

Beschluss des Grossen Gemeinderats

betreffend

Gemeindezentrum Lötschberg, Neugestaltung Vorplatz/Innenhof mit Entwässerung in Trennsystem / Verpflichtungskredit von CHF 1'387'000

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderats
- gestützt auf Art. 40.1 a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Der Neugestaltung des Vorplatzes/Innenhofs mit Entwässerung im Trennsystem des Gemeindezentrums Lötschberg wird zugestimmt.
2. Hierfür wird ein Gesamtkredit von CHF 1'387'000 bewilligt.
3. Hierfür wird ein Verpflichtungskredit von CHF 1'190'000 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
4. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Beendigung der Arbeiten dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorzulegen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Oberlandstrasse und dem Lötschbergplatz durch den Kanton sollen die Abwasserleitungen des Lötschbergzentrums ans Trennsystem angeschlossen werden und in der Folge die Freiraumflächen vor dem Restaurant und dem Innenhof des Gebäudes saniert werden.

Die bestehende Kopfsteinpflasterung mit den Porphyrr Natursteinen weist diverse Setzungen auf und ist in die Jahre gekommen. Eine sanfte, punktuelle Sanierung der Pflasterung ist infolge der Grabarbeiten für das Kanalisations-Trennsystem aus nicht möglich (siehe Begründung unten). Diese Umstellung der Abwasserleitungen vom Misch- zum Trennsystem wird von der Gemeinde selber gefordert. Durch die verschiedenen Anschlüsse des Dachwassers, der Oberflächenentwässerung usw. ist es notwendig, einen Grossteil der Pflasterung aufzureissen. Die vermörtelte Pflasterung in diesen Bereichen anschliessend wieder herzustellen, ist grundsätzlich nicht möglich oder würde mit erheblichem Mehraufwand zu einem Flickwerk führen, das den Ansprüchen nicht gerecht wird. Entsprechend gilt dies auch für die verschiedenen Stellen, an denen durch die Jahre Senkungen und dadurch Stolperfallen entstanden sind.

2. Bericht

In Zusammenarbeit mit dem Büro extra Landschaftsarchitekten, Bern, den Mätzerner & Wyss Ingenieuren, Interlaken und dem Architekturbüro Spörri Graf Partner aus Bern, wurden die verschiedenen Bereiche und die entsprechenden Anforderungen eingehend diskutiert und besprochen. Im Innenhof soll eine vielfältige Nutzung möglich sein; dementsprechend sind der Gestaltung Grenzen gesetzt. Aus dieser Zusammenarbeit sind folgende Vorschläge zur Freiraumgestaltung entstanden:

Die Fläche vor dem Restaurant wird durch die Verlegung des Trottoirs markant an Grösse gewinnen. Bis zum Saaleingang und im Innenhof soll nach dem Einbau des Trennsystems ein neuer Bodenbelag mit einer Natursteinpflasterung (wasserdurchlässig, offene Fugen), der den behindertengerechten Anforderungen entspricht, eingebaut werden. Die Pflasterung hat den Vorteil, dass Regenwasser versickern und wieder abgegeben werden kann. Dadurch wird die Bodenerwärmung reduziert.

Der Einbau der Abwasserleitungen wird nach konventioneller Bauweise ausgeführt. Dies bedeutet, dass die bestehende Pflasterung herausgerissen werden muss. Vom Ingenieur wurden auch alternative Methoden geprüft, um dies zu verhindern (Pressbohrungen, Spülbohrungen, Schlagvortrieb etc.), die unter Umständen kostengünstiger wären. Für das vorliegende Projekt sind diese Methoden nicht geeignet, weil sie die Pflasterung beschädigen würden, auch sind Kurvenbögen nicht möglich. Des Weiteren sind die vielen Richtungswechsel der Leitungen innerhalb des Innenhofs sehr erschwerend und es werden neue Schächte und Rinnen verlegt. Das Oberflächenwasser wird mit einem neuen Konzept gesammelt, so dass sich keine «Überschwemmungen» mehr in der Burgerstube ereignen sollten.

Entlang des neuen Trottoirs Oberlandstrasse soll als Abgrenzung zum Restaurantbereich eine zweireihige Hecke mit einem in der Mitte liegenden Schallschutzelement von ca. 80 cm Höhe gepflanzt werden.

Der bestehende Brunnen wird entfernt und die Öffnung im Vordach wird transparent geschlossen. Die Erhaltung des Brunnens wäre aufgrund der nahegelegenen Grabarbeiten nur mit enormem Aufwand möglich gewesen. Der Eingang zum Saal wird durch diese Massnahmen grosszügiger und der zusätzlich gedeckte Bereich lässt eine markant bessere Nutzung bei schlechter Witterung zu.

