

PROJEKT UMGESTALTUNG DORKERNAREAL KAPPELEN

Ihre Meinung ist gefragt!

An der Gemeindeversammlung vom 29.11.2024 und auch im Gmeinshusblitz vom November 2024 wurde die Bevölkerung ausführlich über den aktuellen Stand des Vorprojekts informiert. Auf unserer Website www.kappelen.ch (Neuigkeiten) können Sie die Präsentation der Gemeindeversammlung noch einmal anschauen. Wie angekündigt möchten wir Sie ermuntern, uns Ihre Meinung zu diesem Vorhaben bis **15. Januar 2025** einzugeben

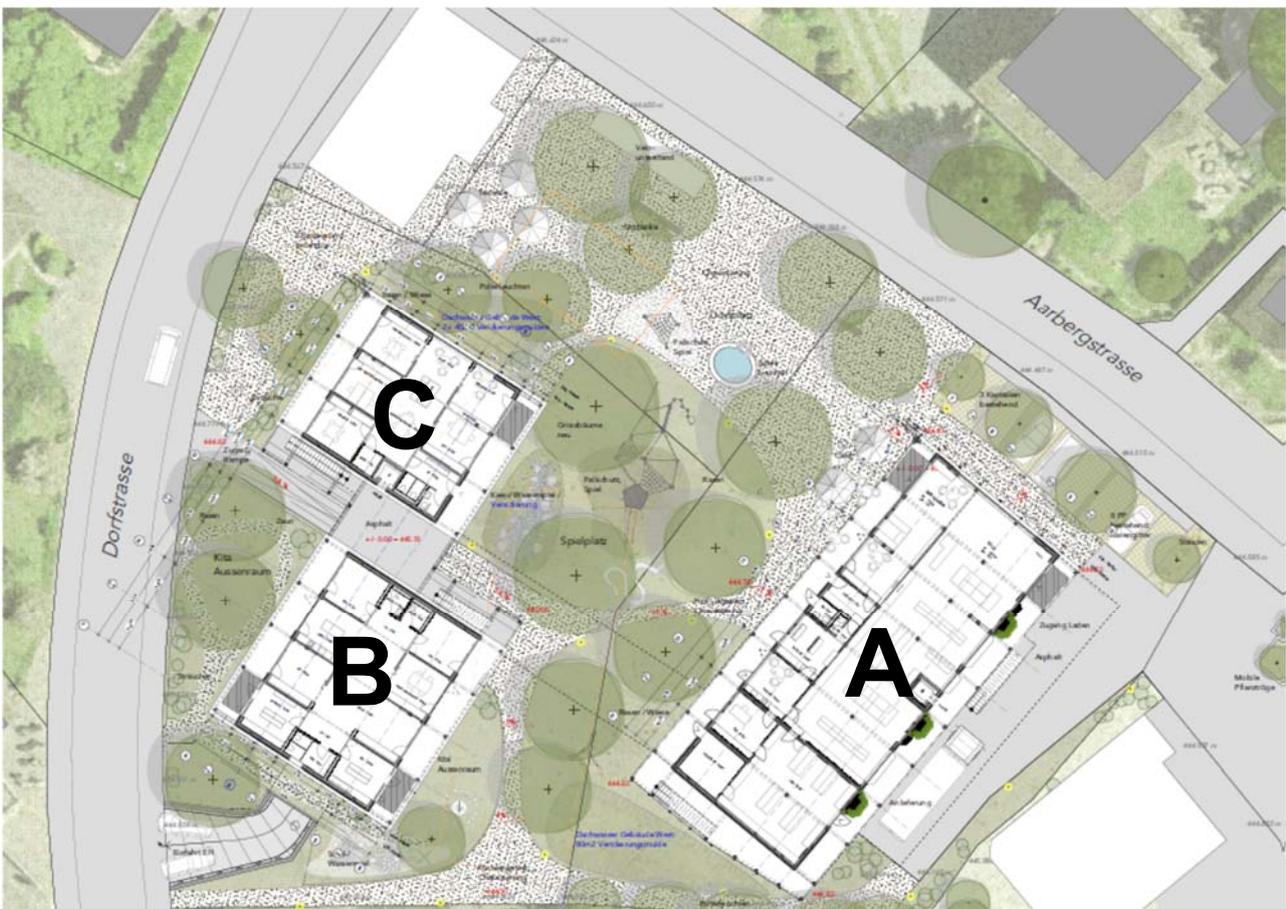
- per E-Mail an gemeinde@kappelen.ch oder
- in Briefform an die Gemeindeverwaltung Kappelen, 3273 Kappelen oder
- telefonisch während den Bürozeiten auf Tel. 032 392 12 12.

