

# Fragen und Antworten zum Projekt «Parkhaus mit Wohnungen»

An der Informationsveranstaltung zum Projekt «Parkhaus mit Wohnungen», welches im Sinne einer Grundsatzabstimmung (Grundsatzfrage, ob das Projekt im Detail ausgearbeitet werden soll und Kreditbewilligung) der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2021 unterbreitet wird, wurde die Möglichkeit eröffnet, nach der Veranstaltung auch noch Fragen einzureichen, welche nicht schon an diesem Abend gestellt wurden.

Gerne publizieren wir nachstehend die Fragen und Antworten:

## Frage&Antwort: Kosten Ausarbeitung

*Mehrere Teilnehmende der Informationsveranstaltung fragen, wie hoch die zusätzlichen Kosten sind, um die Variante „Parkhaus mit Wohnungen“ für die Urnenabstimmung mit vorberatender Gemeindeversammlung auszuarbeiten.*

Der Gesamtbetrag wird von L3P auf ca. CHF 61'500 geschätzt. Davon entfallen auf die Architekten selbst ca. 35'000, der Rest sind Planungskosten für Bauingenieur, Heizung, Lüftung, Klima, Elektro usw. Im Budgetentwurf 2022, welcher der Gemeindeversammlung ebenfalls vorliegen wird, sind davon CHF 20'000 enthalten. Die RPK empfiehlt - mit ergänzenden Kommentaren - der Gemeindeversammlung, den Objektkredit von CHF 61'500 zu genehmigen.

## Frage&Antwort: Kuko Material

*Mischa Böhler fragt: - Ist bei beiden Projekten (nur Parkhaus/Parkhaus mit Wohnungen) ein Raum für das Kukomagazin vorgesehen? Wenn ja, an welcher Lage und in welcher Grösse? Wenn nein, was geschieht mit dem Kukomaterial? - Wenn der Bau genehmigt würde, was geschieht während der Bauzeit mit dem Kukomaterial? Besteht ein alternatives Provisorium? - Wenn nur die Felssicherung entschieden würde, bleibt das Kukolager wie es ist?*

Wir haben nach den zwei Reduzierungen des Entwurfes 2019 keine Lagerräume mehr, da diese an den ursprünglich geplanten Stellen sehr teuer würden. Sollte keine Parkhausvariante eine Mehrheit finden, bliebe in Bezug auf im ausgedienten Feuerwehrlokal eingelagertes alles, wie es heute ist. Sollte eine der Parkhaus Varianten obsiegen, werden vor der Planfinalisierung Lagerräume im Umfang des zu behaltenden Materials an günstigerer Stelle geschaffen. Dann würde während der Bauzeit zwischen Abbruch jetziger Lagerräume bis zur Bezugsbereitschaft neu geschaffener Lagerräume Provisorien angemietet und das Material entsprechend ausgelagert.

## Frage&Antwort: Folgekosten und Lebensdauer Netz

*Peter Wegmüller fragt, wie hoch die jährlichen Folgekosten (Unterhalt, Kontrolle, Reparaturen etc.) für die Netz-Sicherung sind und was die Lebensdauer des vorgeschlagenen Netzes ist?*

Ca. alle 5 Jahre ist eine Inspektion mit Unterhalt, Kontrolle und Reparaturen vorgesehen, welche ca. CHF 2'000 bis CHF 5'000 ausmachen wird. Die Lebensdauer der Sicherung mit verankerten Netzen ist ca. 30 Jahre.

## Frage&Antwort: Aussicht bei Baumnachwuchs

*Jasminka Huber fragt, ob die Aussicht aus dem 2. OG der Wohnungen auf einem Parkhaus beeinträchtigt sein könnte, wenn eine Vorschrift besteht, welche das entsprechende Herunterschneiden der Bäume im mittleren Teil des Waldes verhindert.*

Die Fläche ist im Betriebsplan für den Wald als Niederwald ausgeschieden, das heisst, die Fläche kann periodisch, ca alle 15-25 Jahre, auf den Stock gesetzt werden. Das gibt uns forstlich die Legitimation, die Aussicht als Vorrangfunktion zu sehen.

