



Vorlage Stadtparlament

vom 18. September 2014

Nr. 2181

732.12 Kantonsstrassen, Gemeindestrassen

Erschliessung des Neubaugebietes Sturzenegg

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt für den Ausbau der Sturzeneggstrasse zur Erschliessung des Neubaugebietes Sturzenegg im Kostenbetrag von CHF 389'000 wird genehmigt und für die nach Abzug der Beiträge Dritter verbleibenden Kosten ein Verpflichtungskredit von CHF 97'000 erteilt.
2. Das Projekt für den Neubau der Wasserverteilleitung in der Sturzeneggstrasse im Gesamtbetrag von CHF 139'000 wird gutgeheissen und nach Abzug des Beitrags der GVA zu Lasten der Baurechnung der Wasserversorgung ein Verpflichtungskredit von CHF 119'000 erteilt.
3. Das Projekt für den Neubau der Erdgasniederdruckleitung in der Sturzeneggstrasse im Gesamtbetrag von CHF 23'000 wird gutgeheissen und zu Lasten der Baurechnung der Erdgasversorgung ein Verpflichtungskredit von CHF 23'000 erteilt.
4. Das Projekt für die elektrische Groberschliessung Sturzeneggstrasse im Betrag von CHF 293'000 wird gutgeheissen und es wird dafür zu Lasten der Baurechnung der Elektrizitätsversorgung ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
5. Das Projekt für die Verlängerung der Kanalisation in der Sturzeneggstrasse im Kostenbetrag von CHF 147'000 wird gutgeheissen und ein entsprechender Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung erteilt. Die sich daraus ergebenden Zinsen und Abschreibungen sind der Spezialfinanzierung für den Gewässerschutz zu belasten.

1 Ausgangslage

Die Parzellen W3507 und W2482 im Gebiet Sturzenegg sind im Zonenplan der Stadt St.Gallen der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt und bilden somit eine Wohnbaureserve. Sie sind heute im Eigentum der „Genossenschaft für gesundes Wohnen“, die auf diesem



Areal eine familienfreundliche Wohnsiedlung nach genossenschaftlichen Kriterien erstellen will.

Die Genossenschaft hat im November 2011 in Zusammenarbeit mit der Stadt für eine städtebaulich gute Überbauungslösung einen anonymen Projektwettbewerb ausgeschrieben. Am 3. April 2012 empfahl das Preisgericht einstimmig das Projekt „Kettfaden“ von „wild bär heule architekten ag, Zürich“ zur Weiterbearbeitung. Nach durchgeführter Projektentwicklung wurde auf dieser Grundlage ein Gestaltungsplan erarbeitet, der namentlich die für das Siegerprojekt notwendigen Abweichungen von der Regelbauweise festlegt. Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes, des für die Erschliessung nötigen Strassenprojektes und des Teilstrassenplanes wurden insgesamt sechs Einsprachen eingereicht. Der Stadtrat hat diese Einsprachen abgewiesen und den Gestaltungsplan erlassen. Die Beschlussfassung über solche Sondernutzungspläne liegt gemäss Art. 2 der Bauordnung in der Kompetenz des Stadtrates. Gegen die Einspracheentscheide des Stadtrates ist ein Rekurs beim Baudepartement des Kantons St.Gallen hängig.

Für die neue Wohnüberbauung sind verschiedene Erschliessungsmassnahmen nötig, die aufgrund der gesamthaften Kredithöhe in der Kompetenz des Stadtparlamentes liegen. Sie werden mit dieser Vorlage beantragt.

