

Erschliessung und Hochwasserschutz Erlenhof; Kreditantrag

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem neuen Teilzonenplan Erlenhof (6. Änderung) und den beiden Sondernutzungsplänen "Besondere Bauweise / Sicherung Erschliessung" und "Festlegung Gewässerraum" musste die Blumer Lehmann AG Bauprojekte erarbeiten.



Diese bilden die Grundlage für die beiden Sondernutzungspläne und wurden in zwei Teilprojekte unterteilt. Das Wasserbauprojekt beinhaltet die Verlegung und Aufwertung des Loobaches. Das zweite Projekt enthält die Neuerschliessung des Areals mit der Verlegung der Erlenstrasse und dem Ersatz der Brücke Erlenstrasse, den Ausbau der Mühlbachstrasse, die Umlegung der öffentlichen Kanalisationen und dem Bau neuer Werkleitungen der Stadtwerke Gossau.

Der Stadtrat anerkennt die umfangreichen Planungsaufwendungen und Detailabklärungen, die für die Erarbeitung der vorliegenden Instrumente notwendig waren. Er ist überzeugt, dass diese nicht nur die Weiterentwicklung des ortsansässigen Betriebes sicherstellt, sondern auch eine verkehrliche wie auch ökologische Aufwertung im Gebiet Erlenhof ermöglicht.

2. Wasserbauprojekt

Der Loobach verläuft heute durch das Industrieareal Erlenhof. 122 Meter sind eingedolt, der Rest ist in einem schlechten Zustand. Die unterspülten Betonverbauungen sind in der Vergangenheit bereits mehrfach eingebrochen. Die offenen Strecken weisen zu kleine Querschnitte auf, um die Abflusskapazität für ein 300-jähriges Hochwasserereignis ableiten zu können. Gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte befindet sich das Industrieareal teilweise im rot-blauen Bereich (mittel bis erhebliche Gefahr).

Der Loobach wird deshalb an den nördlichen Rand der neu einzuzonenden Gewerbe-Industriezone umgelegt und ausgebaut. Der Loobach ist mit einem offenen Gerinne projektiert und soll renaturiert werden. Die natürliche Längsvernetzung für die Fischgängigkeit und die Kleintiere wird sichergestellt. Der neue Bachausbauquerschnitt kann den Abfluss eines 300-jährigen Hochwasserereignisses inkl. Freibord gewährleisten. Bei der Brücke

der Erlenbachstrasse und bei den beiden privaten Überfahrten kann das Freibord ebenfalls eingehalten werden. Ab Einmündung Mühlebach-Loobach bis zur Erschliessung Erlenhof West wird die südliche Uferböschung des Baches abgeflacht und ausgebaut.

Im Osten des Areals soll auf dem Grundstück Nr. 3508 mit Aushubmaterial des Wasserbauprojektes ein Hochwasser-Schutzdamm auf einer Länge von rund 75 m mit einer Höhe von 0.75 m aufgeschüttet werden. Dieser soll das Industrieareal und die bestehende Trafostation vor Hochwasser schützen. Die Mühlestrasse wird in diesem Bereich ebenfalls um ca. 0.75 m angehoben. Das Wasser im überfluteten Landwirtschaftsland kann entlang des Damms abgeführt und wieder in den Loobach eingeleitet werden. Um eine optimale Bewirtschaftung zu ermöglichen und das Landschaftsbild nicht zu stören, wird der Damm mit einer maximalen Neigung von 6.50 % an das bestehende Terrain angepasst. Zudem wird mit dem überschüssigen Ober- und Unterbodenmaterial aus dem Bachausbauprojekt eine Bodenverbesserung für das Kulturland zwischen Loobach und Mühlestrasse angestrebt.

Nach Abschluss der Umlegung des Loobaches wird im alten Bachbett eine neue private Meteorsammelleitung bis zum Loobach eingelegt, damit die bestehenden Gewässereinleitungen (Dach- und Platzwasser) aus dem Areal zusammengefasst und abgeleitet werden können. Ein Teil der bestehenden Bacheindolung wird zurückgebaut und mit Aushubmaterial verfüllt.

3. Strassenbauprojekt und Kanalisationen

Die neue Schwerverkehrerschliessung wird ausschliesslich ab der Niederbürerstrasse und über die Mühlebach-/Erlenstrasse erfolgen. Die Albertschwilerstrasse wird zukünftig nicht mehr als Zufahrt für den Lastwagenverkehr der Blumer Lehmann AG genutzt. Die Erlenstrasse wird deshalb an den neuen nördlichen Rand des Areals umgelegt und dort ausgebaut.