## Frage&Antwort: Durchgangsweg und Wanderweg

*Friedrich Schönenberger fragt: Nebst einem Parkplatz ist der Schneggiparkplatz ja auch Durchgangsweg und Wanderweg. Wird dies auch mit dem Parkhaus so bleiben? Zwar ist die Situation für Fussgänger auch heute nicht optimal, doch aufgrund des überschaubaren Verkehrs kein Problem. Aber der Verkehr wird sich mit dem Parkhaus erhöhen und ich halte es für angebracht, ein Trottoir oder sonstige klare Fussgängerführung einzuplanen. Ich bin sicher, es lässt sich ein Fussgängerweg umsetzen, welcher nur minimale Mehrkosten mit sich bringt. Im Nachhinein aber wäre sowas nicht mehr machbar.*

*Aus den Plänen ist für mich nicht ersichtlich, ob für Fussgänger entlang des ganzen Weges genügend Platz vorhanden ist und ob überhaupt ein Trottoir oder ähnliches geplant ist. Ich wäre froh um eine diesbezügliche Klärung. Ausserdem bin ich sicher, dass die Ankündigung einer Aufwertung des Wanderweges (z.B entlang der Böschung) für viele einen Pluspunkt darstellen würde.*

Wie im untenstehenden EG Plan ersichtlich werden die Parkplätze vom Schulhaus bis zum Forstwartgebäude aufgelöst, dieser Zufahrtsweg ist gleichzeitig auch der Fussgängerweg entlang der Böschungskante.

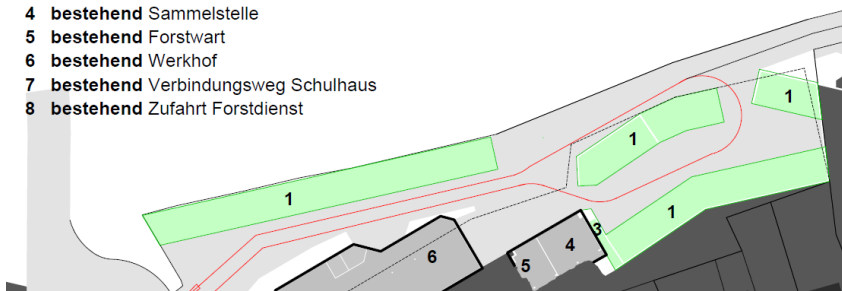
Für ein separates Trottoir habe wir leider keinen Platz, die Fahrgasse visasvis vom Werkhof ist sonst schon sehr knapp in der Breite und muss schon etwas verbreitert werden, mehr geht leider nicht.

### Erdgeschoss Grundriss Schema Felssicherung durch Parkhaus

öffentliches + Mieter Parkgeschoss

**neu 44 Parkplätze; Abbruch 51 Parkplätze** weil Breite zu schmal für heutige Autos

- 1 Parkplätze 21 Parkplätze ungedeckt + 23 Parkplätze gedeckt
- 2 **bestehend** Ein- Ausfahrt
- 3 Fluchtweg Treppenhaus ins EG
- 4 **bestehend** Sammelstelle
- 5 **bestehend** Forstwart
- 6 **bestehend** Werkhof
- 7 **bestehend** Verbindungsweg Schulhaus
- 8 **bestehend** Zufahrt Forstdienst



## Frage&Antwort: Submissionsrecht

*Mehrere Teilnehmer haben die Frage gestellt, ob der Zusatzauftrag gemäss Submissionsrecht ausgeschrieben werden muss.*

### A) Ursprüngliche Vergabe an L3P im Jahr 2019

Der Gemeinderat hat nach dem Felssturz vom Mai 2019 die Planung eines Parkhauses als dringliches Projekt vertieft angepackt. Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 16. September 2019 zum Preis von CHF 403'875.00 an L3P Architekten, Regensberg, vergeben. In diesen Kosten sind u.a. das Vorprojekt, das Bauprojekt mit Baueingabe sowie die Bauleitung inbegriffen.

