



Botschaft

Muggenwinkel-/Zweigstrasse, Abschnitt Himmenreichstrasse bis Sangenstrasse, Sanierung Strasse und Neubau Kanalisation;
Kredit 590'000 Franken

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. April 2014 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit zur Erarbeitung einer Erschliessungsstudie für das Gebiet Nr. 11 „Sangefeld Ost“, welches sich im Dreieck Sangenstrasse / Muggenwinkelstrasse / Himmenreichstrasse befindet. Die Erschliessungsstudie liegt vor. Sie beinhaltet den Ausbau der Zweigstrasse (Parzelle 1343), über welche das Gebiet Nr. 11 gemäss heutigem Erschliessungsprogramm an das Strassennetz angeschlossen werden soll.

Am 16. März 2017 wurde ein Kreditantrag, für den Ausbau der Muggenwinkelstrasse, im Abschnitt Himmenreichstrasse bis Zweigstrasse vom Parlament zurückgewiesen. Ein Ausbau sei zwar notwendig, aber solange noch keine Überbauung südlich der Zweigstrasse geplant ist, wäre dieser Ausbau der Muggenwinkelstrasse noch nicht zwingend notwendig. Sobald konkrete Vorhaben geplant seien soll der Ausbau der Muggenwinkel-/ Zweigstrasse realisiert werden. Im östlichen Bereich der Parzelle 1344 sind nun vier Mehrfamilienhäuser in Planung, welche ab der Zweigstrasse erschlossen werden.

Die Muggenwinkelstrasse im Abschnitt Himmenreichstrasse bis Zweigstrasse und die Zweigstrasse im Abschnitt Muggenwinkelstrasse bis Sangenstrasse weisen deutlich strukturelle Schäden auf, zudem ist die Zweigstrasse zu schmal. Der bestehende Asphaltbetonbelag zeigt Risse und Verformungen. Es sind diverse Belagsflicke vorhanden.

Konkrete Verkaufsverhandlungen und die geplanten vier Mehrfamilienhäusern, auf der östlichen Hälfte der Parzelle Nr. 1344 (Ecke Muggenwinkel-/ Zweigstrasse) bestätigen zusätzlich die Notwendigkeit des Ausbaus der verkehrsmässigen Erschliessung in diesem Abschnitt.

Die heutige Vermarktungsbreite der Muggenwinkelstrasse im Abschnitt Himmenreichstrasse bis Zweigstrasse beträgt zirka 7.00 m und jene der Zweigstrasse im Abschnitt Muggenwinkelstrasse bis Sangenstrasse zirka 3.50 m.

Das Bauamt hat die Wälli AG beauftragt, ein Ausbauprojekt und eine Honorarofferte zu erarbeiten. Die Honorarofferte setzt sich aus folgenden Punkten zusammen: Bauprojekt, Ausschreibung / Offertkontrolle, Ausführung.

Projekt

Die Länge des geplanten Ausbaus beträgt zirka 265 m. Im Abschnitt der Muggenwinkelstrasse wird westlich ein Trottoir mit einer Breite von 2.00 m und eine Strasse mit einer Breite von 5.00 m erstellt. Dies entspricht dem Projekt, welches an der Parlamentssitzung vom 16. März 2017 diskutiert wurde. Die Zweigstrasse wird auf eine Länge von zirka 130 m auf eine Breite von 5.00 m ausgebaut. Am westlichen Ende der Zweigstrasse wird ein Wendehammer für Personen- und Lieferwagen erstellt. Als Verbindung zwischen dem Wendehammer und der Sangenstrasse wird zwecks Verbesserung der Langsamverkehrs-Infrastruktur eine kombinierte Rad-/ Gehwegverbindung mit einer Breite von 3.00 m erstellt.

Die Foundationsschicht wird in der Fahrbahn mit einer Minimalstärke von 40 cm mit Kiessand I TG 99 oder RC-Kiesgemisch A, B oder P, eingebaut. Der bestehende Asphaltbetonbelag wird entfernt und in der Fahrbahn durch eine 10 cm dicke Tragschicht AC T 22 N und eine 3 cm dicke Deckschicht AC 8 N ersetzt. Im Gehweg wird eine 6 cm dicke Tragschicht AC T 16 N und eine 3 cm dicke Deckschicht AC 8 N eingebaut.

Die Trennung von Fahrbahn und Gehweg erfolgt mit einem zweireihigen Bordstein Typ 12, kombiniert mit einem Wasserstein Typ 12 mit einem Anschlag von 3 cm Höhe.

