



REGENSBERG

Leben in Regensburg | Regensburg erleben

Spezialausgabe

8. April 2020

#02

Informationsveranstaltung Schneggi

Varianten Felssicherung



Der Gemeinderat Regensburg präsentiert am Mittwoch, 8. April 2020, in einer virtuellen Veranstaltung, alle fünf geprüften Varianten zur Felssicherung beim Parkplatz Schneggi. Neben vier technischen Lösungen gibt es auch die Möglichkeit, die Felssicherung mit der Realisierung eines Parkhauses mit 165 Parkplätzen zu kombinieren. Mit dieser Variante kann die Gemeinde gleichzeitig die langjährigen Parkraumprobleme lösen. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung besteht bis Anfang Mai die Gelegenheit, Verbesserungsvorschläge einzubringen.

Der Bedarf nach zusätzlichem Parkraum besteht in Regensburg bereits seit den 70er-Jahren, einerseits für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Mitarbeitenden von ansässigen Unternehmen und Institutionen, andererseits für Besucherinnen und Besucher des Städtchens. Seither wurden verschiedene private und öffentliche Projekte lanciert und wieder verworfen. Die Gemeinde geht heute von insgesamt rund 66 fehlenden Parkplätzen aus.

Bewegung in die Parkplatzdiskussion brachte der Felssturz im Mai 2019 auf den Parkplatz Schneggi mit seinen 51 ungedeckten Parkplätzen. Für die notwendige Sicherung des Felsens und der darüberliegenden Gärten und Häuser prüfte der Gemeinderat in der Folge verschiedene Varianten. Parallel zu rein technischen Lösungen trieb er auch eine Variante voran, in der die Felssicherung durch die Realisierung eines Parkhauses direkt anschließend an die Felswand sichergestellt würde. Die Überlegung dahinter war, die Sicherung mit einer Lösung für die dringenden Parkraumprobleme zu kombinieren.

In der Bevölkerung löste das Parkhausprojekt Fragen aus, die an der Gemeindeversammlung im Dezember 2019 diskutiert wurden. Deutlich trat dabei zutage, dass eine Gesamtübersicht über alle möglichen Lösungsansätze gewünscht war, um diese vergleichen zu können. Diese Übersicht bietet der Gemeinderat nun mit der Informationsveranstaltung vom 8. April 2020. Aufgrund der Corona-Pandemie findet diese virtuell statt und wird über YouTube allen Interessierten präsentiert. Zusätzlich erhalten alle Haushalte die Inhalte der Präsentation zusammengefasst mit dieser Broschüre. Die Unterlagen sind auch auf der Webseite der Gemeinde publiziert.

Rückmeldungen erwünscht

Nach der Informationsveranstaltung wünscht sich der Gemeinderat bis am 3. Mai 2020 möglichst viele Rückmeldungen seitens der Bevölkerung. Dabei geht es ihm insbesondere um Verbesserungsvorschläge zu den verschiedenen Varianten. Dazu wird ein Formular auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet, welches auch auf der Gemeindeverwaltung aufliegt. Dort ist auch das Modell des Parkhauses zu besichtigen.

Nach Auswertung der Rückmeldungen werden aufgeworfene Fragen beantwortet und die Resultate veröffentlicht. Seiner politischen Verantwortung entsprechend wird der Gemeinderat danach das weitere Vorgehen festlegen. Darüber informieren will er – sofern aufgrund der Corona-Pandemie möglich – an der Gemeindeversammlung im Juni 2020.



Für den Gemeinderat, euer Gemeindepräsident,
Gregory Turkawka

Zustand Felswand

GEOTEST		GEOLOGEN / INGENIEURE / GEPHYSIKER / UMWELTFACHLEUTE
Auftrag: Regensberg, Breistelweg, Blockschlag		Nr. 2319157,2
Koord.: ca. 2°6'75"250 / 1°25'9"665		

SSW

sehr stark gekockerte / durchtrennte Felspartien



NNE

Felssicherung mit Netzabdeckung und Mauer

- 🎯 **Was** Felsreinigung, permanent verankerte Netzabdeckung der Felswand, Schutzmauer am Wandfuss (damit Steine nicht auf den Parkplatz rollen)
- 🎯 **Kosten** Stand heute: **CHF 1,137 Mio.**
- 🎯 **Vorteile** Langfristige Sicherung der Felswand, nur schwacher Eingriff ins Landschaftsbild
- 🎯 **Nachteile** Nur bedingte Sicherung der darüberliegenden Grundstücke gegen Ausbrüchen an der Felskante.



Felsreinigung	17'000.-
Netzabdeckung permanent	113'000.-
Mauer	361'000.-
Bettonriegel	147'000.-
Asphaltierung Platz	209'000.-
Aufgelaufene Projektkosten	200'000.-
Planung / Bauleitung	90'000.-



Variante 2

Felssicherung mit Netzabdeckung und Damm

- Was** Felsreinigung, permanent verankerte Netzabdeckung der Felswand, Schutzdamm am Wandfuss (damit Steine nicht auf den Parkplatz rollen)
- Kosten** Stand heute: **CHF 0,728 Mio.**
- Vorteile** Langfristige Sicherung der Felswand, kostengünstigste Variante, nur schwacher Eingriff ins Landschaftsbild.
- Nachteile** Zusätzliche Reduktion der Anzahl Parkplätze aufgrund des Damms, Nur bedingte Sicherung der darüberliegenden Grundstücke gegen Ausbrüche an der Felskante.

Felsreinigung	17'000.-
Netzabdeckung permanent	113'000.-
Damm	12'000.-
Betonriegel	147'000.-
Asphaltierung Platz	209'000.-
Aufgelaufene Projektkosten	200'000.-
Planung / Bauleitung	30'000.-



Felssicherung mit Spritzbetonabdeckung

- 🎯 **Was** Felsreinigung, Sicherung der Felswand mit einer armierten, verankerten Spritzbetonabdeckung

- 🎯 **Kosten** Stand heute: **CHF 0,815 Mio.**

- 🎯 **Vorteile** Langfristige Sicherung der Felswand, definitive Sicherung der darüberliegenden Grundstücke gegen Ausbrüche an der Felskante

- 🎯 **Nachteile** Spritzbeton bleibt sichtbar, unschöner Eingriff ins Landschaftsbild.

Felsreinigung	17'000.-
Spritzbetonabdeckung	212'000.-
Betonriegel	147'000.-
Asphaltierung Platz	209'000.-
Aufgelaufene Projektkosten	200'000.-
Planung / Bauleitung	30'000.-



Variante 4

Felssicherung mit hinterfüllter Betonwand

- Was** Felsreinigung, temporäre Felssicherung mit verankerter Netzabdeckung während Bauphase, Erstellung einer verankerten, hinterfüllten Betonwand
- Kosten** Stand heute: **CHF 1,71 Mio.**
- Vorteile** Langfristige Sicherung der Felswand, definitive Sicherung der darüberliegenden Grundstücke gegen Ausbrüche an der Felskante.
- Nachteile** Künstliche Mauer gut sichtbar, unschöner Eingriff ins Landschaftsbild, vergleichsweise hohe Kosten.