Sie können gerne Anregungen und Optimierungsvorschläge machen oder - was wir auch wertvoll finden - uns mitteilen, was Ihnen besonders gefällt. Selbstverständlich werden Sie auch nach Mitte Januar noch Eingaben machen können, es wird aber je länger je schwieriger, diese in das Projekt einfließen zu lassen.

Hier noch einmal ein kurzer Steckbrief zum aktuellen Stand unserer Planung:

Gebäude

- **Abbruch der heutigen Gebäude** Dorfstrasse 56 (Fw-/Werkhofmagazin), Dorfstrasse 58 (Lanzhaus), Aarbergstrasse 2 (Wohnhaus Bürgergemeinde)
- Erstellen von **3 neuen Hauptgebäuden**
 - A Wohn- und Gewerbehäuser mit **Ladengeschäft** (z.B. VOLG) und **Bistro/Café** im Erdgeschoss, 2- bis 3-Zimmer Mietwohnungen in zwei Obergeschossen, erschlossen über Lift / Treppen / Laubengängen
 - B Wohn- und Gewerbehäuser mit **Kindertagesstätte** (Kita) im Erdgeschoss und Wohnungen in den beiden Obergeschossen (analog Gebäude A)
 - C Wohn- und Gewerbehäuser mit **Gemeindeverwaltung** im Erdgeschoss und Wohnungen in den beiden Obergeschossen (analog Gebäude A)

