Gemeinderat Murten

Sitzung des Generalrates vom 17. Juni 2015

Botschaft des Gemeinderates zu einem Nachtragskredit im Betrag von CHF 125'000.-- für eine Machbarkeitsstudie, Kostenüberprüfung sowie Finanzierungs- und Betriebsmodelle, Parkhaus OST

Zur Geschichte: Wieso plant der Gemeinderat ein Parkhaus?
Die Idee eines Parkhauses auf dem ehemaligen Viehmarkt hat eine lange Geschichte. Bereits 1987 und 1991 wurden diesbezügliche Studien erarbeitet. In der Folge wurde allerdings entschieden, das heutige City-Parking auszuführen.

In der laufenden Ortsplanungsrevision, welche im Jahr 2004 angegangen wurde, wurde bereits in der Anfangsphase ein Parkhaus OST vorgesehen. Der Grund lag darin, dass sich an der Situation auf dem Viehmarkt, trotz Parkhaus im Westen, wenig verändert hatte.

Am 18. Juni 2008 veröffentlichte der Verein Standortentwicklung Murtenseeregion eine Studie "Berntor-Parkhaus - Vorschlag für eine nachhaltige Verbesserung der heute unbefriedigenden Parkierungssituation im Zentrum Murten."

Am 10. Oktober 2008 genehmigte der Generalrat einen Kredit zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie Parkhaus. In dieser Studie sollte die Machbarkeit des "Berntor-Parkhaus" überprüft werden.

Am 14. Oktober 2009 informierte der Gemeinderat den Generalrat über die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie.
Auszug aus der Studie vom 08.09.2009: (Gesamtkosten CHF 12'420'000.--)
"In Anbetracht der relativ umfangreichen identifizierten Risiken (mit Kostenfolgen) beim vorgesehenen Projektstandort Berntor-Platz wird empfohlen, im weiteren Verlauf der Projektentwicklung ebenfalls Varianten im Perimeter Viehmarkt zu überprüfen. Dabei wäre allenfalls auch eine Variante eines anteilsmässigen unter- und oberirdischen Bauwerks prüfenswert. Voraussetzung hierfür wäre natürlich die gestalterische und städtebauliche Gesamtverträglichkeit. Kostenmässig wäre eine solche Variante bestimmt wirtschaftlicher."

Am 19. Oktober 2009 entschied der Gemeinderat, eine Studie ausarbeiten zu lassen, welche sich über das Parkplatzangebot sowie den Bedarf in der Altstadt und deren Umgebung ausspricht. Dieser Bericht schloss mit folgendem Fazit:
Über das gesamte Stadtgebiet sind an den erhobenen Tagen grundsätzlich genügend Parkplätze vorhanden, jedoch entspricht die Verteilung der Parkplatz-Nachfrage nicht der Verteilung des Parkplatzangebotes. Besonders im Stedtli und den Parkräumen direkt östlich und westlich der Stadtzufahrten ist die Kapazität ausgelastet oder wird durch die Nachfrage übertroffen.
Die zahlreichen Falschparkierer in der Hauptgasse stören das Stadtbild, zudem entspricht Parkieren ausserhalb markierter Parkflächen nicht der Rechtsordnung. Die Kurzzeitparkierer profitieren von einer hohen Toleranzgrenze der Stadtpolizei.
Die Kapazität des Parkhauses Coop City Parking und des Parkplatzes Pantschau wird nicht ausgenutzt."

Am 13. Oktober 2010 deponierte die FDP-Fraktion eine Motion mit folgendem Wortlaut:
"Der Gemeinderat wird beauftragt, das Parkhaus Ost unter Berücksichtigung bestehender Studien und Analysen innerhalb der nächsten Legislaturperiode zu planen und zu realisieren. Die Finanzierung wird dabei durch die aufgrund der gesunden Finanzlage vorhandenen Eigenmittel der Gemeinde, dem geäufneten Parkplatzfonds sowie durch den Verkauf von privaten Parkplätzen sichergestellt."
Die Motion wurde aufgrund der Zusicherung des Gemeinderates, dem Generalrat im Verlaufe des Jahres 2011 einen Nachtragskredit für die weitere Planung eines Parkhauses OST zu unterbreiten, abgelehnt.

