

Traktandum 10

Gewährung eines Verpflichtungskredites von Fr. 5'125'000.– für den Neubau einer Tiefgarage für Personenwagen in Arth, Hofmatt

A. Bericht

Ausgangslage

Aufgrund der baulichen Entwicklung in der Gemeinde Arth und dem damit verbundenen Wachstum der Bevölkerung besteht Handlungsbedarf hinsichtlich des heutigen Parkierungsangebotes in der Dorfschaft Arth. Das Defizit an PW-Abstellplätzen resultiert auch aus Gründen erhöhter Nachfrage, bzw. Abgabe von kostenpflichtigen Parkierungskarten im Dorfkern Arth. Anzuführen ist im Weiteren der erhöhte Bedarf an Abstellplätzen für das neue Alterszentrum Chriesigarte auf dem Areal Chilenfeld, die künftige (bis dato noch nicht klar definierte) Nutzung des heutigen Alters- und Pflegeheimes Hofmatt sowie für weitere mögliche Aktivitäten im Rahmen der Raumplanung (u.a. Neugestaltung Quaianlage Naberli). Dazu kommen unzureichende Parkplatzangebote im Rahmen von grösseren Anlässen (z.B. während der Theatersaison oder bei anderweitigen kulturellen/sportlichen Veranstaltungen). Es ist auch davon auszugehen, dass infolge der stets höheren Mobilität der Bevölkerung das Bedürfnis an öffentlichen Parkplätzen noch weiter zunehmen wird.

Der Gemeinderat hat mit der Stiftung Pflegezentren Gemeinde Arth vereinbart, dass für das neue Alterszentrum Chriesigarte ein Teil des gesetzlich vorgeschriebenen Parkierungsbedarfs für das neue Heim nicht auf dem Areal Chilenfeld (z.B. im Untergeschoss des Neubauprojektes) sondern auf dem Areal Hofmatt in einer neuen gemeindeeigenen Tiefgarage auszuweisen ist. Im unmittelbaren Umgebungsbereich des neuen Heimes soll nur eine beschränkte Anzahl oberirdische Kurzzeit-Parkplätze realisiert werden. Die Benützung, bzw. das Benützungsrecht für Parkplätze in der geplanten Tiefgarage Hofmatt soll mittels Vereinbarung geregelt werden (z.B. in Form einer Dienstbarkeit oder eines längerfristigen Mietvertrages).

Projektbeschreibung

Gemäss den durchgeführten Planungsarbeiten soll auf dem gemeindeeigenen Areal Hofmatt eine einstöckige Tiefgarage für insgesamt 121 Personenwagen erstellt werden. Davon sind vier Parkplätze für behinderte Personen vorgesehen.

Die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) erfolgt direkt über den Schulweg. Damit bestehen Zu- und Wegfahrtsmöglichkeiten über die Gotthardstrasse. Als flankierende Massnahmen sind entsprechende Signalisierungen an den Hauptverkehrsachsen geplant. Damit können die Autofahrer zielgerichtet geführt werden, was den so genannten Parkplatz-Suchverkehr reduziert.

