



---

## Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 16. Dezember 2003 Nr. 4133

---

### Überbauungspläne

### **Wohnüberbauung Laderen; Überbauungsplan und Erschliessung**

#### **1 Ausgangslage**

Das Gebiet „Laderen“ in St.Georgen-Bach wurde im Rahmen der Zonenplanrevision eingezont und ist seit dem 1. Dezember 2001 rechtsgültig der Wohnzone, Bauklasse 2 zugeteilt. Mit der Umteilung vom „übrigen Gemeindegebiet“ in die zweigeschossige Wohnzone wurde an dieser dafür geeigneten und attraktiven Lage Reservebauland für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen. Der Einzonungsentscheid entspricht der Zielsetzung bei der Gesamtrevision des Zonenplanes, zusätzliches Bauland für den Wohnungsbau auszuscheiden und die Angebotssituation in der Stadt im Vergleich zur Agglomeration zu verbessern. In der „Laderen“ kann nun eine neue Siedlung für Eigenheime ermöglicht werden.

Das Überbauungsplangebiet „Laderen“ schliesst an die bestehende Einfamilienhausüberbauung „Schlipf“ an der Wenigerstrasse an; es kann mit einer Verlängerung dieser Strasse erschlossen werden. Im Norden grenzt die Neuüberbauung an den Weiler an der Sonderstrasse, gegen Osten folgt im Zonenplan ein „übriges Gemeindegebiet“ als Reserveland für eine allfällige spätere Einzonung und Erschliessung.

Das Gebiet ist topografisch durch Hangsituationen charakterisiert, mit einem Hangfuss an der Wenigerstrasse und einer Anhöhe zur östlichen Seite entlang dem Laderenweg. Im Übergangsbereich zur bestehenden Siedlung „Schlipf“ liegt eine schützenswerte Gehölzgruppe. Durch das Plangebiet fliesst der Laderenbach, im nördlichen Teil ab der Sonderstrasse unterirdisch und im unteren Teil (zwischen den Liegenschaften Wenigerstrasse 15 und 17) bereits heute oberirdisch. Ein Fussweg - der Laderenweg - führt quer durch das künftige Überbauungsgebiet und verbindet für Fussgängerinnen und Fussgänger das Gebiet St.Georgen-Bach mit dem Weiler an der Sonderstrasse. Dieser Weg hat eine gewisse Bedeutung als Spazierweg, er gehört aber nicht zum übergeordneten Fuss- und Wanderwegnetz.



Das gesamte Überbauungsplangebiet gehört einem privaten Grundeigentümer, der das Land nun zonengemäss erschliessen, parzellieren und für die Überbauung mit Einfamilienhäusern abgeben will. In Zusammenarbeit mit den städtischen Stellen sind dafür ein Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften und die Projekte für die strassen-, kanalisations- und werkleitungsmässige Erschliessung sowie für die Öffnung des Laderenbaches ausgearbeitet worden. Entsprechend den Grundsätzen der Verfahrenskoordination in Bausachen ist über diese Projekte für die Überbauung gesamthaft zu entscheiden.

## **2 Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften**

### **2.1 Konzept**

Gemäss dem Erschliessungs- und Bebauungskonzept sind zirka 19 grosszügige Parzellen vorgesehen, die mit Einfamilienhäusern überbaut werden können. Die Einfamilienhäuser sollen hauptsächlich mit der Fortsetzung der Wenigerstrasse erschlossen werden. Die nördlichste Parzelle kann auch über die Sonderstrasse erreicht werden. Die Verlängerung der Wenigerstrasse endet mit einer Sackgasse, an der ein Wendeplatz vorgesehen ist.

Der heute eingedolte Laderenbach soll geöffnet und renaturiert werden und das Wohnquartier mit dem Element Wasser aufwerten. Das Projekt sieht vor, den offengelegten Laderenbach vom nördlichen Teil des Plangebietes in Richtung Süden fliesen zu lassen. Dabei kreuzt sich der Bach zweimal mit der Wenigerstrasse und weist somit drei Abschnitte auf. Im Übergang zur Überbauung „Schlipf“ wird eine Gehölzgruppe geschützt, wobei ein Teil der Gehölze gefällt und ersetzt werden kann.