Felsreinigung	17'000.-
Netzabdeckung temporär	69'000.-
Hinterfüllte Betonwand	833'000.-
Betonriegel	147'000.-
Asphaltierung Platz	209'000.-
Aufgelaufene Projektkosten	200'000.-
Planung / Bauleitung	235'000.-



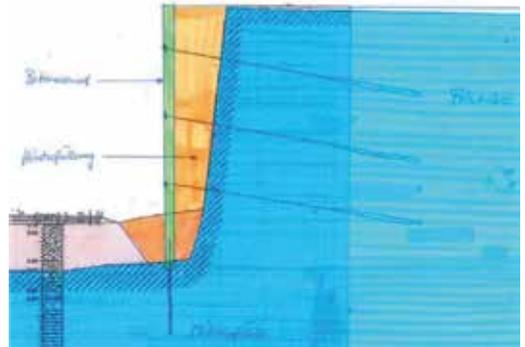
Netzabdeckung mit Teccogeflecht



Erddamm am Hangfuss



Hinterfüllung Betonwand



Spritzbetonabdeckung



Variante 5



Modell von oben mit Blickrichtung talwärts

Rot markiert: Bauprofile der Machbarkeitsstudie 2017, mit freistehendem rechteckigem Parkhaus

aktuelles polygonales Parkhausprojekt entwickelt sich aus dem Hang und wird Teil der Landschaft, begrüntes Flachdach



Erdgeschoss Grundriss Schema Feilsicherung durch Parkhaus

öffentliches Parkgeschoss
Total 44 Parkplätze

- 1 Parkplätze
- 2 bestehend Ein- Ausfahrt
- 4 Fluchtweg Treppenhaus ins EG
- 5 Verbindungsweg Schulhaus
- 8 zwei öffentliche WC
- 9 bestehend Sammelstelle
- 10 bestehend Forstwart
- 11 bestehend Werkhof
- 12 Zufahrt Forstdienst

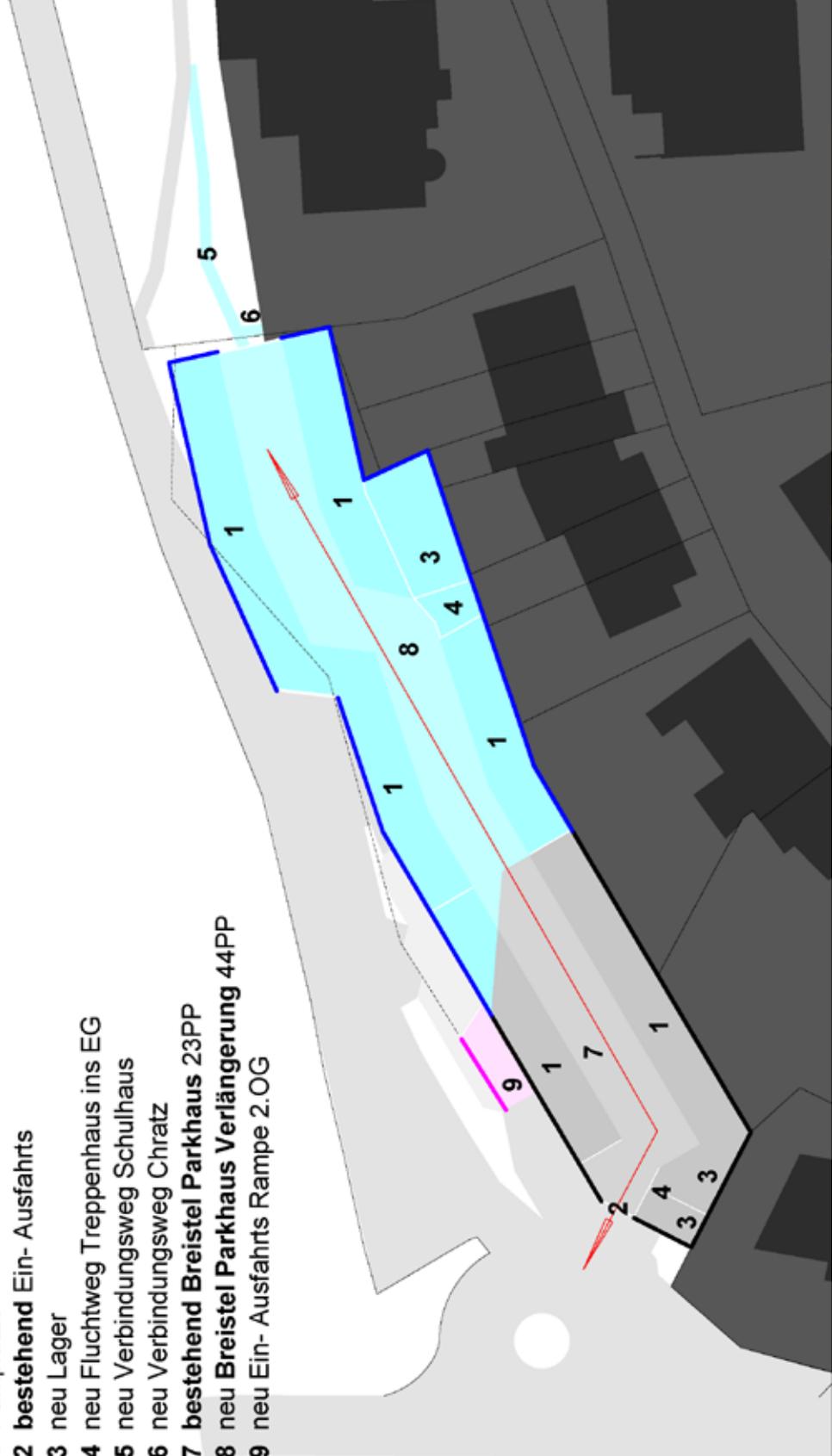
Abbruch 51 Parkplätze weil Breite zu schmal für heutige Autos
 Neu 21 Parkplätze ungedeckt + 23 Parkplätze gedeckt



1.Obergeschoss Grundriss Schema Feissicherung durch Parkhaus

Mieter Parkgeschoss
 bestehend Breistel Parkhaus 23PP + Neu 44PP => Total 67 Parkplätze + 150m2 Lager