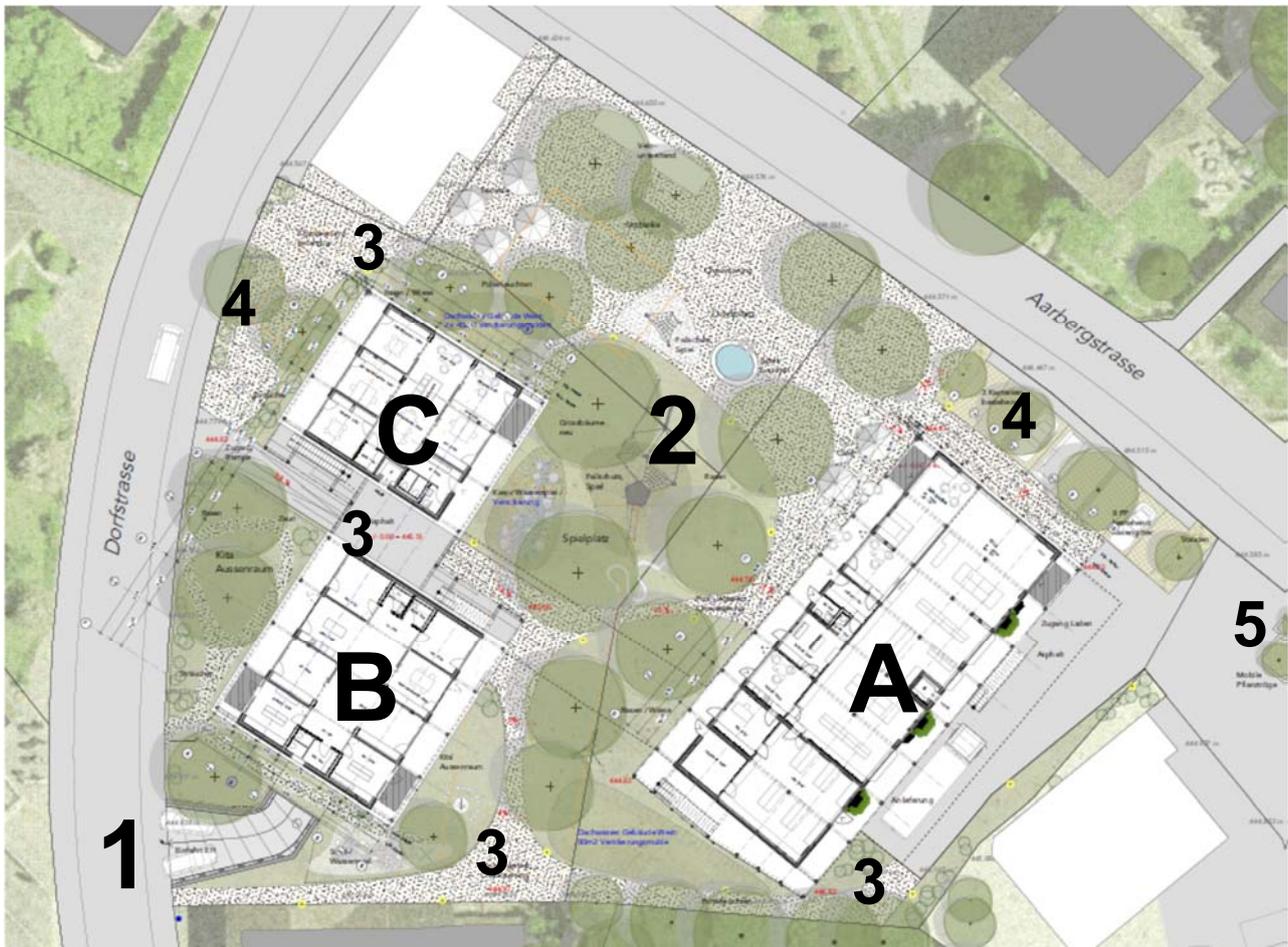


PROJEKT UMGESTALTUNG DORKERNAREAL KAPPELEN

Information / Mitwirkung zum Stand der Planung

Umgebung und Infrastruktur

- 1 Die beiden kleineren und das grössere Gebäude werden mit je einer Tiefgarage, Keller-/Technikräumen und 2 Schutzräumen mit (120 öffentlichen Schutzplätzen) unterkellert; die beiden Tiefgaragen mit insgesamt 30 Autoabstellplätzen für die Mietwohnungen sind miteinander verbunden und werden mit Zufahrt ab der Dorfstrasse erschlossen.
- 2 Zentral im Areal liegt ein Spielplatz mit attraktiven Spielgeräten, Brunnen, Kies- und Rasenflächen, angegliedert an einen „Dorfplatz“ an der Aarbergstrasse mit grosszügigen Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten, schattenspendenden Bäumen und naturnahen Grünflächen; öffentliche Toiletten in den Gebäuden A und C.
- 2 Durchgehende Fusswege verbinden das gesamte Areal zwischen Dorf- und Aarbergstrasse.
- 3 Rund 16 öffentliche Parkplätze stehen zur Verfügung.
- 4 Die Separatsammelstelle für Glas/Weissblech wird erdverlegt beim heutigen Gemeindehausparkplatz zu stehen kommen.



(Um-)Nutzung Gemeindehaus

Die heutigen Vereinsräume im Gemeindehaus (EG+OG) bleiben für öffentliche Nutzung wie gemeinsames Kochen, Tanz- und Gymnastikgruppen, Spielgruppe usw. erhalten.

Die Räume der heutigen Gemeindeverwaltung (Büros im EG/Sitzungszimmer im OG) werden als Gewerberäume an Private (z.B. Praxisräume, Büros) vermietet.

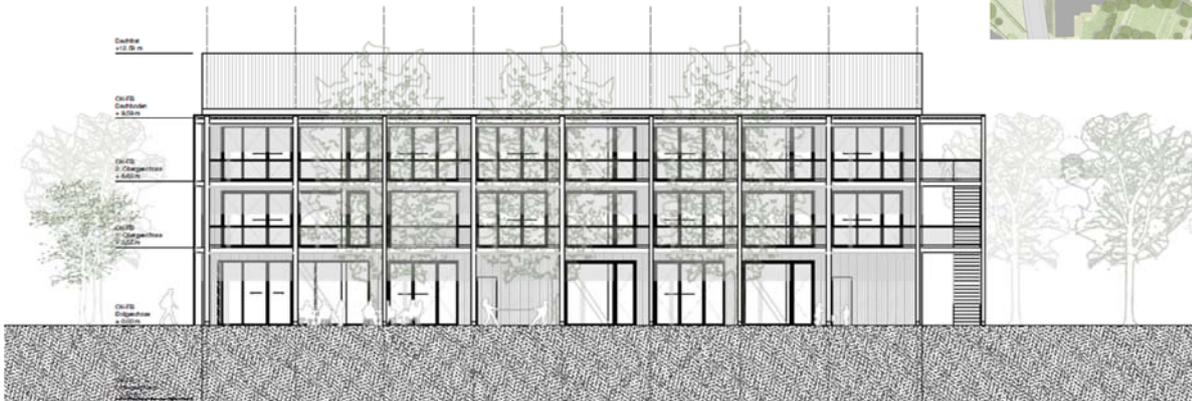


PROJEKT UMGESTALTUNG DORKERNAREAL KAPPELEN
Information / Mitwirkung zum Stand der Planung

