



Erschliessung Fenn-Geissberg; Baukredit

1. Ausgangslage

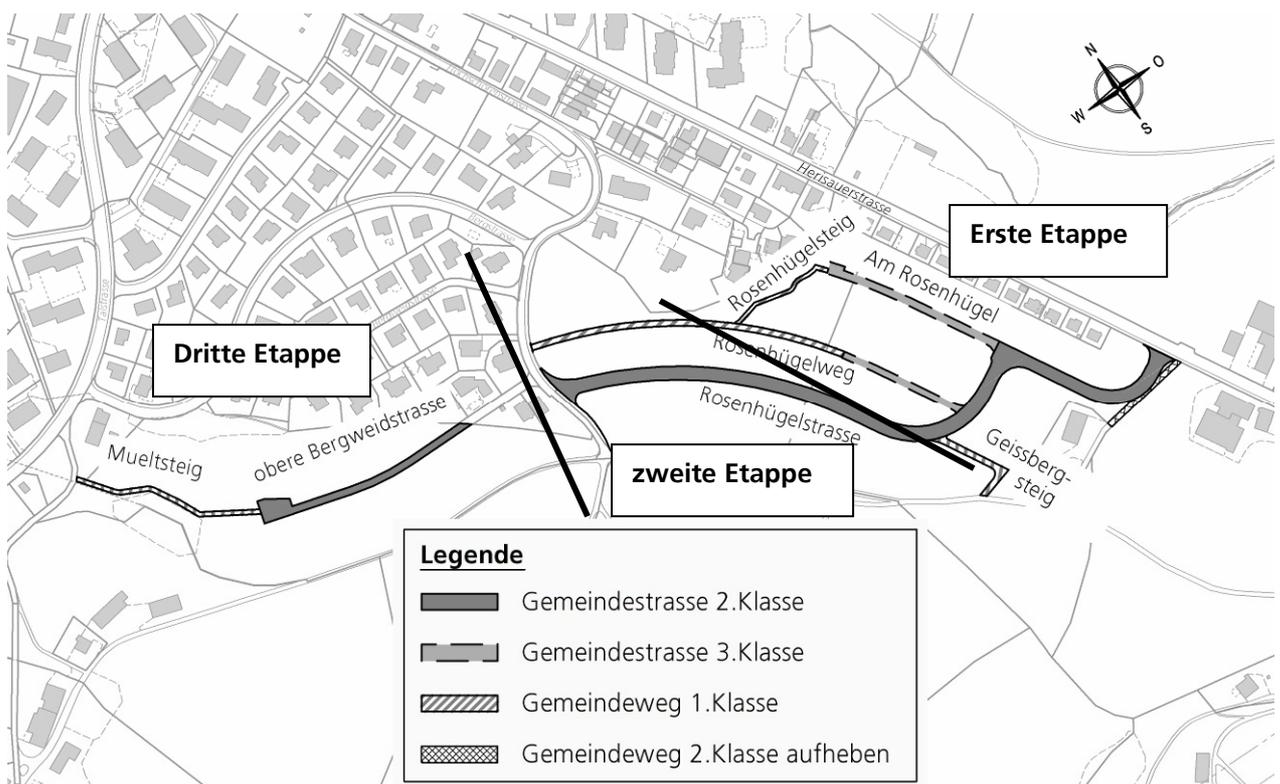
Das Gebiet Fenn-Geissberg liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Gossau, zwischen Herisauer- und Talstrasse. Es umfasst die Parzellen Nr. 3614, 4161, 4162 und damit eine Fläche von ca. 66'000 Quadratmetern. Das Areal befindet sich mehrheitlich in der Bauzone WE. Es wird südlich durch die höher gelegene Fennstrasse begrenzt und ist durch eine unregelmässige, bewegte Topographie gekennzeichnet.

Die für die Erschliessung massgeblichen Parameter sind im rechtskräftigen Überbauungsplan und Teilzonenplan geregelt, den das Parlament am 25. Oktober 2005 verabschiedet hat.

Damit eine kontinuierliche Überbauung des Gesamtgebietes gewährleistet ist, erfolgt eine etappenweise Realisierung. Die Überbauung des Gebietes Bergweid (3. Etappe) darf frühestens dann beginnen, wenn mindestens 70 Prozent des Gebietes Fenn-Geissberg (Etappe 1 und 2) überbaut sind. Die Erschliessung hat dementsprechend zwingend von der Herisauerstrasse aus zu erfolgen. Eine Mehrbelastung der bestehenden Wohngebiete Hochschorenstrasse und Bergstrasse wird dadurch vermieden.

