

Traktandum 3

# Information über den Stand der Planung Dorfkernareal



Gemeinde  
KAPPELEN



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

Vision (2023 -2026 ff)

# Kappelen-Werdthof

**ländlich – belebt - offen**

Wir entwickeln unsere Gemeinde aktiv, nachhaltig und zukunftsgerichtet.

Wir schaffen Räume und Plätze für ein Dorfleben, an welchem sich alle beteiligen können.

Unsere Ressourcen setzen wir zielorientiert und nutzenstiftend für die Bevölkerung ein.

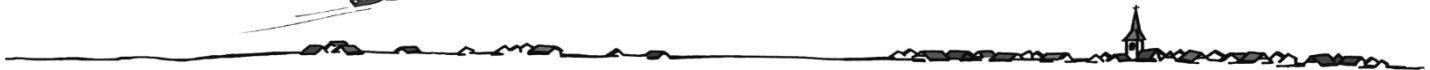
Selbstbewusst engagieren wir uns für eine gewinnbringende Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden



Gemeinde  
KAPPELEN



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

- ⇒ Auftrag gemäss Leitbild: Zusammenleben und Eigenständigkeit stärken
  - ⇒ Aktives angehen unserer Chance im Dorfkern: Gestalten
  
  - ⇒ Entwicklung klarer Zielsetzungen für die Nutzung
  - ⇒ Planungskredit an Gdeversammlung vom 1. Dezember 2023
  
  - ⇒ Total für Planung (bis Entscheid) von Sfr. 340'000.-
  - ⇒ Plus für ÜO von (Sfr. 40'000.-) neu Sfr. 56'000.-
  - ⇒ Laufendes Update der Bevölkerung über den Fortschritt
- .. nach 1. Jahr intensiver Arbeit dürfen wir nun das Projekt mit seinen Eckpfeilern vorstellen – Merci an dieser Stelle schon mal an alle Beteiligten



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Projektorganisation....



