie Bruggtal	55.00 Kelsag / Seckenberg
110.00 Reaktordeponie / Zementwerk	60.00 SMDT / Bern

2b) Berechnung über Volumen bis 7.5 m Tiefe, skaliert auf 86'000 - 27'337 m3 = 58'663 m3

Aushub	Qualität	Menge [m ³]	Menge [m ³]	Menge [t]	Entsorgung	Mehrkosten Auflad [CHF/m ³]	Mehrkosten Transport [CHF/t]	Entsorgungsgebühr [CHF/t]	Gesamtkosten Entsorgung [CHF]	prozentualer Anteil Aushubklasse
Aushub, kiesig	tolerierbar	11540	14425	23081	Verwertung	-	-	18.00	415'453	55% T
Aushub, lehmig	tolerierbar	20889	26112	41779	I-Deponie	-	-	28.00	1'169'804	7% I
Aushub, kiesig	Inertstoff	407	509	815	I-Deponie	-	7.00	28.00	28'523	38% R
Aushub, lehmig	Inertstoff	3759	4699	7518	I-Deponie	-	7.00	28.00	263'116	
Aushub, kiesig	Reaktorstoff	4939	6174	9879	R-Deponie	-	20.00	110.00	1'284'257	
Aushub, lehmig	Reaktorstoff	17128	21409	34255	R-Deponie	-	20.00	110.00	4'453'168	
Aushub, lehmig	>Reaktorstoff	0	0	0	Rest-Deponie	-	20.00	110.00	-	0% >R
Total Entsorgung belastetes Material		58663	73329	117325					7'614'321	

Zusammenfassung 7.6 Mio CHF Kostenschätzung +/- 30%

**BEILAGE
KOSTENZUSAMMENSTELLUNG DES GEOLOGEN**