



Amt für Natur und Umwelt
Uffizi per la natira e l'ambient
Ufficio per la natura e l'ambiente

Amt für Natur und Umwelt
Abteilung Grund- und Siedlungswasser
Yves Quirin
Gürtelstrasse 89
CH-7001 Chur

Telefon +41 81 257 29 46
Telefon direkt +41 81 257 29 65
Fax +41 81 257 21 54
yves.quirin@anu.gr.ch
www.anu.gr.ch

Amt für Natur und Umwelt, Gürtelstrasse 89, 7001 Chur

Nievergelt & Stoehr
Herr Thomas Nievergelt
Crappun 8
7503 Samedan

Ihr Zeichen
Ihre Mitteilung vom
Unser Zeichen
Zuständig

2013-1383
Yves Quirin

Chur, 6. Oktober 2020

Rückbau der ARA Staz

Sehr geehrter Herr Nievergelt, sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2020 ersuchen Sie uns zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:

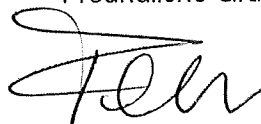
- Abgabe einer Bestätigung, bei welcher Variante kein Eintrag in den Schadstoffkataster erfolgt.
- Kurze Würdigung den von der Gemeinde Celerina favorisierten Variante 3A und deren Überlegungen dazu.

Bei sämtlichen Rückbauvarianten erfolgt kein Eintrag in den Altlastenkataster, wenn die Bedingung erfüllt wird, dass lediglich nicht verschmutzter Beton im Untergrund zurückbleibt. Der Beton muss von ARA-Rückständen, Farbe und Schutzanstriche befreit werden. Die Baugruben müssen mit nicht verschmutztem Aushub aufgefüllt werden. Wie in unserem Schreiben vom 24. September 2019 festgehalten müssen vorhandene Schadstoffe möglichst konzentriert durch Spezialisten regelkonform aus den Gebäuden und in diesem Fall auch aus den Becken entfernt werden.

Das Amt für Natur und Umwelt ist die Vollzugsbehörde im Bereich Umweltschutz des Kantons Graubünden. Bei Bauvorhaben welche eine kantonale Stellungnahme oder Bewilligung erfordern, nehmen wir gestützt auf die gültige Gesetzgebung Stellung resp. erteilen wir die entsprechende Bewilligung sofern die Anforderungen erfüllt werden. Dass die Gemeinde Celerina bezüglich der Entfernung der Bauteile der ARA Staz weitergehen möchte, als dies von der Gesetzgebung verlangt wird ist für uns nachvollziehbar. Wie verstehen und begrüßen die Intention, künftigen Generationen keine Rückstände aus unserer Tätigkeit im Untergrund zurückzulassen. Unsere Aufgabe beschränkt sich jedoch auf den Vollzug der einschlägigen Gesetzgebung. Dass nicht verschmutzter Beton künftig als Altlast eingestuft werden könnte erachten wir als sehr unwahrscheinlich.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben zu dienen.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fehr', with a stylized, flowing script.

Remo Fehr
Amtsleiter

Kopie

– Gemeindevorstand Celerina, Via Maistra 97, 7505 Celerina



GEMEINDE CELERINA – VSCHINAUNCHA DA SCHLARIGNA

A+

Vorstand des Abwasserverbandes
Oberengadin (AVO)
c/o ARA Staz
Postfach 1
7505 Celerina

CELERINA, 8. OKTOBER 2020

ARA Staz

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Vorstandsmitglieder

Im Hinblick auf die Inbetriebnahme der ARA Oberengadin in S-chanf unterbreitet Ihnen der Gemeindevorstand Celerina die folgenden

Anträge:

1. Die sich auf dem Grundstück Nr. 338 befindenden Gebäude- und Anlageteile der ARA Staz seien gemäss Rückbauvariante 3A des technischen Berichtes «Varianten Studium Rückbau ARA Staz der Caprez Ingenieure AG vom März / April 2020» zurückzubauen;
2. der Rückbau sei bis spätestens zwei Jahre nach Inbetriebnahme der ARA Oberengadin S-chanf abzuschliessen;

sowie das nachfolgende

Angebot:

Die Gemeinde Celerina erklärt sich bereit, dem AVO das Grundstück Nr. 338 mit einer Fläche von 12'639 m² zu einem Preis von CHF 200'000.00 (was einem Preis von CHF 15.78 pro m² entspricht) abzukaufen.