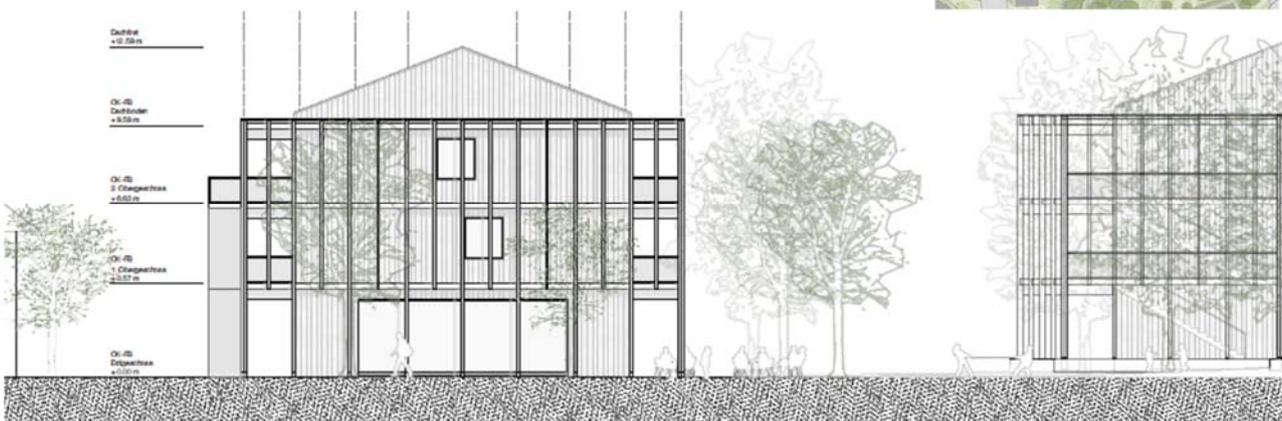
Architektur der Gebäude

Im Rahmen der Erarbeitung der erforderlichen Überbauungsordnung wird die bauliche Gestaltung in einem qualitätssichernden Workshop-Verfahren in Zusammenarbeit mit externen Fachplanern und der Kant. Denkmalpflege in einem Richtprojekt überprüft resp. definiert. Als Basis für das Vorprojekt wird vorgesehen, die neuen Gebäude in Beton (Tiefgarage, Fundamente, einzelne tragende Bauteile) und Holz (Gebäudekonstruktion, Fassaden) zu errichten. Die Wohnungen im Obergeschoss werden durch Treppen und aussenliegenden Laubengänge erschlossen. Dank des durchgehenden Grundrisses der Wohnungen können die Lauben beidseitig genutzt werden, einerseits als Zugang, andererseits als Balkon. Das schwach geneigte Satteldach wird mit einer Indach-Photovoltaikanlage ausgestattet-

Ansicht Gebäude A aus Richtung Dorfplatz



Ansicht Gebäude A C/B aus Richtung Aarbergstrasse





PROJEKT UMGESTALTUNG DORKERNAREAL KAPPELEN

Information / Mitwirkung zum Stand der Planung

Investitionsvolumen / Finanzierung / Trägerschaft

Das Vorprojekt weist ohne Berücksichtigung von Kostenungenauigkeit (rund +/- 15 %) und Reserven eine Kostenschätzung von Gesamtinvestitionskosten über rund 19 Mio. Franken aus. Der Kreditantrag, welcher der Gemeinderat im Mai 2025 der Gemeindeversammlung unterbreiten wird, wird jedoch entsprechend höher ausfallen, da dort diese Reserven für Kostenungenauigkeiten und Unvorhergesehenes aufgerechnet werden. Von den 19 Mio. Investitionen wird die Gemeinde rund die Hälfte mit dem Verkauf der Wohnungen an geeignete Käufer zurückerhalten.

Der Gemeinderat sieht entsprechend zum heutigen Zeitpunkt vor, der Gemeindeversammlung folgende Eigentumsstrategie vorzuschlagen:

- Das gesamte Areal und die Erdgeschosse der neuen Gebäude (Ladenfläche/Bistro/Kita/Gemeindeverwaltung) verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Gebäudeteile für Ladenflächen, Bistro und Kita werden für diese Nutzungen an Dritte vermietet.
- Die Obergeschosse mit Mietwohnungen und den zugehörigen Einstellhallenplätzen werden (wenn möglich geschossweise) im Stockwerkeigentum an Investoren mit langfristigen Absichten verkauft (z.B. Bürgergemeinde, Pensionskassen, regionale Investoren).

Der Gemeinderat wird nach Ablauf der Mitwirkung (15. Januar 2025) zur Vorbereitung des Geschäfts zuhanden der Gemeindeversammlung vom 16. Mai 2025 die erforderlichen Beschlussanträge ausarbeiten, mit potentiellen Investoren und Mietinteressenten Kontakt aufnehmen und klären, welche Organisationsformen für die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Anlageteile sinnvoll wären (z.B. Gründung einer Betriebsgesellschaft).

Wirken Sie mit!

Wir freuen uns auf Ihre Eingaben bis 15.01.2025...