

Der Stadtrat Zofingen

an den Einwohnerrat

ER.2024.018

Pfistergasse – Verpflichtungskredit für Sanierung und Erneuerung sowie Instandsetzung Strassenentwässerung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I Zusammenfassung

Im südlichen Abschnitt der Pfistergasse stehen umfangreiche Werkleitungssanierungen der StWZ Energie AG an. Um Synergien zu nutzen, werden gleichzeitig Fernwärmeleitungen eingebaut. Der Stadtrat nimmt diese Arbeiten zum Anlass, auch den Gassenraum neu und behindertengerecht zu gestalten. Dadurch wird die physische Barrierefreiheit in diesem öffentlichen Raum geschaffen. Dabei werden die Erfahrungen mit den Verlegeprinzipien der Pflasterung, welche im Rahmen der Bauarbeiten in der Ringmauergasse gewonnen wurden, in der Pfistergasse weiter vertieft.

Im Fahrbahnbereich werden Kleinpflastersteine des Formats 8/11 verlegt. Die Seitenräume unter den jeweiligen Vordächern werden mit Kopfsteinpflaster ausgeführt. Der Pfistergasse-Brunnen wird auf die Seite des Kulturlokals Palass versetzt. Sein Brunnenabwasser und jenes des Schiffflände-Brunnens werden zur Versickerung gebracht. Der Schiffflände-Platz wird neugestaltet sowie entsiegelt. Des Weiteren wird die Entwässerung der Gasse angepasst. Alle geplanten Massnahmen haben keinen Einfluss auf die bestehende Verkehrsführung sowie die Parkplätze.

Die Kosten für die Gassensanierung belaufen sich auf CHF 575'000, diejenigen für die Entwässerung und das Anpassen und Erstellen der Schächte auf CHF 96'000.

II Sachverhalt

1. Auslöser

Auslöser dieses Vorhabens sind wiederum diverse dringliche Werkleitungssanierungen der StWZ Energie AG. Aufgrund des Alters und des Zustands der Leitungen waren bereits diverse ungeplante Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Im Jahr 2018 wurden durch die StWZ Energie AG die Werkleitungen (Medien, Strom, Wasser und Gas) in der Pfistergasse im Abschnitt Alter Postplatz bis Sternengasse saniert. Anlässlich einer Leckage mussten die Arbeiten zur Wiederherstellung der Versorgung damals unverzüglich an die Hand genommen werden. Die Sanierungsarbeiten fanden unter dem damals gültigen Verkehrsregime von Tempo 30 statt. Nun ist die zweite Etappe der Pfistergasse, Abschnitt Sternengasse bis Anschluss an die Vordere Hauptgasse, an der Reihe. Ebenfalls Bestandteil des Bauprojekts ist die Schiffflände (Verbindung Pfistergasse bis Vordere Hauptgasse).

Die Stadt hat grundsätzlich keine Sanierungs- und Werkleitungsbedürfnisse bei der Pfistergasse. Der Stadtrat nimmt die umfassenden Werkleitungssanierungen der StWZ Energie AG jedoch zum Anlass, die Gassenoberfläche neu zu gestalten und behindertengerecht instand zu stellen. Die Grundlage dazu bildet das Konzept Strassenraumgestaltung der Altstadt vom 31. März 2023.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der Dauer der Bauarbeiten in dieser Gasse ist der Stadtrat zum Schluss gelangt, die Sanierung nicht im Rahmen eines Budgetkredits vorzunehmen, sondern stattdessen dem Einwohnerrat einen entsprechenden Verpflichtungskredit vorzulegen.

2. Bezug zum Legislaturprogramm 2022-2026

Die geplante Sanierung der Pfistergasse weist verschiedene Bezugspunkte zum Legislaturprogramm 2022–2026 auf. Es sind dies im Einzelnen:

- Mobilität: Betriebs- und Gestaltungskonzepte zur Aufwertung von Quartierstrassen und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Stadt- und Altstadtentwicklung: Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum für alle Generationen
- Klima: Umsetzung von Massnahmen im Bereich Mikroklima

3. Bezug zu den Jahreszielen 2024

Unter dem Handlungsfeld Mobilität ist für die Sanierung und Aufwertung der Pfistergasse Süd ein Betriebs- und Gestaltungskonzept und anschliessend die Einwohnerratsvorlage zu erstellen.

