

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

ER.2025.008

Pfistergasse – Verpflichtungskredit für Sanierung und Erneuerung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Zusammenfassung

In der Pfistergasse ersetzt die StWZ Energie AG die Werkleitungen. Insbesondere die Wasserleitung ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Ein weiteres Zuwarten mit den Sanierungsarbeiten birgt das Risiko von weiteren Leitungsbrüchen oder Versorgungsunterbrechungen. Zudem wird in der Pfistergasse und der Schiffflände eine Fernwärmeleitung eingelegt (Teil der Fernwärmeerschliessung der Altstadt, vgl. Kap. IV Bauprojekt).

Die Stadt nimmt diese Arbeiten zum Anlass, eine ganzheitliche Gassensanierung mit behindertengerechter Pflasterung auszuführen.

Die Kosten belaufen sich auf CHF 578'000. Die StWZ Energie AG beteiligen sich mit CHF 160'000. Somit verbleiben der Stadt noch Nettoaufwendungen von CHF 418'000.

II Ausgangslage

1. Abgelehnte Einwohnerratsvorlage

Der Einwohnerrat lehnte die Einwohnerratsvorlage ER.2024.018, mit einem Verpflichtungskredit von CHF 575'000 an seiner Sitzung vom 24. Juni 2024 mit 17 Ja zu 19 Nein Stimmen ab. Sie beinhaltete die Sanierung der Werkleitungen (Wasser, Strom und Elektrizität), das Einlegen von Fernwärmeleitungen und eine behindertengerechte Neupflasterung der Pfistergasse Süd. Dem Verpflichtungskredit von CHF 96'000 für die Entwässerung und das Erstellen der Schächte stimmte der Einwohnerrat mit 19 Ja zu 18 Nein zu.

Der Ersatz der Werkleitungen – insbesondere der Wasserleitung – und das Einlegen der Fernwärmeleitung waren im Einwohnerrat mehrheitlich unbestritten. Strittig war die behindertengerechte

Neupflasterung der Pfistergasse und die damit verbundenen Kosten. Weitere Punkte, welche in der Vorlage ER.2024.018 gerügt wurden, waren u. a. das Fehlen von Varianten, Erfahrungswerten der bisher behindertengerecht gepflasterten Gassen und die Kostenzusammenstellung.

2. Auslöser Werkleitungen und Fernwärme der StWZ Energie AG

In der Pfistergasse, Abschnitt Schiffflände bis Anschluss Gerbergasse (vgl. Situationsplan im Anhang), ersetzt die StWZ Energie AG die Werkleitungen. Insbesondere die Wasserleitung ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Ein weiteres Zuwarten mit den Sanierungsarbeiten birgt das Risiko von weiteren Leitungsbrüchen oder Versorgungsunterbrechungen. Bei der Abwasserleitung (Zuständigkeit Stadt) besteht kein Sanierungsbedarf im Bauperimeter.

Weiter soll innerhalb der nächsten 20 Jahren die Altstadt mit Fernwärme erschlossen werden. Dies bedeutet, dass allen Eigentümerinnen und Eigentümern von Liegenschaften die Option geboten wird, einen Anschluss an das Fernwärmenetz zu realisieren. Die StWZ Energie AG hat an einer gut besuchten Veranstaltung am 5. November 2024 über den Fernwärmeausbau in der Altstadt und den einzelnen Etappen informiert.

Die Stadt will die Synergien nutzen, welche sich aus diesen Werkleitungsarbeiten ergeben (Erneuerung der Fahrbahnoberfläche mit behindertengerechten Pflastersteinen, Abbau der erhöhten Gehwege, Beseitigung von Stolperfallen, Anpassung der Gassenentwässerung usw.).

Weiter sieht der Stadtrat vor, den Platz der Schiffflände unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sowie der Steigerung der Aufenthaltsqualität, neu zu gestalten, in dem der Boden teilweise entsiegelt wird.

III Zielsetzungen Gassensanierung Pfistergasse

Der öffentliche Raum der Pfistergasse soll unter dem Aspekt der lebenswerten Stadt nutzergerecht und zukunftsfähig gestaltet sowie neu behindertengerecht strukturiert werden. Die Aufenthaltsqualität soll erhöht und der öffentliche Raum aufgewertet werden.

Die Verkehrsfläche der relativ breiten Pfistergasse (Breite ca. 8,0–8,5 m) lässt sich nur bedingt zurückbauen. Die Häuserzeilen links und rechts sind alle auf die Pfistergasse ausgerichtet (Eingänge, Anlieferungen usw.). Es sind keine Bereinigungen bezüglich des "Hinauswohnens" vorzunehmen (z. B. Beanspruchung des öffentlichen Raums durch Private).

