MUND GANZ
+ PARTNER

Mund Ganz + Partner AG, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg

Gemeinde Döttingen
Mario Lerf
Surbtalstrasse 5
5312 Döttingen

Brugg, 23.09.2026

U/Ref.: Stöckle Regina

Kurzbeschrieb zum Kostenvoranschlag Döttingen, Rückbau Parzelle 103 / 104

In diesem Kurzbeschrieb sind grundlegende Überlegungen und Festlegungen sowie Vorabklärungen mit Kanton, Geologen und Schadstoff-Fachfirmen zusammengefasst, als Erläuterungen zur Preisfindung und zum Aufzeigen von Bereichen mit grosser Unsicherheit.

1. EINRICHTUNG UND LOGISTIK BAUSTELLE

Die beiden Parzellen werden gemeinschaftlich auf drei Seiten eingezäunt: Gegen den Hirschweg (Parz. 106) und die Parzellen 105, 99 und 1261. Das Einzäunen Richtung Kantonsstrasse wird aufgrund der kleinen Schutzwand mit aufgestelltem Zaun für nicht nötig befunden. Gegen den Hirschweg (Parz. 106) wird eine weisse Wand als Sichtschutz verwendet. Der Sichtschutz reicht auf den beiden Längsseiten noch ein Stück über den Hirschweg hinaus. Die restliche Absperrung erfolgt als einfacher Bauzaun, dessen Elemente untereinander verbunden sind.
Konzeptionell startet der Abriss vom abgebrannten Bereich her und von dort aus wird sich ins Gebäude vorgearbeitet. Dadurch kann der Fussgängerverkehr vom Rangierverkehr der Baustelle getrennt werden.
Die Zufahrt ist von Anfang an vom Hirschweg über den Mergelweg östlich auf Parzelle 103, parallel zur Kantonsstrasse möglich.
Während der Arbeiten sind der Stromverteilerkasten der AEW und der Hydrant zu schützen und zu erhalten.

2. NEOPHYTEN

Auf dem Erdhügel auf Parzelle 105 hat sich das einjährige Berufskraut und die armenische Brombeere angesiedelt. Auch wenn diese streng genommen ausserhalb des

Projektperimeters liegen, so ist es sinnvoll diese im Zuge der Bauarbeiten zu entfernen, um eine Ausbreitung auf die umliegenden Parzellen zu verhindern. Da sich die armenische Brombeere auch über abgerissene Pflanzenteile ausbreiten kann, muss das gesamte abgetragene Material in die Kehrichtverbrennungsanlage oder in eine Deponie Typ B mit erhöhten Auflagen gebracht werden. Die Kosten hierfür sind im Kostenvoranschlag beachtet.

3. KONTAKTPUNKTE ANREINER

3.1. VERKEHRSFÜHRUNG

Es ist keine gesonderte Verkehrsführung für Fahrzeuge oder Fussgänger vorgesehen.
Beim Hirschweg handelt es sich um eine Sackgasse für den Fahrzeugverkehr, welche nur zu den Parzellen 103, 104, 105, 107 und 109 führt und zum heutigen Zeitpunkt keinen separaten Fussgängerweg besitzt. An ihm schliesst lediglich eine Fussgänger-Unterführung an, welche für den Ortsteil östlich der Kantonsstrasse die Anbindung an den Bahnhof darstellt. Der Zaun kann platztechnisch auf der Parzelle selbst platziert werden und grenzt somit den regulären Betrieb nicht ein, weshalb keine Massnahmen für die Verkehrsführung notwendig sind.

3.2. SCHNITT BELAGSKANTE

Ein Teil der als Hirschweg empfundenen und genutzten Strasse ist eigentlich Teil der Parzellen 104 und 103. Um weiterhin eine gute Zufahrt zu gewährleisten und ein schnelles Ausfransen der Belagskante zu verhindern, wird der Schnitt ca. 2 m in die Parzellen hineinversetzt ausgeführt.

3.3. LÄRM

Die Parzellen befinden sich in einer Zone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Mässig störende Betriebe sind hier zugelassen. Es befinden sich keine Gebäude mit erhöhter Lärmempfindlichkeit in der direkten Umgebung. Dort finden sich nur Industriebauten, leere Grundstücke und eine Kantonsstrasse. Deshalb werden keine gesonderten Massnahmen zum Lärmschutz im Rahmen der Rückbauarbeiten ergriffen oder im Kostenvoranschlag beachtet.

3.4. STAUB

Es werden keine gesonderten Massnahmen zum Staubschutz ergriffen oder im Kostenvoranschlag beachtet. Bei besonders staubigen Arbeiten kann temporär eine einfache Berieselung mit Wasser durchgeführt werden.