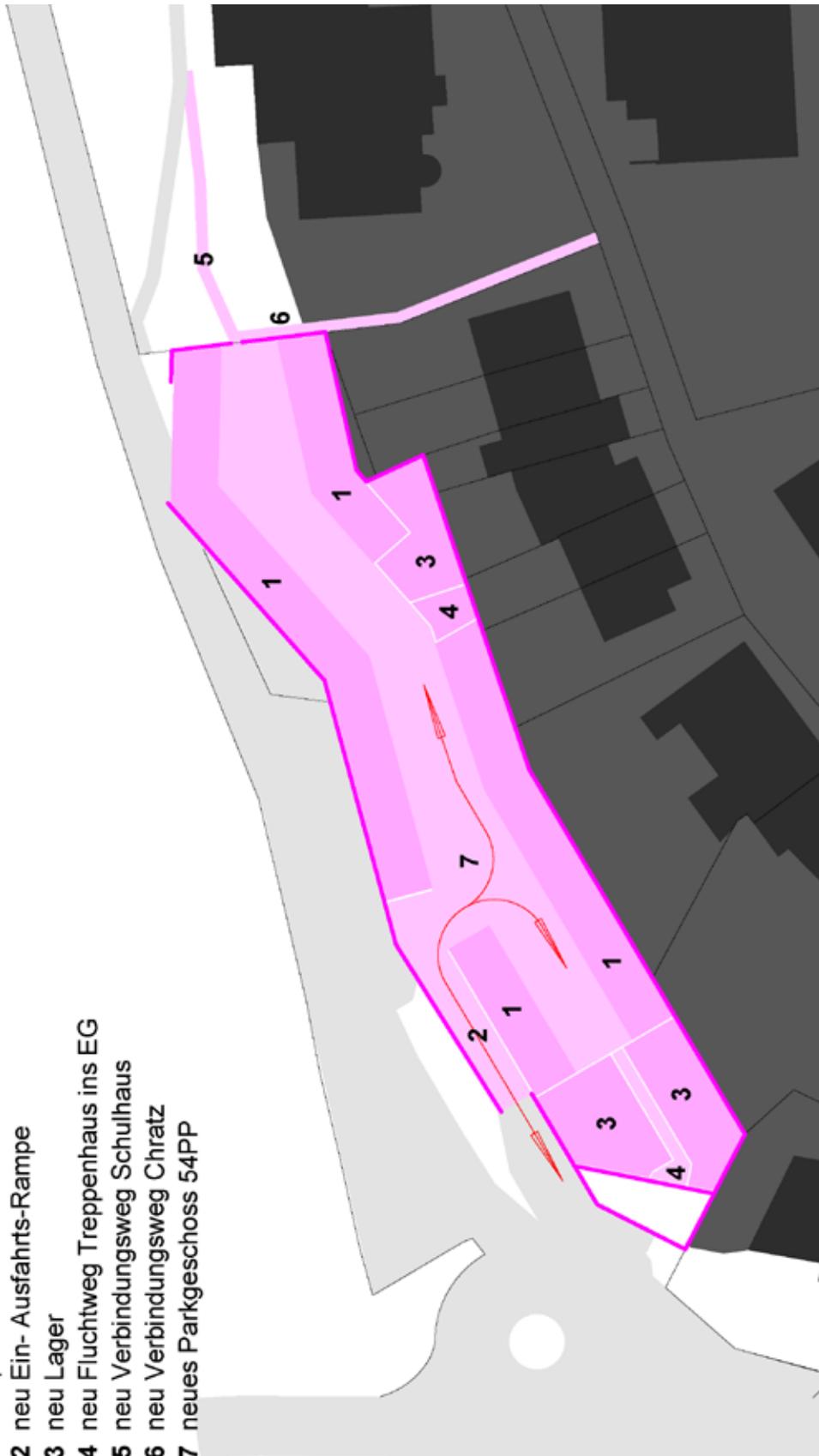
- 1 Parkplätze
- 2 bestehend Ein- Ausfahrts
- 3 neu Lager
- 4 neu Fluchtweg Treppenhaus ins EG
- 5 neu Verbindungsweg Schulhaus
- 6 neu Verbindungsweg Chratz
- 7 bestehend Breistel Parkhaus 23PP
- 8 neu Breistel Parkhaus Verlängerung 44PP
- 9 neu Ein- Ausfahrts Rampe 2.OG



2.Obergeschoss Grundriss Schema Felsicherung durch Parkhaus

öffentliches + nach Bedarf Mieter Parkgeschoss
Total 54 Parkplätze + 290m² Lager

- 1 Parkplätze
- 2 neu Ein- Ausfahrts-Rampe
- 3 neu Lager
- 4 neu Fluchtweg Treppenhaus ins EG
- 5 neu Verbindungsweg Schulhaus
- 6 neu Verbindungsweg Chratz
- 7 neues Parkgeschoss 54PP



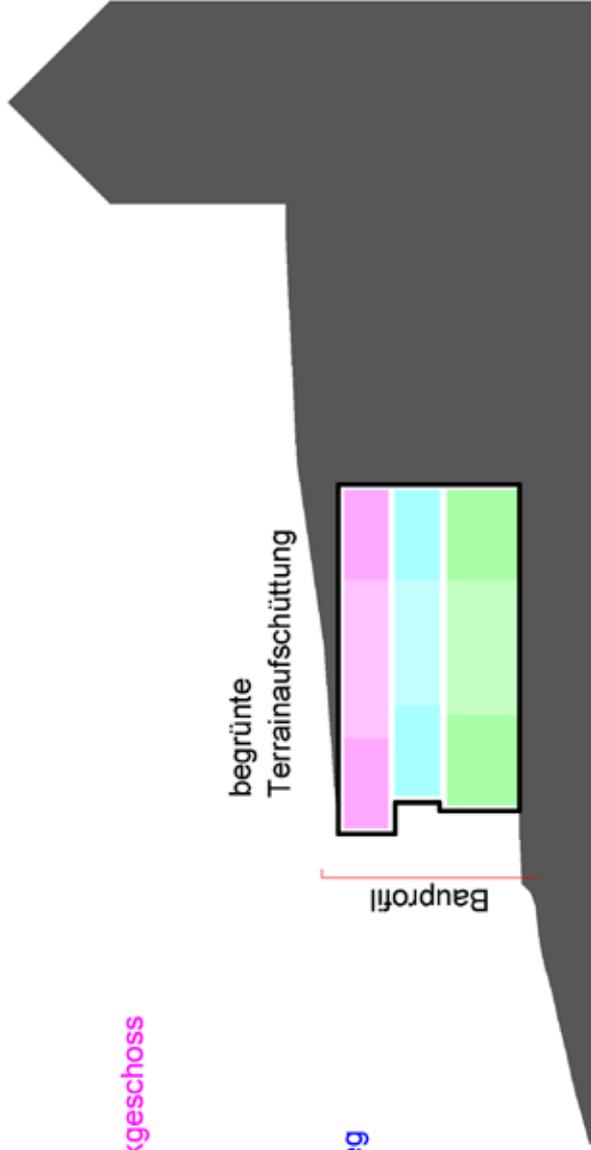
Schnitt Schema Felssicherung durch Parkhaus

