



Erschliessung Sommerau Nord; Kredit

1. Ausgangslage

Das Gebiet Sommerau Nord wurde 2014 eingezont. Nach einem Eigentümerwechsel steht nun die Überbauung bevor. Die jetzige Grundeigentümerin Aepli Invest AG beabsichtigt, einen Teil des Areals für den Neubau der Aepli Metallbau AG zu nutzen. Weitere Bauinteressenten für die übrigen Baufelder sind bekannt. Nach längerer Planung kann nun das Erschliessungsprojekt realisiert werden.

Aepli Invest AG hat die Erschliessung des Gebietes Sommerau Nord geplant, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt. Die Umsetzung liegt bei der Stadt, weil die Stadt mehr als 50 % der Erschliessungskosten trägt. Nach den Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechtes ist es Aufgabe der Stadt, die Bauarbeiten öffentlich auszuschreiben.

Nach Art. 11 Planungs- und Baugesetz ist die politische Gemeinde verpflichtet, Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen, wenn nötig in Etappen.

2. Teiländerung Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Sommerau Nord wurde 2014 erlassen, zu einem Zeitpunkt als die Art der Bebauung im Gebiet Sommerau Nord noch weitgehend unbekannt war. Mittlerweile haben sich die Bauabsichten im Gebiet Sommerau Nord konkretisiert. Damit das Bauvorhaben der Hauptinvestorin Aepli Invest AG realisiert werden kann, wird der Überbauungsplan Sommerau Nord an die neuen Erkenntnisse angepasst. Die Anpassungen werden koordiniert mit der Erschliessungsplanung, sind aber nicht Gegenstand dieser Vorlage.

3. Strassenbau

3.1 Erschliessungsstrasse (Sommeraustrasse)

Das Gebiet Sommerau Nord wird über den Autobahnzubringer A1 erschlossen. Dazu besteht eine Vereinbarung mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA. Das Projekt für den Anschluss an den Autobahnzubringer A1 ist nicht Bestandteil dieses Kreditantrages, es befindet sich bereits in Ausführung.

Das Areal soll mit einem Minimum an Verkehrsflächen erschlossen werden. Dabei richtet sich das Projekt nach den bereits bekannten Interessen von Investoren. Ausgangslage ist das Neubauprojekt der Aepli Metallbau AG, welches im nördlichen Bereich entlang der A1 erstellt werden soll. Für die Erschliessung aller Baufelder genügt eine einzige Strasse ab dem Autobahnzubringer A1 (Achse 1 in Beilage 1). Diese wird als Sommeraustrasse bezeichnet. Am Ende der neuen Sommeraustrasse wird eine Wendeschleife für Sattelschlepper angeordnet. Die Fahrbahn ist 7.00 m breit geplant.

Die neue Sommeraustrasse (Achse 1 in Beilage 1) wird als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt. Deren Baukosten gehen nach bisheriger Praxis zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Nach Fertigstellung der Strasse wird diese ins Eigentum der Stadt übertragen.

3.2 Erschliessungswege (Sommerauweg)

Für die Arealerschliessung mit Langsamverkehr werden separat geführte Geh- und Radwege erstellt (Achsen 2 bis 4 in Beilage 2). Die Geh- und Radwege sind 3.5 m breit und so ausgelegt, dass diese mit kommunalen Unterhaltsfahrzeugen sowie mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Der Fuss- und Veloverkehr wird ab der Bischofszellerstrasse über den vorhandenen Weg (Achse 4 in Beilage 2) ins Gebiet Sommerau Nord geleitet.

Im Überbauungsplan Sommerau Nord ist verlangt, dass im nordöstlichen Bereich eine zweite Anbindung für den Langsamverkehr zu erstellen ist. Deshalb ist auf der Höhe der Bushaltestelle Langfeld (GS 5307) ein Rad- und Gehweg vorgesehen. Die Linienführung ist ersichtlich in Beilage 2. Der Geh- und Radweg führt von der Bischofszellerstrasse über die SBB-Linie in das Gebiet Sommerau Nord. Die Länge der Brückenkonstruktion berücksichtigt einen künftigen Doppelspurausbau sowie den Vernetzungskorridor. In einem späteren Zeitpunkt wird ein direkter Treppenabgang auf die künftige Bahnhofstabelle möglich.

Die Geh- und Radwege (Achsen 2 bis 4 in den Beilageplänen) werden als Gemeindewege 1. Klasse klassiert. Somit gehen 50 % der Baukosten zu Lasten der Stadt. Nach Fertigstellung der Wege werden diese ins Eigentum der Stadt übertragen.

4. Entwässerung

Das Schmutzwasser wird mit einer Pumpendruckleitung in die Kanalisation Bischofszellerstrasse geführt. Das nicht verschmutzte Wasser kann grösstenteils versickert werden. Wo dies nicht möglich ist, kann Regenwasser in einen Regenwasserkanal eingeleitet und so dem Fenngaben zugeführt werden. Der Kanal zum Fenngaben wird einen Durchmesser von 120 cm haben, damit ausreichend Retentionsvolumen entsteht. Im Drosselschacht vor dem Fenngaben wird ein manuell bedienbarer Störfallschieber eingebaut.

Parallel zur Schmutzwasserkanalisation wird auch eine Regenwasserkanalisation erstellt. Diese dient auch der Ableitung des Strassenwassers.

Die Baukosten für die öffentliche Entwässerung gehen zu Lasten der Stadt.