4. KAPPUNG DER HAUPTLEITUNGEN

4.1. FERNWÄMRE & STROM

Fernwärme und Strom sind arealintern über Parzelle 109 erschlossen. Weder Birchmeier, noch AEW oder Refuna verfügen über Pläne, die den Verlauf der Leitungen innerhalb des Areals zeigen. Es ist nur der Verlauf bis zum Arealanschluss bekannt.
Aus diesem Grund hat die Abhängung der Leitungen inkl. Kopfloch iterativ an der Strasse zu erfolgen, nachdem die Leitungen im Areal getrennt wurden.
Es ist kein Totalrückbau bis zur Parzelle 109 geplant, da die Sanierung der zwischenliegenden Strasse (Hirschweg) in den nächsten Jahren ansteht und bei Wunsch sinnvollerweise in diesem Zuge auszuführen wäre.

4.2. KANALISATION

Im Zuge der Rückbauarbeiten werden nur die bodennahen Leitungen rückgebaut. Die ca. 2.8 m tiefen Zuleitungen in die Parzellen werden nur lokal verfüllt, um Ungezieferbefall zu verhindern. Für den Rückbau der tiefen Leitungen wäre ein aufwändiger Verbau oder grössere Aushubmengen notwendig. Da der Verbleib der Leitungen im Boden keine Rolle für die Austragung aus dem Kataster der belasteten Standorte spielt, wurde sich für den Verbleib entschieden. Ein eventueller Rückbau kann während der geplanten neuen Überbauung in einigen Jahren geschehen.

5. SCHADSTOFFSANIERUNG

Mit der stetigen Verbesserung der Analysemethoden und der Verschärfung der Grenzwerte unterliegen die Kosten für die Schadstoffsanierung einem stetigen Zuwachs. Somit liegt der heutige Kostenpunkt deutlich über dem der Kostenschätzung von 2017.
Die Kosten für die Begleitung einer Fachfirma inkl. Luftmessungen während der Arbeiten sind im Kostenvoranschlag beachtet.

6. ERDHAUFEN PARZELLE 105

Es ist angedacht, den Erdhaufen auf Parzelle 105 zum Verfüllen der Baugrube zu nutzen. Aus diesem Grund wurde der Erdhaufen durch den Geologen am 11.08.2026 beprobt. Ungefähr die Hälfte des Materials ist schwach belastet. Eine weitere Nutzung dieses Anteils des Materials ist noch mit dem Kanton abzuklären. Es ist eine Kostenposition im Kostenvoranschlag für die Entsorgung des belasteten Haufenmaterials vorgesehen. Die andere Hälfte des Materials kann zum Verfüllen genutzt werden und ist entsprechen mit nur den Lade- und Zwischentransportkosten im Kostenvoranschlag beachtet.

7. AUSHUB UND AUSTRAGUNG AUS DEM KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE

7.1. GEOGENE BELASTUNGEN

Gemäss «Geochemischem Bodenatlas der Schweiz» befinden sich die Parzellen 103 / 104 im Randbereich einer Zone mit erhöhten geogenen Arsen- und Chrom-Belastungen. Dies wurde durch die Beprobungen des Geologen am 11.08.2026 bestätigt. Der Kanton hat per Mail vom 23.09.2026 bestätigt, dass die erhöhten Arsen- und Chrom-Belastungen als geogen einzustufen sind und vor Ort belassen werden dürfen. Eine Austragung aus dem Kataster der belasteten Standorte kann trotzdem stattfinden.

7.2. T-MATERIAL

Grundsätzlich muss in diesem Zusammenhang unterschieden werden, wie das T-Material entstanden ist: Durch Fremdstoffe < 5% oder chemisch durch Betrieb bzw. Unfall.

7.2.1. ENTSTANDEN DURCH FREMDSTOFFE < 5%

Gemäss Gerichtsentscheid kann Material, welches mit < 5% Fremdstoffanteil verschmutzt ist vor Ort belassen werden und eine Austragung aus dem Kataster der belasteten Standorte kann erfolgen. Dies ist vom Kanton per Mail vom 23.09.2026 bestätigt worden.
In unserem Falle trifft dies auf die künstliche Auffüllung und die Bohrung RKS 1 zu.
Da die Auffüllung aber laut Geologenbericht teilweise T- oder B-Material sein könnte, ist der Belastungs- bzw. Verschmutzungsgrad durch Triage vor Ort festzustellen. Eine Kostenposition für die Entsorgung des B-Material und den Ersatz davon von 1/3 der künstlichen Auffüllung wurde vorgesehen.

7.2.2. ENTSTANDEN DURCH BETRIEB BZW. UNFALL (CHEMISCH)

Hierfür gibt es keinen wegweisenden Gerichtsentscheid und ist deshalb eine Einzelfallentscheidung des Kantons.
Für die Bohrung RKS 8 hat der Kanton uns am 23.09.2026 per Mail eine Ausnahme bewilligt, das Material im Boden zu belassen und trotzdem die Parzelle aus dem Kataster der belasteten Standorte zu entlassen.
Für die Bohrung RKS 1 muss, gemäss desselben Mails, das Material abgeführt und ersetzt werden.

