

## **Thomasweg Sulgenbach, Wasserbauprojekt**

Kredit; Direktion Umwelt und Betriebe

### **1. Ausgangslage**

Das vorliegende Geschäft wurde dem Parlament am 14.09.2021 bereits vorgelegt. Es wurde damals vor der Sitzung vom zuständigen Direktionsvorsteher Hansueli Pestalozzi zurückgezogen.

Unterdessen wurden Abklärungen für Kosteneinsparungen (Varianten etc. siehe Punkt 2.) gemacht und das Folgekostenformular (Beilage 2) überarbeitet. Hier liegt nun die baubewilligte, jedoch kostenoptimierte Variante erneut zum Beschluss vor.

Folgend die Grundlagen und die Entwicklung des vorliegenden Geschäfts:

Im Wohnquartier Liebefeld an der Könizstrasse zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse befindet sich das Planungsgebiet, auf dem das verdichtete Wohnen beispielhaft umgesetzt werden soll.

Die planerischen Festlegungen für das Gebiet bestehen aus den ZPP-Vorschriften Nr. 4/7 „Thomasweg/Stationsstrasse“ und der dazu gehörenden Überbauungsordnung. Sie sind seit März 2019 rechtskräftig.



**Abbildung 1 Visualisierung Wettbewerb**

Die Grundeigentümerin der betroffenen Parzellen 1310 und 6156, die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG), veranstaltete im Jahr 2017 den Studienwettbewerb „Urbanes Wohnen im Liebefeld“. Das Siegerprojekt schlägt vor, den eingedolten Sulgenbach entlang der Stationsstrasse als offenes Fließgewässer erlebbar zu machen. Der Raum zwischen der Stationsstrasse und den Neubauten wird durch diese Massnahme einen natürlichen und attraktiven Aussenraum bilden. Das Wasserelement gibt dem neuen Quartier ein einzigartiges Image und eine starke Identität. Von der Jury des Studienwettbewerbs und speziell dem Liebefeld-Leist wird dieser Vorschlag sehr begrüsst, da damit auch der Freiraum des umgebenden Quartieres massgeblich aufgewertet wird.

Die Gemeindevertreter aus Gemeinderat und Verwaltung haben sich in der Jury damals stark für das Gewässer eingesetzt und bereits die Möglichkeit der Entnahme von Mitteln aus die Spezialfinanzierung "Ausgleich von Planungsvorteilen" in Aussicht gestellt.

Das Sichtbarmachen des Sulgenbachs war ein entscheidendes Kriterium für die Wahl des Siegerprojekts und wird in allen Visualisierungen (siehe Abbildung 1) prominent dargestellt. Es zeigt exemplarisch, wie wichtig aufgewertete, möglichst natürlich gestaltete Aussenräume in dicht bebauten Gebieten sind.

Gleichzeitig mit der Kenntnisnahme des Siegerprojekts hat der Gemeinderat die Abteilung Umwelt und Landschaft (AUL) mit der Erarbeitung eines Wasserbauprojekts für die Öffnung des Sulgenbachs beauftragt (GRB 2017/178).

Ein differenziertes Variantenstudium (siehe Punkt 2), unter Einbezug verschiedenster Fachabteilungen der Gemeindeverwaltung, hat zum nun vorliegenden Projekt des Zweitlaufs geführt.

Mit der HIG wurde damals vertraglich vereinbart, dass sie eine Ausgleichsleistung von CHF 2'120'000.- in die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ tätigen werden. Beim Zweitlauf und seiner Umgebung handelt es sich um ein Projekt, das in hohem Grad den Anforderungen und Kriterien für die Entnahme von Mitteln dieser Spezialfinanzierung entspricht. Das Projekt schafft eine städtebauliche und ökologische Aufwertung dieses zentralen öffentlich nutzbaren Raumes. Der Verwendungszweck dieser Mittel ist durch Artikel 142f Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG, BSG 721.0) vorgegeben und auf Massnahmen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700) beschränkt (vgl. auch Art. 10 und 13 Abs. 2 des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen).

Der Perimeter befindet sich an der Stationsstrasse nahe dem Graberareal, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Umgebung des Graberareals soll zusammen mit einer eventuellen künftigen verkehrstechnischen Anpassung der Stationsstrasse und dem «Freiraum am Wasser» zu einem neuen wertvollen zusammenhängenden Quartierfreiraum werden.