Das Gebiet ist in drei Bauetappen aufgeteilt. Die erste Bauetappe umfasst den südöstlichen Teil des Gebietes Fenn-Geissberg mit dem Einlenker in die Herisauerstrasse, dem ersten Teil der Rosenhügelstrasse, der Strasse am Rosenhügel und dem ersten Teil des Rosenhügelwegs. Die zweite Bauetappe beinhaltet den nordwestlichen Teil des Fenn-Geissbergs bis zur Hochschorenstrasse. In der dritten Bauetappe wird das Gebiet Bergweid westlich der Hochschorenstrasse überbaut werden. Seit November 2007 wird das bewilligte Wasserbauprojekt im Gebiet Fenn-Geissberg durch die Bauherrschaft verwirklicht.

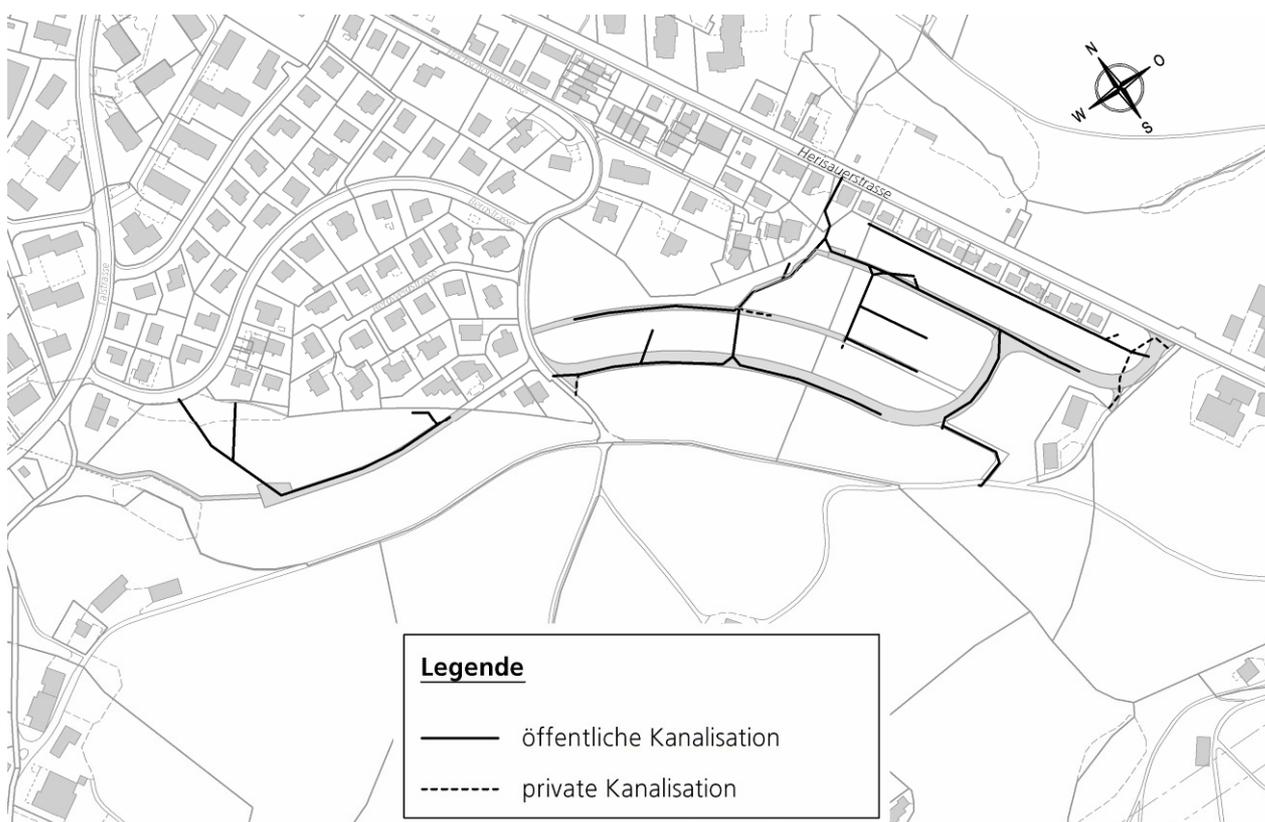
Übersichtsplan der geplanten Etappierung



2. Bauprojekt der Kanalisation und des Strassenbaus

Die abwassertechnische Erschliessung der Neuüberbauung Fenn-Geissberg muss den heutigen Erkenntnissen der Abwassertechnik entsprechen. Dabei sind die Aufwändungen für die getrennte Ableitung von Schmutz-, Sauber- und Reinwasser erheblich und entsprechen den übergeordneten Zielen der GEP-Planung (Generelles Entwässerungsprojekt) der Stadt Gossau. Die bautechnischen Details werden im Rahmen des Ausfuhrungsprojektes dargestellt.