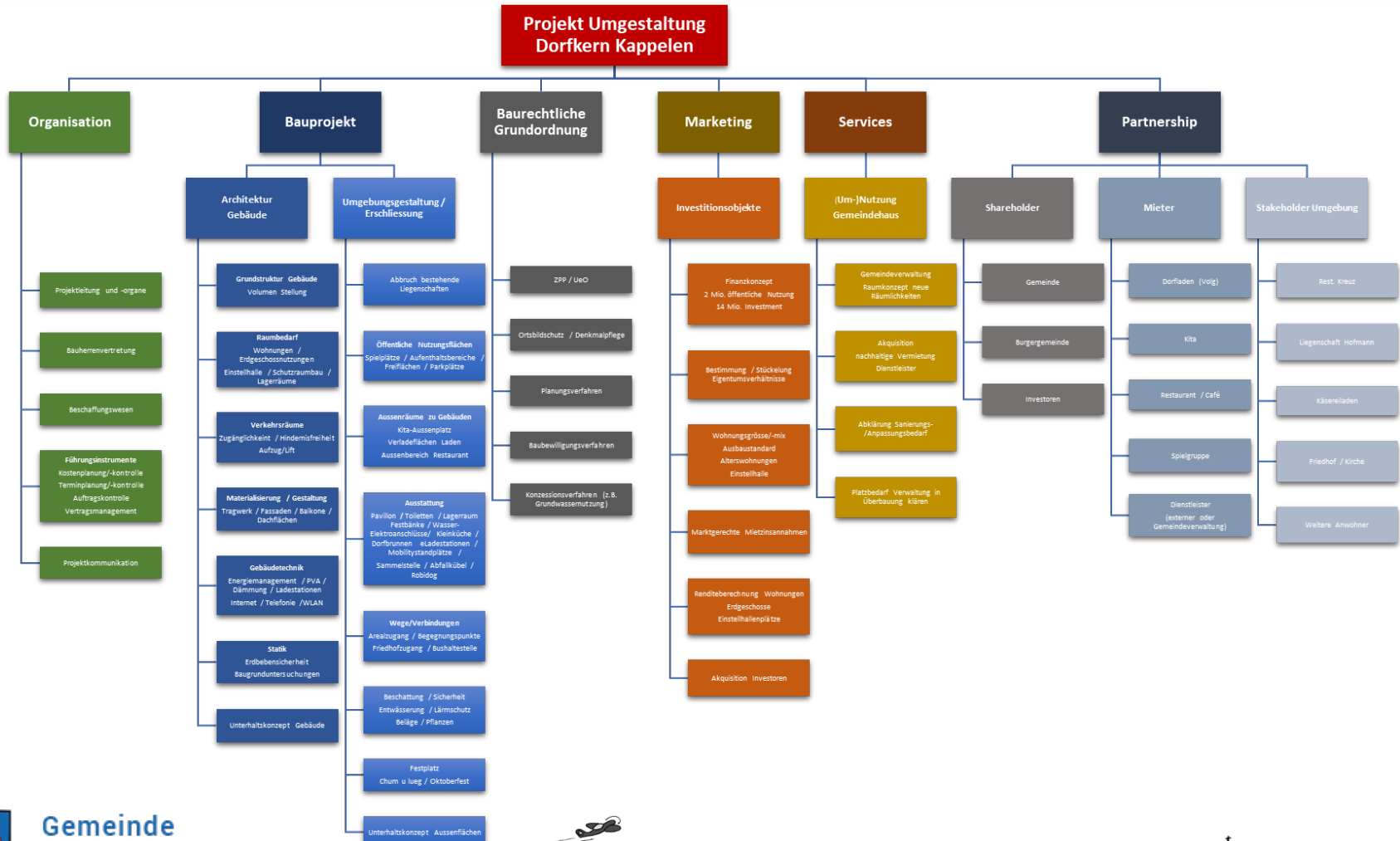
## Projektteam

Vorsitz	Simon Gfeller (SG)	Gemeindepräsident
Projektteam	Stefan Möri	Bürgergemeinde (BG)
	Jörg Struchen	Ressort Ver-/Entsorgung
	Dina Schnell	Ressort Bau/Planung
	Urs Kreuz	Ressort Strassen
	Cyril Hersche	Baukommission
	Beat Biedermann	Baukommission
	Thomas Buchser (TB)	Gemeindeschreiber
	Spaceshop architekten (SA)	Stefan Hess
Rebecca Runkel		Architektin B.Eng
Weber+Brönnimann	Hanna Schwartze	Landschaftsarchitektin



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Projektumfang....



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Planer...

