



Dorfplatz Arnegg; Kredit



Der Dorfplatz Arnegg im Modell (Ansicht aus Südosten)

Das Wichtigste in Kürze

Die Bevölkerung des Gemeindeteils Arnegg ist in den letzten 35 Jahren von 350 auf aktuell rund 1'700 Personen angewachsen. Wesentliche Bezugspunkte hat Arnegg in Andwil und dennoch sucht es seine eigene Identität als Teil von Gossau. Die Dorfkorporation setzt sich für Wohnlichkeit und Zusammengehörigkeit in Arnegg ein.

Das Angebot an öffentlichen Anlagen in Arnegg beschränkt sich auf die Spielwiese, den Beachvolleyballplatz und das Mehrzweckgebäude. Diese werden intensiv genutzt, decken aber nicht alle Bedürfnisse des aktiven Dorflebens ab. Es fehlt ein zentraler Dorfplatz, der verschiedene Nutzungen zulässt.

Die Richtplanung sieht für Arnegg eine qualitative Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen und die gesamthafte Aufwertung des Dorfkerns als Kern- und

Identifikationspunkt vor. Die gegenwärtige Nutzung der zentral gelegenen Grundstücke Nr. 1061 und 3241 als Werkplatz widerspricht diesen Absichten.

Deshalb wurde die Idee «Dorfplatz und Zentrumsgestaltung» konkretisiert. Der Platz soll das ganze Jahr über nutzbar sein als Festplatz, für Freiluftanlässe, Märkte, einen Chilibetrieb, ein Festzelt. Er soll auch als zentrale Parkierungsmöglichkeit dienen. Damit diese Nutzungsvielfalt möglich wird, soll der Dorfplatz nur mit dem Notwendigen ausgestattet werden: Kleinkinderspielplatz, sonnige und schattige Sitzgelegenheiten, öffentliche Toiletten, ein einfaches Office sowie Abstellmöglichkeiten für Mobiliar.

Für den Dorfplatz wird mit Baukosten von CHF 650'000 gerechnet. Die Grundstücke mit einem Buchwert von CHF 500'000 müssen für die Nutzung als Dorfplatz ins

Verwaltungsvermögen überführt werden. Mit dieser Umbuchung ergibt sich ein Kreditbedarf von total CHF 1,15 Mio.

Die Dorfkorporation Arnegg gab an ihrer Hauptversammlung vom 26. September 2005 ein klares Votum für das Projekt ab.

Das Stadtparlament hat am 5. September 2006 auf Antrag der Baukommission den Kredit von CHF 1'150'000 mit 19 zu 9 Stimmen gutgeheissen. Elf Parlamentsmitglieder haben das Ratsreferendum ergriffen, weshalb eine Volksabstimmung durchzuführen ist.

Das Stadtparlament beantragt, dem Kredit von CHF 1'150'000 zuzustimmen.

Entwicklung von Arnegg

Arnegg hat in den letzten 30 Jahren eine rege Bautätigkeit erlebt. Die Bevölkerung ist von 350 Personen (1970) auf aktuell rund 1'700 angewachsen. Die wesentlichen Bezugspunkte wie Schule, Kirche und Vereine sind in Andwil. Bezugspunkte in Arnegg sind die Fachgeschäfte an der Bischofszellerstrasse, das Mehrzweckgebäude sowie Post und Bahnhof.

Es gehört zu den Hauptaufgaben der Dorfkorporation, diese Strukturen und generell die Wohnlichkeit und die Zusammengehörigkeit in Arnegg zu fördern. Sie organisiert deshalb wiederkehrende Anlässe wie Arneggerfest, «Schnellster Arnegger», Öffnung Adventsfenster etc.

In Arnegg bestehen einzelne öffentliche Anlagen, z.B. die Spielwiese, der Beachvolleyballplatz im Bereich Weidegg und das Mehrzweckgebäude (mit Kindergarten und Versammlungsraum). Diese werden intensiv genutzt, decken aber nicht alle Bedürfnisse ab, welche ein aktives Dorfleben mit sich bringt. Insbesondere fehlt ein zentraler Platz für Freiluft-Veranstaltungen. Ein solcher zentraler und für alle zugänglicher Treffpunkt soll das «Wir-Gefühl» verstärken und so einen wichtigen Beitrag zu einer aktiven Dorfgemeinschaft leisten.

Entwicklungsziele für Arnegg

Die Richtplanung besagt unter anderem: «Arnegg soll als eigenständiges Dorf gestärkt werden. Schwergewichtig sind die qualitative Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und die gesamthafte Aufwertung des Dorfzentrums als Kern- und Identifikationspunkt anzustreben.

