



Strassen

Überbauung Webersbleiche; Strassenanpassungen und Erneuerung der Elektrizitätsversorgung

1 Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat erliess am 18. Januar 2000 den Gestaltungsplan „Webersbleiche“. Der Plan ist rechtsgültig und bildet die Grundlage für eine grossflächige Überbauung des Hofbereiches zwischen Poststrasse und St.Leonhard-Strasse. Der Stadtrat beschloss am 10. August 2004 eine erste Änderung des Planes im Zusammenhang mit der Übernahme der künftigen Verkaufsräumlichkeiten durch die Manor-Gruppe (Maus Frères). Die damalige Änderung hatte grössere Anpassungen der Verkaufsflächen sowie der Verkehrs- und Erschliessungsbestimmungen zur Folge, zudem musste das Vorhaben aufgrund der 5'000 m² übersteigenden Verkaufsfläche der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt werden. Der geänderte Plan samt Umweltverträglichkeitsprüfung wurde öffentlich aufgelegt, es wurden Einsprachen des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) und von Nachbareigentümern eingereicht. Die Einsprache des VCS, die im Wesentlichen die Verkehrsfolgen auf das umliegende Strassennetz und unter anderem Befürchtungen bezüglich der Beeinträchtigungen für den öffentlichen Verkehr beinhaltete, wurde nach Verhandlungen zurückgezogen. Ebenfalls konnten die Einsprachepunkte von Nachbarseite nach entsprechenden Vereinbarungen bereinigt werden. Der geänderte Plan konnte sodann vom Stadtrat beschlossen werden und wurde nach der Genehmigung durch das Baudepartement rechtskräftig. Er bildet die Grundlage für das jetzt im Bau befindliche Geschäftsgebäude Manor. Im August 2006 wurde eine zweite Änderung des Gestaltungsplanes eingeleitet, wobei es um eine geringfügige Anpassung der Nutzungsflächen im Zusammenhang mit dem Restaurant innerhalb des Warenhauses ging. Die Auswirkungen auf die Parkplatzzahl wie auch auf das Verkehrsaufkommen sind geringfügig, die entsprechenden Werte liegen nach wie vor innerhalb der Planungswerte des verkehrstechnischen Berichtes zum UVB. In der kürzlich abgeschlossenen öffentlichen Auflage für diese zweite Änderung wurden keine Einsprachen eingereicht.



Das Bauvorhaben bedingte auch eine teilweise Änderung des Gemeindestrassenplans. Aufgrund der künftigen Nutzung und Bedeutung wurden die Brunneggstrasse (bisher Gemeindestrasse 3. Klasse) neu in eine Gemeindestrasse 2. Klasse umklassiert und der bestehende Beitragsplan aufgehoben, die bisher als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilte Adlergasse entwidmet und in eine (unklassierte) Privatstrasse umgewandelt. Diese Änderungen wurden, in einem Teilstrassenplan zusammengefasst, gleichzeitig mit der Gestaltungsplanänderung gemäss dem kantonalen Strassengesetz öffentlich aufgelegt und mit Verfügung vom 25. April 2005 vom Baudepartement des Kanton St.Gallen genehmigt.

Die Realisierung des Gewerbehäuses Webersbleiche erfordert neben den rechtlichen auch grössere bauliche Anpassungen und Ergänzungen am Strassennetz. Das vorliegende Projekt umfasst die Instandstellung und gestalterische Ergänzung jener Strassen, welche als Bestandteil des auf die Überbauung abgestimmten Erschliessungskonzeptes inskünftig als Gemeindestrassen 2. Klasse klassiert sind, nämlich die Waisenhausstrasse, die Brunneggstrasse sowie die Hintere Schützengasse. Das Gewerbehäus Webersbleiche hat an diese Massnahmen in Anwendung von Art. 71 und 72 StrG angemessene Beiträge zu leisten. Dabei kommt für diese drei Teilobjekte je nach Interessenlage und vormaligem baulichen Zustand ein unterschiedlicher Kostenteiler zur Anwendung. Zum Projektumfang gehört ausserdem die Umgestaltung und Instandsetzung des Pärklis an der Ecke St.Leonhard-Strasse / Schützengasse, das zweckmässigerweise in technischer und terminlicher Hinsicht mit den erwähnten Strasseninstandstellungen zu koordinieren ist.