III Zielsetzungen Gassensanierung Pfistergasse

Der öffentliche Raum der Pfistergasse soll unter dem Aspekt der lebenswerten Stadt nutzergerecht und zukunftsfähig gestaltet und neu strukturiert werden. Im Vordergrund steht die Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Verträglichkeit der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden.

Die Verkehrsfläche der relativ breiten Pfistergasse (Breite ca. 8–8,5 m) lässt sich nur bedingt zurückbauen. Die Bautiefen links und rechts sind alle auf die Pfistergasse ausgerichtet (Eingänge, Anlieferungen usw.). Es sind keine Bereinigungen bezüglich des "Hinauswohnens" vorzunehmen (z. B. Beanspruchung des öffentlichen Raumes durch Private [vergleiche Ringmauer-gasse, Obere Promenade usw.]).

Mit der Neugestaltung der Pfistergasse werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Gestaltung der Altstadt gemäss Konzept Strassenraumgestaltung vom 31. März 2023
- Berücksichtigung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und des Postulats "Begehbare Altstadt für alle". Es entsteht eine zusammenhängende durchgängige Verkehrsfläche von Gasse und Trottoir. Die neu sanierte Pfistergasse wird barrierefrei.
- Vereinheitlichung der Pflästerungs Vielfalt
- Schaffung einer einheitlichen Kleinstein-Segmentbogenpflästerung unter Einbezug der Seitenräume
- Aufwertung der Schiffflände durch Platzentsiegelung
- Neukonzeptionierung der Gassenentwässerung mit einer Entwässerungsachse mit gleichzeitiger Ertüchtigung der Strassenentwässerung
- Mittige Entwässerungsmulde (Wasserrinne) in Reihenverlegung als Gliederungselement in Längsrichtung (Wechsel der Verlegerichtung)
- Verschiebung des Pfistergasse-Brunnens auf die Südseite
- Anpassung Anschluss Pfistergasse an die Vordere Hauptgasse
- Erneuerungen, Sanierungen von Werkleitungen und Neubau von Fernwärmeleitungen

IV Bauprojekt

1. Perimeter Bauprojekt

Der Perimeter erstreckt sich ab der Sternengasse bis zum Anschluss der Pfistergasse an die Vordere Hauptgasse inkl. Anpassung der Schiffflände (ca. 40 m) und dem gleichnamigen Platz. Der Bauperimeter ist ca. 200 m lang.

2. Bauliche Massnahmen

Sämtliche bauliche Massnahmen im Gassenraum berücksichtigen das am 12. September 2022 vom Einwohnerrat einstimmig mit 38:0 an den Stadtrat überwiesene Postulat "Begehbare Altstadt für alle" (GK 205, ER.2021.205) und das gestützt darauf erstellte Konzept vom 31. März 2023. Dieses berücksichtigt die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) und unterteilt sowie typisiert die Gassen nach Funktion und Bedeutung. Die Pfistergasse und die Schiffflände werden wie folgt geplant:

- Pfistergasse, Nebengasse, Typ 3 (Mitte: Guber glatt, Ränder: Wacken beidseitig/einseitig, Verbindung zu Eingang: Guber glatt, wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte, Gefälle in Mitte, Wasserstein)
- Schiffflände, Nebengasse kurz, Typ 4 (Guber glatt, Ränder: Wacken, beidseitig, Verbindung zu Eingang: Guber glatt, wichtige Eingänge: bündige Natursteinplatte, Gefälle in Mitte, Wasserführung in Mulde)

Die Pfistergasse weist heute eine Vielzahl von Oberflächenpflasterungen und Verlegemustern (Bogen- und Reihenpflasterungen) auf. Es sind dies vor allem Kleinpflastersteine und Kopfsteinpartien in den Randbereichen.

Die Pflasterung wird gleichmässig über den gesamten Strassenraum (von Fassade zu Fassade) neu verlegt. Das vorhandene Trottoir wird aufgehoben und barrierefrei gestaltet. Im Fahrbahnbereich erfolgt sie mit Kleinpflastersteinen des Formats 8/11 als Segmentbogen ausgeführt. Für die, den Fassaden vorgelagerten, ca. 1 m breiten Seitenräume sind Kopfsteinpflastersteine vorgesehen.

Das vorgesehene Verlegeprinzip mit Kleinpflastersteinen und mittiger Entwässerung wurde in der Vergangenheit bereits in einigen Gassen umgesetzt (z. B. Vordere Hauptgasse, Marktgasse.). Auch wurde dies in der Ringmauergasse realisiert (Beschluss Einwohnerrat GK 203, vom 25. Oktober 2021). Die Verwendung von kleinformatigen Steinen in den Altstadtgassen vermittelt ein traditionelles und gewohntes Bild des historischen Stadtraums.