In der Zweigstrasse muss eine neue Mischwasserkanalisation erstellt werden. Das Oberflächenwasser wird über Schlammfänger an die neu zu erstellende und bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Landerwerb

Im Abschnitt Muggenwinkelstrasse ist kein Landerwerb nötig. Das benötigte Land wurde bereits mit dem Projekt «Ausbau der Muggenwinkelstrasse mit Trottoir» erworben.

Für den Ausbau der Zweigstrasse muss von privaten Eigentümern Landfläche käuflich erworben werden. Der Landerwerbspreis pro m² richtet sich nach dem Entscheid vom 6. Februar 2018.

Parzelle 1344 (Margrit Burkhart-Ernst) ca. 210 m²
 Parzelle 4014 (Margrit Burkhart-Ernst) ca. 302 m²

Eine Teilfläche von ca. 115 m² wird veräussert, da sie für die Erschliessung nicht benötigt wird. Die restliche beanspruchte Mehrfläche befindet sich bereits im Besitz der Stadt Weinfelden.

Kosten

Der Kostenschätzung der Wälli AG zeigt folgendes Bild:

Abschnitt Muggenwinkelstrasse		Strassenbau		Deckbelag	
A.	<u>Strassenbauarbeiten</u>				
	Baukosten exkl. Deckbelag	Fr.	126'000.00	Fr.	-
	Deckbelag	Fr.		Fr.	15'000.00
	Total Strassenbauarbeiten	Fr.	126'000.00		
	Total Deckbelagsarbeiten (Folgejahr)			Fr.	15'000.00
B.	<u>Diverse Arbeiten</u>				
	Strassenbeleuchtung	Fr.	9'800.00		-
	Gartenbauarbeiten	Fr.	5'000.00		-
	Zaunarbeiten	Fr.	3'000.00		-
	Vermarkung / Mutation	Fr.	3'800.00		-
	Signalisation / Markierung	Fr.	1'200.00		-
	Honorare	Fr.	12'000.00		-
	Diverses / Unvorhergesehenes	Fr.	19'186.05		-
	Total Diverse Arbeiten Strassenbau	Fr.	53'986.05		
	Total Diverse Arbeiten Deckbelag			Fr.	-
	Summen (exkl. MWST.)	Fr.	179'986.05	Fr.	15'000.00
	MWST	Fr.	13'858.95	Fr.	1'155.00
	Gesamtbaukosten (inkl. MWST)			Fr.	210'000.00

Abschnitt Zweigstrasse		Strassenbau		Deckbelag	
A.	<u>Strassenbauarbeiten</u>				
	Baukosten exkl. Deckbelag	Fr.	259'000.00	Fr.	-
	Deckbelag	Fr.		Fr.	26'000.00
	Total Strassenbauarbeiten	Fr.	259'000.00		
	Total Deckbelagsarbeiten (Folgejahr)			Fr.	26'000.00
B.	<u>Diverse Arbeiten</u>				
	Strassenbeleuchtung	Fr.	30'000.00		-
	Landerwerb (ca. 512 m ² / Fr. 510.00)	Fr.	261'120.00		-
	Landabtretung (ca. 115 m ² / Fr. 510.00)	Fr.	-58'650.00		
	Gartenbauarbeiten	Fr.	5'000.00		-
	Zaunarbeiten	Fr.	6'000.00		-
	Vermarkung / Mutation	Fr.	11'000.00		-
	Signalisation / Markierung	Fr.	7'000.00		-
	Honorare	Fr.	34'000.00		-
	Diverses / Unvorhergesehenes	Fr.	23'058.30		-
	Total Diverse Arbeiten Strassenbau	Fr.	318'528.30		
	Total Diverse Arbeiten Deckbelag			Fr.	26'000.00
	Summen (exkl. MWST.)	Fr.	577'528.30	Fr.	26'000.00
	MWST	Fr.	44'469.70	Fr.	2'002.00
	Gesamtbaukosten (inkl. MWST)			Fr.	650'000.00

Kanalisation		Kanalisation	
A.	<u>Kanalisation</u>		
	Baukosten	Fr.	95'000.00
	Total Kanalisation	Fr.	95'00.00
B.	<u>Diverse Arbeiten</u>		
	Honorare	Fr.	12'000.00
	Diverses / Unvorhergesehenes	Fr.	4'420.60
	Total Diverse Arbeiten Kanalisation	Fr.	16'420.60
	Summen (exkl. MWST.)	Fr.	111'420.60
	MWST	Fr.	8'579.40
	Gesamtbaukosten (inkl. MWST)	Fr.	120'000.00

Kostenbeiträge

Grundstücke, die durch den Ausbau der Muggenwinkel- und Zweigstrasse einen besonderen Vorteil erfahren, werden gemäss § 43 des Planungs- und Baugesetzes, vom 21. Dezember 2011 (Stand 1. Januar 2018), für ihren aus dem Ausbau der Erschliessungsanlagen am Grundstück erwachsenden Vorteil zu Beitragszahlungen herangezogen, sofern nicht bereits Beiträge entrichtet wurden. Gemäss Beitragsordnung der Stadt Weinfelden, Art. 9, werden 100% der Anlagenkosten überwält.