Die Mühlebach- und Erlenstrasse werden mit einer Belagsbreite von 6.30 m und einem beidseitigem 30 cm Kiesbankett ausgebaut. Entlang des bestehenden Sägewerks bis zur Albertschwilerstrasse muss die Fahrbahnbreite auf Grund des Platzmankos (Holzwerk und Bach) auf 5.55 m verschmälert werden und kann die geforderten Normbreiten nicht einhalten. Der Rechtsvortritt beim Einlenker der Bächigenstrasse in die Mühlebachstrasse wird auf Grund des hohen Verkehrsanteils vom und zum Erlenhof aufgehoben. Dafür muss der Einlenker baulich umgestaltet und die Bächigenstrasse in eine Gemeindestrasse 3. Klasse umklassiert werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die gesamten öffentlich klassierten Strassenflächen ausparzelliert und ins Eigentum der Stadt übernommen.

Mit den neuen Verbauungen des Loobaches muss der Verbandskanal Niederbüren tiefer gelegt werden. Deshalb wird der Kanal ab dem Gebiet Erlenhof West vollständig in die neuklassierte Strasse umgelegt. Die Linienführung des öffentlichen Schmutzabwasserkanals in der Albertschwilerstrasse (Eigentum der Stadt Gossau) wird ebenfalls angepasst. Dieser wird mit einem Absturzbauwerk an den Verbandskanal angeschlossen. Der Abwasserverband Niederbüren und die Stad Gossau erklären sich mit der Umlegung ihrer eigenen Entsorgungsanlagen einverstanden, die Baukosten sind durch die Lehmann Immobilien AG zu tragen.

4. Werkleitungen

Die Stadtwerke planen in der Erlen- und Mühlebachstrasse, ab der neuen Brücke Erlenstrasse bis zur Niederbürerstrasse, vier Leerrohre DN 120 für die elektrische Versorgung und ein Leerrohr DN 60 für eine allfällig zukünftige Strassenbeleuchtung zu verlegen. Diese Kosten gehen zu Lasten der Stadtwerke Gossau.

Das Signalkabel für die Pumpstation Henessenmühle (Abwasserverband Niederbüren) muss in eines der vier eingeplanten Leerrohre umgelegt werden. Die Material- und Spleisskosten gehen zu Lasten der Lehmann Immobilien AG.

Für die Wasserversorgung des Gebietes Erlenhof ist die Wasserkorporation Andwil-Arnegg zuständig und verantwortlich. Der Ausbau der Trink- und Löschwasserversorgung wird in einem separaten Geschäft abgehandelt.

Betreffend Erdgas (Stadtwerke Gossau) und Drittwerken (Swisscom Schweiz AG und UPC GmbH) wurden keine Netzausbauten angemeldet.

5. Kosten

Auf Grund der vorliegenden Projekte wurden Kostenvoranschläge erstellt. Die Einheitspreise wurden anhand von Offerten vergleichbarer Projekte ermittelt. Sämtliche Anteile zu Lasten der Stadt Gossau wurden anhand Kostenbeteiligungstabellen berechnet.

5.1 Wasserbauprojekt

Pos.	Objekte	Gesamtkosten CHF	%	Subventions- berechtigter Anteil CHF	Bund 35%+ Kanton 30% CHF	Anteil Stadt CHF	Anteil Lehmann CHF
1.	Hochwasserschutzdamm	272'499.50	100	272'499.50	177'124.68	23'843.71	71'531.12
2.	A1 Bachausbau	167'922.00	100	167'922.00	109'149.30	14'693.18	44'079.53
3.	A2 Bachausbau	445'151.00	100	445'151.00	289'348.15	38'950.71	116'852.14
4.	A3 Bachausbau	857'610.00	100	857'610.00	557'446.50	75'040.88	225'122.63
5.	A4 Bachausbau	329'801.25	100	329'801.25	214'370.81	28'857.61	86'572.83
6.	Rückbau altes Bachbett	234'537.00	50	117'268.50	76'224.53	19'789.06	138'523.42
7.	Brücke Erlenstrasse	174'152.00	50	87'076.00	56'599.40	14'694.08	102'858.53
8.	Brücke Zufahrt zu As-Nr. 3979	119'212.25	50	59'606.13	38'743.98	10'058.53	70'409.74
9.	Brücke landw. Zufahrt GS-Nr. 4575	51'615.00	0	0.00	0.00	0.00	51'615.00
10.	Ingenieurhonorare, Oberbauleitung	290'500.00	100	290'500.00	188'825.00	25'418.75	76'256.25
Total inkl. MwSt.		2'943'000.00		2'627'434.38	1'707'832.34	251'346.50	983'821.16