2 Projekt

2.1 Strasseninstandstellungen

Die Waisenhausstrasse dient neben ihrer Erschliessungsfunktion für die ostseitige Bebauung neu auch der Anlieferung für das Kaufhaus Webersbleiche. An der Ecke mit der Brunneggstrasse befindet sich die Ausfahrt aus der Tiefgarage der neuen Überbauung zur Poststrasse hin. Im südlichen Abschnitt wird die Waisenhausstrasse nur im Einbahnverkehr befahren, während zwischen Brunnegg- und Poststrasse Gegenverkehr zugelassen ist. Die Fahrbahn soll deshalb in diesem nördlichen Abschnitt von 4.0 m auf 4.40 m ausgeweitet werden und über eine Trottoirüberfahrt, also „ohne Vortritt“, in die Poststrasse münden. Die Fläche bis zur Liegenschaft Poststrasse Nr. 11 mit dem bestehenden Brunnen und einem Einzelbaum soll durch eine Natursteinpflasterung gestalterisch aufgewertet werden.

Bereits zum Auftakt der Bauarbeiten für das neue Kaufhaus Webersbleiche wurde letztes Jahr der südliche Teil der Waisenhausstrasse zu Lasten des Investors gemäss Gestaltungsplan angepasst. Noch instand zu stellen ist nun die Fahrbahn, welche durch die Baugruben-



sicherung und infolge von Werkleitungsarbeiten stark in Mitleidenschaft gezogen worden ist.

Die Brunneggstrasse mit ihrem Einbahnregime in westlicher Richtung gliedert sich neu in eine 4.0 m breite Fahrbahn, an welche beidseitig niveaugleiche, durch Schalensteine abgegrenzte Belagsstreifen anschliessen. Deren künftige Nutzung ist mit den heutigen Eigentümern noch vertraglich zu regeln. Aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes ist die Brunneggstrasse mit einer frostsicheren Foundationsschicht und einem zweischichtigen Belag vollständig neu aufzubauen.

Bei der Instandstellung der Hinteren Schützengasse soll der für dieses Quartier bisher charakteristische, bankettartig schmale Gehstreifen von lediglich 1.0 m Breite beibehalten werden. Daraus resultiert eine Fahrbahnbreite von 4.50 m. Das kurze Teilstück zwischen Schützengasse und neuer Tiefgarageneinfahrt erhält, obwohl hier wie für die ganze Hintere Schützengasse nur das Einbahnsystem gilt, aufgrund seiner künftigen verkehrlichen Bedeutung eine Fahrbahnbreite von 5.50 m. Das Verkehrsregime auf den öffentlichen Strassen (Waisenhausstrasse / Brunneggstrasse / Hintere Schützengasse) wird unverändert beibehalten.

2.2 Neugestaltung Pärkli Ecke St.Leonhard-Strasse / Schützengasse

Die mit der Überbauung Webersbleiche verbundenen Strassensanierungen sollen zum Anlass genommen werden, die stark frequentierte Ruhezone an der Ecke St.Leonhard-Strasse / Schützengasse instand zu stellen und neu zu gestalten. Hier befindet sich auch die künftig stark belastete Einfahrt in die neue Parkgarage der Webersbleiche. Dieser Platz, dessen heutige Ausgestaltung nicht befriedigt und der einen hohen Instandstellungsbedarf aufweist, soll mit einer umfassenden modernen Gestaltung seiner prominenten innerstädtischen Lage angemessen gerecht werden. Vorgesehen ist, den heute teils asphaltierten, teils mit Natursteinplatten befestigten Platz neu mit neun quadratischen, grossflächigen Platten aus eingefärbtem Beton auszulegen. In der der Strasseneinmündung zugewandten Ecke sollen ein markanter Einzelbaum eingepflanzt und um dessen Stamm herum vier Sitzbänke im Quadrat angeordnet werden.

Als Abgrenzung zur künftigen Einfahrt ins Einkaufszentrum und zur Überwindung der Höhendifferenz wird am Südrand der Hinteren Schützengasse eine Betonmauer erstellt, die platzseitig als Sitzbank ausgebildet wird. Die neue Platzgestaltung wird vervollständigt durch den bestehenden Brunnen sowie einen zweiten Einzelbaum. Zwischen dem Pärkli und der Liegenschaft St.Leonhard-Strasse Nr. 12 bleibt ein knapp 2 m breiter Gehstreifen, der über sechs Treppentritte auf die Hintere Schützengasse hinunterführt.