Am 12. Oktober 2011 genehmigte der Generalrat einen Nachtragskredit im Betrag von CHF 120'000.-- für verschiedene Planungsarbeiten im Hinblick auf die Erstellung eines Parkhauses Ost. Folgende Aufgaben wurden in diesem Kredit zusammengefasst:

- Vorbereitung Projektwettbewerb Parkhaus OST
- Planung Begegnungszone Altstadt und Tempo-30 Zonen Ryf und Meylandstrasse
- Planung von Massnahmen, Bericht B+S AG vom 31.08.2011

Gleichzeitig wurde die Arbeitsgruppe Verkehr, Parkierung, Begegnungszone (AG VPB) gebildet und auf Vorschlag des Gemeinderates durch Vertretungen aller Fraktionen des Generalrates zusammengesetzt. Für die angemessene Vertretung von Gewerbe, Anwohnern und/oder Interessenvertretern hatten die Parteien zu achten.

Am 27. Februar 2013 genehmigte der Generalrat einen Kredit im Betrag von CHF 220'000.-- für die Durchführung eines Wettbewerbes für ein "Parkhaus OST".

Am 15. Oktober 2014 beantragte der Gemeinderat dem Generalrat einen Nachtragskredit von CHF 880'000.-- für die Ausführungsplanung des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb "Prinz von Tarent". Dieser wurde vom Generalrat zurückgewiesen:

Auszug aus dem Rückweisungsantrag:

…er will den Gemeinderat beauftragen:

- ein gänzlich unterirdisches Projekt auf dem Viehmarkt als Entscheidungsgrundlage zH des Generalrates (inkl. Vorgehensplan) vorzulegen (Variante zum "Prinz von Tarent");
- eine rechtlich verbindliche Prüfung der finanziellen Konsequenzen bei der Ausführung eines anderen als des Siegerprojektes durchzuführen (Entschädigung für Architekt "Prinz von Tarent");
- genauere/detailliertere Planungsgrundlagen der Baukosten von beiden Varianten (Gegenüberstellung) zu erarbeiten (Kostengenauigkeit ± 10%);
- seine Absichten in Bezug auf die Finanzierung eines Parkhauses Ost (durch Gemeinde, durch Dritte oder Mischform) aufzuzeigen und die Machbarkeit im Rahmen des Finanzplanes zu beurteilen (z.B. Auswirkungen auf Cash Flow und Verschuldungsgrad).

Der Gemeinderat hat nun, in Zusammenarbeit mit der Energie-, Umwelt- und Planungskommission (EUPK) verschiedene Möglichkeiten zur Weiterverfolgung des Ziels "Parkhaus OST" erarbeitet:

Variantenstudie

Um dem Siegerprojekt aus dem Wettbewerb "Prinz von Tarent" ein unterirdisches Projekt gegenüberzustellen, wird das Siegerteam mit der Ausarbeitung von verschiedenen Varianten resp. Neuprojekten beauftragt. Die Offerte ist modular aufgebaut, und der Generalrat kann entscheiden, welche Varianten mit dem Siegerprojekt verglichen werden sollen. Die Machbarkeitsstudie basiert auf der gleichen Kostengenauigkeit wie die erste Kostenberechnung zum Siegerprojekt ±25%.

Variante A CHF 5'000.--
Wettbewerbsprojekt mit den Anpassungen gemäss Jurybericht
Auszug aus dem Jurybericht: *Für die Carparkplätze muss dabei eine Verbesserung gesucht werden, die den Anforderungen der Nutzer klarer entspricht. Was die Lüftung betrifft, sind alle Massnahmen vorzunehmen, damit sie den erwarteten Bedingungen entsprechend ausgeführt werden kann. Ferner ist bei der Projektvertiefung ein Optimieren der Zu- und Wegfahrt anzustreben, was die Rampen betrifft, damit beide im Längsschnitt harmonisch integriert werden können, zumal wenn während der Projektentwicklung Randbedingungen hinsichtlich der Höhenausdehnung sich entwickeln sollten (Statik, Lüftung).*

Variante B1 CHF 7'000.--
Grundlage Wettbewerbsprojekt mit einer Höhenanpassung (Projekt weniger hoch, ev. ein Untergeschoss mehr)

Variante B2 CHF 7'000.--
Grundlage Wettbewerbsprojekt mit einer Längenanpassung (Projekt weniger lang, ev. ein Untergeschoss mehr)

Variante B3 CHF 7'000.--
Grundlage Wettbewerbsprojekt mit einer Höhenanpassung (Projekt weniger hoch, weniger Parkplätze)

Variante C CHF 25'000.--
Neues unterirdisches Parkhausprojekt mit den gleichen Kriterien des Wettbewerbs Parkhaus OST. (Anzahl PP, Erschliessung, Anforderungen an die Umgebungsgestaltung etc.)