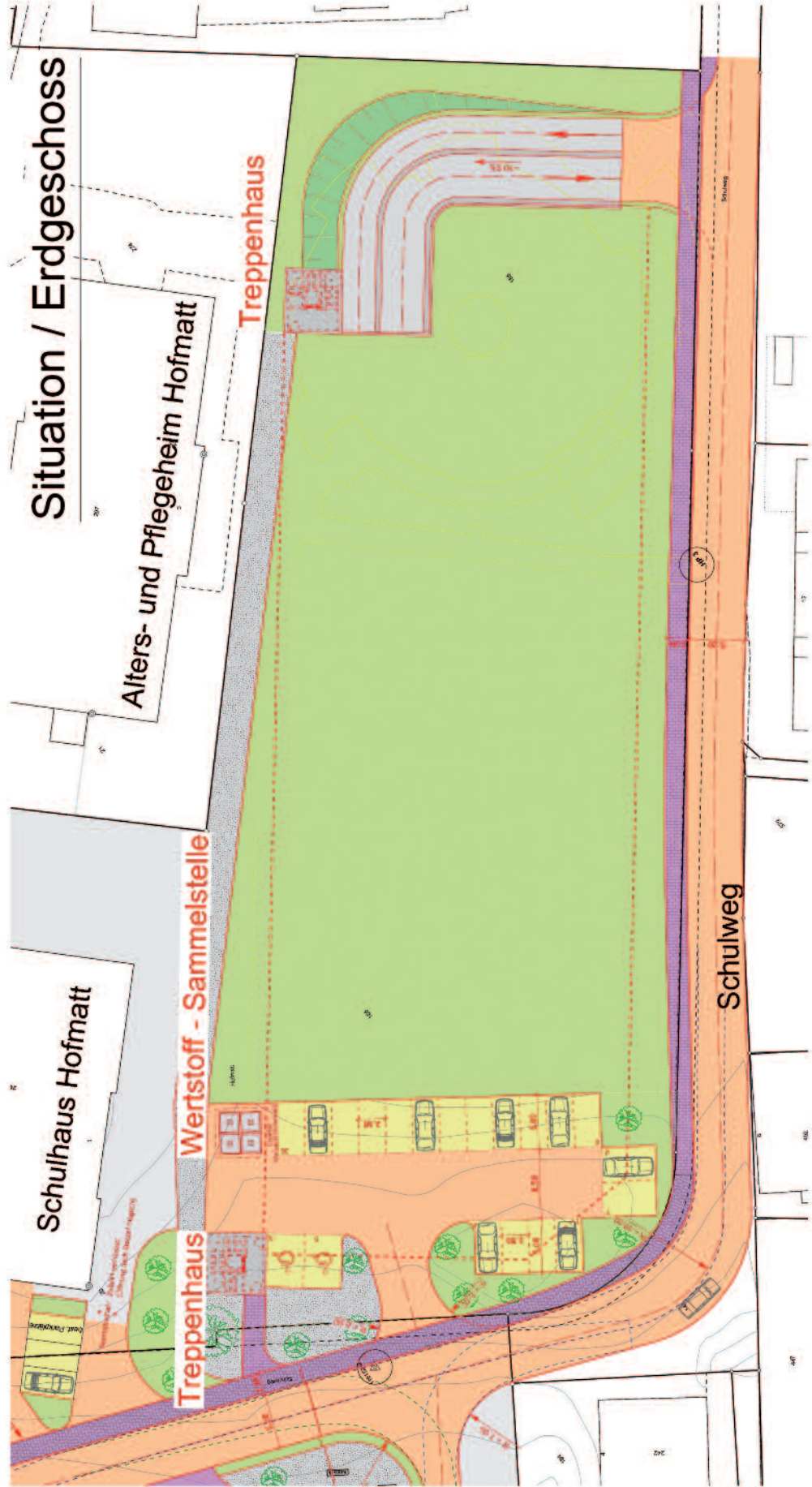
Der Schulweg wird ab dem Parkplatz Hofmatt bis zur Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage auf 5 m und das Trottoir auf 2 m verbreitert.

Der Personen-Zugang zur Tiefgarage ist über zwei Treppenhäuser mit Lift in der Nähe des Schulhauses Hofmatt (Zugang Dorf) und südlich des heutigen Alters- und Pflegeheimes Hofmatt (Zugang Chriesigarte) projektiert. In der Tiefgarage ist neben dem Personen-Zugang Dorf ein Damen- und ein Herren-WC ausgewiesen. Im Planprojekt integriert sind im Weiteren zwei Kassen und Räume für Technik und Wartung. Für den gesamten Garagentrakt ist eine hinreichende Belüftung vorgesehen.

Die Tiefgarage soll nach Abschluss der Bauarbeiten mit Erdreich überdeckt und begrünt werden. Die Grünfläche soll wie bisher als Aufenthalts- und Spielfläche sowie als Festplatz dienen.

Die heute bestehenden 32 Parkplätze auf dem Areal Hofmatt sollen auf 20 Kurzzeit-Parkplätze reduziert werden, dies im Interesse einer verbesserten Arrondierung des Raumes zwischen dem Kirchen- und Hofmattareal sowie dem Rathausplatz.

Im Projekt integriert ist auch eine neue Wertstoff-Sammelstelle, nachdem die heutige Sammelstelle zwischen dem Alters- und Pflegeheim und dem alten Ökonomiegebäude (Holzschof) aus Gründen künftiger Erschliessungskonzeption aufgehoben wird. Die Kosten für das Untergrundsystem in der Grössenordnung von Fr. 45'000.– sind im Tiefgaragenprojekt nicht enthalten. Die Finanzierung erfolgt über die Finanzposition des Umweltschutzes.





Anlagekosten nach Baukostenplan BKP (Kostenschätzung nach SIA 102:2003)

0 Grundstück	Fr.	5'000.00
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	54'000.00
2 Gebäude	Fr.	4'229'000.00
3 Betriebseinrichtungen	Fr.	224'000.00
4 Umgebung	Fr.	215'000.00
5 Baunebenkosten	Fr.	25'000.00
MwSt (Pos. 2-4)	Fr.	373'000.00
		<hr/>
Total Anlagekosten	Fr.	5'125'000.00

Die Berechnung der Anlagekosten basiert auf folgenden Grundlagen:

- Offerten von ähnlichen Bauprojekten
- Richtofferten
- Erfahrungswerten

Preisbasis: Juli 2011 (Produktionskosten-Index Schweizerischer Baumeisterverband PKI).
Die Genauigkeit der Kostenschätzung liegt bei +/- 15%.