Mit der Neugestaltung der Pfistergasse werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Berücksichtigung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Es entsteht eine zusammenhängende durchgängige Verkehrsfläche von Gasse und Trottoir. Die neu sanierte Pfistergasse wird barrierefrei.
- Ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zwischen konventioneller und behindertengerechter Pflasterung
- Aufwertung der Schiffflände durch Platzentsiegelung
- Neukonzeptionierung der Gassenentwässerung mit einer Entwässerungsachse mit gleichzeitiger Ertüchtigung der Strassenentwässerung
- Erneuerungen, Sanierungen von Werkleitungen und Neubau von Fernwärmeleitungen

IV Bauprojekt

1. Änderungen gegenüber dem Bauprojekt der ER-Vorlage 2024.018

Im Gegensatz zur Einwohnerratsvorlage ER.2024.018 wird nicht mehr der gesamte Fahrbahn- und Gehwegbereich der Pfistergasse mit behindertengerechten Pflastersteinen saniert, sondern lediglich eine Gassenbreite von ca. 2 m (je 1.00 m links und rechts der mittigen Entwässerung). Diese Abmessung erfüllt die minimalen Anforderungen des BehiG.

2. Perimeter Bauprojekt

Der Perimeter erstreckt sich ab der Sternengasse bis zum Anschluss der Pfistergasse an die Gerbergasse inkl. Anpassung der Schiffflände (ca. 40 m) und dem gleichnamigen Platz. Der Bauperimeter ist rund 200 m lang.

Gassen	alle Angaben in m ²				
	Gesamt	behindertengerechte Pflasterung	konventionelle Pflasterung	Wacken	Mergel
Schiffflände, ca. 40 m	260	80	60	120	
Schiffflände Platz	290				290
Pfistergasse, ca. 160 m	1'470	320	540	610	
Total	2'020	400	600	730	290

3. Bauliche Massnahmen

Die baulichen Massnahmen berücksichtigen die minimalen Vorgaben des BehiG. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Pfistergasse, Nebengasse, Typ 3 (Mitte: Guber glatt; Ränder: Wacken beidseitig/einseitig; Verbindung zu Eingang: Guber glatt; wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte, Gefälle in Mitte, Wasserstein)
- Schiffflände, Nebengasse kurz, Typ 4 (Guber glatt; Ränder: Wacken, beidseitig; Verbindung zu Eingang: Guber glatt; wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte, Gefälle in Mitte, Wasserführung in Mulde)

Die Pfistergasse weist heute eine Vielzahl von Oberflächenpflasterungen und Verlegemustern (Bogen- und Reihenpflasterungen) auf. Es sind dies vor allem Kleinpflastersteine und Kopfsteinpartien in den Randbereichen.

Die Pflasterung soll gleichmässig über den gesamten Strassenraum (von Fassade zu Fassade) neu verlegt werden. Die Breite der behindertengerechten Pflasterung beträgt noch ca. 2 m (je ca. 1 m links und rechts des mittigen Wassersteines). Aufgrund der Breite der Pfistergasse ist eine mittige Entwässerung möglich und zweckmässig. Für den restlichen Bereich der Fahrbahn werden die bestehenden Kleinpflastersteine wiederverwendet. Sollten diese nicht ausreichen, werden neue konventionelle Steine verlegt (Bereich bis zu den Wacken).

Das vorhandene Trottoir wird aufgehoben und die Pfistergasse damit barrierefrei gestaltet. Im Fahrbahnbereich erfolgt dies als Segmentbogen mit Kleinpflastersteinen des Formats 8/11 (Angaben der Kantenlänge der Steine). Für die, den Fassaden vorgelagerten, ca. 1 m breiten Seitenräume, sind Wacken vorgesehen.