Die heutigen Betonsitzstufen im Innenhof und die Treppe zum Spielplatz sollen entfernt werden und die Oberfläche der Beton-Umrandungsmauer von der Spiezbergstrasse bis in den Innenhof wird durch eine Betonkosmetik oder Oberflächenbehandlung aufgefrischt. Der bestehende Zaun mit den Doppelstabmatten wird von der Mauerkrone entfernt und zurückversetzt.

Entlang der Betonmauer bis in den gedeckten Bereich vor dem Eingang soll eine lange Sitzbank montiert werden, im übrigen Bereich werden einzelne Sitzelemente platziert, die bei Bedarf einfach zu demontieren sind. Um den bestehenden Baum beim Zugang zum Saal wird eine runde Bank um den Stamm ihren Platz finden. Als Verbindung zum Spielplatz wird eine einfache schmale neue Treppe mit Staketengeländer erstellt. Die Treppe wird durch einen Trampelpfad zum Spielplatz führen. Dies ermöglicht den Spielplatzbesuchenden z. B. zum Picknick die neuen Sitzgelegenheiten im Innenhof zu benutzen. Die bestehende Treppe ist mit den Sitzstufen verbunden und wird mit deren Abbruch entfernt bzw. kann nicht belassen werden.

Mit einer stattlichen Anzahl an grossen Pflanzkübeln, die mit einem Stapler entfernt werden können, sollen der Innenhof und der Zugang begrünt werden.

Das Abstellen der Velos direkt vor dem Eingang (heutige Praxis) wird als eher störend betrachtet. Es ist vorgesehen, drei verschiedene Bereiche als Veloabstellplätze anzubieten. Einerseits auf der linken Seite des Eingangs zum Treppenhaus/Zugang zu den Praxen, andererseits rechts neben der Burgerstube und vor der Treppe zum Spielplatz.

Der Innenhof soll durch die Montage von Kandelabern ausgerüstet mit LED-Spots ansprechend ausgeleuchtet werden können. Weiter werden zwei Sockelrohre im neuen Bodenbelag eingelassen, um bei Bedarf Sonnenschirme aufzustellen.

Trottoir Spiezbergstrasse

Die Fragestellung über Lage und Art einer neuen breiteren Treppe vom Niveau Spielplatz in den Innenhof hatte zur Folge, dass der Zugang zum Lötschbergzentrum gesamtheitlich beurteilt wurde. Im Zusammenhang mit einem neuen Bodenbelag bietet sich die einmalige Gelegenheit, den Zugang zum Lötschbergzentrum von Seiten Spiezberg-/Stockhornstrasse sicherer und offener zu gestalten.

Dazu soll die am überdachten Eingangsbereich vorstehende Stützmauer abgebrochen und auf die Flucht der bestehenden Innenhofstützmauer zurückversetzt werden. Entlang der Spiezbergstrasse soll ein neues Trottoir bis zum Dorfhuis und quer an den bestehenden Verbundsteinweg neben dem Feuerwehrmagazin geführt werden. Durch das neue Trottoir wird eine Sichtbarriere geschaffen, die zu mehr Sicherheit für die auf die Strasse tretenden Besucher des Lötschbergzentrums führt. Auch wird der Zugang zum Spielplatz dadurch kinderwagenfreundlicher und einfacher.

Anschluss an Abwasser-Trennsystem

Das Abwasserreglement schreibt die Anschlusspflicht gemäss Art. 7, Abs. 4 resp. Art. 14, Abs. 1 an das Trennsystem vor. Die Gemeinde verlangt dies bei den Privaten ein (z. B. entlang der Oberlandstrasse). Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde selbst Grundeigentümerin und muss mit gutem Vorbild vorangehen. Durch die Umsetzung der geforderten Massnahmen (Umstellung vom Misch- zum Trennsystem) entstehen insbesondere für den hinteren Gebäudeteil des Lötschbergzentrums sehr hohe Kosten. Die Gründe sind in der Ausgangslage beschrieben.