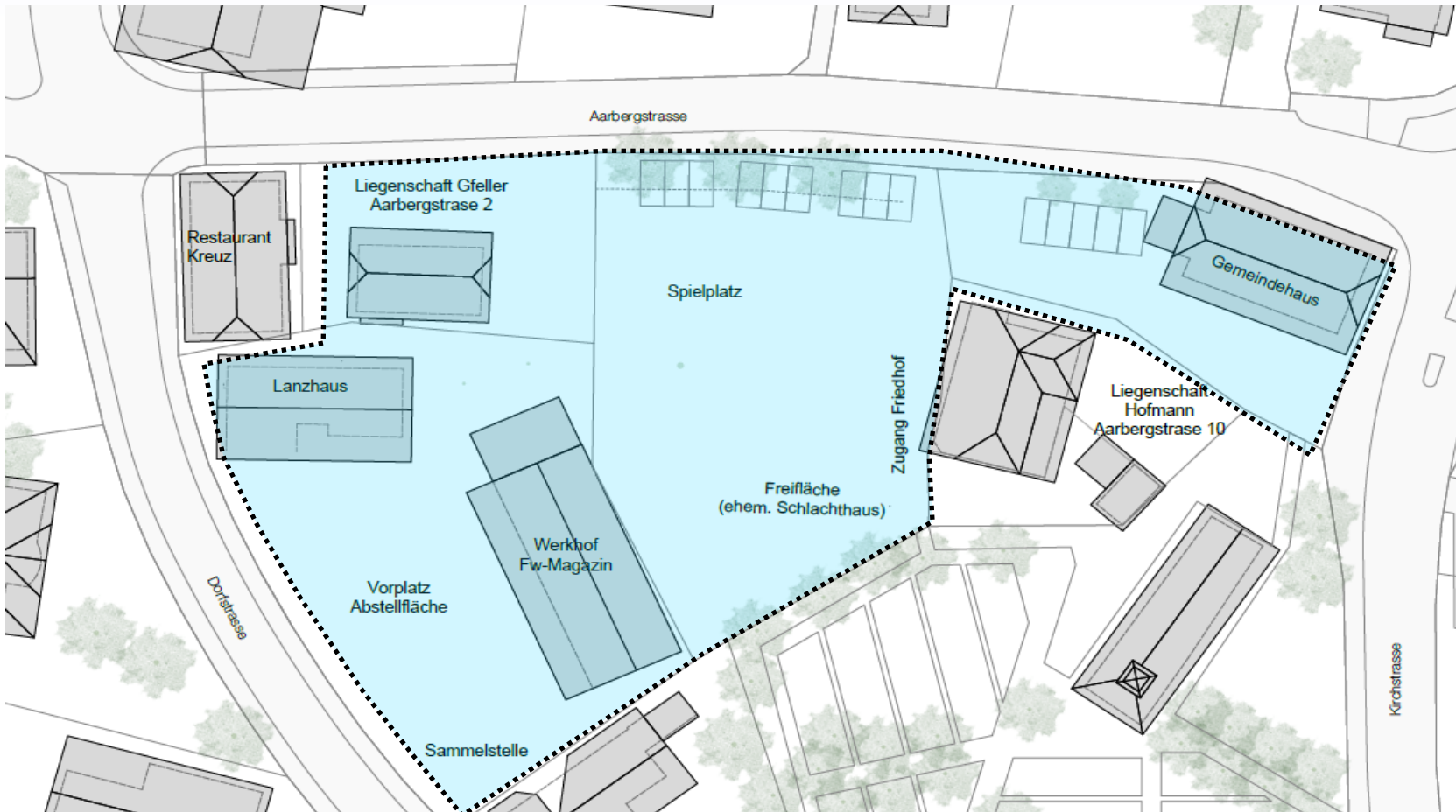
Funktion / Fachbereich	Firma
Architekt / Gesamtleiter	spaceshop GmbH
Baustatik / Baugrube	Baukonstrukt AG
Holzbau	Holzprojekt AG
Elektroplanung	Piazza AG
Gebäudeautomation / MSRL	Piazza AG
HLS- Planung	Aquaplaning GmbH
Räumliche Fachkoordination	spaceshop GmbH
Landschaftsarchitektur	Weber & Brönnimann AG
Werkleitungen	Baukonstrukt AG
Bauphysik / Akustik	PÄC
Brandschutzplanung	Holzprojekt AG
Bauherrenbegleitung	Techdata AG
Schutzraumplanung	IBP-Solutions GmbH





Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Die Ausgangslage





Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

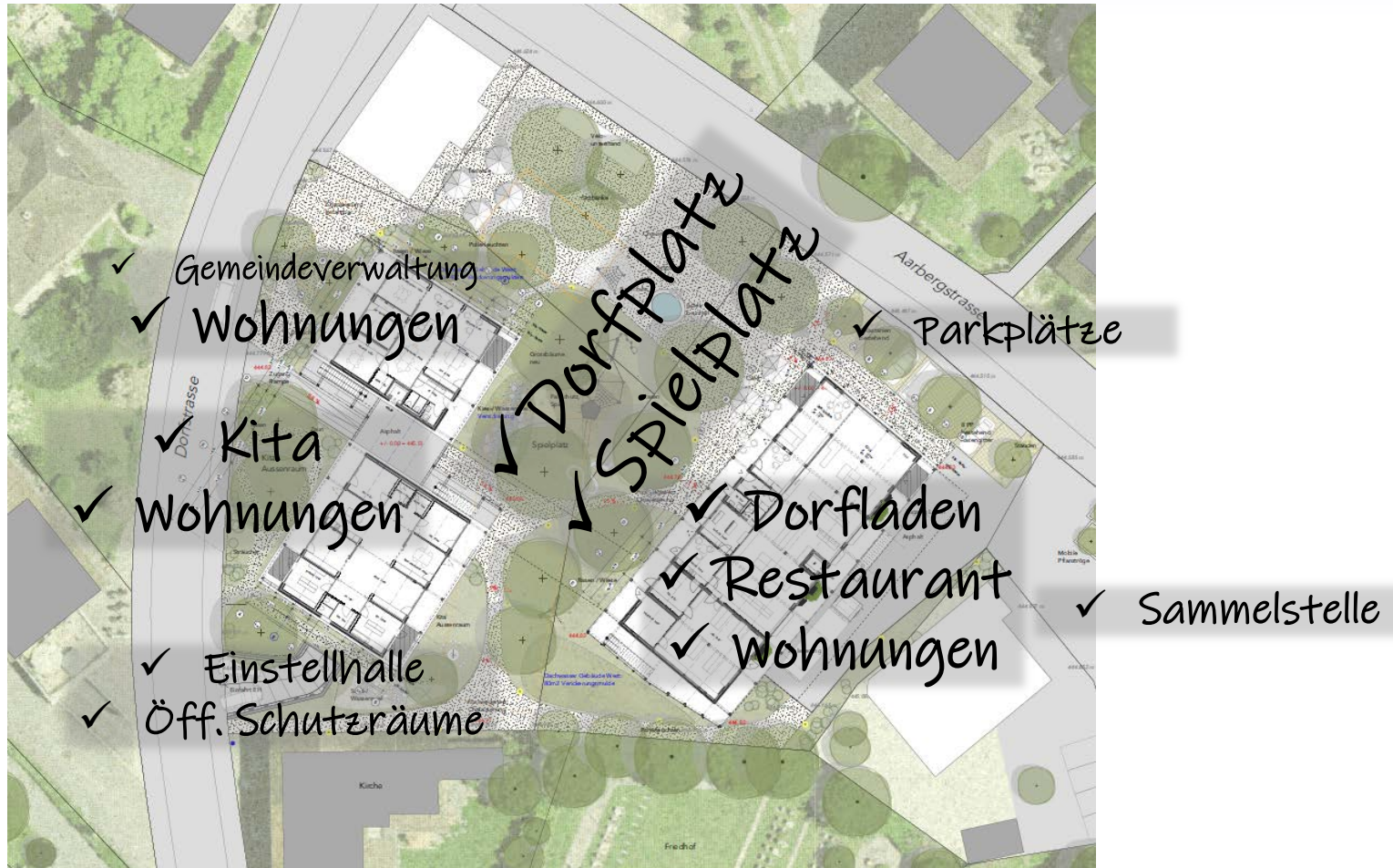
# Unser Ziel

Ein lebendiger, kompakter Dorfkern...