Bild 1: Segmentbogenpflasterung



Bild 2: Wackepflasterung im Seitenbereich

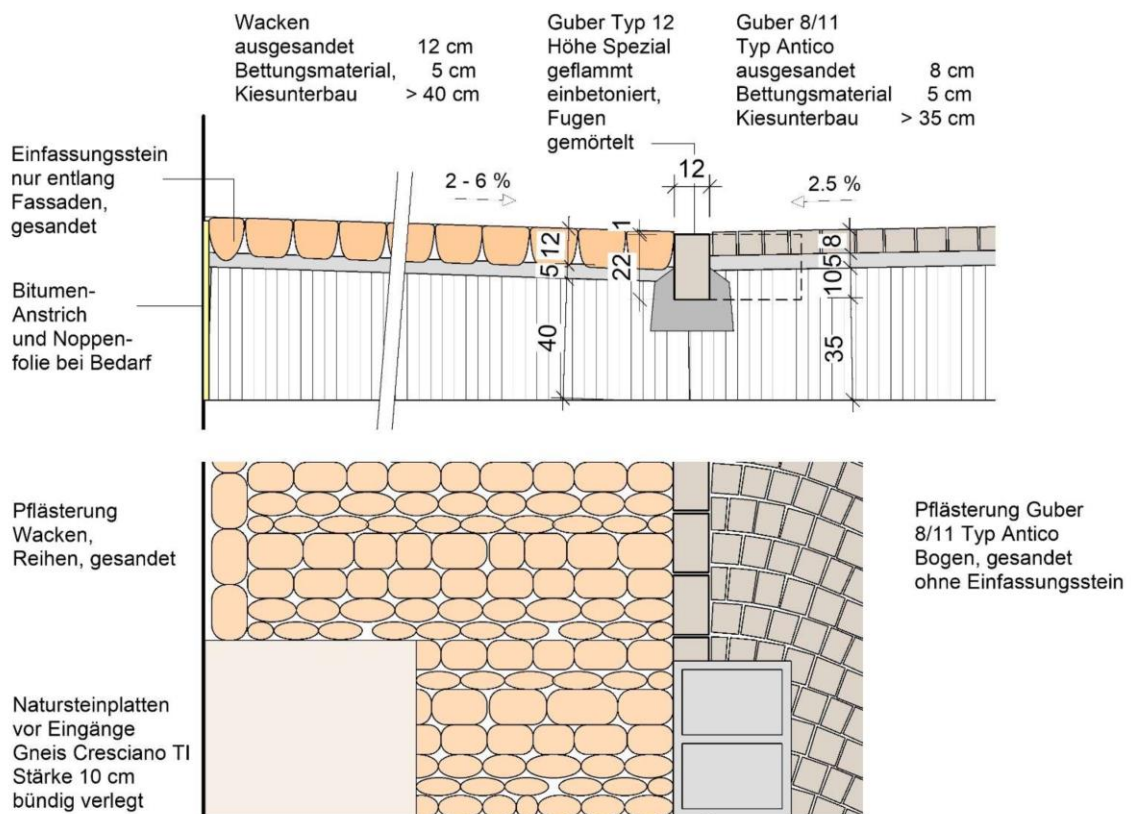


Bild 3: Prinzipskizze Beläge

Das vorgesehene Verlegeprinzip mit Kleinpflastersteinen und mittlerer Entwässerung wurde in der Vergangenheit bereits in einigen Gassen umgesetzt (z. B. Vordere Hauptgasse, Marktgasse.). Auch wurde dies in der Ringmauergasse realisiert (Beschluss Einwohnerrat GK 203, vom 25. Oktober 2021). Die Verwendung von kleinformatigen Steinen in den Altstadtgassen vermittelt ein traditionelles und gewohntes Bild des historischen Stadtraums.

Die Fläche im Bauperimeter ist im Eigentum der Einwohnergemeinde. Für die Gassensanierung ist kein Landerwerb erforderlich.

Das Konzept der Strassenraumgestaltung für die Altstadt wird von der Stadtbildkommission wie auch von der kantonalen Denkmalpflege befürwortet. Das Postulat von Carla Fumagalli (glp) vom 21. Oktober 2024 (ER.2024.038) verlangt die Überarbeitung des "Konzepts Strassenraumgestaltung Altstadt Zofingen". Der Stadtrat hat das Postulat noch nicht beraten und die Antwort ist noch ausstehend.

4. Auswertung Ringmauergasse

4.1 Augenschein mit Procap

Das Ressort Tiefbau konnte Ende August 2024 mit dem Vertreter der Procap einen Augenschein vor Ort durchführen. Gemeinsam wurden die Ringmauergasse (neu verlegte Steine), die Bahnhofstrasse (gebrauchte und geschliffene Steine) und der Eingang Hellmühle (gebrauchte und geschliffene Steine) besichtigt. Die Rosmaringasse war damals noch nicht im Bau.