übersichtsplan des geplanten Kanalisationsprojektes

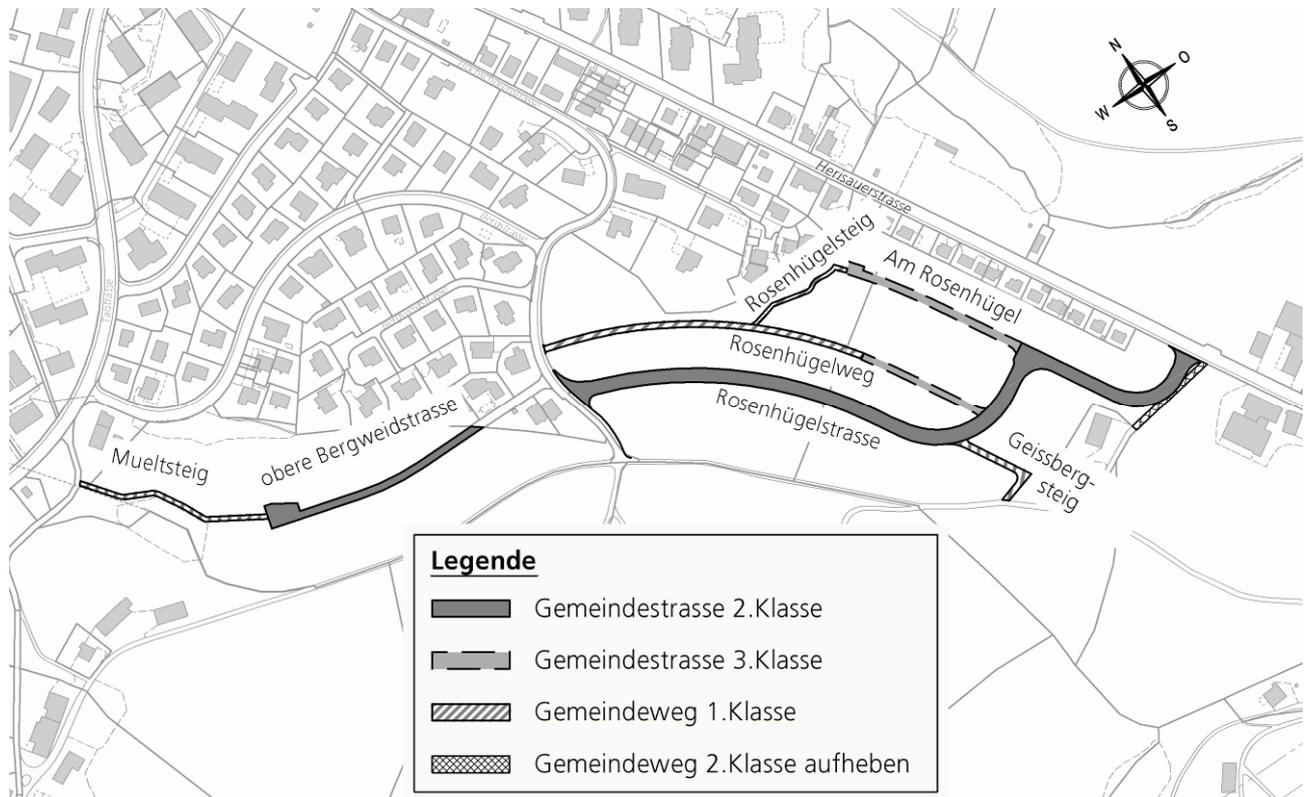


Auf Grund des Gewässerschutzgesetzes ist bei den Liegenschaften das Regenwasser versickern zu lassen. Gemäss geologischem Gutachten ist das Gebiet nicht für die Versickerung von Regenwasser geeignet. Deshalb müssen bei den Liegenschaften Retentionsanlagen erstellt werden.

Das Einleiten von Strassenwasser in die angrenzenden Gewässer entspricht den Anforderungen des Generellen Entwasserungsprojektes.

