



**Botschaft
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

109573 / 513.20.01.05

**Alter Forstwerkhof, Steinbruchstrasse 6/8; Abbruch alte
Gebäude und Altlastensanierung**

Antrag

1. Im Rahmen der Arealbereitstellung der städtischen Parzelle 2898 werden die alten Gebäude auf dem Areal "Alter Forstwerkhof" abgebrochen. Die Kosten von Fr. 250'000.-- zu Lasten Konto 5040.01 "Investitionen Verwaltungsvermögen", Kostenstelle 259070 "Alter Forstwerkhof Abbruch", werden als gebundene Ausgabe bewilligt.
2. Die auf dem Areal "Alter Forstwerkhof" befindlichen Altlasten werden im Zuge der Ausubarbeiten fachgerecht entfernt und entsorgt. Das Kostendach von Fr. 1.3 Mio. (inkl. Oberbauleitung und Fachbegleitung) zu Lasten Konto 5040.01 "Investitionen Verwaltungsvermögen", Kostenstelle 259090 "Alter Forstwerkhof Altlastensanierung", wird als gebundene Ausgabe bewilligt.

Zusammenfassung

Die Stadt will das Areal "Alter Forstwerkhof" entwickeln und schliesst deshalb mit der Firma Inventx Immobilien AG einen Baurechtsvertrag für den Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses ab. Damit auf dem Areal überhaupt gebaut werden kann, müssen zuerst die alten Gebäude und die durch Untersuchungen einer spezialisierten Firma festgestellten Altlasten entfernt bzw. entsorgt werden.

Damit Planungs- und Ausführungskosten eingespart werden können, werden die auf dem Areal vorhandenen Altlasten durch eine auf Altlasten spezialisierte Firma direkt in Zusammenarbeit mit dem Neubau entfernt bzw. anschliessend entsorgt.





Die Kosten für den Abbruch der alten Gebäude auf dem Areal (inkl. Altlastenentsorgung Asbest) belaufen sich auf max. Fr. 250'000.--. Die Kosten für die Altlastensanierung im Boden (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanid und Nitrit) belaufen sich auf max. Fr. 1.3 Mio. (inkl. Oberbauleitung und Fachbegleitung). Die gesamten maximalen Kosten betragen somit Fr. 1.55 Mio.



Bericht

1. Ausgangslage

Die Stadt will die seit Jahren ungenutzte Parzelle 2898 "Alter Forstwerkhof" entwickeln. Für die Arealbereitstellung sind verschiedene Teilschritte notwendig: Verlegung von Leitungen (Wasser, Elektrisch, Fernwärme) und des IBC Unterwerks, Altlastenentsorgung, Abbruch bestehende Gebäude.

Mit der Firma Inventx AG wurde im Juni 2016 eine Planungsvereinbarung mit dem Zweck, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu erstellen, abgeschlossen. Ziel ist es, bis Mitte 2017 zwischen der Stadt und der Inventx Immobilien AG einen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Bestandteil der Planungsvereinbarung bzw. des Baurechtsvertrags ist unter anderem auch die schadstofffreie Abgabe der Parzelle 2898.

2. Untersuchungen in Gebäuden und auf dem Areal

Auf dem Areal wurde 1859 die erste Gasfabrik in Chur erstellt, welche 1896 durch die Stadt zu einem Preis von Fr. 75'000.-- übernommen wurde. 1911 wurde das Gaswerk "weit unten auf die Rheinebene" verlegt und 1912 richtete die Stadt den Forstwerkhof auf dem alten Gaswerkareal ein. 1979 baute die IBC Energie Wasser Chur (IBC) das heutige Unterwerk Untertor auf dem Areal.

Auf der Basis des Berichts "Die erste Gasfabrik in Chur" von Ludmilla Seifert-Uherkovich, aus dem Jahre 2009 und der "Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten" AltIV; SR 814.680, wurden durch die Firma Baugeologie und Geo-Bau-Labor AG eine Historische Untersuchung (HU), eine Technische Untersuchung (TU) und zwei Gebäudeschadstoffuntersuchungen (GSU) durchgeführt. Dabei wurden bei der TU polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanid und Nitrit in den Böden auf dem Areal und bei den beiden GSU Asbest in Fenstern und Bodenbelägen der Gebäude nachgewiesen.

Das Amt für Natur und Umwelt Graubünden (ANUGR) hält dazu in der Beurteilung in seiner Stellungnahme vom 10. Januar 2017 fest:

Zusammenfassende Beurteilung (Zitat aus Bericht ANUGR vom 10. Januar 2017)

"Der Unterbau der Gebäude und der Zustand des Untergrundes konnten mit den Sondierungen nicht ermittelt werden. Die Rammkernsondierungen endeten an vermuteten Betonplatten (Böden oder Decken). Wegen den örtlichen Gegebenheiten (Leitungen, Gebäude) konnten nur wenige Stellen mit Baggerschlitzten geöffnet werden.



Das Vorhandensein von Teerölbecken, Ammoniakgruben oder anderen Anlageteilen konnte nicht definitiv ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Grundwasser konnte nicht direkt erschlossen und beprobt werden. Ein Eluattest aus den vorgefundenen Verfüllungen (geschüttete Abfälle) ergab für den Standort einen Überwachungsbedarf nach AltIV. Das ANU teilt die Meinung der Berichtverfasser, dass diese Beurteilung solange korrekt ist, wie das Gelände (Parkplatz und Gebäude) versiegelt bleibt, weil dadurch die Freisetzung der Schadstoffe eingeschränkt ist.