Der Gemeinderat hatte sich vor dem Beschluss von Schneider Rechtsanwälte, einer auf das Submissionsrecht spezialisierte Anwaltskanzlei, in Bezug auf das Submissionsrecht beraten und begleiten lassen.

Die Vergabe erfolgte, obwohl die Vergabesumme gemäss geltenden Schwellenwerten im Bereich des öffentlichen Verfahrens gelegen hätte, ausdrücklich im freihändigen Verfahren. Dieses Vorgehen wurde mit der anspruchsvollen Projektierung innert kurzer Zeit und der zeitlichen Dringlichkeit begründet und auf die in der Submissionsverordnung in § 10 vorgesehenen Ausnahmen, namentlich mit Abs. 1 lit. c und d, abgestützt.

Der fragliche Beschluss wurde (nebst der Homepage) wie vorgeschrieben auf der elektronischen Vergabepattform der Schweiz, SIMAP und damit automatisch auch im Amtsblatt am 20. September 2019 veröffentlicht. Gegen diese Publikation bzw. freihändige Vergabe wurde kein Rechtsmittel eingelegt, was vom Verwaltungsgericht mittels Rechtskraftbescheinigung vom 23. Oktober 2019 bestätigt wurde.

Fazit: Die Vergabe an L3P gemäss Beschluss vom 16. September 2019 erfolgte submissionsrechtlich formal korrekt und ist rechtskräftig. Damit sind sämtliche Kosten bis und mit Bauleitung submissionsrechtlich bereits sauber abgedeckt.

### B) Möglicher Zusatzauftrag für Detailplanung «Parkhaus mit Wohnungen»

Sofern die Gemeindeversammlung sich am 8. Dezember 2021 für eine Detailausarbeitung des gegenüber der ursprünglichen Planung geänderten Projektes für ein Parkhaus mit Wohnungen ausspricht, wird dies zusätzliche Planungskosten von L3P Architekten im Betrag von rund CHF 35'000.00 auslösen (bei gesamten Planungskosten von CHF 61'500.00; die Differenz entfällt auf Aufträge an Fachplaner).

Diese Auftragsvergabe kann zweifelsfrei ohne ein formelles Submissionsverfahren freihändig erfolgen. Die Auftragssumme liegt bei Weitem unter dem entsprechenden Schwellenwert gemäss Submissionsgesetzgebung (CHF 150'000.00 für Dienstleistungen).

Und selbst wenn die Auftragssumme über CHF 150'000.00 liegen würde, könnte bzw. müsste der Auftrag freihändig vergeben werden. Aufgrund des Planungsstandes gemäss des im September 2019 vergebenen Auftrages und der Tatsache, dass es sich beim Projekt «Parkhaus mit Wohnungen» um eine abgeänderte Variante zu einem bereits bestehenden, z.B. in Bezug auf Statik, Geologie, Einordnung und dgl. bereits geprüften Projekt handelt, welches zudem dem geistigen Eigentum untersteht, kann für die Ausarbeitung der Variante gar kein anderes Unternehmen als L3P in Frage kommen. Damit wären die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 10 Abs. 1 lit. c vollumfänglich erfüllt.

Fazit: Der allfällige Zusatzauftrag an L3P für die Detailplanung der Variante «Parkhaus mit Wohnungen» ist im freihändigen Verfahren zu vergeben.

## **Fragen&Antworten: Familie Gawenda - Diverse Fragen**

Familie Gawenda fragt:

*Wie sieht eine Tragbarkeit des Projektes aus, wenn der Zins beispielsweise in 10 Jahren auf 4% steigt?*

Die Zinskosten auf den finanzierten Teil, bei Verkauf der Plätze nur der Wohnungsteil, würden steigen. Dies wäre gleich wie für alle Liegenschaftsbesitzer, welche Wohnungen vermieten. Allerdings rechnet die Schweizerische Nationalbank nicht mit einer derart starken Zinserhöhung. Dazu ein Exzerpt des Baumeisterverbandes zu diesem Thema vom August 2021:

„Die SNB ist der Ansicht, dass die Faktoren, welche die Preise derzeit hochtreiben, nur vorübergehender Natur sind. Wegen Corona wurden viele Produktionsstätten heruntergefahren, das Angebot an Waren wurde also gedrosselt. Die weltweit überraschend rasant anziehende Nachfrage, etwa als Folge grosser staatlicher Konjunkturprogramme, hat die Firmen auf dem falschen Fuss erwischt. Produktionsmaschinen, Lieferketten und Transportkapazitäten lassen sich eben nicht mit einem Fingerschnippen wieder hochfahren. Dies benötigt Zeit, gemäss SNB wohl noch bis Ende 2021. Bis dahin werden die Produktionsengpässe allmählich geschlossen, das Angebot schrittweise ausgeweitet und normalisiert. Die Inflation soll gemäss dem jüngsten Quartalsbericht der SNB dieses Jahr im Schnitt 0.4 Prozent betragen und 2022 sowie 2023 jeweils 0.6 Prozent. Damit bewegt sich die Teuerung bequem im Zielband der SNB von 0 Prozent bis 2 Prozent, eine Erhöhung der Schweizer Zinsen erscheint damit weiterhin sehr unwahrscheinlich.“

*Was für Möglichkeiten sieht der Gemeinderat, um das Risiko eines Steuerfussanstiegs durch einen Zinsanstieg zu verringern?*

Siehe oben, ein Zinsanstieg erscheint derzeit sehr unwahrscheinlich.

*Wäre ein allfälliger Verkauf der Wohnungen auch denkbar?*

Wir haben eine Vermietung priorisiert, um die Existenz der Schule durch eine gesteuerte Vermietung an Familien zu unterstützen.

*Könnten Privatinvestoren allenfalls bei diesem Projekt auch mitwirken?*

Das ist für natürliche Personen, welche Liegenschaftsbesitzende in Regensberg sind, im Rahmen des Kaufes von Parkplätzen gewünscht, um die von der Gemeinde zu tragenden Investitionen auf den Wohnteil zu beschränken.

*Wie hoch werden die Projektierungskosten für die Ausarbeitung dieses Projektes voranschlagt?*

Der Gesamtbetrag wird von L3P auf ca. CHF 61'500 geschätzt. Davon entfallen auf die Architekten selbst ca. 35'000, der Rest sind Planungskosten für Bauingenieur, Heizung, Lüftung, Klima, Elektro usw.

*Falls das Projekt 'Parkhaus mit Wohnungen' ausgearbeitet und anschliessend von der Gemeindeversammlung abgelehnt würde, was für finanzielle Folgen hätte es für die Gemeinderechnung?*

Die spätere Gemeindeversammlung gibt eine Empfehlung für eine Urnenabstimmung ab, Letztere entscheidet über Annahme oder Ablehnung, Eine Ablehnung an der Urne würde die Abschreibung des am 8.12. beantragten Objektkredites für die Ausarbeitung nach sich ziehen.

*Wird das Projekt nur gebaut, wenn 66 Parkplätze vorgängig verbindlich verkauft werden?*

Wir beabsichtigen, falls der Gemeinde am 8.12. die Ausarbeitung des Projektes gestattet, den Liegenschaftsbesitzenden verbindliche Parkplatzkäufe anzubieten - vorbehältlich der Zustimmung einer späteren Urnenabstimmung zum Bau. Danach wird klarer, wieviele Plätze verkauft werden können.

*Würde, falls im obersten Stock keine Parkplätze gebaut würden, dann auf dieser Seite nur der 1. Stock gebaut und das Dach auch begrünt?*

Dann würde auf dieser Seite, also über dem Breistel Parkhaus, gar nichts gebaut und das Dach bliebe, wie es ist.

*Wie wurde der Bedarf für 12 Parkplätze für die Schulgemeinde berechnet?*

Das kann nur die Schulpflege beantworten.

*Ist vorgesehen, dass die Schulgemeinde die Parkplätze kauft und sind diese Teil der geplanten 66 Parkplätze, welche verkauft werden?*

Auch die Schulgemeinde kann, wie alle Besitzenden von Liegenschaften in Regensberg, aus dem Topf von 66 verkaufbaren Parkplätzen kaufen.