2 Verkehrliche Erschliessung

2.1 Strassenprojekt

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes „Sturzenegg“ macht den Ausbau der sich heute vor dem Weiler „Im Hof“ stark verengenden Sturzeneggstrasse auf eine durchgehende, aber reduzierte Fahrbahnbreite von 5.50 Metern notwendig. Diese Fahrbahnreduktion erfolgt asymmetrisch und wird mit einem leichten Vertikalversatz kombiniert. Auf diese Weise entsteht beim Zugang zur Schulanlage „Hof“ ein erhöhtes und horizontalversetztes Aufmerksamkeitsfeld, welches das geltende Tempo 30-Regime wirksam unterstützen soll. Im Weiteren muss aufgrund der vorgesehenen Nutzung eine hinreichende Wendemöglichkeit sichergestellt werden. Bei der Planung dieses Wendeplatzes wurde mitberücksichtigt, dass ab diesem Punkt eine zweckmässige Fortsetzung der Strasse für die Erschliessung der weiteren Baulandreserven, namentlich der städtischen Parzelle W2379, möglich ist. Für die fussläufige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes wird das westseitige Trottoir bis zum Baugebiet „Sturzenegg“ verlängert. Auch das ostseitige Trottoir, welches heute vor der Liegenschaft Sturzeneggstrasse 35 endet, wird mit einer durchgehenden Breite von 2.00 Metern erstellt und ebenfalls im Hinblick auf eine zukünftige Weiterführung der Strasse bis zum Wendeplatz geführt. Weiter gegen Süden wird der Charakter der Sturzeneggstrasse im heutigen Zustand belassen.



2.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Ausbau der Sturzeneggstrasse betragen gemäss Kostenvoranschlag CHF 389'000 und gliedern sich wie folgt:

	CHF
1. Bauarbeiten	219'000
2. Baunebenarbeiten	46'000
3. Landerwerb	94'000
4. Honorare	<u>30'000</u>
Total Baukosten	389'000
abzüglich	
– Kostenanteile Werke	- 1'000
– Perimeterbeiträge (75 %)	- <u>291'000</u>
Total Verpflichtungskredit	<u>97'000</u>

Der Beitragsplan ist bereits rechtskräftig. Der städtische Anteil an den Gesamtkosten von 25 Prozent bzw. CHF 97'000 begründet sich mit der generellen Verbesserung der Erschliessungssituation, insbesondere für den Langsamverkehr. Die restlichen Kosten von rund CHF 291'000 (75 %) sind durch die angrenzenden Grundeigentümer/innen zu finanzieren, für die durch diesen Ausbau der Sturzeneggstrasse ein Sondervorteil entsteht. Diese Kosten werden im Verhältnis der Bodenflächen sowie der Gewichtung der Vorteilsfaktoren auf die betroffenen Grundstücke aufgeteilt. Die definitiven Beitragshöhen ergeben sich gemäss diesen Verhältniszahlen aufgrund der Bauabrechnung.

3 Wasser, Erdgas, Elektrizität, Kanalisation

3.1 Wasserversorgung

Bis anhin verläuft die Wasserverteilleitung in der Sturzeneggstrasse bis zum Haus Nr. 35. Weiterreichende Leitungen können nur als Hausanschlussleitungen betrachtet werden, die im Zuge dieser Überbauung ersetzt oder aufgehoben werden müssen. Die neue Parzellenerschliessung wird von dieser Netzperipherie aus getätigt. Eine zweite Netzeinbindung zur Stabilisierung der Versorgung (Ringschluss) ist nicht möglich.

Die neue Polyethylen-Leitung (PE-Leitung) 160/131 wird an der bestehenden Duktulguss-Leitung mit einem Durchmesser von 150 mm beim Haus Nr. 35 angeschlossen. Rund 20 m weiter entlang der Sturzeneggstrasse wird der erste Hydrant platziert. An derselben Stelle erfolgt der Einbau eines Abzweigers, um die zukünftige westliche Bauparzelle zu erschlies-



sen. Auf Wunsch der Feuerwehr werden anschliessend rund 150 m Leitung in der Sturzeneggstrasse bis zum zweiten Hydrant verlegt. Gesamt werden so ca. 180 m PE 160/131 - Rohre neu verlegt.

3.2 Erdgasversorgung

Wie bei der Wasserleitung endet das bestehende Gasnetz beim Haus Nr. 35. Angeschlossen an der bestehenden Stahlleitung mit Durchmesser 150 mm, beginnt die neue PE 160/131 – Leitung; sie endet bei der neuen Garageneinfahrt nach ca. 20 m. Ebenfalls wie beim Wasser wird ein Abzweiger montiert und eine PE 125/102 - Leitung für das zukünftige Bauland östlich der Sturzeneggstrasse eingelegt. Dieses Leitungsstück wird rund 20 m lang.

Zurzeit ist noch nicht klar, ob die neue Überbauung überhaupt Gas benötigt. Ebenfalls offen ist das Bedürfnis für das Bauland östlich der Sturzeneggstrasse, da noch kein Projekt besteht. Die geringe Investition für die Gaserschliessung rechtfertigt jedoch das Vorgehen.