Grundsätzlich ist die Umstellung des Abwassersystems im vorderen Gebäudeteil (Restaurant Primo Amore, Geschäftsräume, Wohnungen) unbestritten. Hingegen wurden die hohen Kosten für den hinteren Teil des Gebäudes (Innenhof) in Frage gestellt. Insbesondere wurde die Verhältnismässigkeit der entstehenden Baukosten mit dem Nutzen hinterfragt. Da das vorliegende Projekt und der beantragte Verpflichtungskredit auch Mehrwerte enthalten, die für die Sanierung des Leitungssystems und Umstellung ans Trennsystem nicht zwingend erforderlich sind, wurden aus Transparenzgründen die wertvermehrenden Massnahmen im Innenhof herausgerechnet. Die Berechnungen haben ergeben, dass rund CHF 709'000 aufgewendet werden müssten, um den Innenhof des Gemeindezentrums Lötschberg ans Trennsystem anzuschliessen und den Platz mit den Pflasterungen (Naturstein) gleichwertig und ohne Mehrwerte wieder herzustellen. Alternativ wäre es möglich, den Innenhof vorerst im Mischsystem zu belassen und zu einem späteren Zeitpunkt umzustellen, wenn dereinst zwingend bauliche Sanierungsmassnahmen anste-

hen oder die Lebensdauer Anlageteile erreicht würde. Für den Gemeinderat ist es unbestritten, dass zum jetzigen Zeitpunkt sämtliche Gebäudeteile an das Abwasser-Trennsystem angeschlossen werden müssen. Die Anschlusspflicht lässt keinen Ermessungsspielraum zu. Dem Gemeinderat ist es zudem wichtig, dass die vorliegende Sanierung alle Aufwertungen und wertvermehrenden Elementen beinhalten muss (Synergien).

Aufgrund der zusätzlichen Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für ein Trottoir (Option), würde das Bauvorhaben im Innenhof auf 2025 oder 2026 ausgeführt. Es ist vorgesehen, dass das Teilstück Vorplatz Terrasse Restaurant im Herbst 2024 vorgezogen wird, damit die Gesamtgestaltung Lötchbergplatz zeitnah abgeschlossen werden kann.

3. Finanzielle Auswirkungen

Der vorliegende Kostenvoranschlag wurde in Zusammenarbeit der Büros extra Landschaftsarchitekten, Mätzerner & Wyss Ingenieure und Spörri Graf Partner Architekten erarbeitet. Die Kostenzusammenstellung basiert auf Richtofferten und weist eine Kostengenauigkeit von +-10 % auf.

Kostenvoranschlag (Genauigkeit +-10 %):

➤ Vorplatz/Terrasse Restaurant Primo Amore		
Umgestaltung und Trennsystem	CHF	197'000
➤ Innenhof		
Umgestaltung und Trennsystem	CHF	987'000
Davon wertvermehrende Massnahmen	CHF	278'000
➤ Trottoir Spiezbergstrasse	CHF	203'000
Total Gesamtkosten inkl. 8.1 % MwSt.	CHF	1'387'000

Der gesamte Gebäudekomplex des Lötchbergzentrums ist unterteilt in Finanz- und Verwaltungsvermögen. Dies bedeutet, dass die Kosten für den Teil «Vorplatz/Terrasse» der Spezialfinanzierung «Liegenschaften des Finanzvermögens» als Unterhalt entnommen werden können. Entsprechend wird nur ein Verpflichtungskredit von CHF 1'190'000 beantragt, worauf auch die Folgekosten berechnet werden.

Da das Projekt gewisse Abhängigkeiten zwischen Innenhof und Vorplatz/Terrasse aufweist (Schächte, Leitungen, Gestaltung, Belag), sollen die Gesamtkosten beim finanzkompetenten Organ beantragt werden (Grundsatz: Einheit der Materie). Bei der Abrechnung des Verpflichtungskredits werden die Kosten anteilmässig auf die Produktgruppen 4201 (Verwaltungsvermögen) und 4202 (Finanzvermögen) verteilt. Ebenso werden die Kosten für das Trottoir dem Produkt «Verkehrs- und Grünanlagen (5201) belastet.

Im Finanzplan 2024 - 2028 sind für diese Massnahmen in den Jahren 2024 und 2025 insgesamt CHF 400'000 eingestellt. Seinerzeit wurden mit weniger baulichen Massnahmen für den Tiefbau gerechnet. Insbesondere wurde das komplexe Entwässerungssystem im Innenhof des Gemeindezentrums Lötchberg unterschätzt.

HRM2 Anlagebuchhaltung:

Die Kosten für das Projekt (Vorplatz/Innenhof) des Verwaltungsvermögens werden gemäss HRM2 der Anlagenkategorie „übrige Tiefbauten“ (1403) zugeordnet. Die Nutzungsdauer beträgt 40 Jahre, der Abschreibungssatz beträgt 2,5 %. Die Abschreibungen erfolgen auf dem Produkt 4201.

Es ist in den ersten zehn Jahren mit durchschnittlichen Folgekosten von rund CHF 50'300 pro Jahr zu rechnen.

4. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, dem Verpflichtungskredit zuzustimmen.

Beilagen

- Projektplan
- Werkleitungen Bereich Lötschbergzentrum
- Folgekosten-Tabelle GZL Vorplatz Innenhof
- Kostenzusammenstellung

Spiez, 25. März 2025