5. Werkleitungen

Das Baugebiet wird mit den üblichen Versorgungsanlagen ab der Bischofszellerstrasse erschlossen. Die Gleisunterquerungen erfolgen grabenlos mit Unterpressungen. Trinkwasser und Elektrizität benötigen einen Ringschluss und somit einen zweiten Anschluss an die Bischofszellerstrasse. Die Anzahl und Lage der Hydranten werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Voraussichtlich benötigt einer der Investoren einen Gasanschluss. Dazu genügt eine Stichleitung ab der Bischofszellerstrasse. Die Erschliessung mit Erdgas wird nur erstellt, sofern eine Abnehmerschaft vorhanden und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit gesichert ist.

Zur Versorgung des Gebietes Sommerau Nord mit Elektrizität ist eine neue Trafostation erforderlich. Diese wird im Untergeschoss des Neubaus Aepli Metallbau AG erstellt. Zur Versorgung der Baufelder werden in den Strassen und Wegen Kabelrohranlagen eingebaut. Zusätzlich werden die Strassen und Wege beleuchtet.

Die Baukosten für die Werkleitungen gehen zu Lasten der Stadt.

6. Kostenteiler

Der Kostenvoranschlag vom 29. Mai 2020 ist Basis für diese Kreditvorlage (Preisbasis Dezember 2019, Kostengenauigkeit +/- 10 %, Ausmassreserve ca. 5%). Bei den Kosten für die Erschliessungsstrasse und –wege muss zusätzlich die Mehrwertsteuer in den Kreditantrag eingeschlossen werden. Bei den Kosten für die Entwässerung und die Werkleitungen ist dies nicht nötig, weil die Vorsteuer zurückgefordert werden kann.

Die Kosten werden wie folgt auf die Grundeigentümerschaft und die Stadt aufgeteilt:

	<i>Total CHF exkl. MwSt gemäss KV 29. Mai 2020</i>	Total CHF inkl. MwSt für Strasse und Wege	Kostenanteil Grundeigentümer- schaft	Kostenanteil Stadt
Erschliessungsstrasse	1'910'000	2'057'000	2'057'000	0
Erschliessungswege	3'387'000	3'648'000	1'824'000	1'824'000
Entwässerung	1'330'000	1'330'000	0	1'330'000
EW, Telecom, öff. Beleuchtung	1'295'000	1'295'000	0	1'295'000
Trinkwasser	648'000	648'000	0	648'000
Erdgas	155'000	155'000	0	155'000
Total	8'725'000	9'133'000	3'881'000	5'252'000

Der Stadtrat hat mit der Grundeigentümerschaft einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen. Darin ist die vorstehend aufgezeigte Kostentragung vereinbart. Vorbehalten bleibt die Erteilung des beantragten Kredites.

7. Termine

Die Bauarbeiten werden voraussichtlich 2021 gestartet.

8. Finanzierung

Die Kosten für die Strassen und Wege (CHF 1'824'000) gehen zu Lasten des allgemeinen Stadthaushaltes.

Die Investitionen für die Entwässerung (CHF 1'330'000) werden mit Beiträgen und Gebühren nach Abwasserreglement finanziert (Spezialfinanzierung Abwasser) und belasten den allgemeinen Stadthaushalt nicht.

Die Investitionen der Stadtwerke (CHF 2'098'000) werden nach den Tarifen der Stadtwerke finanziert (Spezialfinanzierung Stadtwerke). Sie belasten den allgemeinen Stadthaushalt nicht.

9. Haltung Stadtrat

Der Stadtrat ist erfreut, dass die Bebauung des Gebietes Sommerau Nord unmittelbar bevorsteht. Damit wird ortsansässigen und auch neu anzusiedelnden Betrieben ermöglicht, ihre Raumbedürfnisse zu decken und ihre Produktionsbedingungen zu optimieren. Der städtische Anteil an den Erschliessungsinvestitionen scheint erheblich. Es gilt indessen zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kosten durch Anschlussbeiträge refinanziert werden wird. Auch seitens der Grundeigentümerschaft wird ein grosser Erschliessungsbeitrag geleistet. Weiter darf davon ausgegangen werden, dass die neuen Firmen im Gebiet Sommerau Nord nachhaltig Steuererträge generieren werden.

10. Verfahren

Der Kredit obliegt nach Art. 9 lit. b) Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum, weil der Gesamtkredit höher als CHF 4.0 Mio. liegt. Stimmt das Stadtparlament den Kreditanträgen zu, wird anschliessend eine Volksabstimmung durchgeführt.

Anträge

1. Für den Anteil der Stadt am Strassenbauprojekt wird ein Kredit von CHF 1'824'000 inkl. MwSt erteilt.
2. Für das Projekt Entwässerung wird ein Kredit von CHF 1'330'000 exkl. MwSt erteilt.
3. Für das Werkleitungsprojekt wird ein Kredit von CHF 2'098'000 exkl. MwSt erteilt.

Stadtrat**Beilagen**

Arealerschliessung Sommerau Nord vom 29. Mai 2020 (orientierend)

Langsamverkehrsverbindung Sommerau Nord vom 29. Mai 2020 (orientierend)

Arealerschliessung Sommerau Nord vom 29. Mai 2020 (orientierend)



Langsamverkehrsverbindung Sommerau Nord vom 29. Mai 2020 (orientierend)