Da die öffentlich zugänglichen Anlagen um den Zweitlauf auf privatem Grund zu liegen kommen, werden die Rechte und Pflichten dazu in einem Infrastrukturvertrag geregelt (GRB 2019/135). Mit der Grundeigentümerschaft wurde darin die Realisierung des Zweitlaufs (inkl. öffentlichem allgemeinen Fusswegerecht), unter dem Vorbehalt der Genehmigung des entsprechenden Kredits durch das finanzkompetente Organ, vereinbart. Zur gegenseitigen Sicherstellung des Werks und des öffentlichen Zugangs mit seinen Rechten und Pflichten sind gemäss Infrastrukturvertrag verschiedene Dienstbarkeiten nötig.

Durch die Anlagen Zweitlauf Sulgenbach, dem neuen öffentlich nutzbaren und ökologisch wertvollen Freiraum am Wasser, wird das Legislaturziel: "Köniz wertet seine Aussenräume auf und sichert die Qualität der Natur- und Kulturlandschaften" weiterverfolgt. Die Anlagen Zweitlauf helfen mit, die beiden Massnahmen dieses Ziels: "Freiräume aufwerten" und "Biodiversität fördern" umzusetzen.

Die Baubewilligung für die Anlagen Zweitlauf Sulgenbach wurde ohne Einsprache (eine Rechtsverwahrung) am 5. Juni 2019 vom Regierungsstatthalteramt erteilt.

Obwohl der Bau des Zweitlaufs und der dazugehörigen Umgebung erst mit der dritten und letzten Etappe der Überbauung ab 2024 geplant ist, beantragt der Gemeinderat bereits jetzt den dafür nötigen Kredit. Dies hat zwei Gründe:

- Einerseits ist die Planung des Zweitlaufs zeitgleich mit der Planung der Überbauung (alle Bauphasen) zu tätigen. Die Baueingabe erfolgte gleichzeitig (ein Umgebungsgestaltungsplan). Die Baubewilligung für die Überbauung wurde am 2. Juli 2019 erteilt. Mit dem Bau wurde begonnen und die Planung der Umgebungsgestaltung ist in vollem Gang und wird laufend bis zur Ausführung weitergeführt.
- Andererseits ist die Planungssicherheit des Investors zu gewährleisten. Falls der Kredit nicht genehmigt wird, muss der Grundeigentümer eine Anpassung des Baugesuchs beantragen.
- Siehe zudem Punkt 6, "Folgen bei Ablehnung des Geschäfts".

## 2. Variantenstudium

Der Freiraum soll nicht nur einen hohen Erlebniswert für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Überbauung aufweisen, sondern auch als wertvoller öffentlicher Erholungsraum für das ganze Quartier dienen. Zudem wird die gesamte Anlage Zweitlauf einen hohen ökologischen Erlebniswert aufweisen und sich städtebaulich angemessen in das bestehende Quartier integrieren. Das Wasserelement soll zu einer klimatischen Verbesserung in diesem dicht bebauten Quartier beitragen. Mit dieser Realisierung wird ein Stück Natur in ein stark überbautes Siedlungsgebiet gebracht.

Die ursprünglich vorgesehene Ausdolung des Sulgenbachs erwies sich als nicht machbar, da der Bach bis ca. drei Meter unter Terrain verläuft. Die dafür nötigen Terrainanpassungen (Stützmauer, Böschungen) hätten nicht städtebaulich verträglich eingebettet werden können. Die Suche nach Alternativen führte zu vorliegendem Resultat, einem offenen Wasserlauf nahe der Oberfläche. Dies bietet einen ökologischen Mehrwert, der einer Ausdolung entspricht.

Für die Beförderung des Wassers an die Oberfläche wurden ebenfalls verschiedene Varianten geprüft. Leider ist die in Bezug auf Folgekosten günstigere mechanische Beförderung des Wassers mit einem hydraulischen Widder oder einem Schöpfrad nicht möglich (Wassermenge, Platzverhältnisse, Sichtverhältnisse, Sicherheit etc.), zudem ist eine Beförderung mittels Rohr ab höherem Terrain nicht bewilligungsfähig (Voranfrage OIK II), weshalb eine elektrische Pumpe nötig ist. Um die Kosten und den Energieverbrauch der Wasserförderung zu minimieren, wird der Zweitlauf so gestaltet, dass sich Bereiche mit stehendem Wasser bilden, wodurch die zu pumpende Wassermenge deutlich reduziert werden kann. Zusätzlich wird der Niederschlag der angrenzenden Flächen in den Zweitlauf abgeführt. Dadurch kann die Pumpenleistung weiter minimiert werden. Eine minimale Wasserumwälzung muss jedoch gewährleistet sein, um die Algenbildung zu verhindern. Im unteren Bereich des Gewässers wird auf eine Abdichtung verzichtet, was die Versickerung ermöglicht und die Kosten zusätzlich reduziert.