**Neu 142 Parkplätze + bestehend 23 Parkplätze Breistel
Neu Lagerflächen 440m²**

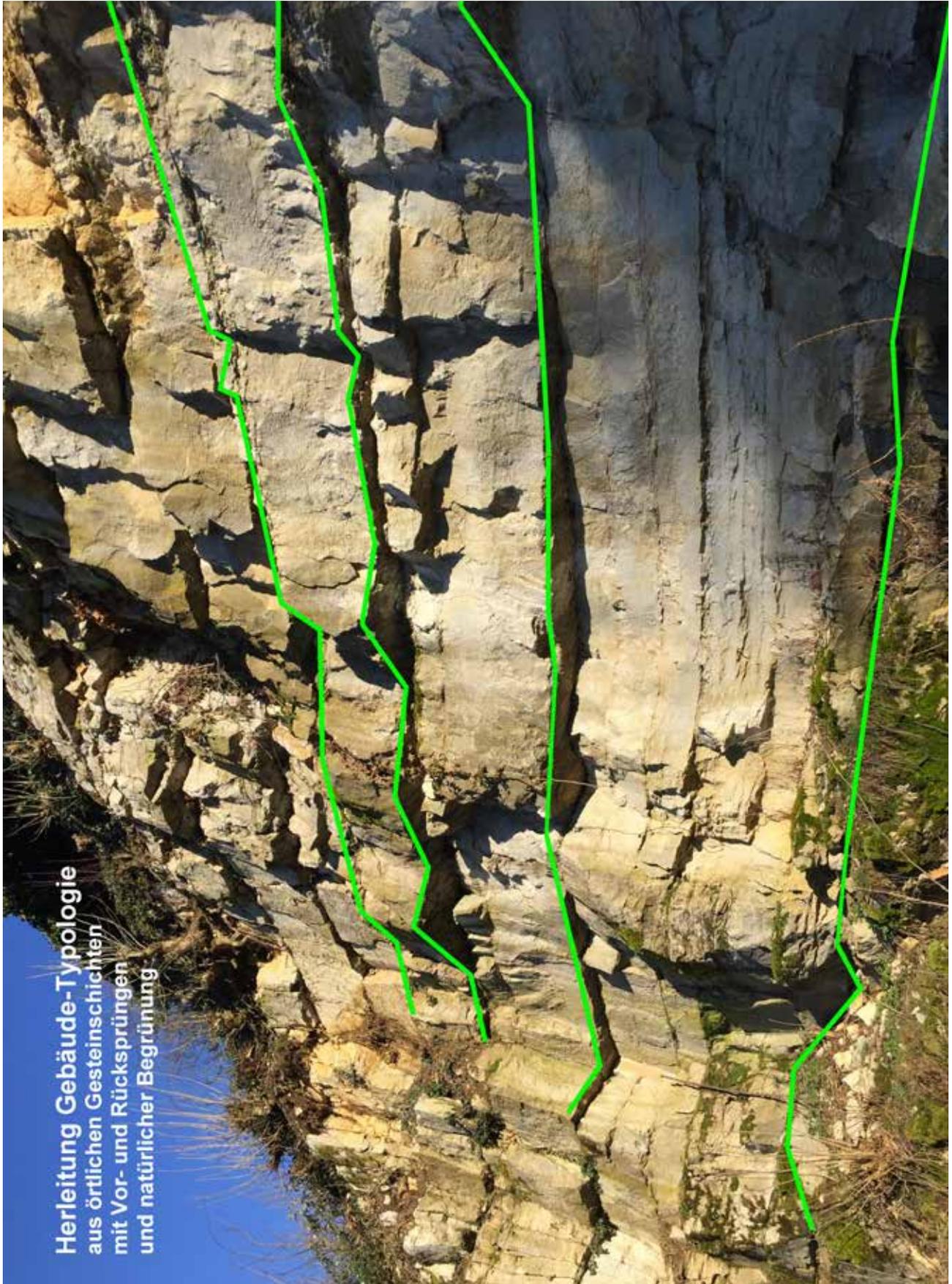
2.Obergeschoss
öffentliches + nach Bedarf Mieter Parkgeschoss
Total 54PP + 290m² Lager

1.Obergeschoss
Mieter Parkgeschoss
23PP bestehend Parkhaus Breistelweg
44PP Neu
Total 67PP + 150m² Lager

Erdgeschoss
öffentliches Parkgeschoss
51PP Abbruch, weil breite zu schmal für heutige Autos
44PP Neu / davon neu 23PP gedeckt
Total 44PP



Variante 5



Herleitung Gebäude-Typologie
aus örtlichen Gesteinschichten
mit Vor- und Rücksprünge
und natürlicher Begrünung

Modell Hangansicht

Rot markiert: Bauprofile der Machbarkeitsstudie 2017

Analogie zu Gesteinschichten ehemaliger Steinbruch, geschossweise Vor- und Rücksprünge
3-geschossiges feingliedriges Volumen