Die Fläche im Bauperimeter ist im Eigentum der Einwohnergemeinde. Für die Gassensanierung ist kein Landerwerb erforderlich.

Das Konzept der Strassenraumgestaltung für die Altstadt wird von der Stadtbildkommission wie auch von der kantonalen Denkmalpflege befürwortet. Das Konzept ist unter www.zofingen.ch einsehbar.

3. Schiffflände und Schiffflände-Platz

Die Schiffflände (Verbindung Pfistergasse bis Anschluss an die Vordere Hauptgasse, ca. 40 m) ist Bestandteil der Werkleitungssanierung durch die StWZ Energie AG. In ihr wird eine neue Fernwärmeleitung verlegt, welche die Pfistergasse versorgt. Angrenzende Liegenschaften haben die Möglichkeit, sich an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Der Schiffflände-Platz mit den vier Bäumen und dem Brunnen wird entsiegelt (Entfernung der Kopfsteinpflasterung) und neu chaussiert (ungebundene Oberfläche).

4. Pfistergasse-Brunnen

Der Pfistergasse-Brunnen (ehemals Rössligass-Brunnen), welcher bei der Gassenkorrektur anno 1855 in der Pfistergasse platziert wurde, wird auf die Südseite verschoben. Durch die Verschiebung auf die andere Strassenseite kommt der heute versteckte Brunnen besser zur Geltung. Die Zugänge zum Kulturlokal werden nicht beeinträchtigt. Die beiden Parkplätze werden auf die Gegenseite verschoben. Auch mit dem Abtausch von Brunnen und Parkplätzen ist die Befahrung mit Lastwagen sichergestellt. Diese Absichten decken sich mit der Haltung des Vereins KulturPalass.

5. Erschliessung Fernwärme südliche Altstadt

Mit der Gassensanierung soll ebenfalls eine Fernwärmeleitung in die Pfistergasse eingelegt werden. Sie ist Teil des Streckenabschnitts südliche Altstadt. Im Entwurf des Finanz- und Investitionsplans 2024–2033 sind für den Abschnitt Süd, 1. Etappe (Niklaus-Thut-Platz, Rathausgasse, Engelgasse, Schiffländer), CHF 800'000 eingestellt (ohne Pfistergasse Süd). Dieses Projekt wird in einer kommenden Einwohnerratsvorlage behandelt. Über dieses Folgeprojekt wird die Pfistergasse-Schiffländer mit Wärme versorgt. Die Fernwärmeversorgung in der Pfistergasse bedingt somit die Realisierung beider Projekte. Das Projekt Pfistergasse muss infolge der Dringlichkeit der Werkleitungssanierung vorgezogen werden.

6. Beibehaltung des bestehenden Verkehrs- und Parkierungsregimes

Im Jahr 2021 wurde in der gesamten Altstadt – so auch in der Pfistergasse – Tempo 20 (Begegnungszone) eingeführt. Dieses Geschwindigkeitsregime hat sich in der relativ engen und verwinkelten Pfistergasse bewährt. Das bestehende Fahrverbot und das Einbahnregime werden ebenfalls beibehalten. Die 12 Parkplätze im Bauperimeter bleiben bestehen und verbleiben – abgesehen von den 2 Parkplätzen vor dem Kulturlokal Palass – am bestehenden Ort.

Die Pfistergasse hat eine untergeordnete Bedeutung im Verkehrsnetz. Sie hat vor allem den Ziel- und Quellverkehr zu bewältigen. Zudem dient sie dem Wirtschaftsverkehr (v. a. Anlieferung). An ihrer Funktion soll sich auch in Zukunft nichts ändern.

V. Kosten und Kostenteiler

Die Bruttokosten für die Gassensanierung und die Kanalisation basieren auf Richt- und Erfahrungswerten, wurden noch nicht submittiert und weisen eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ auf (Stand Januar 2024). Sie berücksichtigen die Kosten der laufenden Sanierung und Erneuerung der Ringmauer-gasse (erste sanierte Gasse gemäss Konzept "Begehbare Altstadt für alle"). Die Beiträge der StWZ Energie AG wurden bereits abgezogen.