Das Strassenprojekt ist auf den bewilligten Zonen- und uberbauungsplan abgestimmt.

Übersichtsplan des geplanten Strassenbauprojektes



Die verkehrstechnische Anbindung der Überbauung an das bestehende Strassennetz erfolgt über die Herisauerstrasse im Bereich Fennhof. Dazu ist die neu zu erstellende Rosenhügelstrasse mit einer Länge von rund 450 Metern vorgesehen. Die Gestaltung der Herisauerstrasse im Einmündungsbereich der Rosenhügelstrasse erfolgt durch den Kanton. Dafür wird ein separates Projekt durch den Kanton erstellt. Vorgesehen ist ein Anschluss mit einem T-Knoten und markantem Ortseingangstor.

3. Kostenaufteilung der Etappen (Stadtanteil)

Die Erschliessungskosten für die gesamte Überbauung Fenn-Geissberg liegen bei 7.3 Millionen Franken. Der wesentliche Teil der Erschliessungskosten ist von der Grundeigentümerin zu tragen.

Auf Grund von Art. 72 des Strassengesetzes trägt die Stadt die Kosten für Strassen 2. Klasse sowie für Wege 1. Klasse. Die Grundeigentümerin leistet Beiträge, soweit ihr ein Sondervorteil entsteht. Auf Grund bisheriger Praxis hat der Stadtrat die Anteile der Grundeigentümerin bei den Strassen 2. Klasse auf 75 % und bei den Wegen 1. Klasse auf 50 % festgelegt.

Die Kosten für die öffentliche Kanalisation trägt gemäss Abwasserreglement die Stadt Gossau zu 100 %.

Nachfolgend sind die Kosten der Stadt Gossau der einzelnen Etappen ermittelt.

Etappe	Bezeichnung	Kostenvoranschlag Inkl. Mehrwertsteuer
	Rosenhügelstrasse 1. Teil, Rosenhügelweg 1. Teil, Rosenhügelsteig (Weg) und Geissbergsteig (Weg)	
1	Anteil Strassenbaukosten	470'000
1	Anteil Abwasserleitungen (Kanalisation)	340'000
	Total Erschliessungsetappe 1	810'000
	Rosenhügelstrasse 2. Teil, Rosenhügelweg 2. Teil	
2	Anteil Strassenbaukosten	446'000
2	Anteil Abwasserleitungen (Kanalisation)	100'000
	Total Erschliessungsetappe 2	546'000
	Obere Bergweidstrasse (Verlängerung)	
3	Anteil Strassenbaukosten	231'000
3	Anteil Abwasserleitungen (Kanalisation)	113'000
	Total Erschliessungsetappe 3	344'000
Total	Anteil Strassenbaukosten	1'147'000
Total	Anteil Abwasserleitungen (Kanalisation)	553'000
Total	Erschliessungskosten (Anteil Stadt Gossau)	1'700'000

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Abwasserleitungen (Kanalisation) erfolgt über die Spezialfinanzierung Abwasseranlagen und somit durch die Beiträge und Gebühren gemäss Abwasserreglement. Aus dem Baugebiet werden Abwasserbeiträge von ca. CHF 600'000 erwartet.

Die Strassenbaukosten werden über den ordentlichen Gemeindehaushalt und somit über die Steuern finanziert.

5. Terminierung

Die Realisierung der gesamten Überbauung hängt von der Anzahl der Interessenten ab, welche sich im Gebiet Fenn-Geissberg den Traum von Wohneigentum verwirklichen werden. Nach dem heutigen Kenntnisstand wird die erste Bauetappe bis Ende 2008 grösstenteils erstellt werden können. Somit sollte die zweite Etappe Ende 2008 eingereicht werden, damit diese im Jahr 2009 gebaut werden kann. Die dritte Etappe im Bereich Bergweid wird voraussichtlich erst ab dem Jahr 2010 gebaut.

6. Verfahren

Der Kreditantrag obliegt nach Art. 10 lit. d) der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum, weil die Gesamtkosten im Bereich von CHF 1'000'000 bis CHF 4'000'000 liegen. Stimmt das Stadtparlament dem Kreditantrag zu, wird anschliessend das Referendumsverfahren durchgeführt. Der Kredit für die 3. Etappe wird voraussichtlich auf dem ordentlichen Budgetweg eingeholt.

Antrag

Für die Etappe 1 und 2 der Erschliessung Fenn-Geissberg wird ein Kredit von CHF 1'356'000 inkl. MwSt. erteilt

Stadtrat