3 Kosten

Weil für die einzelnen Teilobjekte unterschiedliche Kostenteiler zur Anwendung kommen, wurden deren Baukosten jeweils auf der Basis detaillierter Voranschläge separat ermittelt. Die Gesamtkosten für den Strassenbau betragen insgesamt CHF 927'000; nach Abzug der Kostenbeiträge der Werke belaufen sie sich auf CHF 905'000. Hiervon entfallen auf die Strasseninstandstellungen insgesamt CHF 603'000 und auf Gestaltungsmassnahmen CHF 302'000. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	CHF
1. Regiearbeiten	19'800
2. Baustelleneinrichtung	26'000
3. Abbrüche, Rodungen	26'800
4. Baugruben und Erdbau, Bauarbeiten für Werkleitungen	69'800
5. Foundationsschichten und Materialgewinnung	89'100
6. Pflästerungen und Abschlüsse	103'400
7. Belagsarbeiten (inkl. Betonbeläge bei Pärkli Schützengasse)	308'400
8. Kanalisation und Entwässerungen	44'200
9. Ortbetonbau (Stützmauer, Baumbank)	33'400
10. Materiallieferungen, Deponiegebühren, Arbeiten TBA-SI	24'300
11. Markierung und Signalisation	21'400
12. Gärtner- und Pflanzarbeiten	18'300
13. Zäune, Geländer, Sitzbank, Unterflurpapierkorb	22'100
14. Vermessung und Vermarkung	16'100
15. Unvorhergesehenes und Diverses	45'200
16. Projekt und Bauleitung	<u>58'700</u>
Total Baukosten	<u>927'000</u>

Die Mehraufwendungen, die durch den Bestand von Werkleitungen in den Strassen entstehen, sind von den Werkeigentümern zu übernehmen. Folgende Beiträge können in Abzug gebracht werden:

– Anteil Kanal (Entsorgungsamt)	./ 5'700
– Anteil Erdgas- und Wasserleitungen (St.Galler Stadtwerke)	./ 3'900
– Anteil Elektrizitätsversorgung (St.Galler Stadtwerke)	./ 3'400
– Anteil Telekommunikationsleitungen (Swisscom)	<u>./ 9'000</u>
Baukosten nach Abzug der Beiträge der Werkeigentümer	<u>905'000</u>



Die Instandstellungskosten der Waisenhausstrasse gehen wegen ihres neuwertigen Zustandes vollumfänglich zu Lasten des Investors. Die Bruneggstrasse (bisher Gemeindestrasse 3. Klasse) ist in Privatbesitz. Ihre Instandstellung ist – bedingt durch die angrenzende Überbauung mit umfangreichen Anpassungen – deshalb ebenfalls zu 100 % durch den Investor zu tragen. Die Übernahme des Strassenbodens der Bruneggstrasse (neu Gemeindestrasse 2. Klasse) ins Eigentum der Stadt ist im Zusammenhang mit weiteren Grenzkorrekturen und Konzessionsverträgen im Bereich der Waisenhausstrasse und der Hinteren Schützengasse ohne Kostenfolge anzustreben. Bei der Hinteren Schützengasse, die bereits im Eigentum der Stadt ist, erscheint wegen ihres schlechten baulichen Zustands einerseits und infolge des baulichen Eingriffs durch die Überbauung andererseits eine Kostenteilung im Verhältnis 75 % (Stadt) zu 25 % (Investor) als angemessen. Es ergibt sich somit folgendes Bild:

Teilobjekte	Kostenanteil Stadt	Kostenanteil Investor	Total
– Waisenhausstrasse	0 (0 %)	198'000 (100 %)	198'000
– Bruneggstrasse	0 (0 %)	178'000 (100 %)	178'000
– Hintere Schützenstrasse	170'000 (75 %)	57'000 (25 %)	227'000
– Brunnenplatz Waisenhausstrasse	62'000 (100 %)	0 (0 %)	62'000
– Pärkli Schützengasse / St.Leonhard-Strasse	<u>240'000</u> (100 %)	<u>0</u> (0 %)	<u>240'000</u>
Total	<u>472'000</u>	<u>433'000</u>	<u>905'000</u>

4 Elektrizitätsversorgung

4.1 Transformatorenstation

Das neue Geschäftshaus Webersbleiche hat einen prognostizierten Leistungsbedarf von 1'235 kW und kann nicht mehr vom bestehenden Niederspannungsnetz elektrisch versorgt werden. Um die künftige Elektrizitätsversorgung sicherzustellen, ist der Bau einer neuen Trafostation mit zwei Transformatorenplätzen für Einheiten bis 1'000 kVA vorgesehen. Die elektromechanische Ausrüstung umfasst eine auf die Leistungsfähigkeit abgestimmte Mittel- und Niederspannungsschaltanlage. Bauart und Ausrüstung entsprechen dem bewährten Normtyp für Transformatorenstationen zur Versorgung von Gewerbe- und Dienstleistungsgebieten. Diese Station wird im 3. und 4. Untergeschoss des Geschäftshauses integriert. Für die Benützung der Räumlichkeiten wurde mit der Eigentümerschaft ein Dienstbarkeits-



vertrag abgeschlossen. Die Trafostation „Webersbleiche“ wird in den bestehenden 10'000 Volt-Kabelring Kapellenweg – Telltreppe eingeschlaucht.