7.3. ZWISCHENLAGERUNG AUSHUB – TRIAGE

Für die Triage des Aushubs müssen laut Geologe mehrere Haufen à max. 250 m^3 auf dem Gelände zwischengelagert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht auf sauberem Untergrund, sondern möglichst Untergrund mit ähnlicher Verschmutzung gelagert wird.
Bei auffälligem bzw. verschmutztem Aushubmaterial ist dieses mit Plastik abzudecken bis die Resultate der Untersuchung durch den Geologen vorliegen. Diese Massnahme ist mit

dem Kanton rückgesprochen und telefonisch am 22.09.2026 als ausreichend bestätigt worden.
Sollte bekanntes S-Material zwischengelagert werden müssen, hat dies in einer Mulde, abgedeckt mit Plastik zu erfolgen. Auch diese Massnahme ist mit dem Kanton rückgesprochen und telefonisch am 22.09.2026 als ausreichend bestätigt worden.

7.4. MASSNAHMEN BEZÜGLICH GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Geologe mindestens 5 m unter Terrain. Damit sind keine Massnahmen zur Grundwasserabsenkung notwendig, um den vom Geologen geforderten Mindestabstand von 2 m zum Grundwasser während den Arbeiten einzuhalten. Dies ist mit dem Kanton rückgesprochen und telefonisch am 22.09.2026 bestätigt worden.

7.5. BELASTUNG MIT FLÜCHTIGEN STOFFEN

Die Belastung mit flüchtigen Stoffen wie Toluol, Ethylbenzol und Xylolen war ausschlaggeben für die Eintragung der Parzellen ins Kataster der belasteten Standorte. Hier ist eine weiterführende Betrachtung durch den Kanton gewünscht, welcher in der Triage des Aushubs beachtet wird. Diese sind bei den Kosten der Betreuung des Aushubs durch den Geologen bereits eingerechnet. Ein genaues Konzept hierfür ist noch mit dem Kanton abzustimmen, die grundlegende Vorgehensweise ist aber vom Kanton im Mail vom 23.09.2026 genehmigt werden.

7.6. SICHERHEITEN & ZUSCHLÄGE AUF DEN KOSTENVORANSCHLAG

Dem Geologen ist es vorgängig nur möglich den Boden punktuell zu beproben. Aus diesem Grund werden im Kostenvoranschlag höhere Sicherheiten und Zuschläge bezüglich des Aushubs eingerechnet als z.B. im Hochbau für den Stand «Kostenvoranschlag» üblich.

8. ENDPRODUKT

Der Kostenvoranschlag ist nach unterschiedlicher Ausführungstiefe gegliedert. Die letzten beiden Positionen können von unten nach oben weggestrichen und weniger ausgeführt werden.

8.1. VARIANTE 1: BIS UND MIT «RÜCKBAU UNTERKANTE FUNDATION BÜNDIG»

Es wird nur das Gebäude selbst rückgebaut und freigelegte Hohlböden verfüllt. Es bleibt eine leichte Senke von ca. 30 cm, welche rundherum angeschrägt ist, zurück. Die Befahrung von Unterhaltsgeräten ist problemlos möglich. Es wird kein Hummus eingebracht, welcher eine Bepflanzung von Gras zulassen würde. Grüner Wildwuchs ist möglich und wird entstehen. Unterhaltstechnisch muss das Gelände deshalb ca. 2- bis 3-mal im Jahr gemulcht werden. Die Parzellen bleiben im Kataster für belastete Standorte vermerkt.

8.2. VARIANTE 2: BIS UND MIT «AUSTRAGUNG KATASTER DER BELASTETEN STANDORTE»

Zusätzlich zu Variante 1 wird noch der Belastete Boden rückgebaut und die Bäume an der Kantonsstrasse entfernt. Es findet eine Betreuung des Aushubs durch einen Geologen nach einem vom Kanton genehmigten Konzept statt. Die leichte senke von Variante 1 wird hier ebenfalls ausgeführt, um Material zu sparen. Die Parzelle wird aus dem Kataster für belastete Standorte entlassen.

8.3. VARIANTE 3: BIS UND MIT «EBENE, GRÜNE WIESE»

Zusätzlich zu Variante 1 und 2 wird die leichte Senke vollständig auf den fehlenden 30 cm mit Hummus verfüllt. Es kann Gras angesät und bestellt werden.

9. EMPFEHLUNG

Wir empfehlen die Ausführung bis und mit «Austragung Kataster der belasteten Standorte». Grenzwerte für die Deponietypen verschärfen sich mit der Zeit immer wieder und auch sind die momentan beim Kanton verantwortlichen Personen für die Austragung sehr entgegenkommend und zielorientiert. Auch kann durch die strenger werdenden Richtlinien jetzt als unbelastet geltendes Material später als belastet entfernt werden müssen.
Die «Ebene, grüne Wiese» bringt in Anbetracht der geplanten Überbauung in wenigen Jahren keinen echten Mehrwert und verursacht zusätzliche Kosten, sowohl bei der Anlieferung als auch bei dem später notwendigen Abtransport. Auf die Grösse der Parzelle ist eine Einsenkung kaum bemerkbar und bringt dabei einen guten kostentechnischen Vorteil.

Freundliche Grüsse

Mund Ganz + Partner AG
Regina Stöckle
Projektleiterin

Mund Ganz + Partner AG
Bernd Lambrecht
Geschäftsführer

Ein Unternehmen der
STEINMANN Group