Begründung

1. Grundgedanke

Dieser Antrag bzw. dieses Angebot basieren auf folgendem **Grundgedanken**:

Die Partner, d.h. der AVO und dessen Mitgliedsgemeinden, und damit auch die Gemeinde Celerina, sollen so gestellt werden, wie wenn die ARA Staz nie bestanden hätte. Das Areal soll in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt und das Land zu den gleichen Bedingungen zurückgegeben werden, wie es seinerzeit erworben wurde.

Dies aus folgenden Gründen:

Bei der Evaluation des Standortes der gemeinsamen ARA hat sich der Standort ARA Staz aufgrund der technischen Anforderungen (unter anderem tiefster Punkt für den Zufluss des Abwassers [Gefällsverhältnisse], Nähe zum Vorfluter für den Abfluss des gereinigten Abwassers, Distanzverhältnisse zu den Gemeinden) als der Beste herausgestellt. Die Gemeinde Celerina hat aus Solidarität gegenüber den Verbandsgemeinden und selbstverständlich auch in Erfüllung des ihr obliegenden Entsorgungsauftrages, dieses Areal im Rahmen der Nutzungsplanung für eine regionale Abwasserreinigungsanlage ausgeschieden.

Dieser Solidarität seitens der Gemeinde Celerina gilt es beim Rückbau der ARA und der Auflösung des AVO ebenfalls mit Solidarität zu begegnen. Deshalb erhält die Gemeinde Celerina den grössten Teil des Landes der ARA in dem Zustand zurück, wie es sich vor dem Bau der ARA präsentierte. Dafür entschädigt die Gemeinde den Verband mit jenem Betrag, welcher, aufindexiert, dem Betrag entspricht, welcher von der AVO 1968 für dieses Areal bezahlt wurde.

2. Ausgangslage

Das Areal der ARA Staz (Grundstück Nr. 338) befindet sich in den folgenden Zonen:

- in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)	9'473 m ²
- im übrigen Gemeindegebiet (ÜG)	450 m ²
- und in der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten	<u>2'716 m²</u>
	<u>12'639 m²</u>