## 3. Projekt

Der offen geführte Zweitlauf Sulgenbach wird auf der Südseite von der Stationsstrasse begrenzt. Im Nordwesten grenzt der halböffentliche Aussenraum der Schulnutzung an den öffentlichen Freiraum. Der «Freiraum am Wasser» stellt somit einen erweiterten Aussenraum des Kindergartens mit hohem Erlebniswert dar. Im Nordosten soll ein fließender Übergang zwischen der Umgebung der Überbauung und der Umgebung des Zweitlaufs entstehen. Das Wasser wird mit einem Pumpsystem an die Oberfläche befördert. Als offenes Gewässer mit natürlichem Erscheinungsbild wird es durch die Vorbereiche der Überbauung „Am Thomasweg“, entlang der Stationsstrasse geleitet. Ein öffentlicher, chaussierter Weg ermöglicht das Flanieren und Verweilen am Bach. Durch das oberflächlich geführte Wasser und die Bepflanzung (einheimische Bäume, Sträucher, Stauden) wird das Mikroklima im dicht bebauten Gebiet verbessert. Im Bereich Thomasweg läuft das Wasser, welches nicht unterwegs versickert oder verdunstet, wieder zurück in den unterirdisch verlaufenden Sulgenbach.

Der Zweitlauf weist eine Länge von rund 100m auf, die Fläche des Freiraums beträgt um die 550 Quadratmeter. Der Wasserstand darf eine Tiefe von 20cm nie überschreiten (Sicherheitsanforderung - BFU-Empfehlungen). Die Sohle wird teilweise mit einer Bentonitmatte mit Kiesüberdeckung abgedichtet. Diese verzögert ein Austrocknen (Versickern) des Zweitlaufs. Neben der Gestaltung des Wasserlaufs werden weitere Bauwerke benötigt:

- Entnahmebauwerk
- Pumpenschacht inkl. Pumpe
- Auslaufbauwerk
- Einlaufbauwerk und Rückgabe Sulgenbachkanal
- Durchlass (Brücke für Zugang zur Überbauung)
- Mauer entlang der Stationsstrasse (inkl. Belagsanpassungen am Trottoir der Stationsstrasse)

Die Stützmauer bildet den Übergang zwischen der Strasse (Trottoir) und dem Zweitlauf. Die Mauer übernimmt verschiedene Aufgaben. Sie bildet eine erastbare Trennung von Seiten Trottoir (gemäss VSS SN 640075, Anhang 7.1 Hindernisfreier Verkehrsraum - Auflage Baugesuch aus Fachbericht Procap). Gleichzeitig schützt die Mauer die Strasse vor Durchnässung und Erosion.

Auf die ursprünglich angedachten geschwungenen Sitzelemente aus Beton (Wettbewerbsprojekt) wird verzichtet. Zusätzlich werden Kosten durch einfachere Bauweisen (Mauer ohne Oberflächenbehandlung, kleinere Pumpe, Reduktion Bentonitmatte, Reduktion der Bepflanzung etc.) eingespart. Die Planungskosten wurden entsprechend anteilmässig gekürzt.

Bei der Planung, dem Bau, dem Unterhalt und auch im Betrieb sind die einschlägigen Normen und die BFU-Empfehlungen einzuhalten. Ein Notfallkonzept muss sicherstellen, dass die stetige Wasserzufuhr und der Abfluss des Wassers gewährleistet sind.

Der Unterhalt der Anlage wird in die Grünflächenpflege der Gemeinde integriert (siehe Ziffer 4.2 Folgekosten).

#### 4. Finanzen

##### 4.1 Baukosten

Die Baukosten belaufen sich auf CHF 484'300.- zuzüglich Planungsleistungen von CHF 141'700.-. Weiter sind im Kredit die Kosten von CHF 10'000.- für die nötigen Dienstbarkeiten sowie ein Risikoanteil von CHF 60'000.- (ca. 10%) eingerechnet. Dies ergibt ein Total von CHF 696'000.-. Zusätzlich sind interne Leistungen im Umfang von CHF 21'000.- für den Bau der Anlagen zu aktivieren.