Zur Aufwertung des Kernbereiches sind die Versorgungseinrichtungen im Bereich Bischofszeller-/Stationsstrasse zu konzentrieren. Das Gebiet westlich der Bischofszellerstrasse weist grosses Potential für eine Kernerweiterung auf. Eine Umzonung in die Kernzone ist zu prüfen. Gestalterisch ist der von den Zentrumsnutzungen bestimmte Bereich der Bischofszellerstrasse besonders erkennbar zu machen.

Bei einem Umbau des Strassenraumes oder bei einzelnen Bauvorhaben ist auf eine Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes zu achten.»

Um trotz der rasanten Entwicklung des Gemeindeteils Arnegg die Dorfkultur zu erhalten, wurde die Idee «Dorfplatz und Zentrumsgestaltung» konkretisiert. Dies auch in der Erkenntnis, dass sich selbst mittel- und langfristig in Arnegg kaum mehr die Chance bieten dürfte, mit einem öffentlichen Bauvorhaben (Schule, Turnhalle) gemeinsame Plätze zu realisieren. Schulraum- und Turnhallenbedarf sind in Andwil und Gossau abgedeckt und auch langfristig ist der Bau eines öffentlichen Gebäudes unwahrscheinlich.

Anforderungen an den Dorfplatz

So entstand der Wunsch nach einem Platz im Zentrum von Arnegg. Erste Ideen für einen Dorfplatz wurden von der Dorfkorporation 2002/03 formuliert. Der Platz sollte einerseits das Bedürfnis nach einer zentralen Begegnungsmöglichkeit mit multifunktionalen Nutzungen abdecken, andererseits aber auch die Parkplatzproblematik bei der Nutzung des Mehrzweckgebäudes lösen. Der Platz soll:

- ganzjährig als Ort der Begegnung für alle dienen.
 - Festplatz sein und Freiluftanlässe oder das Aufstellen eines Festzeltes zulassen.
 - für Märkte offen sein und einen Chilibetrieb ermöglichen.
 - als zentrale Parkierungsmöglichkeit dienen, für Gewerbe, Mehrzweckgebäude und im Regelfall auch für den Dorfplatz.
- Damit diese Nutzungen möglich werden, soll der Dorfplatz ausgestattet werden mit:
- Kleinkinderspielplatz
 - sonnige und schattige Sitzgelegenheiten
 - öffentliche Toiletten
 - ein einfaches Office
 - Abstellmöglichkeiten für Mobiliar
 - mit Werkleitungen erschlossen

Die Platzoberfläche soll den Nutzungen Rechnung tragen. Es sollen unterhaltsfreundliche Materialien gewählt und bei den öffentlich zugänglichen Anlagen

und Räumen soll auf Vandalensicherheit geachtet werden.

Standort

Für den Dorfplatz wurden die Standorte Weidegg, Stationsstrasse und Hüttenweg evaluiert. Der Standort Stationsstrasse weist folgende massgeblichen Vorteile auf:

- Alle Wohngebiete liegen innerhalb von etwa 400 Metern Gehdistanz.
- Die hautsächlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie die Post sind auf diesen Bereich konzentriert.
- Bushaltestellen und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe.
- Alle wesentlichen Wege in Arnegg führen über diesen Standort.
- Dank Nähe zu Gewerbe und Industrie ist die Lärmempfindlichkeit gering.

Aus diesen Überlegungen fiel die Wahl auf den Standort Stationsstrasse. An dieser zentralen Stelle besteht ohnehin Handlungsbedarf. Die gegenwärtige Nutzung als Werkplatz widerspricht den Richtplangedanken.

Grundstück

Das Grundstück Nr. 3241 (930 m²) liegt in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone und das Grundstück Nr. 1061 (2'767 m²) teils in der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone und teils in der Industriezone. Das Areal wird heute genutzt als öffentlicher Parkplatz (entlang der Bischofszellerstrasse), als Lagerfläche für einen benachbarten Gewerbebetrieb und seit etwa 15 Jahren als Lagerplatz eines Tiefbauunternehmens. Die Remise ist als Lager vermietet an einen Gewerbebetrieb und die Dorfkorporation Arnegg. Die Vermietung der Liegenschaft wirft jährlich CHF 8'000 ab.

Projekt

Das Projekt für den Dorfplatz wurde von einem Ingenieurbüro und dem städtischen Tiefbauamt zusammen mit der Dorfkorporation erarbeitet. Es wurde an der Hauptversammlung der Dorfkorporation vom 26. September 2005 vorgestellt. Diese gab ein klares Votum für das Projekt ab. Das



Übersichtplan Dorfplatz Arnegg (Legende zu den einzelnen Nummern im Text)

Projekt umfasst folgende Elemente:

- 1 Parkplatz Niveau 1 (bestehend) mit gedeckten Veloabstellplätzen
- 2 Parkplatz Niveau 2 (neu)
- 3 Grosskroniger Baum (neu)
- 4 Leicht erhöhter Platz mit zentralem Brunnen (neu)
- 5 Dorfplatz, rechteckiger Platz mit kleinkronigen Bäumen und Sitzplätzen (neu)
- 6 Spielplatz mit aufgeschüttetem Hügel (Aushubmaterial, neu)
- 7 Park- und Festzeltplatz (neu)
- 8 Remise, Einbau von Infrastrukturräumen.