3.3 Kostenzusammenstellung

3.3.1 Wasserversorgung

Projekt Nr. 4'020'616

Löhne	CHF	29'000	
Material	CHF	25'000	
Fremdleistungen	CHF	85'000	
Erlös (GVA)	CHF	-20'000	
Total Wasserverteilleitung			CHF 119'000

3.3.2 Erdgasversorgung

Projekt Nr. 4'030'506

Löhne	CHF	8'000	
Material	CHF	4'000	
Fremdleistungen	CHF	11'000	
Total Erdgasniederdruckleitung			CHF 23'000



3.3.3 Finanzierung

Die Bruttoinvestitionen werden über Verpflichtungskredite zu Lasten der Baurechnung der sgsw finanziert.

Bereich	Bruttoinvestition		Dritte		sgsw	
Wasserverteilleitung	CHF	119'000	CHF		CHF	119'000
Erdgasniederdruckleitung	CHF	23'000	CHF		CHF	23'000
Total	CHF	142'000	CHF	0	CHF	142'000

3.4 Elektrizität

Der neue Kabelrohrblock wird im neu zu erstellenden Trottoir verlegt. Gleichzeitig werden eine neue Kabelverteilkabine erstellt und das bestehende Niederspannungsnetz und die Öffentliche Beleuchtung an die künftigen Verhältnisse angepasst. Mit der Erstellung des neuen Rohrblocks sind auch genügend Reserven vorhanden für eine spätere elektrische Erschliessung der noch unüberbauten Grünfläche in diesem Gebiet.

Der zentrale Hausanschluss für die Überbauung ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Die Kosten desselben werden direkt der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

3.4.1 Kostenzusammenstellung

Projektteil	Projekt-Nr.	Projektdaten		Kosten	
Niederspannungsnetz	3'001'768	Neubau	50 m Kabel , 150 mm ² 1 Stück Verteilkabine 1'310 m Res. Rohranlage	CHF	221'000
Öffentl. Beleuchtung	3'001'769	Neubau	200 m Kabel, 16 mm ² 1 Stück Verteiltableau	CHF	41'000
Projektierung / Bauleitung	3'001'771	Projektierung / Bauleitung		CHF	31'000
Kreditfreigabe				CHF	293'000

3.5 Kanalisation

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Sturzeneggstrasse und der etappenweisen Überbauung des Gebietes soll die Sturzeneggstrasse verlängert werden.



In Koordination mit dem Tiefbauamt werden mit dem Ausbau und der Verlängerung der Sturzeneggstrasse sämtliche notwendigen Infrastrukturleitungen entsprechend der potenziellen Siedlungserweiterung mitverlegt.

Die Entwässerung des Überbauungsgebietes soll nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung im Trennsystem erfolgen. Für die Einleitung des Schmutzabwassers aus dem Siedlungsgebiet wird die bestehende Kanalisation entsprechend verlängert. Das Meteorwasser aus den neuen Überbauungsfeldern ist durch die Grundeigentümer separat zum nahen Hofbach abzuleiten.

3.5.1 Projekt

Das Kanalprojekt sieht die Erweiterung der bestehenden Kanalisation bis ans Ende der geplanten verlängerten Sturzeneggstrasse mit Wendehammer vor. Für den 56 m langen neuen Kanal werden Steinzeugrohre der Nennweite 300 mm verwendet. Der Kanalbau erfolgt in einem konventionell erstellten und gespriessten Kanalgraben und liegt in einer Tiefe von 2.60 m bis 3.05 m. Das Gefälle beträgt 10 bis 50 Promille. Die Tiefenlage der Kanalisation wurde so gewählt, dass bei einer Verlängerung der Kanalisation im Rahmen von Strassenausbauten die Entwässerung zukünftiger im Überbauungsgebiet erstellter Gebäude im freien Gefälle möglich ist.

Die Gesamtkosten für die Verlängerung der Kanalisation in der Sturzeneggstrasse belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf CHF 147'000. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Baumeisterarbeiten	CHF	96'000	
Materiallieferungen / Deponiegebühren	CHF	23'000	
Diverses und Unvorhersehbares	CHF	10'000	
Projekt und Bauleitung	CHF	18'000	
Total Baukosten			<u>CHF 147'000</u>

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke



Beilagen:
Übersichtsplan Strassenprojekt
Pläne sgsw und ESG