Im Investitionsplan sind für die Planung und Realisierung in den Jahren 2019 bis 2024 insgesamt CHF 982'000 eingestellt. Diese werden mit der durchgeführten Verzichtsplanung deutlich unterschritten

1. Projektphase 2. Jahr 3. Stand	IVP	Kredit vom GR genehmigt	Ausgaben und Prognose (KV)
1. Machbarkeitsstudie bis Baubewilligung (GRB 178/2017) 2. 2017-2019 3. Ausgeschöpft		60'000.-	(60'000.-)
1. Ausschreibung (Anteil 2019) 2. (GRB 335/2019) 3. in Arbeit		12'000.-	(12'000.-)
1. Ausschreibung bis Ab- schluss 2. 2020 - 2024 3. In Planung	982'000.-		624'000.-
<b>TOTAL</b>	<b>982'000.-</b>	<b>72'000.-</b>	<b>696'000.-</b>

Die Gesamtkosten für Planung und Realisierung belaufen sich auf CHF 696'000.-. Vom Gemeinderat wurde für die Planung bereits CHF 72'000.- bewilligt. Somit wird dem Parlament ein Kredit von 624'000.- beantragt.

## 4.2 Folgekosten

Für den Betrieb und den Unterhalt der Anlage (gärtnerischer Unterhalt, Reinigung, Unterhalt technischer Anlage, etc.) werden ab Fertigstellung der Anlage der Gemeinde zusätzliche Kosten entstehen. Dies als Sachkosten und als Personalkosten in der Abteilung Umwelt und Landschaft. Die AUL hat eine erste grobe Kostenschätzung erstellt. Als Vergleichszahlen dienen die Erfahrungswerte aus den verschiedenen Grünanlagen der Gemeinde (Liebefeld Park, Allmend Ried) sowie aus dem Bachunterhalt.

Für Pflege, Unterhalt und Reinigung sowie den internen Personalaufwand ist mit geschätzten jährlichen Kosten von CHF 12'000.- zu rechnen.

## 4.3 Entnahme aus der Spezialfinanzierung Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Finanzierung der gesamten Baukosten sowie der Unterhalt während 5 Jahren kann durch die Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ gedeckt werden, ohne den Steuerhaushalt zu belasten.

Das vorliegende Projekt erfüllt die Anforderungen zur Finanzierung aus der Spezialfinanzierung Ausgleich von Planungsvorteilen vollumfänglich.

Das Parlament nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat die Entnahme von höchstens CHF 777'000.- aus der SF Planungsvorteil, unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Kredits durch das Parlament, beschlossen hat.

Die Entnahme aus der SF Planungsvorteil setzt sich wie folgt zusammen:

Bau- und Planungskosten	696'000
Interne Leistungen	21'000
Unterhaltskosten 5 Jahre	60'000
<b>Total</b>	<b>777'000</b>

## 5. Termine Anlagen Zweitlauf Sulgenbach

Die Planung des Bachs muss zeitgleich mit der Planung der Überbauung erfolgen.

Der Bau des Zweitlaufs ist abhängig von der Etappierung der Überbauung. Der Baubeginn der Etappe 3 (Abschluss der Überbauung) ist ab 2024 geplant. Der Bau des Zweitlaufs erfolgt im Anschluss an die Etappe 3.

## 6. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Wird der Antrag abgelehnt, wird die Grundeigentümerin HIG verpflichtet die Fläche zu gestalten. Gemäss Artikel 12 der UeO-Vorschriften ist die Nutzung der Flächen als siedlungsinterner Aussenraum zu gewährleisten. Er muss dazu ein neues Projekt erarbeiten und bewilligen lassen (Baugesuch Projektänderung). Dies birgt ein nicht unerhebliches Risiko für Einsprachen und damit Verzögerungen beim Gesamtprojekt.

Das Stimmvolk hat im Jahr 2016 mit der Zustimmung zur ZPP und Überbauungsordnung bereits einmal deutlich ja gesagt zu dem Projekt.

Die Gemeinde hat durch die Zusicherung (Jurierung) dieser Planung der Bevölkerung und insbesondere dem Leist ein Versprechen abgegeben. Dieses würde nicht eingehalten. Die Verlässlichkeit der Gemeinde gegenüber Bauherren, Investoren und des Quartierleists würde in Frage gestellt. Die Akzeptanz des Instruments «Ausgleich von Planungsvorteilen» würde Schaden nehmen, wenn Investoren sehen, dass die Gelder nicht am Ort (Bezug zum Gebiet) eingesetzt werden. Das Versprechen eines neuen öffentlichen Freiraums im dicht bebauten Gebiet könnte nicht eingehalten werden, das geplante öffentliche Wegrecht wird wegfallen.

Es würde die Chance verpasst für die Bevölkerung einen wichtigen Begegnungs- und Erholungsraum neben dem Graberareal zu realisieren.