Da es sich beim Wasserbauprojekt um ein Hochwasserschutzprojekt handelt, ist dieses gemäss Wasserbaugesetz berechtigt, Subventionen von Bund und Kanton zu erhalten. Wenn solche Subventionen gesprochen werden, muss die betroffene Gemeinde ebenfalls einen Beitrag leisten. Die Stadt Gossau wird einen Anteil von rund 25 % der Kosten, die nach Abzug der Beiträge von Bund und Kanton verbleiben, übernehmen.

Für das Wasserbauprojekt liegen keine verlässlichen Baugrunduntersuchungen vor. Aus diesem Grund soll der Kreditantrag auf CHF 300'000 erhöht werden.

5.2 Strassenbauprojekt und Kanalisationen

Pos.	Objekte	Gesamtkosten CHF	Aufteilung %	Anteil Stadt CHF	Anteil Leh- mann CHF
1.	Umlegung Erlenstrasse und Kanalisationen	2'200'000.00	Ohnehinkosten Strassenbau	200'000.00	2'000'000.00
2.	Ausbau Mühlebachstrasse und Erlenstrasse	595'000.00	25	148'750.00	446'250
3.	Stützmauer entlang Rundholzlager	182'000.00	0	0.00	182'000
Total inkl. MwSt.		2'997'000.00		348'750.00	2'628'250.00

5.3 Werkleitungen

Pos. Objekte	Gesamtkosten CHF	Aufteilung %	Anteil Stadt CHF	Anteil Lehmann CHF
1. Umlegung Signalkabel PW Henessenmühle (AVN)	10'000.00	0	0.00	10'000.00
2. Neue Leerrohranlage (Stadtwerke)	90'000.00	100	90'000.00	0.00
3. Übrige Werke	0.00	0	0.00	0.00
Total exkl. MwSt.	100'000.00		90'000.00	10'000.00

Bei den Kosten für die Rohranlagen der Stadtwerke Gossau ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, da diese als Vorsteuer zurückgefordert werden kann.

6. Termine

Der Kreditantrag an das Parlament erfolgt parallel zur öffentlichen Auflage. Sobald die Auflage abgeschlossen ist, muss das Gesamtprojekt durch das Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt werden. Erst danach werden die Bauarbeiten im offenen Submissionsverfahren ausgeschrieben. Es ist noch kein Ausführungstermin vorgesehen.

7. Finanzierung

Die Beiträge der Stadt Gossau für das Wasserbau- und das Strassenbauprojekt gehen zu Lasten des allgemeinen Stadthaushaltes. Da es sich um öffentliche Projekte handelt und diese voneinander abhängig sind, wird die Stadt die beiden Bauvorhaben in der Höhe von CHF 5'940'000.00 vorfinanzieren. Die Subventionsbeiträge des Bundes und des Kantons werden nach Baufortschritt beantragt, und die Anteile der Lehmann Immobilien AG werden weiterverrechnet.

Die Investitionsaufwendungen der Stadtwerke für den Bau der neuen Leerrohranlage für das Elektrizitätsnetz sind mittels Beiträgen und Gebühren nach den Tarifen Elektrizität zu finanzieren (Selbstfinanzierung). Sie belasten den allgemeinen Stadthaushalt nicht. Die Abschreibungen belaufen sich für das Wasserbauprojekt auf CHF 6'300.00 und für das Strassenprojekt auf CHF 11'700.00. Die Zinsen betragen CHF 6'275.00 (Wasserbau) und CHF 8'720.00 (Strassenbauprojekt).

8. Verfahren

Das Stadtparlament beschliesst nach Art. 39 lit. f) der Gemeindeordnung über Kredite bis CHF 1'000'000.

Anträge:

1. Für den Anteil der Stadt am Wasserbauprojekt wird ein Kredit von CHF 300'000.00 inkl. MwSt. erteilt.
2. Für den Anteil der Stadt am Strassenbauprojekt wird ein Kredit von CHF 350'000.00 inkl. MwSt. erteilt.
3. Für eine neue Leerrohranlage (Elektrizitätsnetz) wird ein Kredit von CHF 90'000.00 exkl. MwSt. erteilt.