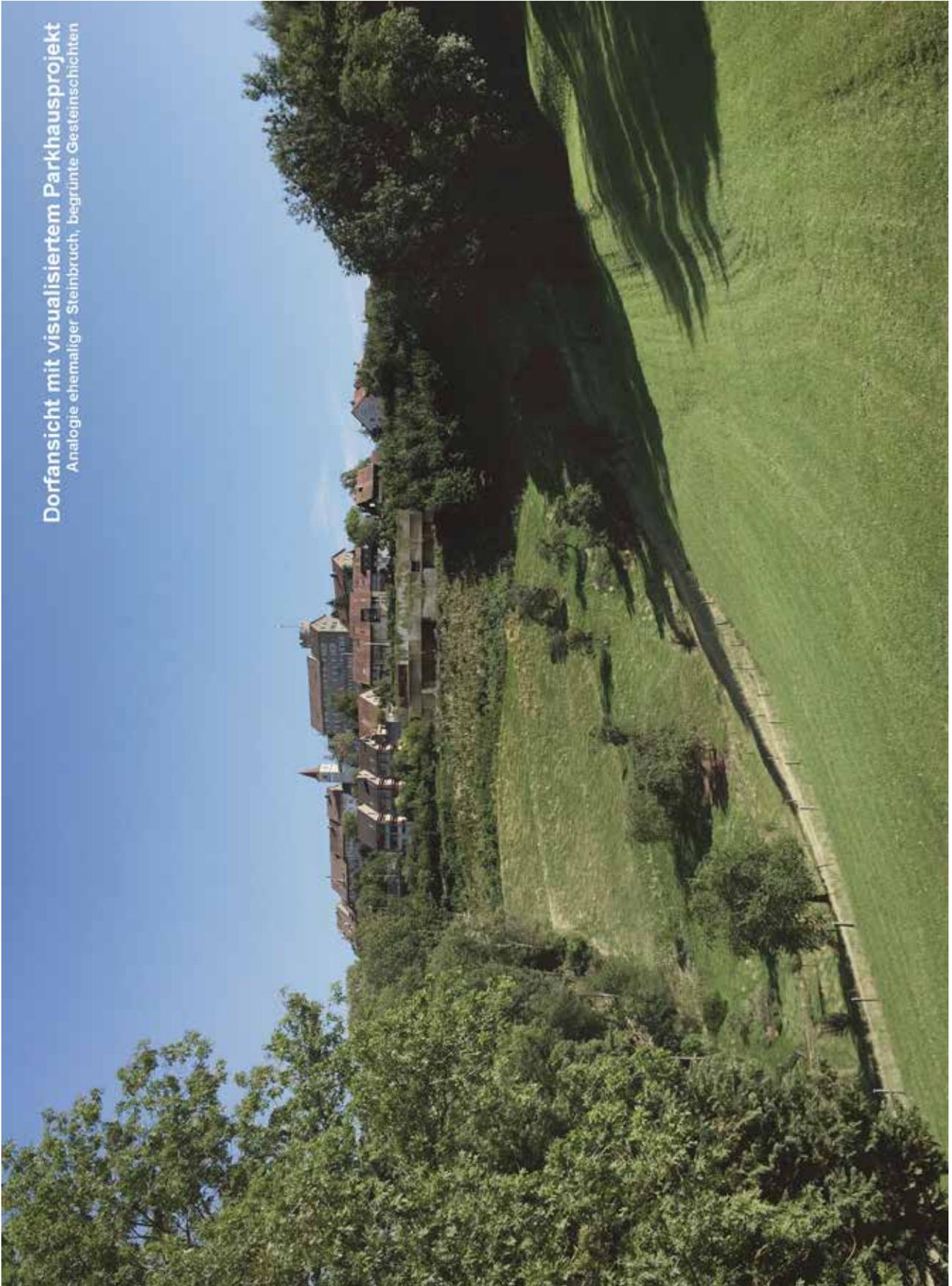


Variante 5

Foto Bestand mit Blick auf ehemaligen Steinbruch mit Felssturzstelle
die Regensberger Zahnücke



Dorfansicht mit visualisiertem Parkhausprojekt
Analogie ehemaliger Steinbruch, begrünzte Gesteinsschichten