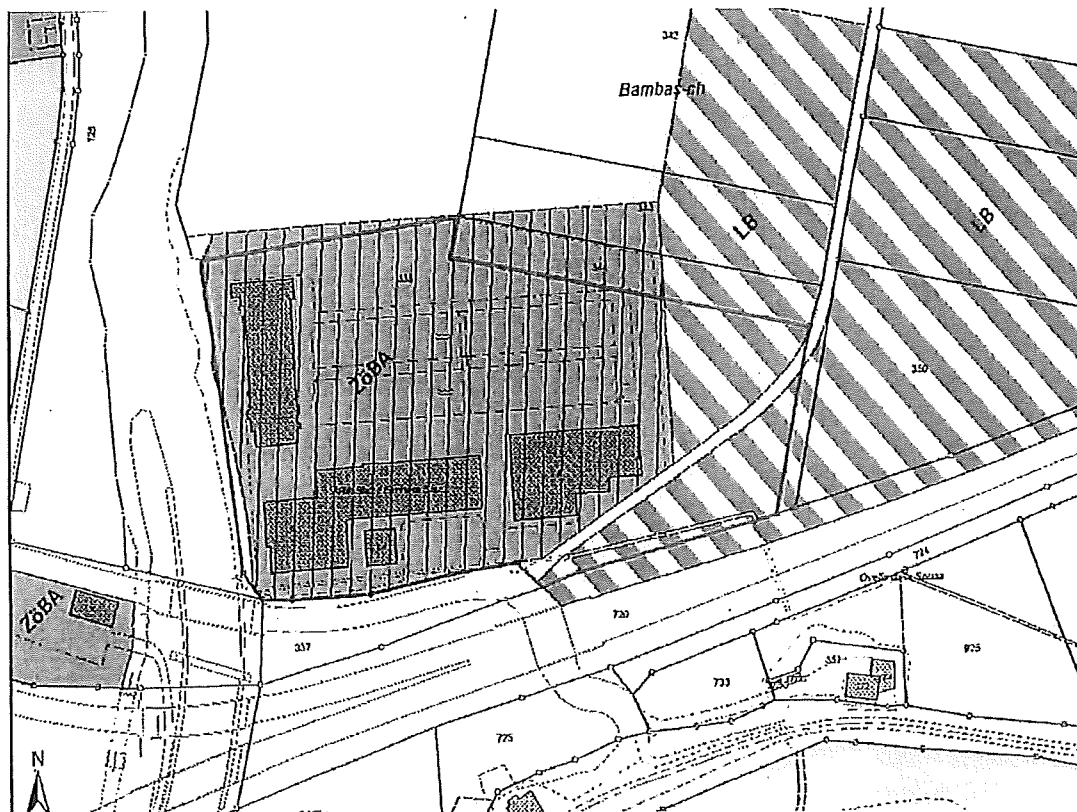


Abbildung 1: Ausschnitt Zonenplan mit ARA Staz

Erwerb 1968 und Zonenzuweisung

Das Areal der ARA Staz lag im Jahre 1968, als es der AVO erwarb, im übrigen Gemeindegebiet. Damals kaufte der AVO das Landwirtschafts- bzw. das Nichtbauland zu CHF 5.00 pro m².

Der Standort der ARA wurde, wie bereits erwähnt, aufgrund von technischen Anforderungen (u.a. tiefster Punkt für den Zufluss des Abwassers [Gefällsverhältnisse], Nähe zum Vorfluter für den Abfluss des gereinigten Abwassers, Distanzverhältnisse zu den Gemeinden) gewählt. Aufgrund der Nutzung als ARA wurde das Areal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Diese Zonenzuweisung ist eng mit dem Standort der spezifischen Nutzung als ARA verbunden; es handelt sich demnach um eine **nutzungsgebundene ZöBA**. Für eine Umwidmung dieser ZöBA für eine andere bauliche Nutzung ist somit ein Nutzungsplanverfahren notwendig (vgl. dazu die Ausführung unter Ziff. 4).

Realisierung der zentralen ARA in S-chanf

Der Abwasserverband Oberengadin (ARO) realisiert derzeit eine zentrale ARA in S-chanf. Diese wird den Betrieb voraussichtlich im Jahre 2021 aufnehmen. Gemäss Art. 49 der Statuten des ARO sind der AVO, die Zweckgemeinschaft ARA Sax sowie der Abwasserverband Suot Funtauna Merla innert 5 Jahren nach Inbetriebnahme der ARA S-chanf aufzulösen. Vom Areal der ARA Staz wird künftig vom ARO noch das Grundstück Nr. 943 für ein Regenbecken beansprucht. Dieser Teil wurde als Grundstück Nr. 943 mit einer Fläche von 3'208 m² abparzelliert und an den ARO abgetreten.