Der bisher quer durch das Überbauungsgebiet verlaufende Laderenweg kann nach der Parzellierung und Überbauung des Geländes nicht mehr in der bisherigen Wegführung beibehalten werden. Mit der Verlängerung der Wenigerstrasse und dem durchgehenden Trottoir besteht neu die Möglichkeit, entlang dieser Strasse auf dem Trottoir zur Fortsetzung des Weges in den Weiler Laderen zu gelangen. Im Einspracheverfahren ist der Überbauungsplan aufgrund entsprechender Einsprachebegehren so ergänzt worden, dass künftig auf privater Basis zusätzlich wieder ein direkter Weg erstellt werden könnte.

### **2.2 Überbauungsplan**

Der Überbauungsplan beschränkt sich im Wesentlichen auf die Sicherstellung der Erschliessung, die Regelung der Gewässer- und Strassenabstände sowie der Freiraum- und Dachgestaltung. Im Plan und in den besonderen Vorschriften werden die drei Baubereiche A, B und



C festgelegt. Die drei Bereiche unterscheiden sich vor allem in Bezug auf die Dachgestaltung, die jeweils entsprechend den Anforderungen der Umgebung differenziert wird.

Die Erschliessung erfolgt über eine neue Stichstrasse als Verlängerung der Wenigerstrasse mit einem Wendepplatz für Personenwagen. Der Baubereich C kann über die Sonderstrasse erschlossen werden.

In den besonderen Vorschriften sind insbesondere die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung eingehend geregelt. Die im kantonalen Recht vorgeschriebene Öffnung des Laderenbaches schränkt den Bebauungsspielraum ein. Um eine zweckmässige Erschliessung und Bebauung zu ermöglichen, werden im Überbauungsplan die Gewässerabstände zusammen mit den Strassenabständen speziell geregelt. Für den offen gelegten Laderenbach wird ein Korridor von 7 - 10 m Breite freigehalten. Für den Gewässerunterhalt sind Zufahrtsmöglichkeiten gewährleistet. Die Festlegung der zwei Bereiche für Stege zeigt an, in welcher Breite Brücken realisiert werden können. Wesentlich für die Berücksichtigung der umgebenden Naturbereiche ist sodann der Schutz der Gehölzgruppe. Die jetzigen Gehölze können dabei durch Neupflanzungen an einem geeigneten Standort ersetzt werden, damit ausreichende Abstände zum Baubereich A entstehen.

### **2.3      Einspracheverfahren**

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes (zusammen mit dem Strassenprojekt und der Bachöffnung) wurden insgesamt 12 Einsprachen eingereicht, neben privaten Nachbarn auch von verschiedenen Interessenorganisationen (Quartierverein, VCS, Wohnliches St.Georgen, Fussverkehr Schweiz). Neben einzelnen gestalterischen Problemen, der Berücksichtigung des Weilers und des Landschaftsraumes sowie der geplanten Regelung für die Hecke betreffen diese Einsprachen vor allem den Ersatz des bisherigen Fussweges durch eine Wegführung über das neue Trottoir.

Zu dieser Wegfrage fand ein Augenschein mit allen Beteiligten statt. Während aus der Sicht der Stadt der Umweg von ca. 50 m über das neue Trottoir der Situation bei zahlreichen anderen Neuüberbauungen in solchen Gebieten entspricht und dem Interesse an einer Fussverbindung zwischen St.Georgen-Bach und Sonderstrasse nach wie vor genügt, betonen die Einsprecherinnen und Einsprecher die öffentliche Bedeutung dieser Verbindung und die Unzumutbarkeit des Umweges. Aufgrund eines entsprechenden Vorschlages des Grundeigentümers hat der Stadtrat in den Einspracheentscheiden schliesslich den Überbauungsplan ergänzt. Mit Richtungspunkten zwischen dem unteren Teil der Erschliessungsstrasse und dem Wendebereich wird ein Freihaltekorridor für einen neu anzulegenden zusätzlichen direkten Verbindungsweg festgelegt. Damit bleibt die Möglichkeit offen, auf privater Basis und



ergänzend zum Trottoir der neuen Erschliessungsstrasse einen Fussweg durch das bisherige Gelände zu führen. Ein solcher Weg müsste entweder als privater Weg mit öffentlichem Fusswegrecht oder als Gemeindeweg im Verfahren nach Strassengesetz, aber privat finanziert, erstellt werden.