Wird die Versiegelung entfernt, muss der Standort auf Grund des Rückhalte- und Abbauvermögens neu beurteilt werden ob ein Sanierungsbedarf besteht. Eventuell müssen Grundwassermessstellen eingerichtet werden.

Boden im engeren Sinne liegt nicht vor. Aus diesem Grund können keine Aussagen zum Schutzgut Boden nach Anhang 3 AltIV vorgenommen werden."

3. Weiteres Vorgehen

Die Firma Inventx Immobilien AG plant das Baugesuch für die Erstellung des Geschäfts- und Wohnhauses auf der Parzelle 2898 "Alter Forstwerkhof" - die Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die entsprechenden Gremien vorausgesetzt (Gemeinderat am 6. April 2017, Volksabstimmung am 21. Mai 2017) - gegen Ende Mai 2017. Gleichzeitig soll das Abbruchgesuch für die alten Gebäude auf dem Areal und für die Altlastensanierung eingegeben werden. Erfolgen keine Einsprachen gegen diese beiden Gesuche, kann mit dem Abbruch der Gebäude und dem Aushub der Baugrube ab Anfang August 2017 gerechnet werden. Aus Planungs-, Kosten-, Effizienz- und Komplexitätsgründen sollen auf der gleichen Baustelle nicht mehrere Abbruch-/Aushubfirmen tätig sein, weshalb die Abbruch-/Aushubarbeiten zusammen mit dem Neubauprojekt geplant werden.

Die Oberbauleitung und Kostenkontrolle wird durch die Stadt, Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung, sichergestellt und die Fachbegleitung Abbruch/Altlastensanierung sowie der effektive Abbruch/die effektive Altlastensanierung werden durch die Bauleitung Neubau Inventx organisiert. Die geeignete Spezialfirma für Altlastensanierung wird in Zusammenarbeit mit dem Architektenteam in einem Submissionsverfahren ermittelt.



Das ANUGR hält dazu in der Beurteilung in seiner Stellungnahme vom 10. Januar 2017 fest:

Weiteres Vorgehen (Zitat aus Bericht ANUGR vom 10. Januar 2017)

"Für einen definitiven Entscheid bezüglich Überwachung- oder Sanierungsbedarf müssen zu den oben beschriebenen Punkten weitere Abklärungen durchgeführt werden. Diese können im Rahmen der Überbauungsplanung durchgeführt werden. Je nach vorgesehener Überbauung erübrigt sich evtl. ein Grundwasserüberwachungsnetz."

Aufgrund der nicht komplett abgeschlossenen Untersuchung sowie den Vorgaben vom ANUGR für das weitere Vorgehen (siehe oben), kann für die Altlastensanierung lediglich eine Preisspanne mit Kostendach angegeben werden.

4. Kosten

	in Fr.	Kostendach in Fr.
Abbruch alte Gebäude*	150'000.-- bis 250'000.--	0.25 Mio.
Altlastensanierung*	ca. 0.6 bis 1.2 Mio.	1.20 Mio.
Fachbegleitung Altlastensanierung	ca. 50'000.--	0.05 Mio.
Oberbauleitung	ca. 50'000.--	0.05 Mio.
Total	0.85 Mio. bis 1.55 Mio.	1.55 Mio.

*gemäss Angaben Architektenteam

5. Zeitplan

Genehmigung Botschaft durch Gemeinderat	18. Mai 2017
Baueingabe Abbruch/Altlastensanierung, Neubauprojekt	Ende Mai 2017
Beginn Abbruch/Altlastensanierung	Anfang August 2017
Ende Abbruch Altlastensanierung	Ende Oktober 2017

Die Genehmigung durch die entsprechenden Gremien vorausgesetzt, plant die Inventx Immobilien AG ihr Baugesuch auf ca. Ende Mai 2017. Aufgrund von bewilligungstechnischen Vorgaben für die Zone Altstadt kann ein Abbruchgesuch nicht ohne Neubaugesuch durch die Baubehörde bearbeitet werden. Aus diesem Grunde müssen das Abbruch- und das Baugesuch zusammen eingegeben werden.



6. Würdigung

Der geplante Neubau sichert nicht nur den Bestand bereits vorhandener Arbeitsplätze in zentrumsnaher Lage, er bietet der Inventx AG vielmehr die Chance, weiter zu wachsen. Der Umstand, dass der Kanton Graubünden in naher Zukunft in einer ersten Phase rund 400 Arbeitsplätze aus zentrumsnaher Lage ins neu geplante Verwaltungszentrum Sinergia nach Chur West dislozieren wird, unterstreicht den hohen Stellenwert des vorliegenden Projekts für Altstadt und Innenstadt. Als Raumreserve sind im Neubauprojekt Inventx auch Mietwohnungen vorgesehen, deren Mieterschaft das Zentrum zusätzlich beleben wird.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 4. April 2017

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Die erste Gasfabrik in Chur, Bericht Ludmila Seifert-Uherkovich, März 2009
- AltIV; SR 814.680
- Zonenplan 2898 (11798)
- Historische Untersuchung, 19. Juli 2016
- Technische Untersuchung Böden, 31. Oktober 2016
- Gebäudeschadstoffuntersuchung AFW, 31. Oktober 2016
- Gebäudeschadstoffuntersuchung IBC Unterwerk, 31. Oktober 2016
- Stellungnahme ANUGR, 10. Januar 2017