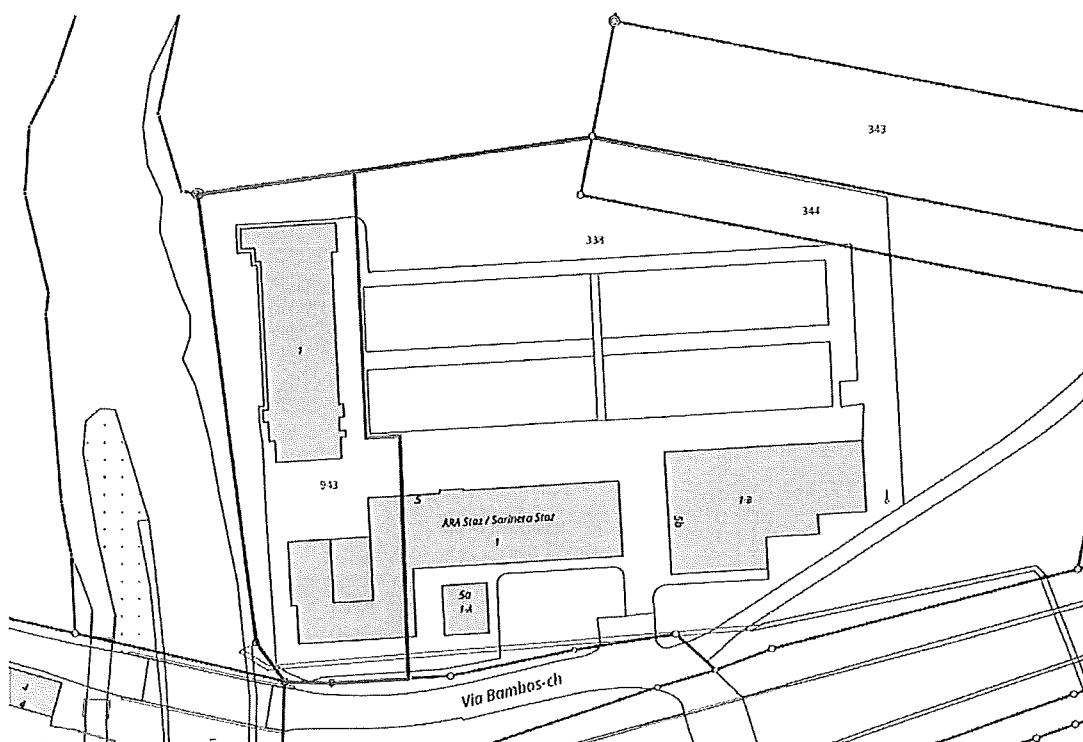


Abbildung 2: Situation nach Abparzellierung: Grundstück Nr. 943 wurde vom AVO an den ARO übertragen, Grundstück Nr. 338 steht im Eigentum des AVO.

3. Zum Kaufangebot

Das Kaufangebot entspricht dem Grundgedanken, wonach die Beteiligten so gestellt werden, wie wenn die ARA Staz nie bestanden hätte.

Im Jahre 1968 bezahlte der AVO für das Areal, auf dem sich die ARA Staz befindet, CHF 5.00 pro m². Gemäss Landesindex der Konsumentenpreise entspricht dieser Preis heute

einem Preis von CHF 15.78 pro m²¹. Damit wird der Geldentwertung Rechnung getragen, hingegen nicht der Wertsteigerung von Bauland. Dies deshalb, weil der vorliegende Antrag bzw. das Angebot auf dem Grundgedanken basiert, dass beide Parteien so zu stellen sind, wie wenn sich die ARA Staz gar nie am genannten Standort befunden hätte. Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass die ZöBA gemäss geltender Rechtsprechung, nicht an der Wertsteigerung von Bauland teilnimmt.

Nachdem die Standortgemeinde Celerina aus Solidaritätsgründen den anderen Gemeinden den Betrieb der ARA Staz während 54 Jahren ermöglicht hat, gebietet es wiederum der Grundsatz der Solidarität und der Fairness, der Standortgemeinde dieses Land zu denselben Bedingungen und im gleichen Zustand zurückzugeben, wie es der AVO damals übernehmen durfte.

Konsequenzen bei fehlender Einigung

Der AVO wird aufgelöst, sobald er seinen Zweck nicht mehr erfüllt. Für den Fall, dass bis dahin mit Bezug auf den Verkauf des Grundstückes Nr. 338 keine Einigung erzielt werden kann, fällt das Grundstück nach Auflösung des AVO an die Verbandsgemeinden zu Gesamteigentum zurück.

Als Gesamteigentümer müssten die Gemeinden, zu denen auch die Gemeinde Celerina gehört, mit Bezug auf den Verkauf bzw. die Umnutzung des Areals einen einstimmigen Entscheid fällen. Dies könnte, angesichts der unterschiedlichen Interessen, schwierig sein.

Gleichzeitig ist zu besehen, dass der Standortgemeinde die Nutzungsplanung obliegt. Wie unter Ziff. 4 dargelegt, beabsichtigt die Standortgemeinde Celerina das Areal dem übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen. Daher wären die Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Dritterwerbers stark eingeschränkt.

Das Areal ist folglich weder für einen privaten Nutzer noch für die Verbandsgemeinden von Interesse.