4.2 Mittelspannungsnetz

Die Einschlaufung des Mittelspannungskabels von der Transformatorstation Kapellenweg wird in einer Erweiterung der Kabelschutzrohranlage von der St. Leonhard-Strasse über die Hintere Schützengasse in die Trafostation Webersbleiche geführt. Das neue Mittelspannungskabel von der Transformatorstation Telltreppe in die Transformatorstation Webersbleiche kann teilweise in eine bestehende Kabelschutzrohranlage eingezogen werden. Im Bereich Hintere Schützengasse Richtung Poststrasse muss die Kabelschutzrohranlage erweitert werden. Es werden zwei Mittelspannungskabel mit einer Gesamtlänge von 320 m benötigt. Die zu ersetzenden Mittelspannungskabel weisen einen Querschnitt von 150 mm² auf. Die neuen Mittelspannungskabel sind auf einen Querschnitt von 240 mm² ausgelegt. Somit ist eine Erhöhung der Kapazität gewährleistet, und die Leistungsfähigkeit wird auch zukünftigen Anforderungen entsprechen.

4.3 Niederspannungsnetz

Das bestehende Niederspannungsnetz wird mittels 90 m Kabel mit einem Querschnitt von 240 mm² und 370 m Kabel mit einem Querschnitt von 150 mm² in die Trafostation Webersbleiche eingebunden. Dazu sind einige Ergänzungen der bestehenden Kabelschutzrohranlage notwendig.

4.4 Schwachstromanlage

Der Anschluss der neuen Transformatorstation an das Telefon-, Mess- und Signalnetz der Stadtwerke erfordert das Einlegen neuer Kabel, die teilweise parallel zu den Mittelspannungsleitungen verlaufen. Es sind dafür rund 85 m neue Kabel notwendig.

4.5 Öffentliche Beleuchtung

Die Kabelanlage der öffentlichen Beleuchtung wird den neuen Gegebenheiten entsprechend angepasst. Dazu werden insgesamt 100 m Kabel mit einem Querschnitt von 16 mm² und 310 m Kabel mit einem Querschnitt von 10 mm² benötigt. Ebenfalls sind kleinere Anpassungen der Kabelschutzrohranlage in der Adlergasse und der Brunneggstrasse notwendig.



5 Kosten**5.1 Transformatorenstation**

	CHF	CHF
baulicher Teil (Projekt-Nr. 3'000'445)	97'000.--	
elektromechanischer Teil (Projekt-Nr. 3'000'446)	190'000.--	
Honorar, Gebühren, Unvorhergesehenes (Projekt-Nr. 3'000'447)	<u>42'000.--</u>	329'000.--

5.2 Mittelspannungsnetz (Projekt Nr. 3'000'449)

Tiefbauarbeiten	74'500.--	
Materialaufwand	47'000.--	
Montageaufwand	9'000.--	
Verschiedenes	<u>13'000.--</u>	143'500.--

5.3 Niederspannungsnetz (Projekt Nr. 3'000'450)

Tiefbauarbeiten	107'500.--	
Materialaufwand	38'500.--	
Montageaufwand	11'500.--	
Verschiedenes	<u>15'500.--</u>	173'000.--

5.4 Signalkabelnetz (Projekt Nr. 3'000'452)

Tiefbauarbeiten	10'000.--	
Materialaufwand	3'000.--	
Montageaufwand	1'500.--	
Verschiedenes	<u>1'500.--</u>	16'000.--

5.5 Öffentliche Beleuchtung (Projekt Nr. 3'000'451)

Tiefbauarbeiten	19'000.--	
Materialaufwand	5'000.--	
Montageaufwand	1'500.--	
Verschiedenes	<u>2'500.--</u>	28'000.--



5.6 Projektierung und Bauleitung

(Projekt Nr. 3'000'453)

32'500.--

Total Elektrizitätsversorgung

722'000.--

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt Webersbleiche, Strassenanpassungen im Zusammenhang mit der Erschliessung Gewerbehäuser, im Kostenbetrage von CHF 927'000.-- wird gutgeheissen und für die nach Abzug der Kostenbeiträge Dritter verbleibenden Kosten ein Verpflichtungskredit von CHF 472'000.-- erteilt.
2. Das Projekt für die Erneuerung der Elektrizitätsversorgung in der Überbauung Webersbleiche im Kostenbetrage von CHF 722'000.-- wird gutgeheissen und dafür zu Lasten der Baurechnung der Elektrizitätsversorgung ein Verpflichtungskredit von CHF 722'000.-- erteilt.
3. Es wird festgestellt, dass diese Beschlüsse nach Art. 8 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Übersichtsplan 1:1000
Planskizze

Konto: IR 61.50101.912