4.2 Fazit Procap

Grundsätzlich sind die behindertengerechten Steine korrekt verlegt. Die Verlegequalität kann nach Ansicht des Vertreters der Procap noch verbessert werden. Ansonsten ist er mit den ausgeführten Arbeiten einverstanden. Er stützt sich dabei auf die einschlägigen VSS-Normen ab, wie Fussgängerverkehr, hindernisfreier Verkehrsraum, Pflästerungen usw. Dabei sind zwei Kriterien für die Steinqualität resp. Verlegequalität von zentraler Bedeutung. Es sind dies im Einzelnen:

- Sichtflächen, max. Abweichungen von 3 mm
- Fugenbreiten, nach Möglichkeit max. 6-8 mm

Grundsätzlich muss nicht die gesamte Fahrbahnfläche mit behindertengerechten Pflastersteinen ausgestaltet werden. Es braucht im Minimum eine zusammenhängende Fläche mit einer Breite von mind. 1,80 m (besser wären 2 m). Dies – so der Vertreter der Procap – würde den Minimalanforderungen an das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) knapp genügen.

Gemäss der Fachstelle "Hindernisfreie Architektur" sind Pflästerungen, insbesondere bruchraue Natursteinpflästerungen, aufgrund ihrer Unebenheiten für Personen mit Rollstuhl, Rollator, Gehbehinderung oder weissem Stock als ungeeignet zu beurteilen. Bei maschinell bearbeiteten Natursteinpflästerungen (wie in der Ringmauergasse verlegt) müssen hohe Qualitätsanforderungen erfüllt werden. Die nach SN EN 1342 "Pflastersteine aus Naturstein für Aussenbereiche" und Norm SN 640 480 "Pflästerungen; Konzeption, Dimensionierung, Anforderungen, Ausführung" geltenden Toleranzen sind auf folgende Werte zu begrenzen:

- Abweichungen auf den Sichtflächen ≤ 3 mm
- Fugenbreiten nach Möglichkeit ≤ 8 mm

Am besten geeignet sind Bogenpflästerung, Kreisplästerung oder schiefwinklige Reihenpflästerung, damit die Fugen nicht quer zur Gehrichtung verlaufen.

Die Ebenheit von Belägen ist entscheidend für die Befahrbarkeit mit Hilfsmitteln, die Trittsicherheit beim Gehen und darüber, ob der weisse Stock an Unebenheiten hängenbleiben kann. Pflästerungen sind aufgrund des hohen Fugenanteils grundsätzlich eher uneben. Natursteinpflästerungen mit

spaltrauer Sicht und Seitenflächen stellen für viele Personen ein hohes, teils unüberwindbares Hindernis dar. Das Ressort Tiefbau steht mit anderen historischen Altstädten, welche ebenfalls gepflästerte Gassen haben, im Austausch.

5. Schifflände und Schifflande-Platz

Die Schifflände (Verbindung Pfistergasse bis Anschluss an die Vordere Hauptgasse, Länge ca. 40 m) ist Bestandteil der Werkleitungssanierung durch die StWZ Energie AG. In ihr wird ebenfalls eine neue Fernwärmeleitung verlegt, welche die Pfistergasse versorgt. Angrenzende Liegenschaften haben ebenfalls die Möglichkeit, sich an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Der Schifflande-Platz mit den vier Bäumen und dem Brunnen wird entsiegelt (Entfernung der Kopfsteinpflasterung) und neu chaussiert (ungebundene Oberfläche).

6. Pfistergasse-Brunnen

Der Pfistergasse-Brunnen (ehemals Rössligass-Brunnen), welcher bei der Gassenkorrektur anno 1855 in der Pfistergasse platziert wurde, wird auf die Südseite verschoben. Durch die Verschiebung auf die andere Strassenseite kommt der heute versteckte Brunnen besser zur Geltung. Die Zugänge zum Kulturlokal werden nicht beeinträchtigt. Die beiden Parkplätze werden auf die Gegenseite verschoben. Auch mit dem Abtausch von Brunnen und Parkplätzen ist die Befahrung mit Lastwagen weiterhin sichergestellt. Durch die Zustimmung des Einwohnerrats am 24. Juni 2024 zum Teil Entwässerung (Beschlussdispo 2) ist der Verpflichtungskredit für die Brunnenverschiebung rechtskräftig.

7. Ausbau Fernwärme südliche Altstadt

Mit der Gassensanierung wird eine Fernwärmeleitung in die Pfistergasse eingelegt. Sie ist Teil des Streckenabschnitts für die südliche Altstadt. Im Finanz- und Investitionsplans für die Jahre 2025–2034 sind für den Abschnitt Süd, 1. Etappe (Niklaus-Thut-Platz, Rathausgasse, Engelgasse), CHF 800'000 eingestellt (ohne Pfistergasse Süd und Schifflande).