Die Machbarkeitsstudie wird mit einer Entwicklungstiefe eines Projektwettbewerbs im Massstab 1:200 erarbeitet. Jede Variante wird mit den relevanten Grundrissen, Schnitten und Ansichten dargestellt. Die Kostenschätzung erfolgt über alle gewählten Varianten mit einer Genauigkeit von ±25%.

Eine Kostengenauigkeit von ±10% könnte erst mit der Erarbeitung eines Bauprojektes erreicht werden. Für diese Arbeiten müssten ungefähr 30% des Honorars für Architekt und Ingenieur eingerechnet werden (SIA 102).

Kostenverifizierung

Die Kostenschätzungen vom ±25% der ausgewählten Varianten inkl. des Siegerprojekts sollen durch einen unabhängigen Kostenplaner kontrolliert werden. Danach können die gewählten Varianten miteinander verglichen werden.

Kostenverifizierung pro Variante CHF 10'000.--

Finanzierungs- und Betriebsmodelle

Die ausgewählten Varianten werden anschliessend betriebswirtschaftlich untersucht und einander gegenübergestellt. Hierzu soll eine ausgewiesene Bauherrenberatungsfirma beauftragt werden. Die Firma verfügt über ausgezeichnete Referenzen im Parkhaussektor und wird die Projekte sorgfältig und neutral vergleichen.

Finanzierungs- und Betriebsmodelle	CHF 50'000.--

Geologische Voruntersuchungen

Für das Wettbewerbsprogramm wurde auf eine detaillierte geologische Voruntersuchung verzichtet. Ein spezialisiertes Geologie-Büro hat zu diesem Zeitpunkt eine Zusammenfassung der bisherigen Erkenntnisse erstellt. Um die Kosten, welche durch die Geologie massgeblich verändert werden können, besser zu überprüfen, soll nun eine Baugrund-Vorbeurteilung mittels Sondierungen und Grundwasserüberprüfungen erstellt werden.

Baugrund-Vorbeurteilung	CHF 25'000.--

Kostenfolgen aus Wettbewerbsabbruch

Die SIA 142 regelt den Ablauf und die Vorgaben eines Wettbewerbes. Der Wettbewerb für das Parkhaus OST wurde gemäss der SIA 142 ausgeschrieben und durchgeführt. Artikel 27 regelt die Ansprüche aus Wettbewerben und Studienaufträgen. Hierzu hat der SIA eine Wegleitung (142i-501d) herausgegeben. Hierbei werden drei grundsätzliche Entschädigungsanspruchsmöglichkeiten erklärt:

- Reduktion des Auftrages
- Vergabe an Dritte und Abtretung Urheberrecht
- Verzicht auf Realisierung

Je nach Grundsatz sind die Entschädigungsansprüche höher oder tiefer. Die Entschädigungssumme wird aufgrund der Preissumme bemessen (Preissumme Wettbewerb Parkhaus OST CHF 140'000.--).

- Vergabe an Dritte = ¾ der Gesamtpreissumme CHF 105'000.--
- Verzicht auf Realisierung = ½ der Gesamtpreissumme CHF 70'000.--

Dementsprechend könnten die Kosten gemäss SIA-Regeln für den Wettbewerbsabbruch zwischen CHF 70'000 und 105'000 liegen.

Wenn nun aber mit dem Siegerteam zusammengearbeitet werden kann, auch mit einer komplett neuen Variante (unterirdisch), entfallen diese Kosten.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt dem Generalrat, je die Varianten A und C für die Machbarkeitsstudie, die Kostenkontrolle, die geologische Vorbeurteilung sowie die Finanzierungs- und Betriebsmodelle in Auftrag zu geben. Hierzu wird ein Nachtragskredit von insgesamt CHF 125'000.-- beantragt.

Zusammenfassung

Variante A	CHF 5'000.--
(Variante B1	CHF 7'000.--)
(Variante B2	CHF 7'000.--)
(Variante B3	CHF 7'000.--)
Variante C	CHF 25'000.--
Kostenverifizierung pro Variante	CHF 10'000.--
Finanzierungs- und Betriebsmodelle	CHF 50'000.--
Geologische Baugrund-Vorbeurteilung	CHF 25'000.--