Die Platzgestaltung trägt Aspekten der Nutzung und ortsbaulichen Betrachtungen Rechnung. Die Remise übernimmt den räumlichen Abschluss des Platzes, gibt ihm eine Ambiance und ermöglicht stimmungsvolle Plätze und Aufenthaltsbereiche. Die Remise ist in einem guten Zustand. Daher soll sie für die Infrastruktur (WC-Anlage, Office, Lagerräume) umgebaut werden. Sie bietet auch Raumreserven für weitere Nutzungen. Ein Ersatz der Remise durch einen pavillonartigen Neubau wäre doppelt so teuer, würde

weniger Raumreserve bieten und ginge zu Lasten der ortsbaulichen Qualität. Die Grundstücke sollen ihrer geplanten Nutzung entsprechend in die Kernzone umgezont werden. Diese enthält gemäss Baugesetz bestehende oder neue Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion. Trotz Dorfplatz bleibt eine langfristige Option auf einen Wohn-/Gewerbebau mit Läden und Dienstleistungen an der Bischofszellerstrasse offen. Bei Realisierung eines solchen würde die Remise abgebrochen und die Infrastrukturanlagen würden in das neue Gebäude integriert. Die übrigen Nutzungen müssten in die Umgebung des neuen Baukörpers integriert werden. Die Dorfplatznutzungen entlang der Stationsstrasse könnten unangetastet bleiben.

Projektkosten

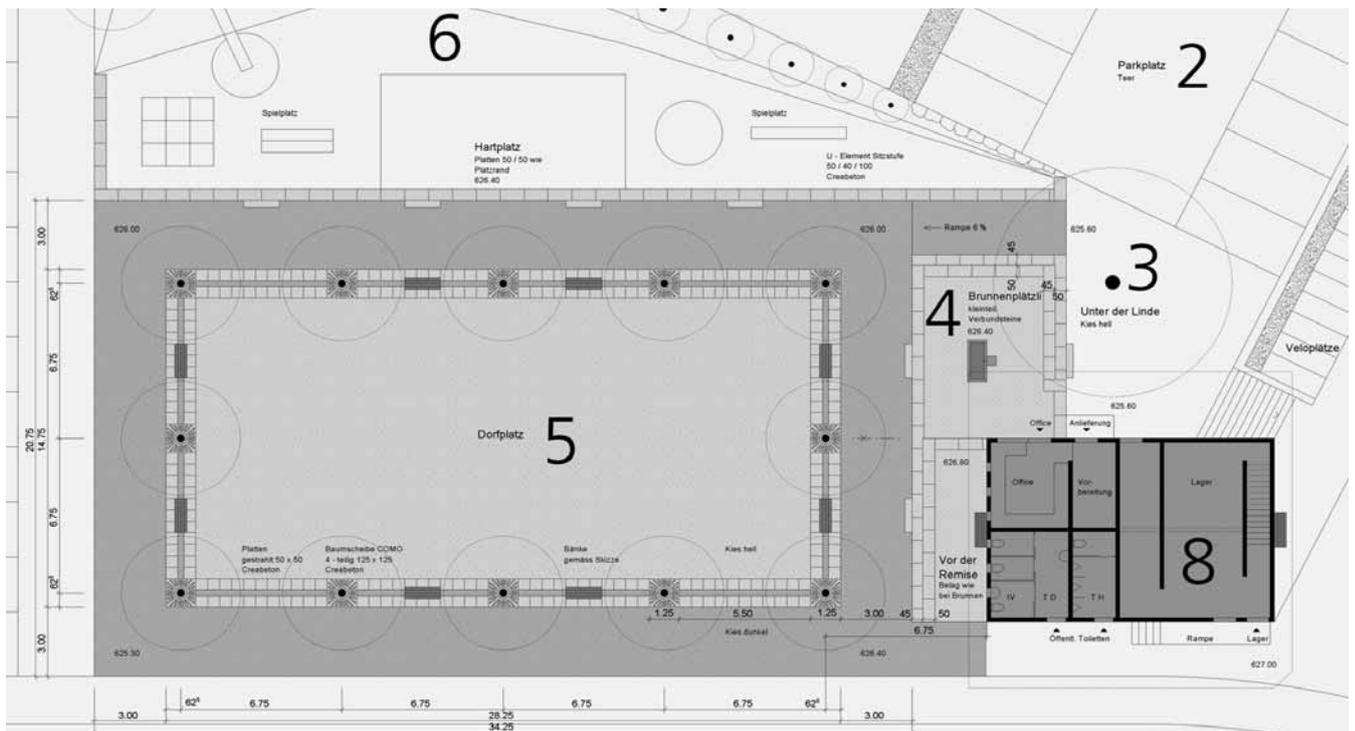
Die Anlagekosten wurden auf Basis der Projektskizzen mit Richtofferten ermittelt. Beide Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen und müssen für eine Nutzung als Dorfplatz ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Hierbei han-