Dieses Projekt wird dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage unterbreitet. Über dieses Folgeprojekt wird die Pfistergasse-Schifflande mit Wärme versorgt. Die Fernwärmeversorgung in der Pfistergasse bedingt somit die Realisierung beider Projekte. Das Projekt Pfistergasse muss jedoch infolge der Dringlichkeit der Werkleitungssanierung vorgezogen werden.

8. Verkehrs- und Parkierungsregime

Im Jahr 2021 wurde in der gesamten Altstadt – so auch in der Pfistergasse – Tempo 20 (Begegnungszone) eingeführt. Dieses Geschwindigkeitsregime hat sich in der Pfistergasse bewährt. Das bestehende Fahrverbot und das Einbahnregime werden ebenfalls beibehalten. Es ist geplant, die Parkplätze im Bauperimeter unverändert zu belassen. Eine Ausnahme bilden die zwei Parkplätze vor dem Kulturlokal Palass, welche auf die Nordseite verschoben werden.

Die Pfistergasse hat eine untergeordnete Bedeutung im Verkehrsnetz. Sie hat vor allem den Ziel- und Quellverkehr zu bewältigen. Zudem dient sie dem Wirtschaftsverkehr (v. a. Anlieferung). An ihrer Funktion soll sich durch das Projekt nichts ändern. Durch die angedachte Gestaltung der Gasse könnte ohne weiteres auch ein anderes Verkehrs- und Parkierungskonzept umgesetzt werden. Dies

soll aber ausdrücklich nicht im Rahmen des vorliegenden Projektes geschehen, sondern muss für die gesamte Altstadt angedacht werden.

9. Baugesuch Pfistergasse

Aufgrund der Anpassung des bestehenden Gassenquerschnitts der Pfistergasse Süd legte der Stadtrat das Baugesuch in der Zeit vom 15. Juni 2024 bis am 15. Juli 2024 öffentlich auf. Das Baugesuch beinhaltet die baulichen Massnahmen für das Projekt der Einwohnerratsvorlage ER.2024.018. Die innerhalb der genannten Frist eingegangenen Einwendungen (eine davon eine Sammeleinwendung) beantragen unter anderem folgende Themen:

- Aufhebung der bestehenden Parkplätze vor dem Schifflandeplatz
- mehr Bäume, Verbesserung der Verkehrssicherheit, Umsetzung BehiG, Steigerung Aufenthaltsqualität, Bauablauf und Rissprotokolle
- Verzicht auf Versickerung des Brunnenwassers des Pfistergasse-Brunnens

Das Baugesuch wird nach der Behandlung der vorliegenden Einwohnerratsvorlage durch den Stadtrat weiterbearbeitet.

V Kosten und Kostenteiler

1. Einsparung Pflästerungen

Der Bauperimeter erstreckt sich in der Pfistergasse über eine Länge von ca. 160 m und in der Schifflande über eine Länge von ca. 40 m. Des Weiteren sind Anpassungen auf dem Schifflandeplatz erforderlich. Die zu bearbeitende Fläche umfasst ungefähr 2'020 m². In der Einwohnerratsvorlage vom 24. Juni 2024 (ER.2024.018) wurde angenommen, dass die gesamte Gassenfläche der Pfistergasse (Länge ca. 200 m, Fläche ca. 1'000 m², Breite variabel) mit behindertengerechten Steinen ausgeführt wird. Die mit behindertengerechten Steinen belegte Breite soll von ca. 3,50 m bis 5 m (variable Gassenbreite in Schifflande und Pfistergasse) auf 2 m reduziert werden (Kosten ca. 400 CHF/m²). In der Konsequenz reduziert sich die Fläche beider Gassen von ca. 1'000 m² auf ca. 400 m² (vgl. Tabelle S. 3). Dies führt zu einer Einsparung von CHF 240'000 (vollflächig CHF 400'000, reduzierte Breite 2 m auf CHF 160'000) bei den behindertengerechten Steinen. Die mit konventionellen Steinen zu pflästernde Fläche wird daher grösser. Daher reduziert sich auch die Einsparung über den gesamten Fahrbahnbereich und alle Gesteinsarten.

Die verbleibende Breite von ca. 1,50 m je Seite werden mit unbearbeiteten Steinen (Format 11/13; 1/3 bestehend, 2/3 neu) belegt (ca. 400 m² à CHF 287.50/m² + 200 m² à CHF 161/m² = CHF 147'200).