Finanzierung

Im Finanzplan 2013 - 2015 sind im Planjahr 2014 Investitionskosten von Fr. 5'000'000.– enthalten. Die Finanzierung erfolgt vollumfänglich mit Fremdkapital. Der Mittelbedarf ist zu den bestmöglichen Konditionen auf dem Darlehensweg zu beschaffen. Abschreibung und Verzinsung erfolgen nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 27.01.1994 (SRSZ 153.100).

Für Bauten und Anlagen schreibt das Gesetz einen Abschreibungssatz von 8% des Restbuchwertes vor. Dadurch wird die Laufende Rechnung in den ersten Jahren mit einem übermässig hohen Abschreibungsbetrag belastet. Die ordentlichen Abschreibungen und Kapitalzinsen werden jährlich im Voranschlag eingestellt und in der Rechnung ausgewiesen.

Unterhaltskosten

Für die ordentlichen Betriebs- und Unterhaltskosten (ohne Zinsen, Abschreibungen und grösseren baulichen Unterhalt) ist mit jährlichen Kosten von zirka 0.75% bis 1% der Bausumme zu rechnen. Mit dem Vollzug des Unterhaltes wird die Gemeinde-Werkgruppe beauftragt.

Einnahmen

Der Gemeinderat rechnet anfänglich mit Einnahmen von Fr. 175'000.– pro Jahr. Diese setzen sich aus Parkierungsgebühren, der Vermietung von Parkplätzen an das neue Alterszentrum und an Private sowie den Einnahmen aus den Parkkarten zusammen.

Betriebsrechnung

In der Privatwirtschaft wird eine Tiefgarage über 70 Jahre abgeschrieben. Dies entspricht einer normalen Lebensdauer einer Tiefbaute. Durch den zu hohen gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz von 8% ist es in den ersten Betriebsjahren nicht möglich, dass die Tiefgarage eine ausgeglichene Rechnung präsentieren kann. Die Ausgaben, (Abschreibungen, Fremdkapitalzinsen, Unterhalt) sowie die kalkulierten Einnahmen sollten sich bei einer realistischen Annahme der Lebensdauer von 70 Jahren in etwa die Waage halten.

Bauterminplan

Bei Annahme des Sachgeschäftes werden unverzüglich die Detailprojektierung, das erforderliche Bewilligungsverfahren, die Bauausschreibungen und Arbeitsvergebungen vorgenommen. Baubeginn ist im Jahr 2014. Vorbehalten bleibt jedoch, dass die erforderlichen Bau- und Vergebungsverfahren ohne Probleme, u.a. auch ohne Einsprachen und Beschwerden, abgewickelt werden können. Es wird mit einer Bauzeit von zirka 18 Monaten gerechnet. Die Tiefgarage würde somit zeitgleich mit dem neuen Alterszentrum Chriesigarte fertig erstellt sein.

Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass die Neuerstellung einer Tiefgarage mit 121 Parkplätzen auf dem Areal Hofmatt einem ausgewiesenen Bedürfnis entspricht. Es handelt sich auch um eine Investition in die Zukunft. Aufgrund der umfassenden Vorarbeiten wird den Stimmberechtigten eine sinnvolle und den Verhältnissen entsprechende Parkierungslösung für die Dorfschaft Arth vorgeschlagen. Der Gemeinderat erachtet die Projektvorlage auch in der Gesamtheit als notwendig und der örtlichen Situation angepasst. Aufgrund der verpflichtenden Aufgabe, anstehende Infrastrukturprobleme einer guten Lösung zuzuführen, werden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ersucht, dem gemeinderätlichen Antrag positiv gegenüberzustehen.

B. ANTRAG

1. Es sei dem vorgestellten Planprojekt für die Erstellung einer Tiefgarage für 121 Parkplätze auf dem Areal Hofmatt Arth zuzustimmen und der dazu erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 5'125'000.– (Konto 620.501.10), zuzüglich allfällige Teuerung, zu bewilligen.
2. Die erforderlichen Geldmittel seien auf dem Darlehensweg zu beschaffen und gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Bezirke und Gemeinden vom 27.01.1994 zu Lasten der Laufenden Rechnung zu verzinsen und abzuschreiben.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

C. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Arth über den Verpflichtungskredit von Fr. 5'125'000.– für den Neubau einer Tiefgarage für Personenwagen in Arth, Hofmatt

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Verpflichtungskredit von Fr. 5'125'000.– für den Neubau einer Tiefgarage für Personenwagen auf seine Rechtmässigkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft.

Aufgrund unserer Prüfungsergebnisse beantragen wir der Gemeindeversammlung zuhanden des Souveräns, den Verpflichtungskredit zu genehmigen.

Arth, 26. März 2012

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Marc Jütz
Peter Krattenmacher
Bernadette Lüdi
(Im Ausstand: Franz Schuler-Mettler)