Somit darf festgestellt werden, dass das Angebot der Gemeinde Celerina auch unter dem Blickwinkel der möglichen künftigen Nutzung des Areals als sehr fair beurteilt werden darf.

¹ Index 1968 106.1 Punkte, Index 2018 334.9 Punkte

Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Gemeinde gemäss Enteignungsgesetz des Kantons Graubünden EntG ein Enteignungsrecht am besagten Grundstück zustehen dürfte.

4. Zur nutzungsgebundenen ZöBA im Besonderen

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der ZöBA der ARA Staz um eine **nutzungsgebundene ZöBA**. Fällt nun die Zweckbestimmung der ARA weg, ist für eine Umwidmung der ZöBA in eine andere bauliche Nutzung das Nutzungsplanverfahren gemäss Art. 47 ff. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (**KRG**; BR 801.100) notwendig, was einer Neueinzonung gleichkommt.

Dieses Verfahren ist deshalb durchzuführen, weil eine andere bauliche Nutzung der ZöBA nur aufgrund einer Gesamtbeurteilung, d.h. einer Gesamtsicht der Nutzungsplanung durchgeführt werden kann. Diese Gesamtbeurteilung erfolgt im Rahmen des Verfahrens, welches für den Erlass und die Änderung der Grundordnung und damit auch des Zonenplanes vorgesehen ist.

Grenzen bei der Umwidmung der ZöBA in eine andere bauliche Nutzung bzw. der Einzonung in eine andere Bauzone

Der Umwidmung der ZöBA für eine andere bauliche Nutzung bzw. der Einzonung in eine andere Bauzone sind enge Grenzen gesetzt, insbesondere durch:

Regionaler Richtplan

Die Umwidmung der ZöBA bzw. die Einzonung in eine andere Bauzone wird durch den regionalen Richtplan eingeschränkt. Dieser sieht folgendes vor:

„Im Rahmen einer allfälligen Neunutzung des Standortes der Kläranlage ist auf die sensible Landschaft Rücksicht zu nehmen. Die Verlegung der heutigen Holzablagerung an diesen Standort ist zu prüfen und nach Möglichkeit vorzunehmen.“

Dabei geht es um den Umgang mit der Ebene San Gian und um die Aufwertung dieser wertvollen Landschaft.

Genehmigungsbeschluss der Regierung des regionalen Richtplans

In ihrem Genehmigungsbeschluss zum regionalen Richtplan (RP 645 2015), führt die Regierung zum Areal der ARA Staz folgendes aus:

„anstelle der Kläranlage keine neuen Bauten und neue Nutzungen; allfällige Umsetzung Holzlager möglich. Ziel wäre ein gesamtheitliches Freiräumen der

Landschaft, in der Summe jedenfalls keine zusätzliche Nutzung in diesem Raum. Variante Holzlager evaluieren, wiederherstellen des offenen Freiraumes“.

Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes

Zudem wird die Umwidmung der ZöBA bzw. die Einzonung in eine andere Bauzone durch den Hinweis des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes in der Rodungsbewilligung beschränkt. Dieser sieht nämlich eine Rückbaupflicht für Bauten vor, die auf BLN-Objekten liegen.

Kommunales räumliches Leitbild 2050

Weiter wird die Umwidmung der ZöBA bzw. die Einzonung in eine andere Bauzone durch das kommunale, räumliche Leitbild 2050 der Gemeinde Celerina beschränkt, in welchem die Befreiung des Talbodens von Bauten und Anlagen vorgesehen ist.

Entsprechend diesem Leitbild sieht der Entwurf der Ortsplanungsrevision, welcher im Herbst 2020 zur Vorprüfung der zuständigen kantonalen Amtsstelle eingereicht wird, vor, dass ein grosser Teil des Bereiches des Grundstückes Nr. 338 als «übriges Gemeindegebiet» ausgeschieden wird.