### 3 Strassenprojekt

Die geplante Verlängerung der Wenigerstrasse führt ab dem heutigen Wendeplatz in einem langgezogenen Bogen in nördlicher Richtung. Nach etwa 110 Metern verläuft die Strasse im Hangeinschnitt mit zwei aufeinander folgenden Rechtskurven in östlicher und schliesslich südöstlicher Richtung und endet nach etwa 240 Metern mit einem Wendeplatz. Aufgrund der Topographie weist die Strasse eine Steigung von grösstenteils 8 bis 10 Prozent auf; einzig auf den letzten 50 Metern fällt sie mit 3.5 Prozent. Der neue Strassenabschnitt wird mit einer Grundbreite von 7.00 m (Fahrbahn 5.00 m, Trottoir 2.00 m) und seitlichen Banketten von je 0.50 m erstellt. In den Kurvenbereichen ist eine Fahrbahnverbreiterung erforderlich, um das Kreuzen von Lastwagen mit Personenwagen zu gewährleisten. Strasse und Trottoir erhalten einen Kieskoffer, eine Heissmischtragschicht und einen bituminösen Deckbelag. Als seitliche Abschlüsse werden Granitstellplatten versetzt. Das Trottoir wird zur Fahrbahn hin mit Granitrandsteinen abgeschlossen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Strassensammler, die in den Laderenbach abgeleitet werden.

#### 3.1 Kosten

Die Kosten für die Verlängerung der Wenigerstrasse belaufen sich auf Fr. 750'000.–; umgerechnet ergibt dies einen Quadratmeterpreis von ca. Fr. 302.–. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
1. Installation	18'300.00
2. Erdarbeiten	87'800.00
3. Übergangs- und Foundationsschichten	95'200.00
4. Abschlüsse und Pflästerungen	130'800.00
5. Belagsarbeiten	193'400.00
6. Entwässerungen	80'300.00
7. Regiearbeiten	10'800.00
8. Materiallieferungen und Deponiegebühren durch die Stadt	10'700.00
9. Gärtnerarbeiten	16'100.00
10. Zäune	5'400.00
11. Vermessung und Vermarkung	23'700.00
12. Gewässerschutzbeitrag	17'300.00
13. Unvorhergesehenes und Diverses	32'200.00
14. Projekt und Bauleitung	<u>42'000.00</u>
	764'000.00
./.. Anteil Kanal und Leitungen	<u>14'000.00</u>



Kosten Strassenbau

750'000.00**3.2 Kostenaufteilung und Klassierung**

Gemäss Art. 72 des kantonalen Strassengesetzes können von den Grundeigentümern Beiträge an den Bau von Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse erhoben werden, bei Gemeindestrassen 2. Klasse bis zu 100 Prozent.

Die verlängerte Wenigerstrasse übernimmt nebst der Erschliessung auch die Funktion als Fusswegverbindung (Wanderweg) zum Gebiet Laderen. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes ist die Verlängerung der Wenigerstrasse als Gemeindestrasse 2. Klasse zu klassieren. Entsprechend bisheriger Praxis leistet die Stadt Beiträge an solche Erschliessungen. Unter den gegebenen Umständen ist ein städtischer Beitrag von 10 Prozent gerechtfertigt. Die restlichen 90 Prozent gehen zu Lasten des perimeterpflichtigen Grundeigentümers. Somit ergibt sich folgende Kostenaufteilung:

– Anteil Stadt (10 Prozent)	Fr. 75'000.00
– Anteil Grundeigentümer (90 Prozent)	Fr. 675'000.00
Total	Fr. <u>750'000.00</u>

Das Kostenverlegungsverfahren gemäss Art. 77 ff. des kantonalen Strassengesetzes ist durchgeführt worden. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

**4 Bachöffnung**

Der Laderenbach fliesst von der Sonderstrasse in südlicher Richtung unterirdisch durch das Überbauungsgebiet und tritt nördlich des Hauses Wenigerstrasse Nr. 17 als offenes Gewässer in Erscheinung. Es ist anzunehmen, dass der Bach vor etwa 80 Jahren vom damaligen Besitzer eingedolt und überdeckt wurde. Derartige Gewässer sind bei Nutzungsänderungen des Grundstückes, wie der geplanten Überbauung, wieder offen zu legen.

Das Bachöffnungsprojekt und das Strassenprojekt sind gemeinsam erarbeitet worden. Der Laderenbach verläuft im zu öffnenden Abschnitt weitgehend entlang der neuen Erschliessungsstrasse und unterquert diese zweimal.