Variante 5

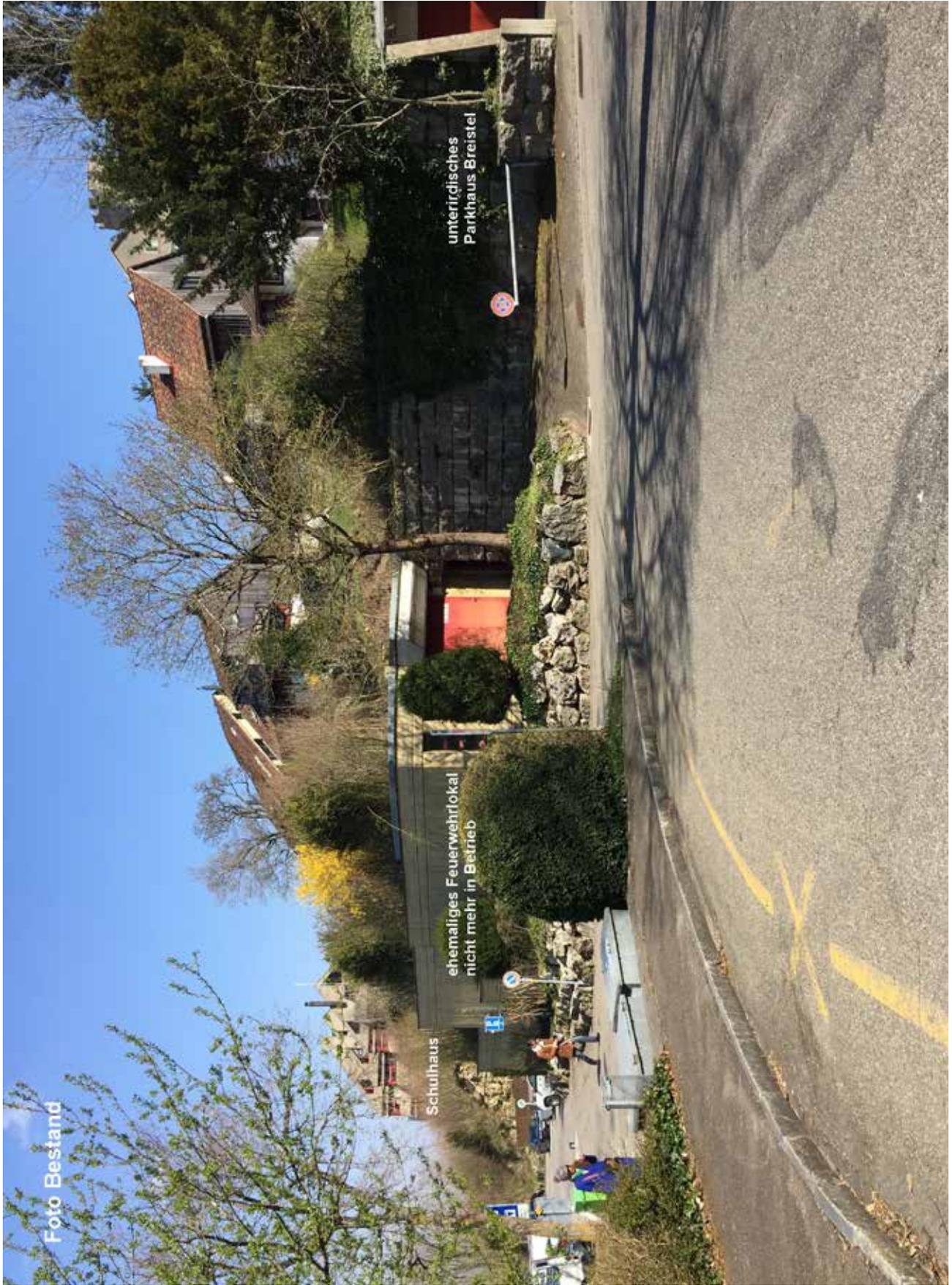


Foto Bestand

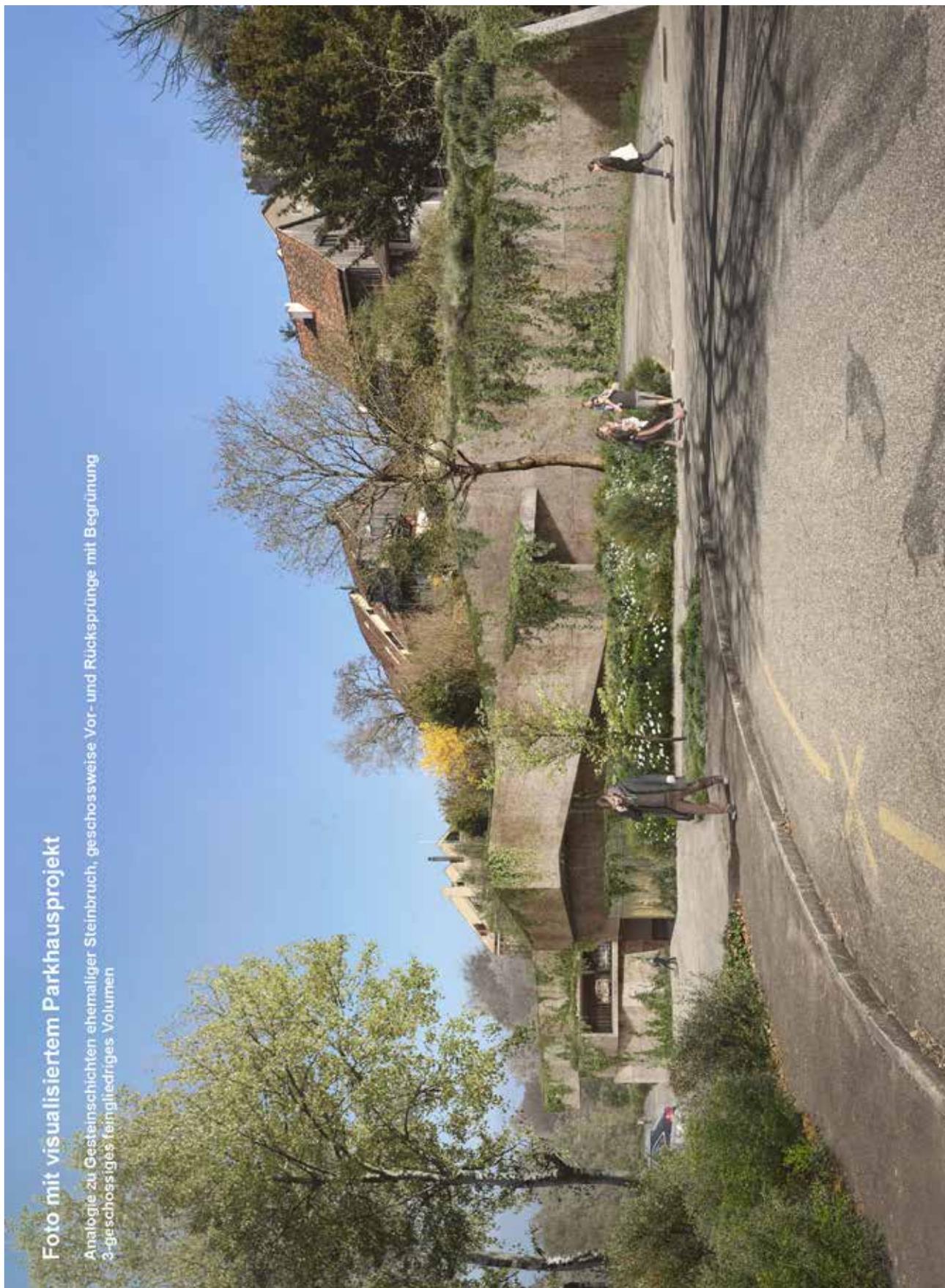
Schulhaus

ehemaliges Feuerwehrlokal
nicht mehr in Betrieb

unterirdisches
Parkhaus Breistel

Foto mit visualisiertem Parkhausprojekt

Analogie zu Gesteinschichten: ehemaliger Steinbruch, geschossweise Vor- und Rücksprünge mit Begrünung
3-geschossiges feingliedriges Volumen

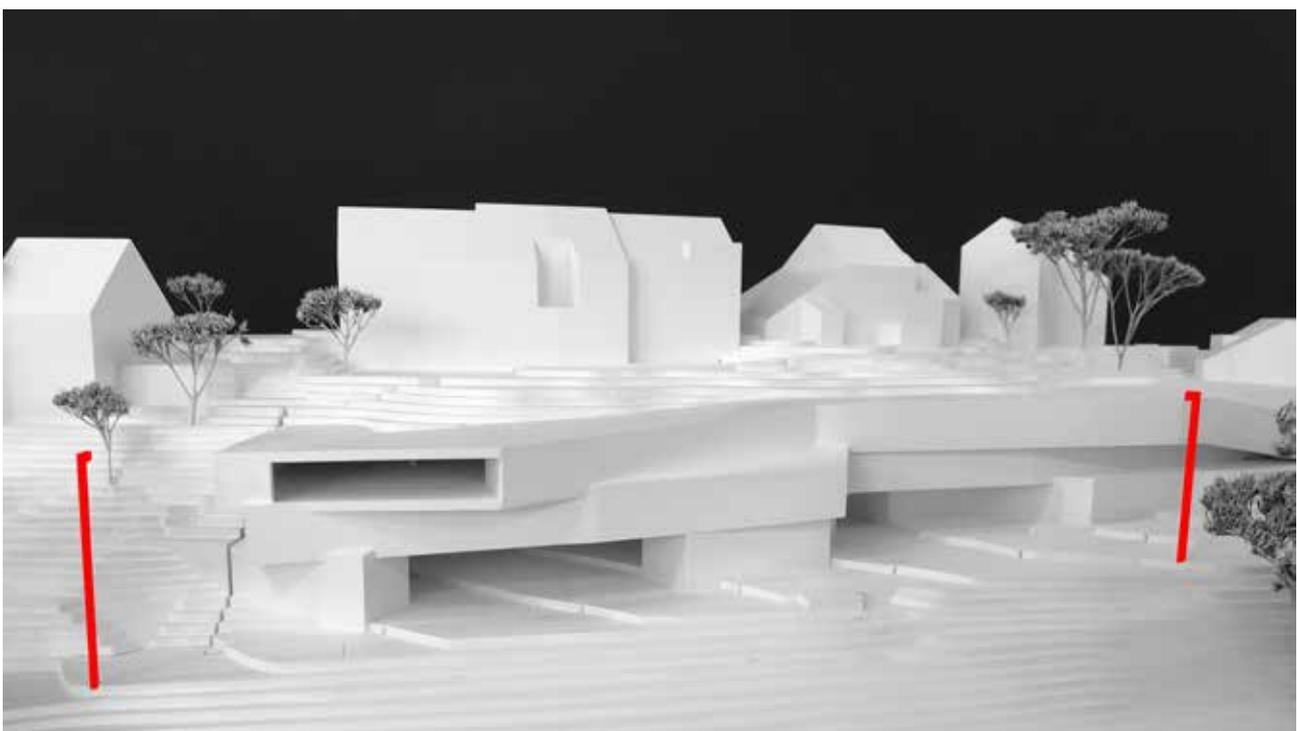


Felssicherung mit Parkhaus

- Was** Parkhaus mit Rückwand und rund 165 Parkplätzen; temporäre Felssicherung mit verankerter Netzabdeckung während Bauphase
- Kosten** Stand heute: **CHF 5,571 Mio.**
- Vorteile** Lösung des Parkraumproblems, definitive Sicherung der darüberliegenden Grundstücke gegen Ausbrüche an Felskante, zusätzliche Einnahmen.
- Nachteile** Sichtbarer Eingriff ins Landschaftsbild, gute Einordnung zwingend; zusätzliche Investitionskosten.