Stadtrat

Beilagen

- Erschliessung Erlenhof; Strassenbau, Kanalisationen und Werkleitungen; Kostenbeteiligungen
- Hochwasserschutz Erlenhof; Umlegung Loobach; Kostenbeteiligungen



Stadtverwaltung
Tiefbauamt
Bahnhofstrasse 25
9200 Gossau
www.stadtgossau.ch

Tel. +41 71 388 43 90
tiefbauamt@stadtgossau.ch



Erschliessung Erlenhof; Strassenbau, Kanalisationen und Werkleitungen

Berechnung Kostenbeteiligungen

Objekte	Gesamtkosten gemäss KV	Kostenaufteilung %	Anteil Stadt Gossau	Anteil Grundeigentümer
Umlegung Erlenstrasse und Verbandskanal Niederbüren, bis Erlenhof Nordwest	2'200'000.00	Ohnehinkosten	200'000.00	2'000'000.00
Ausbau Mühlebach- und Erlenstrasse, Erlenhof Nordwest bis Niederbürerstrasse	595'000.00	25	148'750.00	446'250.00
Stützmauer Strassenrand entlang Rundholzlager	182'000.00	0	0.00	182'000.00
Total Strassenbau und Kanalisationen in CHF (inkl. MwSt.)	2'977'000.00		348'750.00	2'628'250.00
Umlegung Signalkabel / PW Henessenmühle (AVN)	10'000.00	0	0.00	10'000.00
Neue Leerrohranlage / Elektrizitätsnetz (Stadtwerke Gossau)	90'000.00	100	90'000.00	0.00
Übrige Werkleitungen	0.00	0	0.00	0.00
Total Werkleitungen in CHF (exkl. MwSt.)	100'000.00		90'000.00	10'000.00



Stadtverwaltung
Tiefbauamt
Bahnhofstrasse 25
9200 Gossau
www.stadtgossau.ch

Tel. +41 71 388 43 90
tiefbauamt@stadtgossau.ch



Hochwasserschutz Erlenhof; Umlegung Loobach

Berechnung Kostenbeteiligungen

Objekte	Gesamtkosten gemäss KV	%	Subventions- berechtigter Anteil	Bund 35 %	Kanton 30 %	Restbetrag	%	Subventions- berechtigter Restbetrag	Anteil Stadt 25 %	Anteil Grundeigentümer
HW-Schtdamm ohne Unterfangung Unterstand	272'499.50	100	272'499.50	95'374.83	81'749.85	95'374.83	100	95'374.83	23'843.71	71'531.12
A1 Bachausbau	167'922.00	100	167'922.00	58'772.70	50'376.60	58'772.70	100	58'772.70	14'693.18	44'079.53
A2 Bachausbau	445'151.00	100	445'151.00	155'802.85	133'545.30	155'802.85	100	155'802.85	38'950.71	116'852.14
A3 Bachausbau	857'610.00	100	857'610.00	300'163.50	257'283.00	300'163.50	100	300'163.50	75'040.88	225'122.63
A4 Bachausbau	329'801.25	100	329'801.25	115'430.44	98'940.38	115'430.44	100	115'430.44	28'857.61	86'572.83
Rückbau altes Bachbett	234'537.00	50	117'268.50	41'043.98	35'180.55	158'312.48	50	79'156.24	19'789.06	138'523.42
Brücke Erlenstrasse	174'152.00	50	87'076.00	30'476.60	26'122.80	117'552.60	50	58'776.30	14'694.08	102'858.53
Brücke über Loobach Zufahrt zu Assek.-Nr. 3979	119'212.25	50	59'606.13	20'862.14	17'881.84	80'468.27	50	40'234.13	10'058.53	70'409.74
Brücke landwirtschaftliche Zufahrt GS-Nr. 4775	51'615.00	0	0.00	0.00	0.00	51'615.00	0	0.00	0.00	51'615.00
Ingenieurhonorare, Oberbauleitung und ökol. Baubegleitung	290'500.00	100	290'500.00	101'675.00	87'150.00	101'675.00	100	101'675.00	25'418.75	76'256.25
Total in CHF (inkl. MwSt.)	2'943'000.00		2'627'434.38	919'602.03	788'230.31	1'235'167.66		1'005'385.98	251'346.50	983'821.16