Inmitten des mit behindertengerechten Steinen gepflasterten Bereiches wird ein Wasserstein eingelegt. An den Rändern – im Traufbereich – werden die bestehenden Flusswacken wiederversetzt (ca. 730 m² à CHF 90/m² = CHF 65'700).

Der Schifflandeplatz wird ohne Pflästerung ausgeführt. Auf einer Fläche von ca. 290 m² wird ein gut begehbare Belag chaussiert (Kosten ca. CHF 40/m²; entspricht CHF 11'600).

Die Verwendung der behindertengerechten Steine führt zu Mehrkosten von ca. CHF 115/m² gegenüber einer konventionellen Pflasterung (vgl. Differenz Kosten Pflastersteine Nrn. 2 und 4). Der nachstehende Vergleich basiert auf Pflastersteinen des Formats 8/11 resp. 11/13.

Nr.	Steine	CHF/m ² Material	CHF/m ² Verlegekosten	CHF/m ² DIV/UV ¹	CHF/m ² Total
1	konventionelle Steine, un- bearbeitet, wiederverwertet	50.00	90.00	21.00	161.00
2	neue konventionelle Steine	160.00	90.00	37.50	287.50
3	geschliffene Steine (best. Steine)	170.00	90.00	39.00	299.00
4	BehiG	260.00	90.00	52.50	402.50

¹ Diverses und Unvorhergesehenes

Die beiden Steine unter Nr. 1 und 2 erfüllen die Anforderungen an das BehiG nicht. Die geschliffenen Steine sind nur bedingt behindertentauglich. Zum Schleifen müssen die Steine ausgebaut und gereinigt werden. Das Schleifen erfolgt aus Immissionsgründen ausserhalb der Altstadt in einer Baufirma. Viele gebrauchte Pflastersteine eignen sich nur bedingt für das Schleifen (wie z. B. aufgrund des Alters, der Abnutzung/Beschädigungen und der Beschaffenheit der Steine). Erfahrungsmässig muss ca. ¼–⅓ der bestehenden Steine durch neue Steine ersetzt werden.

Bei den nicht mehr benötigten Steinen wird abgeklärt, ob sie weiterverkauft oder zwischengelagert werden. Dies wird im Rahmen der Bauarbeiten mit dem noch zu bestimmenden Unternehmer festgelegt. Ein eigentlicher Markt für die Wiederverwendung von gebrauchten Steinen existiert nicht.

2. Sanierung und Aufwertung Pfistergasse

Arbeitsgattung	Kosten [CHF]
Baumeisterarbeiten	
Baustelleneinrichtung	10'000
Abbrüche und Demontagen	10'000
Baugruben und Erdbau	5'000
Behindertengerechte Pflasterung, 400 m ²	160'000
Konventionelle Steine, 600 m ²	150'000
Mittelentwässerung / Abschlussstein, Länge 560 m	40'000
Flusswacken, 730 m ²	65'000
Platten Hauszugänge	6'000
Mergelbelag Schiffflände, 290 m ²	11'600
Total Baumeisterarbeiten	457'600

Die aufgeführten Kosten für die verschiedenen Gesteinsarten (wie z. B. behindertengerechte Pflasterung, konventionelle Steine, Flusswacken, Platten Hauszugänge) beinhalten jeweils die Beschaffung und das Verlegen. Die beiden Positionen für konventionelle Steine und Flusswacken basieren auf der Annahme, dass die vorhandenen Steine teilweise wieder verwendet werden können.

Arbeitsgattung	Kosten [CHF]
Weitere Arbeiten	
Baubewilligung	5'000
Archäologische Abklärungen	5'000
Rissprotokolle und Erschütterungsmessungen	8'000
Total weitere Arbeiten	18'000
Honorare und Unvorhergesehenes	
Ingenieur (Projekt und Bauleitung)	30'000
Stipulation (Geometer und Notar)	8'000
Unvorhergesehenes	20'000
Total Honorare und Unvorhergesehenes	58'000
Zwischensumme	533'600
Mehrwertsteuer, 8,1 %	30'262
Eigenleistungen, ca. 3 % Baumeisterarbeiten	13'728
Total	577'590
Total gerundet brutto	578'000

Der Beitrag der StWZ Energie AG beträgt CHF 1 60'000. Die Kosten für die Gassensanierung basieren auf Richt- und Erfahrungswerten, wurden noch nicht submittiert und weisen eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Preisbasis Q4 2024). Sie berücksichtigen die Kosten der laufenden Sanierung und Erneuerung der Ringmauer gasse und der Stadteingänge.