1. Sanierung und Aufwertung Pfistergasse

Arbeitsgattung	Kosten [CHF]
Baumeisterarbeiten	
Baustelleneinrichtung	25'000
Abbrüche und Demontagen	15'000
Baugruben und Erdbau	5'000
Foundationsschichten und Belag	50'000
Pflästerungen und Abschlüsse	300'000
Regiearbeiten	10'000
Total Baumeisterarbeiten	405'000

Weitere Arbeiten	
Baubewilligung	5'000
Archäologische Abklärungen	5'000
Rissprotokolle und Erschütterungsmessungen	15'000
Total weitere Arbeiten	25'000
Honorare und Unvorhergesehenes	
Ingenieur (Projekt und Bauleitung)	40'000
Stipulation (Geometer und Notar)	10'000
Unvorhergesehenes	40'000
Total Honorare und Unvorhergesehenes	90'000
Zwischensumme	520'000
Mehrwertsteuer, 8,1 %	42'120
Eigenleistungen, ca. 3 % Baumeisterarbeiten	12'150
Total	574'270
Total gerundet	575'000

2. Entwässerung und Schächte

Eine Sanierung der Kanalisation in der Pfistergasse ist nicht erforderlich. Hingegen sind einzelne Anschlüsse und Schachtabdeckungen anzupassen. Zudem wird das Brunnenwasser des Schiff- lände- und des Pfistergasse-Brunnens zur Versickerung gebracht.

Arbeitsgattung	Kosten [CHF]
Baumeisterarbeiten	
Grab- und Kanalisationsarbeiten	5'000
Auffüllung, Wiederherstellungen	5'000
Versetzten Brunnen	15'000
Anpassen und Erstellen von Schächten	40'000
Anpassen von Leitungsanschlüssen	11'000
Total Baumeisterarbeiten	76'000
Honorare und Unvorhergesehenes	
Ingenieur	5'000
Unvorhergesehenes	5'000
Total Honorare und Unvorhergesehenes	10'000
Zwischensumme	86'000
Mehrwertsteuer 8,1 %	6'966
Eigenleistungen, ca. 3 % Baumeisterarbeiten	2'280
Total	95'246
Total gerundet	96'000

Allfällige Teuerungsrechnungen erfolgen auf der Grundlage des Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamts für Statistik (BfS) der Grossregion Nordwestschweiz, Objekttyp Tiefbau.

3. Kosten und Kostenteiler mit der StWZ Energie AG

Die Federführung für die Bauausführung liegt bei den StWZ Energie AG. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten gemäss Vereinbarung über Werkbauten im öffentlichen Raum (Stand Februar 2017). Der Kostenteiler wird je nach Eingriffstiefe in den Strassen- resp. Gassenkörper, der Alterung der Pflasterung, der Randabschlüsse und der Kofferung zwischen der StWZ Energie AG und dem Ressort Tiefbau festgelegt. Der Anteil der Stadt am Grabenquerschnitt beträgt bei der Pfistergasse 10 %. Die StWZ Energie AG beteiligen sich mit ca. CHF 320'000 an der Gassensanierung.

Die Finanzierung ist ausschliesslich Sache der Stadt und der StWZ Energie AG. Im Finanz- und Investitionsplan 2024–2033 sind für die Gassensanierung (Pfistergasse) insgesamt CHF 485'000 eingestellt. Die Arbeiten sind für die Jahre 2025 (CHF 200'000) und 2026 (CHF 285'000) vorgesehen. Zusätzlich ist für die Weiterführung des Fernwärmenetzes in der Altstadt (Abschnitt Niklaus-Thut-Platz, Rathausgasse, Engulgasse, Schiffflände) für die Jahre 2025 und 2026 CHF 800'000 eingestellt (separates Projekt). Weil die Schiffflände im Zusammenhang mit der Pfistergasse erstellt wird, verschiebt sich der Anteil der Sanierungskosten der Schiffflände von ca. CHF 65'000 in das Investitionsprojekt der Pfistergasse.

Für die Entwässerung und die Brunnenversickerung sind CHF 100'000 eingestellt.

VI Weiteres Vorgehen

Mit der Aufwertung und Sanierung der Pfistergasse soll unmittelbar nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat begonnen werden. Die Arbeiten bedingen – aufgrund der Vielzahl der Werkleitungen und der vornehmlich gassenmittigen Anordnung – eine teilweise Sperrung der Pfistergasse. Zudem sind verschiedene Hausanschlüsse vorgesehen (Quergräben). Der Zugang zu den Liegenschaften wird für Zufussgehenden jederzeit gewährleistet.