Die gesamten Kosten für die Bachöffnung gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Gegen das Bachprojekt sind keine Einsprachen eingegangen.

**5 Kanalisations- und Werkleitungen**

Die Stadtwerke erschliessen das Überbauungsgebiet über die neu geplante Erschliessungsstrasse. Für die Ableitung des Schmutzwassers müssen in der verlängerten Wenigerstrasse



ein neuer Kanal sowie ein zusätzlicher Stichkanal (Schmutz- und Meteorwasserleitung) erstellt werden.

## **5.1 Erdgasversorgung**

### *Ausgangslage*

Die heute bestehenden Hangsiedlungen an der Tutilostrasse und an der Kammelenbergstrasse sind mit Erdgas erschlossen. Zudem liegt eine Erdgasleitung in der St.Georgen-Strasse, die bis zum Wendeplatz der Wenigerstrasse führt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, auch die Neubaugebiete mit Erdgas zu erschliessen. Diese befinden sich in Hanglage, weshalb eine Versorgung mit Erdgas auch aus Gründen der Luftreinhaltung sinnvoll ist.

Gemäss Stadtwerke-Reglement erstellen, erweitern oder verstärken die Werke ihre Leitungsnetze nur dort, wo die Wirtschaftlichkeit durch den in Aussicht stehenden Energieverbrauch bzw. durch Beitragsleistungen an die Kosten gewährleistet ist oder wo öffentliche Interessen es gebieten. Im vorliegenden Fall ist die Interessenlage hoch. Die Grundstückseinteilungen wie auch der Verkauf sind erst im Gange; mit den Bauherrschaften können demnach erst später Erdgasanschlussverhandlungen geführt werden. Mit dem zu erwartenden Erdgasabsatz kann das Gebiet Laderen unter wirtschaftlichen Voraussetzungen erschlossen werden.

### *Projektbeschreibung*

Das zu erschliessende Gebiet liegt an der Peripherie des Erdgasversorgungsgebietes und wird von der Druckregelanlage (DRA) St.Georgen versorgt. Der Versorgungsdruck beträgt 40 mbar. Die bestehende Niederdruck-Erdgasleitung in der Wenigerstrasse wird mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse verlängert und sie erschliesst damit das Neubaugebiet. Weiter werden mit einem separaten Leitungsstrang im Laderenweg auch die bestehenden Objekte des Weilers Laderen erschlossen.

Dank der baulichen Koordination der beteiligten Werke mit dem Strassenbau kann das Erdgasgebiet bis zum Weiler Laderen auf eine kostengünstige Art erweitert werden. Der Leitungsbau erfolgt im offenen Graben. Anschlüsse von Neukunden werden im selben Zuge erstellt.

Die Neubaustrecke wird mit Polyethylenrohren mit Innendurchmesser 110 mm erstellt. Der gesamte Erdgasleitungsneubau misst 275 m. Ein erster Abschnitt von 210 m beginnt am Ende der bestehenden Wenigerstrasse und endet beim Wendeplatz der neuen Erschliessungsstrasse. Dieser Abschnitt kommt vollständig in die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse zu liegen. Der anschliessende Abschnitt weist eine Länge von 65 m auf und führt vom Wendeplatz zur Einmündung in die Sonderstrasse .



## 5.2 Wasserversorgung

### *Ausgangslage*

Versorgungstechnisch liegt das Gebiet Kammelenberg / Laderen in der Bergzone (3. Druckzone) und wird aus dem Reservoir Freudenberg – mit einem Druckhorizont von 850 m über Meer – versorgt. Die neuen Erschliessungsgebiete östlich der Tutilo- / Kammelenbergstrasse sowie nördlich der Wenigerstrasse liegen zwischen 815 und 840 m über Meer. Der minimale Druck von 4 bar für eine dem Stand der Technik entsprechende Trink- und Löschwasserversorgung ist nicht mehr gegeben.

Diese Problematik war bereits beim Bau der Hangsiedlung Kammelenberg Nord-Ost bekannt. Um die Bauvorhaben damals dennoch zu ermöglichen, wurden für die einzelnen Überbauungen drei zentrale Druckerhöhungsanlagen (DEA) erstellt. Diese Provisorien sollten gemäss Richtplan der Wasserversorgung zu gegebenem Zeitpunkt wieder abgelöst werden. Vorgesehen war die Schaffung einer neuen Druckzone samt Pumpwerk und Reservoir. Es galt aber die Siedlungsentwicklung abzuwarten. Mit dem vorliegenden Erschliessungsprojekt ist der Zeitpunkt gegeben, die neu zu schaffende Druckzone über das ganze Gebiet zu legen und alle DEA aufzuheben.