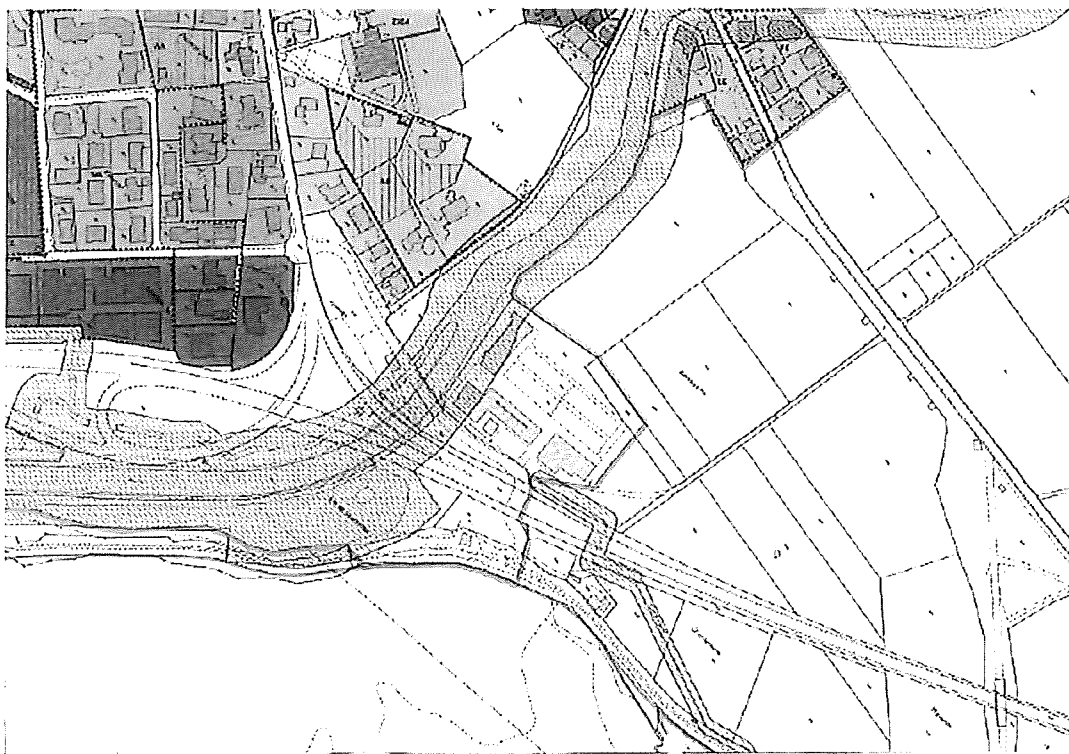


Abbildung 4: Entwurf Zonenplan

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Die Umwidmung der ZöBA bzw. die Einzonung in eine andere Bauzone wird durch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) beschränkt bzw. ganz ausgeschlossen.