Für den Abschnitt der Muggenwinkelstrasse erfahren die angrenzenden Grundstücke, wie auch das Grundstück Parzelle 1344 keinen Vorteil und somit können für diesen Abschnitt keine Kostenbeiträge mittels Perimeter veranlagt werden.

Für den Ausbau der Zweigstrasse erfährt nur die Parzelle 1344 einen Vorteil. Die nördlich angrenzenden Liegenschaften sind ab der Himmenreichstrasse erschlossen und erfahren keinen besonderen Vorteil durch den Ausbau der Zweigstrasse. Somit können bei den nördlich angrenzenden Liegenschaften keine Kostenbeiträge mittels Perimeter veranlagt werden.

Gesamtbaukosten Zweigstrasse	100%	Fr.	650'000.00
Beitragssatz gemäss Beitragsordnung Art. 9, Abs. 1	100%	Fr.	650'000.00
Beitragspflichtige Fläche gemäss Perimeterplan		m ²	10'956
Perimeterbeitrag pro m² : 650'000.00 Fr. / 10'956 m²		Fr.	~59.33

Verzeichnis der Eigentümer, Grundstücke, massgeblicher Grundstücksflächen und voraussichtlicher Beiträge:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Perimeterpflichtfläche	Beitragssatz	Betrag
1344	Margrit Burkhardt-Ernst	6496	59.33	385'396.15
4014	Margrit Burkhardt-Ernst	121	59.33	7'178.70
3651	Stockwerkeigentümerschaft	766	59.33	91'424.80
3789	PG Weinfeldern	430	59.33	19'222.35
4557	Stockwerkeigentümerschaft	1278	59.33	75'821.45
5051	Stockwerkeigentümerschaft	1541	59.33	45'445.40
5052	Stockwerkeigentümerschaft	324	59.33	25'511.15

Die Parzellen Nr. 3651, 3789, 4557, 5051, 5052 sind nicht über die Zweigstrasse erschlossen und erfahren durch den Ausbau der Zweigstrasse keinen besonderen Vorteil, weshalb keine Beiträge seitens der Grundeigentümerin zu entrichten sind (Beitragsordnung der Stadt Weinfeldern Art. 9, Abs. 3). Sie sind jedoch in der Berechnung mitberücksichtigt und gehen zu Lasten der Stadt Weinfeldern.

Für Flächen, welche noch nicht mit Erschliessungsbeiträgen belastet wurden, gelten die reglementarischen Ansätze. Dieser Beiträge (Total Fr. 13.50/m²) werden zum Zeitpunkt einer Überbauung der jeweiligen Parzelle fällig.

Kanalisation	Fr. 10.00/m ²
Elektrische Versorgung	Fr. 1.50/m ²
Wasserversorgung	Fr. 1.25/m ²
Gasversorgung	Fr. 0.75/m ²

Kredit

Die um die Perimeterbeiträge verminderten Gesamtkosten (ohne fiktiven Beiträge) bilden den Nettokredit für die strassenmässige Erschliessung.

Muggenwinkelstrasse Gesamtbaukosten	Fr.	210'000.00
Zweigstrasse Gesamtbaukosten ./ Perimeterkosten	Fr.	650'000.00
1344 Margrit Burkhardt-Ernst	Fr.	385'396.15
4014 Margrit Burkhardt-Ernst	Fr.	7'178.70
Total Perimeterkosten	Fr.	392'574.85
Zweigstrasse Nettokredit gerundet	Fr.	260'000.00
Kanalisation Gesamtbaukosten	Fr.	120'000.00
Kredit	Fr.	590'000.00

Termine

Der Baubeginn ist auf den Frühling 2021 geplant.

Antrag des Stadtrats

- Es sei der Kredit von Fr. 590'000.00 für die Sanierung Muggenwinkel-/ Zweigstrasse mit Neubau Gehweg und Kanalisation, zu genehmigen.

Weinfelden, 3. November 2020

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli

Der Stadtschreiber: Reto Marty

Anhang:
Situationsplan