Nach einem Variantenstudium wurde ein entsprechendes Erweiterungsprojekt ausgearbeitet. Es wird dem Grossen Gemeinderat in einer separaten Vorlage unterbreitet, aber gleichzeitig mit dem Projekt Laderen. Es besteht ein Zusammenhang mit dieser Erschliessungsvorlage, denn dieser neue Strassenzug wird auch der neu zu schaffenden Wasserversorgungszone zugeteilt. Diese Zone umfasst jedoch nicht nur diese Erschliessung, sondern das gesamte Neubaugebiet, die überbauten Gebiete am Kammelenberg und auch die ausserhalb der Bauzone liegende Siedlung Laderen.

### *Projektbeschreibung*

Die Leitung kommt in die neu zu schaffende Reservoirzone mit einem Druckhorizont von 894 m über Meer zu liegen. Der Leitungsneubau erfolgt im offenen Graben. Die Neubaustrecke wird mit Polyethylenrohren mit Innendurchmesser 147 mm erstellt. Die gesamte Leitungslänge misst 275 m.

Der erste Abschnitt mit einer Länge von 210 m beginnt am Ende der bestehenden Wenigerstrasse und endet beim Wendeplatz der neuen Erschliessungsstrasse. Der zweite Abschnitt misst 65 m, beginnt bei der neuen Wenigerstrasse und endet vor der Einmündung in die Sonderstrasse. Anschlüsse von Neukunden werden im selben Zuge erstellt. Der heute noch ungenügende Brandschutz wird in Übereinstimmung mit der Feuerwehr durch vier neue Oberflurhydranten verbessert.



### 5.3 Elektrizitätsversorgung

#### *Niederspannungsnetz*

Das von der Transformatorenstation am Bach angespiesene Niederspannungsverteilstromnetz im Gebiet Laderen hat für die Versorgung der geplanten Überbauung noch genügend Kapazitätsreserven. Es ist vorgesehen, ein neues Niederspannungsverteilkabel mit einem Querschnitt von 150 mm<sup>2</sup> Cu entlang der Wenigerstrasse einzulegen und dann - zur Erhöhung der Versorgungssicherheit - die Leitungen in nördlicher Richtung bis zum Abtrennkasten Sonderstrasse zu führen. Damit wird eine zweiseitige Anspeisung möglich. Dazu werden rund 470 m Niederspannungskabel benötigt. Entlang der Strecke werden zwei neue Abtrennkästen aufgestellt. Ausserdem müssen teilweise die auf den zu überbauenden Parzellen stehenden Freileitungen abgebrochen und durch eine neue Kabelleitung ersetzt werden.

#### *Öffentliche Beleuchtung*

Die neue Erschliessungsstrasse wird in die Kategorie der Gemeindestrassen 2. Klasse eingeteilt. Sie ist demzufolge mit einer öffentlichen Beleuchtung zu versehen. Dafür sind entlang der Wenigerstrasse und am Laderenweg insgesamt sieben neue Lampenstellen mit einer Bestückung von je 70 Watt notwendig, die über eine parallel zum Niederspannungskabel verlaufende Zuleitung anzuspiesen sind. Dazu sind rund 680 m neue Kabel sowie sieben Stehkandelaber mit einer Höhe von 6 m notwendig.

### 5.4 Schmutzwasser- und Meteorwasserkanal

#### *Ausgangslage*

Die Entwässerung der geplanten Wohnüberbauung soll nach den Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung (GEP) im Trennsystem erfolgen und das Meteorwasser dem Laderenbach zugeführt werden. Für die Ableitung des Schmutzwassers muss in der verlängerten Wenigerstrasse ein neuer Kanal erstellt werden. Die Meteorwasserableitung der Strasse sowie der angrenzenden Parzellen erfolgt in den neu offen geführten Laderenbach. Mehrere am östlichen Rand des Überbauungsgebietes liegende Parzellen können aus topographischen Gründen jedoch nicht an den Schmutzwasserkanal in der Wenigerstrasse und den Laderenbach angeschlossen werden. Die Erschliessung dieser Grundstücke erfolgt mit einem zusätzlichen Stichkanal (Schmutz- und Meteorwasserleitung), welcher vom unteren Bereich der neuen Erschliessungsstrasse her das Überbauungsgebiet quert und entlang der östlich liegenden Parzellen bis ans Ende der Wenigerstrasse geführt wird.