*Was für finanzielle Auswirkungen hat der Kauf der Parkplätze auf den Steuerfuss der Schulgemeinde?*

Das kann wiederum nur die Schulpflege beantworten.

*Werden diese Plätze an die Lehrpersonen weitervermietet?*

Das kann wiederum nur die Schulpflege beantworten

*Stehen diese 12 Parkplätze am Wochenende, wenn sie nicht für die Lehrpersonen gebraucht werden, auch Besuchern als öffentliche Parkplätze zur Verfügung?*

Für Besuchende stehen 21 Aussenplätze zur Verfügung, das Parkhaus soll Mietenden vorbehalten sein.

*Werden die Parkplätze im 2. Obergeschoss neben den Wohnungen gedeckt und begrünt oder offen sein?*

Diese Plätze sind wie im Modell ersichtlich gedeckt und das Dach begrünt.

*Ist der geplante Korridor gedeckt und begrünt oder offen?*

Dieser ist gedeckt und das Dach begrünt vorgesehen.

*Ist er öffentlich zugänglich oder nur für Parkplatzbesitzer und Wohnungsmieter vorgesehen?*

Dieser ist nur für die Wohnungsmietenden und Parkplatzbesitzenden vorgesehen.

*Bei den Wohnungen ist ein Atrium vorgesehen. Wird dieses gedeckt oder offen sein?*

Das Atrium ist nach aktuellem Planungstand offen vorgesehen.

*Wieviele Quadratmeter Wohnfläche wird eine Wohnung haben?*

Die Wohnungsflächen würden sich, wenn ausgearbeitet, an gängigen Immobiliengrößen orientieren und ca. 105m<sup>2</sup> (4 1/2 Zi-Wohnung) bzw. 125m<sup>2</sup> (5 1/2 Zi-Wohnung) ausmachen.

## **Fragen&Antworten: Schule – Diverse**

*Warum wird das Parkhaus nur noch auf dem Grundstück der Gemeinde gebaut?*

Ausgehend vom geschätzten Bedarf reicht die heute geplante Grösse auf dem Grundstück der Gemeinde aus.

*Wird der Zugang unterhalb des Schulhauses nicht mehr frei zugänglich sein?*

Der untere Grundstücksanschluss ist unverändert zugänglich.

*Wie können Dienstleistern wie Gärtner etc. der Zugang ermöglicht werden?*

Das ist aus unserer Sicht unverändert möglich.

*Wie würde die Benutzung von Parkplätzen, welche unterhalb des Schulhauses durch die Schulgemeinde errichtet würden, durch das Parkhaus ermöglicht?*

Das hinge davon ab, wie diese Parkplätze erstellt würden und lässt sich heute nicht beantworten.

*Wie hoch ist der Durchgang durch das Parkhaus für die Feuerwehr?*

Der EG Durchgang durch das projektierte Parkhaus ist 4.0m. Die Feuerwehr muss nicht durch das Gebäude fahren, sondern kann vor dem Parkhaus vorbei fahren.

*Wie wird die Feuerwehr bei der Umsetzung ins Projekt einbezogen?*

Sie ist unter Beizug eines Brandschutzfachplaners nach den aktuellen Vorschriften eingebunden.

*Wie sieht es mit den Häusern im Chratz, die direkt ans Parkhaus grenzen?*

Die Zugänglichkeit erfolgt über die Chratzstrasse und hat keinen Einfluss auf ein Parkhaus.

*Wie erhalten Mieter Parkplätze, bei denen der Vermieter keine Investition in Parkplätze im Parkhaus machen und welche dennoch einen Platz im Parkhaus wünschen?*

Sofern alle Parkplätze verkauft werden, haben diese Mieter im obigen Fall die Möglichkeit, eine Monats- bzw. Jahreskarte für die Parkplätze an der Riedstegstrasse zu erwerben. Es ist aber unser Bestreben, allen in Regensberg Wohnenden - durch das Anbieten von Parkplätzen an die Liegenschaftsbesitzer - einen gedeckten Parkplatz zu ermöglichen.

*Bleiben die Jahreskarten in der Riedstegstrasse bestehen?*

Ja, diese bleiben bestehen.