Da die gesamten Kosten von der Spezialfinanzierung „Ausgleich von Planungsvorteilen“ entnommen werden können, hat eine Ablehnung keine Auswirkung auf den Steuerhaushalt.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Parlament bewilligt für das Projekt Thomasweg Sulgenbach, Wasserbauprojekt einen Kredit von CHF 624'000.- (inkl. MwSt. zuzüglich allfälliger Teuerung), zu Lasten Konto 5120.5020.7200, Thomasweg Sulgenbach, Wasserbauprojekt.

Köniz, 6. Juli 2022

Der Gemeinderat

### **Beilagen**

- 1) Projekt Zweitlauf Sulgenbach (Gestaltungsplan Baugesuch, online auf der Parlamentswebseite)
- 2) Folgekostenformular



# FOLGEKOSTEN nach HRM2

## Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

**Rechtliche Grundlage:** **Art. 58 GV (Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen)**  
 Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgewicht zu orientieren.

JAHR	%	2017	2019	2024	2025	2026
------	---	------	------	------	------	------

**INVESTITIONSOBJEKT (Kto-Nr. / Bezeichnung):**  
 5120.5020.7200 Thomasweg Sulgenbach, Wasserbauprojekt

Beträge in CHF = Eingabefelder !!! **BRUTTOKREDIT:** 624'000.00

Inbetriebnahme des Objektes (Jahr): 2025 = Abschreibungsbeginn nach Nutzungsdauer (siehe Spalte J)

<u>INVESTITIONSTRANCHEN:</u>	60'000	12'000	624'000
------------------------------	--------	--------	---------

<u>FOLGEKOSTEN:</u>						
<u>Kapitalkosten:</u>						
Abschreibungen ab Betrieb	2.00%	0	0	0	13'920	13'920
<small>(Anlagekategorien sind unten aufgeführt = scrollen!)</small>						
Fremdfinanzierungszinsen	1%	150	330	1'920	3'480	3'480
<small>(bei einem Fremd- / Selbst-Finanzierungsgrad von je 50%)</small>						
<u>Betriebskosten</u>						
Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)	%	0	0	0	4'500	4'500
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)	%	0	0	0	7'500	7'500
<b>oder</b>						
Sachaufwand (z. B. Unterhalt, Miete etc.)						
Personalkosten (z. B. Lohn Hauswart)						
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>						
Entnahme aus Planungsvorteilen SF						
Unterhaltskosten 5 Jahre ER				12'000		12'000
Entnahme aus Planungsvorteilen SF						
Abschreibungen 50 Jahre IR				13'920		13'920
<b>Total Folgekosten</b>		<b>150</b>	<b>330</b>	<b>1'920</b>	<b>3'480</b>	<b>3'480</b>



- LEGENDE**
- Allgemein**
    - Boarbeitsgermator Anlage Zierlauf Sulgenbach
    - Parzellengrenze
    - Projektiert / Bestand
  - Belege**
    - Sickerasphalt
    - Asphalt
    - Chaussierung
    - Kies umgebunden
    - Rasen- und Wiesenflächen
    - Staudenflächen
    - Uferbereich:
      - betriebsweise
      - Iris sibirica
      - Iris pseudacorus
    - Ruderalflächen:
      - betriebsweise
      - Daucus carota
      - Cichorium tritopus
  - Höhen**
    - +94.00 Höhe projektiert OK Mauer entlang Stationsstrasse
    - +94.15 Höhe projektiert Bachsohle
    - 94.00 Höhe Bestand
  - Pflanzungen**
    - Bäume
      - A.in Anus incana - Grau-Eiche
      - S.fr Salix fragilis - Bruchweide
      - S.ca Salix caprea - Salweide
    - Kleingehölze
      - betriebsweise: Salix viminalis - Korbweide
      - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

- Zierlauf Wasserstand max. 15cm
- Ausstattungen**
  - Stützbank
- Zierlauf Sulgenbach**
  - Durchlass Betonstufe Zierlauf unterirdisch
  - Stützmauer Stationsstrasse 15cm Anschlag zu Trottoir
  - 70cm Höhe Bachsohle zu OK Mauer

**Bauherrschaft** Gemeinde Künzli  
Abteilung Umwelt und Landschaft  
Müllersstrasse 101  
3096 Künzli

**Grundeigentümer** HG Immobilien Anlage Stiftung  
Löwenstrasse 25  
8001 Zürich

**Projektfasser** exträ Landschaftsarchitekten AG  
Schönbergstrasse 52  
3013 Bern

Rolf Pätz / OK Datum  
Manu Schärer / OK Datum  
Michael Mannsach / OK Datum