In Anwendung von Art. 3 des Vollzugsreglementes zum Gewässerschutzreglement, wonach die öffentlichen Kanäle in der Bauzone so gebaut werden, dass die zu erschliessenden Grundstücke innerhalb einer Erschliessungsdistanz von 100 m liegen, sind die Kosten für den letzten Kanalabschnitt des Stichkanals (L= 56 m) sowie die letzten beiden Haltungen





des Schmutzwasserkanals in der Wenigerstrasse (L=48 m) vom Eigentümer des erschlossenen Grundstückes resp. von der Bauherrschaft der Überbauung zu tragen. Diese Kanäle werden ebenfalls vom ESA erstellt und verbleiben in dessen Eigentum und Unterhalt.

#### *Projekt*

Das Kanalprojekt besteht einerseits aus dem Schmutzwasserkanal in der verlängerten Wenigerstrasse sowie dem Stichkanal (separate Schmutz- und Meteorwasserleitung). Für den 170 m langen Schmutzwasserkanal in der Wenigerstrasse werden Steinzeugröhren der Nennweite 300 mm verwendet. Für den Grabenbau ist ein Voraushub notwendig, welcher durch das städtische Tiefbauamt (TBA) erstellt wird. Der neue Kanal weist ein Gefälle von 66 bis 99 Promille auf und liegt in einer Tiefe von minimal ca. 2.25 m und maximal 3.15 m.

Der Stichkanal hat eine Gesamtlänge von 115 m und parallel verlaufende Schmutz- und Meteorwasserkanäle aus Steinzeug- und armierten Spezialbetonröhren der Nennweite 300 mm. Er liegt ca. 1.80 m bis 3.85 m unter Terrain und weist ein Gefälle von 15 bis 280 Promille auf. Die Tiefenlage aller Kanäle wurde so gewählt, dass die Entwässerung normaler zukünftiger Untergeschosse des zur Zeit noch unbebauten Gebietes im natürlichen Gefälle erfolgen kann. Für die im gleichen Graben erstellten Kanäle des Trennsystems sind speziell ausgebildete Ortsbetonschächte erforderlich. Das Meteorwasser wird schliesslich über einen Absturzschaft mit anschliessender ca. 13 m langer Ableitung aus armierten Spezialbetonröhren der NW 300 mm dem Laderenbach zugeführt.

## **5.5 Kostenzusammenstellung**

### **Erdgasversorgung**

**Projekt Nr. 4'030'095**

Rohrleitungsbau: Lieferung und Montage	35'300.--
Erdarbeiten	64'100.--
Belagsarbeiten	0.--
Verschiedenes	1'600.--
Projektierung und Bauleitung (ca. 10 %)	<u>10'000.--</u>

### **Total Erdgasversorgung**

**111'000.--**

### **Wasserversorgung**

#### **Leitungsbau**

**Projekt Nr. 4'020'136**

Rohrleitungsbau: Lieferung und Montage	57'000.--
Erdarbeiten	78'000.--
Belagsarbeiten	0.--
Verschiedenes	2'000.--
Projektierung und Bauleitung (ca. 10 %)	<u>13'000.--</u>

#### **Total Leitungsbau**

**150'000.--**



**Hydranten****Projekt Nr. 4'020'169**

Rohrleitungsbau: Lieferung und Montage	25'900.--	
Erdarbeiten	10'700.--	
Belagsarbeiten	0.--	
Verschiedenes	800.--	
Projektierung und Bauleitung (ca. 10 %)	<u>4'600.--</u>	
Total Hydranten (4 Stück)		<u>42'000.--</u>

**Total Wasserversorgung****192'000.--****Elektrizitätsversorgung****Projekt Nr. 3'000'090 – 3'000'093****Niederspannungsnetz****Projekt Nr. 3'000'091**

Erd- und Instandstellungsarbeiten	169'500.--	
Materialaufwand	62'500.--	
Montageaufwand	12'500.--	
Verschiedenes	<u>24'500.--</u>	
Total Niederspannungsnetz		269'000.--

**Öffentliche Beleuchtung****Zuleitungen****Projekt Nr. 3'000'092**

Erd- und Instandstellungsarbeiten	24'000.--	
Materialaufwand	9'500.--	
Montageaufwand	3'500.--	
Verschiedenes	<u>4'000.--</u>	
Total Zuleitungen		41'000.--