delt es sich um eine reine Umbuchung innerhalb des städtischen Haushaltes. Am 2. Mai 2006 hat das Stadtparlament, die Grundstücke aus dem Ertragsüberschuss 2005 von 1,312 Mio. Franken auf einen Restwert von CHF 500'000 abgeschrieben. Für das Projekt ergibt sich folgende Kostenzusammenstellung:

	in CHF (inkl. MwSt.)
Umbau Remise	206'000
Umgebungsarbeiten	444'000
Total Baukosten	650'000
Grundstücke	500'000
Total Projektkosten	1'150'000

Ausführung

Nach Genehmigung des Baukredites wird die Ausführung mit den Beteiligten geplant und angegangen. Die Dorfkorporation Arnegg will sich mit Eigenleistungen aktiv an der Realisierung des Dorfplatzes beteiligen. Ebenso will sie durch Sponsorensuche die Finanzierung von Einrichtungen wie Spielgeräte, Brunnen etc. sicherstellen. Diese Eigenleistungen sind in den vorerwähnten Baukosten nicht enthalten.



Detailplan Dorfplatz Arnegg mit Dorfplatz, Spielplatz, Remise, Brunnenplatz und Baum (Legende im Text auf Seite 3)

Wiederkehrende Kosten

Das Abschreibungsreglement der Stadt Gossau gibt als Regel die degressive Abschreibung über 25 Jahre vor. Bei einer durchschnittlichen Verzinsung mit 5% und Betriebskosten von jährlich 2% der Anlagekosten ergeben sich folgende mutmasslichen Betriebskosten:

	in CHF
1. Jahr	159'000
10. Jahr	89'000
25. Jahr	53'000

Betriebskonzept

Die öffentlichen Anlagen in Arnegg (Mehrzweckgebäude, Beachvolleyballfeld, Spielwiese) werden von der Dorfkorporation verwaltet; die jeweils zuständigen Betreuer stehen in direktem Kontakt mit dem Liegenschaftsdienst der Stadt Gossau. Nach diesem bewährten System soll auch der Dorfplatz betreut werden. Für den Dorfplatz ist ein Betriebs- und Nutzungskonzept ähnlich demjenigen für Markthalle und Bundwiese vorgesehen. Analog der Nutzung der Bundwiese sollen auch für Nutzungen des Dorfplatzes Arnegg Gebühren erhoben werden.

Diese sollen so angesetzt sein, dass sie für mögliche Veranstalter tragbar sind und Anreize zur Benutzung schaffen. Die Lagerräume in der Remise lassen sich allenfalls vermieten. Insgesamt dürfte jedoch der Ertrag gegenüber heute zurückgehen.

Erwägungen des Stadtrates

Gemäss den Leitsätzen der Stadtentwicklung sorgt Gossau für familienfreundliche Quartiere und attraktive öffentliche Anlagen. Der Stadtrat betrachtet die Idee eines Dorfplatzes an diesem Standort als deutliche Aufwertung für den Kern von Arnegg. Das Projekt ist geeignet, ein aktives Dorfleben zu unterstützen und entspricht den Absichten der Richtplanung.

Beratung im Stadtparlament

Der Stadtrat hat seinen Bericht und Antrag am 23. März 2006 dem Stadtparlament zugeführt. Dieses hat das Vorhaben am 2. Mai 2006 der parlamentarischen Baukommission zur Vorberatung übergeben. Die Baukommission hat den Antrag des Stadtrates vollumfänglich zur Annahme beantragt. Das Stadtparlament hat

den Antrag mit 19 Ja zu 9 Nein bei einer Enthaltung angenommen.

Da elf Parlamentsmitglieder einem Ratsreferendum zugestimmt haben, wird gemäss Art. 12 lit. a) Gemeindegesetz eine Volksabstimmung notwendig.

Antrag

Für den Dorfplatz Arnegg wird einem Kredit von CHF 1'150'000 (inkl. MwSt.) zugestimmt.

Gossau, 29. September 2006

Präsidium Stadtparlament

Claudia Martin
Präsidentin

Urs Salzmann
Stadtschreiber-Stv.