Die Bauzeit beträgt rund 16 Monate:

Jahr	Verfahrensschritt
2024	Beschluss Einwohnerrat, öffentliche Auflage Baugesuch
2024/25	Ausführung Bauarbeiten
2025/26	Abschluss Bauarbeiten, Kreditabrechnung

VII Schlussfolgerungen

Die Pfistergasse ist die zweite Gasse, welche nach dem Konzept der Strassenraumgestaltung der Altstadt ("Begehbare Altstadt für alle") saniert wird. Auch wenn es sich bei der Pfistergasse und der Schiffflände um zwei Nebengassen (Typ 3 und 4) handelt, so sind die Anforderungen an die Gestaltung des Gassenraums in der Vergangenheit stetig gestiegen.

Durch die Entsiegelung des Schiffflände-Platzes und das zur Versickerung gebrachte Wasser von zwei Brunnen wird zudem ein Beitrag zur Klimaanpassung gemacht. Bisläng wurde das Brunnenabwasser der Kanalisation zugeführt.

In den beiden Gassen Schiffflände und Pfistergasse werden die Fernwärmeleitungen eingelegt. Sie bilden ein wichtiges Element im Hinblick auf den Fernwärmeausbau in der Altstadt.

Die Sanierung, Aufwertung und Erneuerung der Pfistergasse – ausgelöst durch die Erneuerung der Werkleitungen durch die StWZ Energie AG – garantiert auch längerfristig die Versorgungssicherheit und verhindert Not- und Sofortmassnahmen bei Lecks oder Unterbrüchen. Das vorliegende Projekt ist eine ganzheitliche Gassensanierung, welche die verschiedenen Anliegen und Ansprüchen von Anwohnenden und Verkehrsteilnehmenden an den altstädtischen Verkehrsraum ausgewogen berücksichtigt.

VIII Antrag

Der Stadtrat stellt Ihnen folgende

Anträge

1. Für die Sanierung und Aufwertung der Pfistergasse Süd sei ein Verpflichtungskredit von CHF 575'000 inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälliger Bauteuerung (Kostenstand Januar 2024), zu bewilligen.
2. Für die Entwässerung und das Anpassen und Erstellen der Schächte sei ein Verpflichtungskredit von CHF 96'000, zulasten der Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung, inkl. Mehrwertsteuer, zuzüglich allfälliger Bauteuerung (Kostenstand Januar 2024), zu bewilligen.

Zofingen, 24. April 2024

Freundliche Grüsse

STADTRAT ZOFINGEN

Christiane Guyer
Stadtpräsidentin


Marco Salvini
Stadtschreiber

Situationsplan Pfistergasse (Bauperimeter), Auszug Konzept Strassenraumgestaltung der Altstadt vom 31. März 2024


Legende

 Häuser	 Verlauf Bogenpflasterung
 Terrassen Beton / Naturstein	 Pflasterung in Reihen verlegt
 Schwarzbelag	 Natursteinplatten vor Hauseingängen
 Pflasterung Guber 8/11 Antico, geflammt	 Abbruch
 Pflasterung Wacken	 Projekt
 Natursteinplatten Guber	 Gefälle neu
 Kiesbelag	 Gefälle best.
 Typ Typologie Gassen s. Beschrieb vom 31.03.2023	

Typ	Charakter	neue Materialisierung
Typ 3: Nebengassen (Ringmauer-gasse, Pfister-gasse, Fegergasse, Ochsen-gasse, Kirchgasse)	<ul style="list-style-type: none"> - länger geführte Nebengassen - verkehrsarm - Wohnnutzung - mittlerer Fussgängerverkehr - wenig Längsgefälle 	<ul style="list-style-type: none"> - Mitte: Guber glatt - Ränder: Wacken beidseitig/ein-seitig - Verbindung zu Eingang: Guber glatt - wichtige Eingänge: bündige Na-tursteinplatte - Gefälle in Mitte, Wasserstein
Typ 4: Nebengassen kurz (Bachgasse, Rabengasse, Schulgasse, Schafgasse, Klösterligasse, Letzigasse, Engelgasse, Schiffblände, Sternengasse)	<ul style="list-style-type: none"> - nur Zulieferverkehr - geringer Fussgängerverkehr - stärkeres Längsgefälle 	Neue Materialisierung: <ul style="list-style-type: none"> - Guber glatt - Ränder: Wacken, beidseitig - Verbindung zu Eingang: Guber glatt - Wichtige Eingänge: bündige Na-tursteinplatte - Gefälle in Mitte, Wasserführung in Mulde