**Masten + Leuchten****Projekt Nr. 3'000'093**

Fundamente und Muffenlöcher	17'000.--	
Materialaufwand	8'300.--	
Montageaufwand	4'000.--	
Verschiedenes	<u>3'700.--</u>	
Total Masten + Leuchten		<u>33'000.--</u>

Total Öffentliche Beleuchtung		<u>74'000.--</u>
-------------------------------	--	------------------

**Total Elektrizitätsversorgung****343'000.--**

## Schmutzwasser- und Meteorwasserkanal

Die Gesamtkosten für die Erschliessungskanäle Laderen belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag auf Fr. 766'000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

Erdarbeiten	235'000.–
Rohrleitungen und Schächte	400'000.–
Strasseninstandstellung	14'000.–
Diverses und Unvorhergesehenes	66'000.–
Projekt und Bauleitung inkl. Controlling	<u>51'000.–</u>
<b>TOTAL Baukosten Kanalisation (inkl. Seitenanschlüsse)</b>	<b><u>766'000.–</u></b>

## 6 Finanzierung

Die Nettoinvestitionen werden über Verpflichtungskredite zulasten der Investitionsrechnung bzw. der Baurechnungen der Sankt Galler Stadtwerke finanziert. Folgende Kredite sind erforderlich:

Bereich	Bruttoinvestition	Beiträge Dritter (verbindlich zugesichert)	Nettoinvestition
Strasse	750'000.–	675'000.–	75'000.–
Erdgasversorgung	111'000.–	Keine	111'000.–
Wasserversorgung	192'000.–	Keine	192'000.–
Stromversorgung	343'000.–	Keine	343'000.–
Kanalisation	766'000.–	Keine	766'000.–
TOTAL	2'162'000.–	675'000.–	1'487'000.–

In den totalen Baukosten für die Kanalisation sind alle privaten Seitenanschlüsse bis zum Strassenrand berücksichtigt. Bei diesen handelt es sich um ein Kostendach, das aufgrund der erwarteten Rückerstattungen der privaten Einleiter unterschritten wird. Die entsprechenden Rückerstattungen der Seitenanschlüsse belaufen sich voraussichtlich auf Fr. 97'000.–. Die Rückvergütungen für die den Grundeigentümern anzulastenden Abschnitte des öffentlichen Kanals gemäss Art.3 des Vollzugsreglementes betragen rund Fr. 156'000.–.

Für die Investitionen der Wasserversorgung wurde der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt (GVA) ein Subventionsgesuch eingereicht.



## **7 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Erlass des Überbauungsplanes „Laderen“ mit besonderen Vorschriften wird zugestimmt.
2. Das Projekt für die strassenmässige Erschliessung des Gebietes „Laderen“ im Kostenbetrage von Fr. 750'000.– wird gutgeheissen und für den städtischen Kostenanteil ein Verpflichtungskredit von Fr. 75'000.– zu Lasten der Investitionsrechnung erteilt.
3. Das Projekt für den Neubau der Erdgasleitung Erschliessung Laderen im Gesamtbetrag von Fr. 111'000.– wird gutgeheissen und dafür zu Lasten der Baurechnung der Erdgasversorgung ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
4. Das Projekt für den Neubau der Wasserleitung Erschliessung Laderen im Gesamtbetrag von Fr. 192'000.– wird gutgeheissen und dafür zu Lasten der Baurechnung der Wasserversorgung ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
5. Das Projekt für die Elektrizitätsversorgung der Erschliessung Laderen im Gesamtbetrag von Fr. 343'000.– wird gutgeheissen und dafür zu Lasten der Baurechnung der Elektrizitätsversorgung ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.
6. Das Projekt für die kanalisationsmässige Erschliessung Laderen im Kostenbetrag von Fr. 766'000.– 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, soweit sie nicht von privaten Einleitern zu tragen sind.
7. Die Beschlüsse gemäss Ziff. 2 - 6 unterstehen nach Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung gesamthaft dem fakultativen Referendum.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Überbauungsplan  
Besondere Vorschriften Überbauungsplan  
Erschliessung Strasse  
Erschliessung Erdgas und Wasser  
Erschliessung Elektrizität  
Erschliessung Kanalisation

Kopie:



Einsprechende