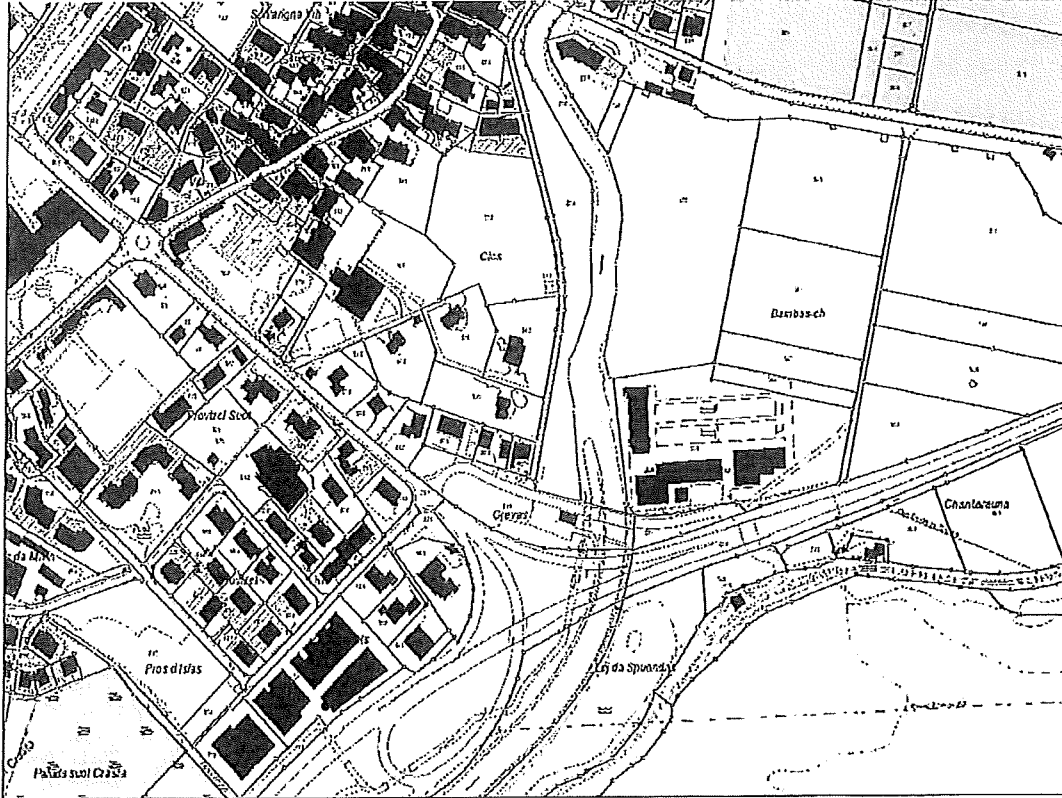


Abbildung 3: Lage im BLN-Objekt 1908 (umfasst unter anderem die roten und grünen Flächen)

Für BLN-Objekte gilt Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Diese Bestimmung lautet wie folgt:

„Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es im besonderen Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.“

Im Rahmen der Nutzungsplanung müsste eine Begutachtung gemäss Art. 7 NHG durch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission erfolgen. Diese Bestimmung lautet wie folgt:

„Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, dass in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stel-

len sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist.“

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass einer Umwidmung der Nutzungsgebundenen ZöBA bzw. der Einzonung in eine andere Bauzone enge Grenzen gesetzt sind und die Gemeinde Celerina nicht beabsichtigt, eine solche Umwidmung für eine andere bauliche Nutzung vorzunehmen. Viel mehr wird sie dieses Areal dem übrigen Gemeindegebiet zuteilen.

5. Zum Rückbau im Besonderen

Verhinderung von Altlasten

Wie die Vergangenheit oft gezeigt hat, wurden Stoffe, die bis anhin als unbedenklich galten, in die Liste der umweltbelastenden Stoffe aufgenommen. So müssen die Anlageteile, die nicht zurückgebaut würden, als „Altlast“ qualifiziert werden. Diese würden somit auf künftige Generationen übertragen. Dies ist nicht vertretbar.

Ein vollständiger Rückbau eliminiert die Risiken künftiger Mehrkosten für die Entfernung verbleibender Schadstoffe. Dabei ist zu besehen, dass die ARA über einem bedeutenden Grundwasserspeicher liegt. Dass dieser Grundwasserspeicher in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird, muss nicht näher ausgeführt werden. Umso mehr ist es gerechtfertigt, alles zu unternehmen, um diesen zu schützen.

Zudem ist es gerechtfertigt, dass alle Kosten, die mit dem Bau, dem Betrieb und dem Rückbau der ARA Staz verbunden sind, von jenen getragen werden, welche diese ARA betrieben haben, nämlich von den Verbandsgemeinden.

Es ist folgerichtig, dass, nachdem diese Gemeinden bzw. der Verband vor über 54 Jahren das Areal lasten- und bautenfrei übernehmen durfte, dieses nun auch wieder lasten- und bautenfrei zurückgibt.

Technischer Bericht zum Rückbau Anlage ARA Staz

Im technischen Bericht «Variantenstudium Rückbau Anlage ARA Staz von Caprez Ingenieure AG vom März / April 2020» werden verschiedene Rückbauvarianten dargestellt.

Die Variante 3A hat zum Ziel, die gesamte Anlage exkl. Schlitzwand, Bodenanker und Mikropfähle zurückzubauen. Mit dieser Variante wird sichergestellt, dass künftigen Generationen keine Altlasten zurückgelassen werden. Der Rückbau entspricht wiederum dem Grundgedanken, wonach die Beteiligten so zu stellen sind, wie wenn die ARA nie am Standort Staz in Celerina gestanden hätte.