Felsreinigung	0.-
Netzabdeckung temporär	69'000.-
Parkhaus	4'916'030.-
Betonriegel	147'000.-
Asphaltierung Platz	209'000.-
Aufgelaufene Projektkosten	200'000.-
Planung, Bauleitung Sicherung	30'000.-



Vergleich der Varianten

	Kosten CHF	Parkplätze	Bestand ±
Variante 1 - Parkplatz mit Netz, Betonwall	1'137'000	44	- 7
Variante 2 - Parkplatz mit Netz, Naturwall	728'000	40	- 11
Variante 3 - Parkplatz mit Spritzbeton	815'000	44	- 7
Variante 4 - Parkplatz mit Betonwand	1'710'000	44	- 7
Variante 5 - Parkhaus mit Netzsicherung	5'571'030	165	+ 91

Einnahmen bisher

	Einnahmen Netto Jahresrechnung 2018	inklusive Betriebskosten
74 Parkplätze insgesamt	92'250	16'750
Parkhaus Breistel 23 Parkplätze à 100.- / Monat	30'000	6'750
Parkplätze Schneggi 51 Parkplätze, ungedeckt	Total 62'250	10'000
	Monatskarten à 30.-	14'000
	Jahreskarten à 300.-	10'000
	Kasse 2.-/h	45'000

Renditeberechnung Variante 5 - Parkhaus

Geplant sind: 165 Parkplätze, 440m² Lagerfläche (+330m²), zwei öffentliche WC's

Bedarf geklärt	89 Pünt 23, Wartelisten 33, Elektro 10, Breistel 23 / Reserve 25 Plätze		
Persönliche Plätze	79 Parkplätze à 100.- / Monat	94'800	1. + 2. OG
Elektro	10 Parkplätze à 125.- / Monat	15'000	1. OG
	76 Parkplätze* für Monatskarten à 90.-	42'000	EG + 2. OG
	und Jahreskarten à 900.-	30'000	EG + 2. OG
	Kasse à 2.50 / h + 20% Auslastung	67'500	EG
	Einnahmen	249'300	
	<i>Betriebskosten</i>		40'000
	<i>bei einer Zinsbelastung 0.1%</i>		5'571
	Nettoeinnahmen	203'729	
	<i>bei einer Zinsbelastung 1.0%</i>		55'710
	Nettoeinnahmen	153'590	

* 76 frei zugängliche Plätze stehen 51 bisherigen Parkplätzen im Schneggi gegenüber (+ 25)

Berechnungsgrundlagen

- 💰 Die Zahlen basieren auf der Kosten-/Nutzen-Analyse der Gemeinde Regensberg
- 💰 Die Kapitalbeschaffung wird mit 1% Verzinsung berechnet

Variante 2: Felssicherung mit Netzabdeckung und Damm

- 💰 Investitionsvolumen: 728'000.00 Franken
- 💰 Weniger Parkplätze nutzbar
 - ca. 17'000 Franken weniger Einnahmen
- 💰 Aktivierung der Investitionen über Verwaltungsvermögen
 - Zusätzliche Abschreibungen von ca. 24'300 Franken pro Jahr (Nutzungsdauer 30 J.)

Variante 2: Felssicherung im Verwaltungsvermögen

- 💰 Investitionsvolumen: 728'000.00 Franken
- 💰 Weniger Parkplätze nutzbar
 - ca. 17'000 Franken weniger Einnahmen
- 💰 Aktivierung der Investitionen über Verwaltungsvermögen
 - Zusätzliche Abschreibungen von ca. 24'300 Franken pro Jahr (Nutzungsdauer 30 J.)

Einmalige Ausgaben

Investitionsausgaben - 728'000.00

Einfluss Erfolgsrechnung

Entfall Einnahmen Parkplatz - 9'720.00

Kapitalzinsen - 7'280.00 1%

Einfluss auf Selbstfinanzierung - 17'000.00

Abschreibungen - 24'000.00 30 Jahre Nutzungsdauer

Einfluss auf das Ergebnis - 41'000.00

→ Tiefere Einnahmen, negative Auswirkungen auf Selbstfinanzierung und Erfolgsrechnung

Variante 5: Felssicherung mit Parkhaus (Finanzvermögen)

- 💰 Investitionsvolumen: 5'571'230.00 Franken
- 💰 Entfall Einnahmen bisheriger Parkplätze
 - ca. 90'000 Franken
- 💰 Aktivierung der Investitionen über Finanzvermögen
 - Keine ordentlichen Abschreibungen
 - Nach Nutzungsbeginn muss eine Neubewertung erfolgen. Die Berechnung basiert hauptsächlich auf die Einnahmen des Parkhauses, sowie der sogenannten Kapitalisierungsquote, welche noch zu definieren ist. Mit den vorliegenden Zahlen ist von ca. 2 Mio. Franken auszugehen.
 - Neubewertung einmal pro Legislaturperiode

Variante 5: Felssicherung mit Parkhaus im Finanzvermögen

- 💰 Wertanpassung nach Fertigstellung: - 2'000'000.00 Franken (grobe Schätzung)

Einfluss Erfolgsrechnung

	1. Jahr	Folgejahre
Einnahmen	250'000.00	250'000.00
Betriebs-/Personalkosten	- 40'000.00	- 40'000.00
Kapitalzinsen 1%	- 56'000.00	- 56'000.00
Nettoertrag Parkhaus	154'000.00	154'000.00
Entfall Nettoertrag bestehender PP	- 90'000.00	- 90'000.00
Einfluss Selbstfinanzierung	64'000.00	64'000.00
Wertberichtigung (im 1. Betriebsjahr)	- 2'000'000.00	
Einfluss auf das Ergebnis	- 1'936'000.00	64'000.00

→ Hohe Investitionen + Wertanpassung/Risiko im 1. Jahr

→ evtl. positive Auswirkungen in der Erfolgsrechnung

Variante 5: Felssicherung mit Parkhaus im Verwaltungsvermögen

- 💰 Investitionsvolumen: 5'571'230.00 Franken
- 💰 Entfall Einnahmen bisheriger Parkplätze
 - ca. 90'000 Franken
- 💰 Aktivierung der Investitionen über Verwaltungsvermögen
 - Zusätzliche Abschreibungen von ca. 169'000 Franken pro Jahr (Nutzungsdauer 33 J.)