Allfällige Teuerungsberechnungen erfolgen auf der Grundlage des Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamts für Statistik (BfS) der Grossregion Nordwestschweiz, Objekttyp Tiefbau.

3. Kosten und Kostenteiler mit der StWZ Energie AG

Die Federführung für die Bauausführung liegt bei den StWZ Energie AG. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten gemäss Vereinbarung über Werkbauten im öffentlichen Raum (Stand Februar 2017). Der Kostenteiler wird je nach Eingriffstiefe in den Strassen- resp. Gassenkörper, der Alterung der Pflasterung, der Randabschlüsse und der Kofferung zwischen der StWZ Energie AG und dem Ressort Tiefbau festgelegt.

Im vorliegenden Fall ist die Finanzierung ausschliesslich Sache der Stadt und der StWZ Energie AG. Im Finanz- und Investitionsplan 2025–2034 sind für die Gassensanierung (Pfister gasse) noch insgesamt CHF 485'000 eingestellt. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die vorliegende Variante noch nicht vor.

VI Weiteres Vorgehen

Mit der Detailplanung zur Aufwertung und Sanierung der Pfistergasse soll unmittelbar nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat begonnen werden. Die Arbeiten bedingen – aufgrund der Vielzahl der Werkleitungen und der vornehmlich gassenmittigen Anordnung – eine teilweise Sperrung der Pfistergasse. Zudem sind verschiedene Hausanschlüsse vorgesehen (Quergräben). Der Zugang zu den Liegenschaften wird für Zufussgehende jederzeit gewährleistet.

Die Arbeiten sind für die Jahre 2025 (CHF 200'000) und 2026 (CHF 285'000) vorgesehen. Zusätzlich sind für die Weiterführung des Fernwärmenetzes in der Altstadt (Abschnitt Niklaus-Thut-Platz, Rathausgasse, Engulgasse, Schiffflände) für die Jahre 2025 und 2026 CHF 800'000 eingestellt (separates Projekt).

Die Bauzeit beträgt rund 16 Monate:

Jahr	Verfahrensschritt
2025	Beschluss Einwohnerrat, Abhandlung Einwendungen Baugesuch
2025/26	Ausführung Bauarbeiten (Baustart Ende Sommer 2025)
2026/27	Abschluss Bauarbeiten, Kreditabrechnung

Die StWZ Energie AG wird mit den Arbeiten und der Sanierung der Werkleitungen ab dem Sommer 2025 beginnen. Sollte die Vorlage durch den Einwohnerrat abgelehnt werden, wird die Pfistergasse einen 1:1-Ersatz erhalten. Die Stadt Zofingen ist verpflichtet, sich an den Kosten gemäss der Vereinbarung über Werkbauten im öffentlichen Raum (Stand Februar 2017) zu beteiligen. Die Kostenaufteilung hängt jeweils vom Ausmass des baulichen Eingriffs in die Gasse ab und variiert je nach Alter und Zustand der jeweiligen Oberfläche sowie deren Randabschlüsse und Untergrund (Koffierung).

VII Schlussfolgerungen

Auslöser für das vorliegende Projekt ist die Sanierung der Werkleitungen der StWZ Energie AG. Die Gassensanierung in der Pfistergasse ist die zweite Gasse, welche nach dem Konzept der Strassenraumgestaltung der Altstadt ("Begehbare Altstadt für alle") saniert wird. Obwohl es sich bei der Pfistergasse und der Schiffflände um zwei Nebengassen (Typ 3 und 4) handelt, sind auch hier die Anforderungen an die Gestaltung des Gassenraumes (wie z. B. Verlegegenauigkeit, Ebenheit etc.) einzuhalten. Diese Anforderungen sind in der Vergangenheit stetig gestiegen.

Durch die Entsiegelung des Schiffflände-Platzes und das zur Versickerung gebrachte Wasser von zwei Brunnen wird zudem ein Beitrag zur Klimaverträglichkeit gemacht. Bislang wurde das Brunnenabwasser der Kanalisation zugeführt. Dadurch werden auch die Abwassergebühren finanziell entlastet.

In den beiden Gassen Schiffflände und Pfistergasse werden die Fernwärmeleitungen eingelegt. Sie bilden ein wichtiges Element im Hinblick auf den Fernwärmeausbau in der Altstadt.