Die Variante 3A versteht sich als Kompromiss zwischen der Maximalvariante, bei der die Anlagen vollständig zurückgebaut würden und der Minimalvariante, bei welcher im wesentlichen bis an die Oberkante der Bodenplatten der Klärbecken zurückgebaut würde.

Kosten des Rückbaus der Anlage ARA Staz

Die Kosten für die Variante 3A belaufen sich gemäss dem Bericht der Caprez Ingenieure AG auf CHF 5'240'000.00 (+/- 15 %). Demgegenüber werden die Kosten der Minimalvariante auf CHF 3'710'000.00 (+/- 15 %) geschätzt, jene der Maximalvariante, vollständiger Rückbau, auf CHF 8'450'000.00 (+/- 20 %).

Finanzierung des Rückbaus der Anlage ARA Staz

Die Finanzierung des Rückbaus hat über die Spezialfinanzierung «Abwasserbeseitigung» zu erfolgen. Die entsprechenden Gebühren (Abwassergebühren) haben die gesamten Kosten der Abwasserbeseitigung, d.h. die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt, des Kanalisationsnetzes sowie auch die Kosten der Reinigung des Abwassers zu decken. Damit müssen auch die Kosten der Erstellung, des Betriebes und des Rückbaus der Abwasserreinigungsanlage gedeckt werden.

Würdigung der Rückbauvarianten durch das Amt für Natur und Umwelt

Die Mitglieder des Vorstandes des AVO sowie die Vertreter der Verbandsgemeinden wurden am 02. Oktober 2020 durch den Gemeindepräsidenten von Celerina und weitere Gemeindevertreter über die vorstehenden Anträge und das vorstehende Angebot mündlich informiert. Anlässlich dieser Orientierung und Besprechung wurde der Wunsch geäußert, dass vom Amt für Natur und Umwelt eine Bestätigung einzuholen ist, wonach bei der Umsetzung der Rückbauvarianten kein Eintrag in den Schadstoffkataster erfolgt. Diese Bestätigung seitens des Amt für Natur und Umwelt liegt dem vorliegenden Schreiben bei. Neben der verlangten Bestätigung begrüsst das Amt für Natur und Umwelt die Intention der Gemeinde Celerina, künftigen Generationen keine Rückstände im Untergrund zurückzulassen.

6. Zum Formellen und zum weiteren Vorgehen

Der Vollständigkeit halber gestattet sich der Gemeindevorstand von Celerina mit Bezug auf die Zuständigkeiten die folgenden Bemerkungen:

Die Anträge mit Bezug auf den Rückbau sowie des Verkaufs, hat der Vorstand des AVO der Delegiertenversammlung zu unterbreiten. Diese hat ihrerseits unter dem Vorbehalt

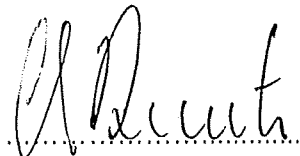
des fakultativen Referendums über den Umfang des Rückbaus und damit auch über einen Kredit für den Rückbau sowie über einen Verkauf zu befinden.

Selbstverständlich ist der Gemeindevorstand von Celerina gerne bereit, im Hinblick auf die zu fassenden Beschlüsse mit dem Vorstand des AVO sowie nötigenfalls mit den Gemeindevorständen der Verbandsgemeinden Gespräche zu führen, um so allfällige bestehende Unklarheiten zu beseitigen.

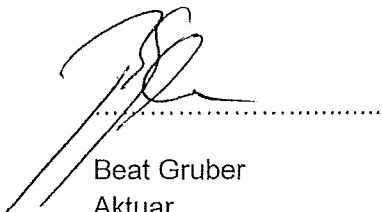
Gerne hoffen wir, dass Sie unseren Anträgen entsprechen und unser Angebot annehmen.

Freundliche Grüsse

Für den Gemeindevorstand Celerina



Christian Brantschen
Gemeindepräsident



Beat Gruber
Aktuar

Beilagen:

Schreiben Amt für Natur und Umwelt vom 06. Oktober 2020

Kopie zur Kenntnisnahme samt Beilage:

an die Vorstände der Gemeinden St.Moritz, Pontresina, Samedan und des
Abwasserverbandes Oberengadin