

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 20. August 2018

Zentrum Rüfenacht; Realisierung Dorfplatz und Umgestaltung Gemeindestrassen: Kreditbewilligung

Sitzung Nr. 17	Datum 20.08.2018	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 737	Archivnummer 31/0/8
-------------------	---------------------	------------	-----------------	------------------------	------------------------

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 26. Juni 2017 die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung im Zentrum Rüfenacht genehmigt. Er wurde in den letzten Jahren regelmässig über das Projekt orientiert. Mit verschiedenen politischen Vorstössen wurde zudem seit 2012 die rasche Entwicklung des Zentrums in Rüfenacht gefordert.

Trotz dem Willen aller Beteiligten, das Projekt so rasch wie möglich zu realisieren, hat die Erarbeitung des Bauprojekts mehr Zeit beansprucht als ursprünglich angenommen. Die Grundeigentümerin und Bauherrin (Ramseier und Stucki AG) hatte ursprünglich geplant, das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag für den öffentlichen Dorfplatz im Herbst 2017 zu unterbreiten. Bei der Erarbeitung zeigte sich jedoch, dass für die Erfüllung der in der Überbauungsordnung verankerten, hohen Ansprüche an die Gestaltung des Areals, mehrere Bereinigungsrunden notwendig waren. In der Zwischenzeit ist diese Bereinigung erfolgreich abgeschlossen worden und die Ramseier und Stucki AG hat das Baugesuch für die Überbauung des Areals eingereicht.

2. Projekt

Das vorliegende Überbauungskonzept beinhaltet einen öffentlichen Dorfplatz und die Umgestaltung der angrenzenden Gemeindestrassen. Die Projektierung wurde von externen Fachexperten und der Planungskommission bezüglich Gestaltung eng begleitet und nach einem längeren Bereinigungsprozess schliesslich genehmigt.

Die nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen aus der Überbauungsordnung werden mit dem vorliegenden Projekt umgesetzt.

„Entwickler und Gemeinde spannen zusammen, um das in den Legislaturzielen des Gemeinderats verankerte neue Zentrum von Rüfenacht zu realisieren. Dieses soll mit publikumsorientierten Nutzungen wie Restaurant, Läden, Büros sowie einem durchmischten Wohnangebot, u. a. mit Familien und Alterswohnungen, belebt werden. Mit zwei Gebäuden in dichter Bauweise wird ein öffentlicher Platz - ein Begegnungsraum - freigespielt. Mit der Hinterhausstrasse und der alten Bernstrasse werden wichtige historische strukturbildende Elemente aufgewertet. Die Neubauten zeichnen den Dorfeingang aus, machen Rüfenacht von aussen sichtbar, stiften eine neue bauliche Identität.“

Das neue Zentrum organisiert sich auf zwei Seiten. Die der Worbstrasse zugewandte Seite nimmt die ehemaligen Funktionen mit Aussenterrasse für die Restauration, Vorfahrt, Parkierung und Anlieferung auf. Das Strassenkreuz Hinterhaus-, alte Bern- und Dorfstrasse wird nordseitig zu einem Platz aufgeweitet und erfüllt Bedürfnisse des dörflichen Alltags wie Treffpunkt und Veranstaltungsort im Zusammenhang mit den publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Die Platzfläche ist ab den bestehenden Rändern aufgespannt und findet in der leicht geneigten Ebene ihre logische Herleitung. Die Anordnung der Einzelbäume und Baumgruppen ergeben unterschiedliche Raumsequenzen, schaffen Durchblicke und Beziehungen gerade im Zusammenspiel mit den historischen Zeugen wie dem Schössli oder dem Bauerngarten. Jeweils bei den

Platzzugängen verdichten sich die Bäume und verstärken die Torbildung. Die Hartflächen werden in Asphalt ausgeführt.

Des Weiteren darf auf die Planbeilage verwiesen werden.

3. Vereinbarung mit der Ramseier und Stucki AG

Mit der Vereinbarung vom 9. März 2017 haben die Bauherrschaft (Ramseier und Stucki AG) und der Gemeinderat die Grundsätze der Planung, Gestaltung und Nutzung der Aussenräume, der Erschliessung und der Kostentragung geregelt. Dabei wurde ein koordiniertes Vorgehen unter Federführung der Bauherrschaft festgelegt.

Innerhalb des Planungsperimeters der ZPP K20 bleiben die Eigentumsverhältnisse mehr oder weniger unverändert. Das Areal der ehemaligen Sonne bleibt im Eigentum der Ramseier und Stucki AG. Diese räumt der Gemeinde aber auf dem in ihrem Grundeigentum befindlichen Anteil des künftigen Dorfplatzes mittels Dienstbarkeitsvertrag ein dauerndes öffentliches Nutzungsrecht ein. Der Dienstbarkeitsvertrag liegt im Entwurf vor. Bezüglich Nutzung des öffentlichen Platzes sind folgende Bestimmungen geplant:

„Bei der Nutzung des öffentlichen Platzes hat die Dienstbarkeitsberechtigte (Einwohnergemeinde Worb) folgende Nutzungsvorschriften zu beachten:

- Die Dienstbarkeitsberechtigte ist befugt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Gestaltung des öffentlichen Platzes notwendigen Anlagen und Einrichtungen darauf zu erstellen und zu betreiben. Diese dürfen jedoch die übrige Nutzung, insbesondere den Zugang zu den Gebäuden auf dem Grundstück Nr. 628 nicht übermässig beeinträchtigen oder stören.
- Bei der Nutzung des öffentlichen Platzes sind die Interessen der Bewohner und Nutzer der beiden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 628 zu wahren und zu gewährleisten. Übermässige Emissionen/Immissionen sind zu unterlassen. Für die Nutzung des öffentlichen Platzes gilt ergänzend das jeweils geltende Reglement zum Schutz vor Lärm der EG Worb.
- Vor der Erteilung allfälliger Ausnahmegewilligungen hat die EG Worb (Sicherheitskommission) der/n Stockwerkeigentümergeinschaft/en bzw. dem Verwalter der Gebäude auf dem Grundstück Nr. 628 von emissions-/immissionsträchtigen Vorhaben Kenntnis zu geben, diesen Ausnahmegesuche zur Stellungnahme zuzustellen und deren Stellungnahme bei der Beurteilung von Ausnahmegesuchen zu berücksichtigen.
- Die Dienstbarkeitsberechtigte trägt die Verantwortung und Kosten für den Betrieb inkl. Beleuchtung, den Unterhalt, die Schneeräumung, den Strom, die Retention des Wassers und den Erhalt des öffentlichen Platzes und der von ihr darauf erstellten notwendigen Anlagen und Einrichtungen; sie haftet für allfällige Schäden im Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung.“

Der Platzbereich gemäss Überbauungsplan wird von der Gemeinde erstellt, erneuert und unterhalten. Die Grundeigentümerin sorgt auf ihre Kosten dafür, dass der Platzbereich durch die Gemeinde bestimmungsgemäss genutzt, insbesondere auch begrünt und bepflanzt werden kann. Die oberirdischen Nutzungsrechte am Platzbereich werden der Gemeinde unentgeltlich eingeräumt. Das Areal Zentrum Sonne Rüfenacht wird von der Grundeigentümerin überbaut, erneuert und unterhalten. Der Unterhalt und der Betrieb von öffentlichen Fusswegen über das Areal gehen zu Lasten der Gemeinde.

Der vorliegende Kreditantrag basiert auf dem Kostenvoranschlag des Planers und auf den vereinbarten Kostenteilern aus der Vereinbarung.

4. Strassenzustand und Verkehrsregime Gemeindestrassen

Die Umgestaltung der an das Areal der ehemaligen Sonne angrenzenden Strassenräume ist ein integraler Bestandteil des Gestaltungskonzepts Zentrum Rüfenacht, welches der Überbauungsordnung zu Grunde liegt.

Mit dem vorliegenden Projekt werden die Vorgaben für eine gesamtheitliche Gestaltung mit verhältnismässig geringen baulichen Massnahmen im Bereich der Strassenräume umgesetzt. Eine grossflächige Sanierung der Gemeindestrassen oder von Werkleitungen ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde prüft im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Zentrums in Rüfenacht die Einführung eines einheitlichen Geschwindigkeitsregimes auf den Gemeindestrassen im Dorf. Zur Diskussion stehen dabei ein Regime Tempo 30 oder ein Regime Tempo 40. Die Umsetzung dieses Verkehrsregimes erfolgt in einem separaten Verfahren durch die Gemeinde. Federführend ist das Departement Sicherheit.

5. Termine

Die Bauherrschaft plant, mit dem Bau der Hochbauten umgehend nach dem Erhalt der Baubewilligung zu starten. Dies dürfte voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2018 soweit sein. Die Aussenraumgestaltung gemäss dem vorliegenden Kreditantrag erfolgt voraussichtlich 2019 und 2020.

6. Kosten

Kostenzusammenstellung Neubau öffentlicher Platz und Aufwertung angrenzender Strassenraum:

Baumeisterarbeiten	CHF	705'787.00
Honorare und Dienstleistungen	CHF	175'000.00
Bauherrenkoordination	CHF	38'668.00
Landerwerb, Vermarktung und Vermessung	CHF	30'000.00
Sonstiges, Unvorhergesehenes, Reserven	CHF	40'000.00
<u>Mehrwertsteuer (7.7%) und Rundung</u>	<u>CHF</u>	<u>75'545.00</u>
Total	CHF	1'065'000.00

Die Kostenanteile für den Neubau des öffentlichen Platzes und für die Aufwertung der angrenzenden Strassenräume betragen jeweils rund 50% des beantragten Kredits.

In der Finanzplanung 2019/2023 sind Gesamtkosten von 1 Mio. Franken eingestellt. Im vorliegenden Kreditantrag ist der im Februar 2017 vom Gemeinderat genehmigte Projektierungskredit enthalten.

7. Jährliche Folgekosten

Nach der Realisierung des öffentlichen Platzes ist für den betrieblichen Unterhalt mit jährlichen zusätzlichen Kosten von rund 10'000 Franken zu Lasten der Gemeinde zu rechnen.

Durch die Investition von 1'065'000 Franken wird die Erfolgsrechnung – bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 40 Jahren und einem Fremdkapitalzins von 1,5 Prozent – mit Abschreibungen von durchschnittlich 26'625.00 Franken und Zinsen von durchschnittlich 7'988 Franken pro Jahr belastet.

8. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen

Die Entwicklung des Zentrums von Rüfenacht ist ein Legislaturziel des Gemeinderates.

9. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 48 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Für den Neubau eines Dorfplatzes auf dem Areal der ehemaligen Sonne in Rüfenacht und für die Umgestaltung der angrenzenden Strassenräume wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto 330.5030.02, ein Verpflichtungskredit von CHF 1'065'000.00 bewilligt.
2. Vorbehalten bleiben
 - eine fakultative Volksabstimmung gemäss Art. 48 Bst. b
 - ein Volksvorschlag gemäss Art. 35 der Verfassung der Einwohnergemeinde Worb vom 13. Juni 1999.
3. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

sig. Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident

sig. Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Situationsplan
- Visualisierung