Einmalige Ausgaben

Investitionsausgaben - 5'571'230.00

Einfluss Erfolgsrechnung

Einnahmen 250'000.00

Betriebs-/Personalkosten - 40'000.00

Kapitalzinsen - 56'000.00 1%

Nettoertrag Parkhaus 154'000.00

Entfall Nettoertrag bestehender PP - 90'000.00

Einfluss Selbstfinanzierung 64'000.00

Abschreibungen - 169'000.00 33 Jahre

Einfluss auf das Ergebnis - 105'000.00

→ Hohe Investitionen + Risiko

→ evtl. positive Auswirkung auf Selbstfinanzierung, jedoch schlechteres Ergebnis

Finanzpolitische Aspekte

Die Gemeinde Regensberg hat folgende drei finanzpolitische Ziele definiert, um ein ausgeglichenes Haushaltsgleichgewicht gewährleisten zu können:

-  **Nachhaltige Finanzierung des Verwaltungsvermögens**
Messgrösse: Selbstfinanzierungsgrad > 100% (\emptyset 2015 - 2019 = 177% resp. 95%)
-  **Stabiler Steuerfuss**
Gesamtsteuerfuss (Gemeinde + Schule) zwischen 100% bis 105% (2020: 106%)
-  **Kostendeckende Verursacherfinanzierung mit angemessenen Reserven**
Die Gebührenhaushalte (Wasser, Abwasser, Abfall etc.) finanzieren sich selber

Bei zwei von drei Zielen ist die Gemeinde gut auf Kurs. Bei der "Nachhaltigen Finanzierung des Verwaltungsvermögens" leider nur auf den ersten Blick. Das Ziel wurde nur durch aufgeschobene Investitionen der politischen Gemeinde, respektive praktisch keinen Investitionen in der Schulgemeinde erreicht. Betrachtet man die politische Gemeinde, liegt diese mit einem Selbstfinanzierungsgrad von 95% heute unter dem Ziel von > 100%. Die politische Gemeinde „verliert“ jedes Jahr Geld.

„Der Selbstfinanzierungsgrad zeigt den Anteil der Nettoinvestitionen, der aus eigenen Mitteln finanziert werden kann. Ein Selbstfinanzierungsgrad von unter 100 % führt zu einer Neuverschuldung. Liegt der Wert über 100 %, können Schulden abgebaut werden.“
(Gemeindeamt des Kanton Zürich)

Varianten 1 bis 4 - Technische Lösungen

Es zeigt sich, dass die Varianten 1 bis 4 die Erfolgsrechnung und damit das Haushaltsgleichgewicht über lange Jahre belasten. Die Auswirkungen auf die Selbstfinanzierungsgrad sind negativ, die politische Gemeinde muss mittelfristig die fehlenden Einnahmen ausgleichen.

Variante 5 - Felssicherung Parkhaus

Bei Variante 5 zeigt sich ein anderes Bild. Die Auswirkungen auf die Selbstfinanzierung mit einem Plus von 64'000 Franken wären positiv. Dies bei einem kalkulatorischen (=angenommenen) Zinssatz von 1%. Geht man von realen Zinssätzen aus, würde diese Variante mit rund 115'000 Franken jährlich zur Selbstfinanzierung der politischen Gemeinde beitragen. Ob diese Variante gänzlich oder teilweise dem Verwaltungs- oder Finanzvermögen zugeteilt würde, müsste abgeklärt werden. Aktuell fehlen dem Gemeinderat hierzu die Grundlagen.

Fazit

Mittels der Variante 5 würde sich der Selbstfinanzierungsgrad der politischen Gemeinde deutlich verbessern. Die Erträge des Parkhaus könnten entweder einen Schuldenabbau, weitere Investitionen oder allenfalls Steuersenkungen entlang dem zweiten finanzpolitischen Ziel ermöglichen. Die Investitionskosten der Varianten 1 bis 4 müssten mittelfristig durch andere Einnahmen kompensiert werden.

Information

Zur Informationsbeschaffung im Nachgang der Veranstaltung hat der Gemeinderat folgendes Angebot zusammengestellt, welches ab Freitag, 10. April 2020 zugänglich sein wird:

- 🎯 Die Aufzeichnung der Informationsveranstaltung wird auf der Webpage <https://link.regensburg.info/schneggi> zur erneuten Betrachtung aufgeschaltet sein.
- 🎯 Alle präsentierten Unterlagen, diese Informationsbroschüre und weitere Dokumente zur Vertiefung, sind dort zusammengestellt.
- 🎯 Das Modell der Variante 5 - Felssicherung mit Parkhaus wird in der Gemeindeverwaltung im Fenster ausgestellt. Es kann daher auch jederzeit von aussen begutachtet werden, sollte die Verwaltung geschlossen sein.
- 🎯 Sabina Vogel, Gemeinderätin und Gregory Turkawka, Gemeindepräsident stehen für Fragen zur Verfügung – mit gebührendem Abstand auch persönlich.

Rückmeldung

Gerne erfahren wir bis am 3. Mai 2020 von möglichen Verbesserungen zu den fünf vorgestellten Varianten. Ab Dienstag, 14. April 2020 können wir folgende Wege anbieten:

- 🎯 Ein Formular zum Herunterladen wird auf der Webpage und in der Regensburg-App zu finden sein. Ausfüllen, ausdrucken und in den Briefkasten werfen. Das Formular liegt zur Not auch auf der Gemeindeverwaltung auf.
- 🎯 Verbesserungsvorschläge werden gerne auch online empfangen.
- 🎯 Auf der Regensburg-App kann diskutiert und debattiert werden. Dafür schalten wir einen eigenen Stream live. Die oberste Mitteilung bleibt top und erläutert die Debattierregeln. Diese würden auch an einer Publikumsveranstaltung gelten.

Auswertung

- 🎯 Nach dem 3. Mai 2020 beginnen wir mit der Auswertung der Vorschläge.
- 🎯 Gegebenenfalls fragen wir nach. Anonyme Vorschläge machen dies schwierig.
- 🎯 Die Resultate der Auswertung veröffentlichen wir im Juni Mitteilungsblatt, in unserer Regensburg-App und auf der Webpage.

Weiteres Vorgehen

- 🎯 Der Gemeinderat wird seiner politischen Verantwortung entsprechend nach der Auswertung das weitere Vorgehen festlegen.
- 🎯 Darüber informieren wollen wir – sofern aufgrund der Corona-Pandemie möglich – an der Gemeindeversammlung im Juni 2020.