Die Sanierung, Aufwertung und Erneuerung der Pfistergasse – ausgelöst durch die Erneuerung der Werkleitungen durch die StWZ Energie AG – garantiert auch längerfristig die Versorgungssicherheit

und verhindert Not- und Sofortmassnahmen bei Lecks oder Unterbrüchen. Das vorliegende Projekt ist eine ganzheitliche Gassensanierung, welche die verschiedenen Anliegen und Ansprüchen von Anwohnenden und Verkehrsteilnehmenden an den altstädtischen Verkehrsraum ausgewogen berücksichtigt.

VIII Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgenden

Antrag

Für die Sanierung und Aufwertung der Pfistergasse Süd sei ein Verpflichtungskredit von brutto CHF 578'000 inkl. Mehrwertsteuer, abzüglich Beiträge Dritter, zuzüglich allfälliger Bauteuerung (Kostenstand Januar 2024), zu bewilligen.

Zofingen, 22. Januar 2025

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

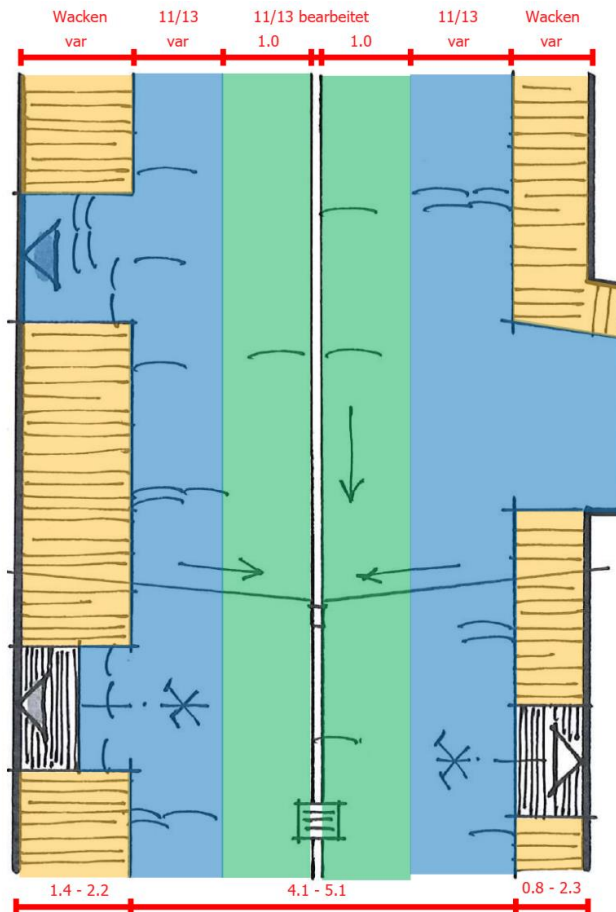


Christiane Guyer
Stadtpräsidentin



Iris Hollinger
Stadtschreiberin

Situationsplan Pfistergasse (Bauperimeter), Querschnitt modifiziert



Situationsplan Pfistergasse (Bauperimeter), Auszug Konzept Strassenraumgestaltung der Altstadt vom 31. März 2024



Legende	
Häuser	Verlauf Bogenpflasterung
Terrassen Beton / Naturstein	Pflasterung in Reihen verlegt
Schwarzbelag	Natursteinplatten vor Hauseingängen
Pflasterung Guber 8/11 Antico, geflammt	Abbruch
Pflasterung Wacken	Projekt
Natursteinplatten Guber	Gefälle neu
Kiesbelag	Gefälle best.
	Typologie Gassen s. Beschrieb vom 31.03.2023

Typ	Charakter	neue Materialisierung
Typ 3: Nebengassen (Ringmauer-gasse, Pfister-gasse, Fegergasse, Ochsen-gasse, Kirchgasse)	<ul style="list-style-type: none"> - länger geführte Nebengassen - verkehrssarm - Wohnnutzung - mittlerer Fussgängerverkehr - wenig Längsgefälle 	<ul style="list-style-type: none"> - Mitte: Guber glatt - Ränder: Wacken beidseitig/ein-seitig - Verbindung zu Eingang: Guber glatt - wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte - Gefälle in Mitte, Wasserstein
Typ 4: Nebengassen kurz (Bachgasse, Rabengasse, Schulgasse, Schafgasse, Klösterligasse, Letzigasse, Engalgasse, Schiffflände, Sternengasse)	<ul style="list-style-type: none"> - nur Zulieferverkehr - geringer Fussgängerverkehr - stärkeres Längsgefälle 	Neue Materialisierung: <ul style="list-style-type: none"> - Guber glatt - Ränder: Wacken, beidseitig - Verbindung zu Eingang: Guber glatt - Wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte - Gefälle in Mitte, Wasserführung in Mulde