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

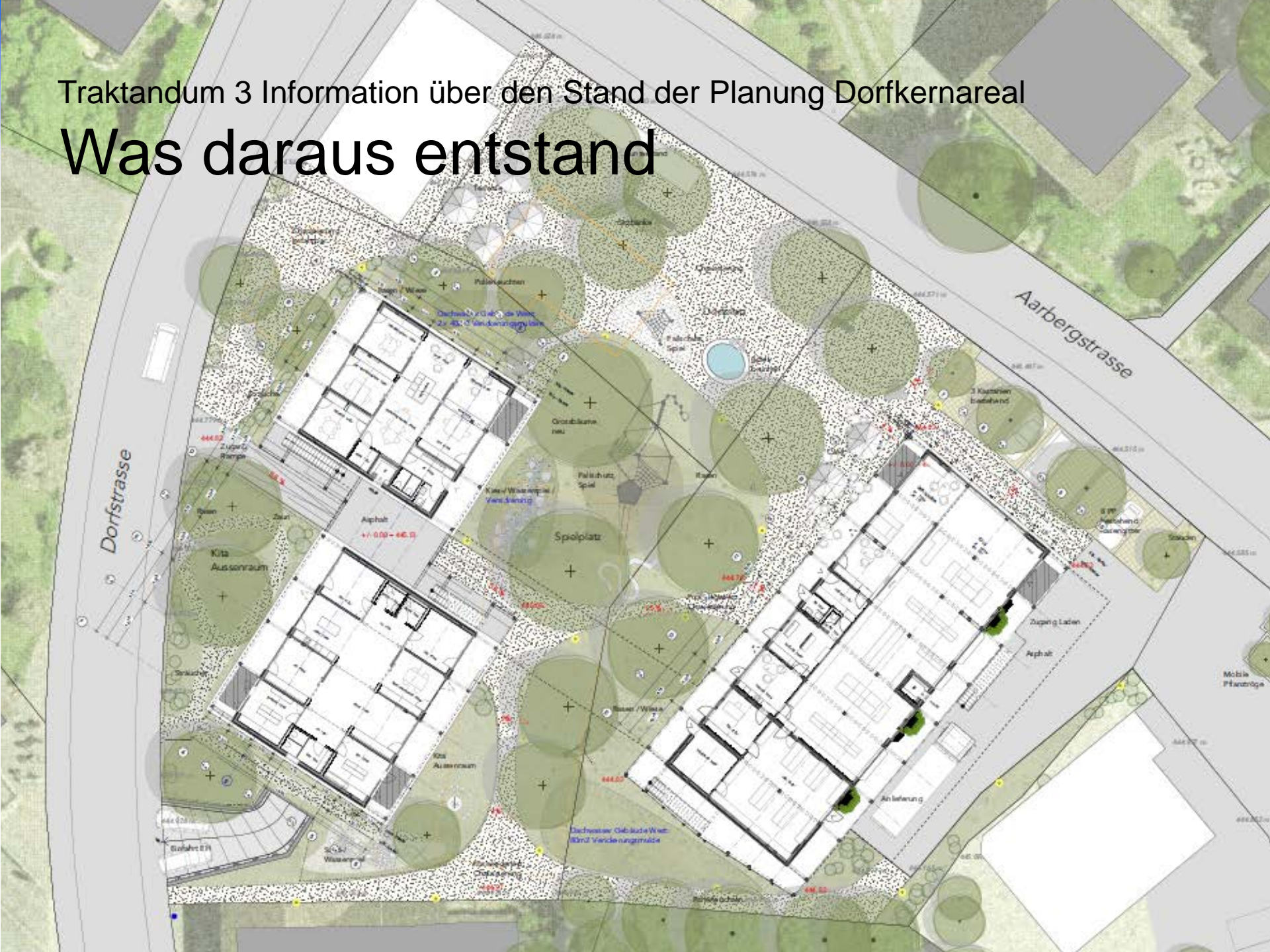
# Was daraus entstand





# Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

## Was daraus entstand



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Dorfplatz als Begegnungsort

- **Zentraler und grosser Spielplatz** mit attraktiven Spielgeräten, Brunnen, Kies- und Rasenflächen
- **Ein echter Dorfplatz** mit grosszügigen Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten, schattenspendenden **Bäumen** und naturnahen **Grünflächen**
- durchgehende **Fusswegverbindungen** durch das gesamte Areal zwischen Dorf- und Aarbergsstrasse
- **Ein Bistro / Café / Boutique** zum Verweilen nach dem Einkauf oder wenn die Kinder am Spielen sind...
- unterflurverlegte, lärmarme, gut zugängliche **Separatsammelstelle für** mindestens Glas/Weissblech
- rund 16 öffentliche oberirdische **Parkplätze** für Besucher des Dorfzentrums
- Öffentliche **Toiletten** in den Gebäuden des Dorfladen / Bistrot und bei der Gemeindeverwaltung für Situationsangepasste Nutzung



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Versorgung und Dienstleistung

- Ein **Dorfladen** an zentraler Lage mit dem wichtigsten des täglichen Bedarfes (z.B. Volg)
- **Kita** mit eigenem Aussenbereich, angrenzend an den Spielplatz
- neuer, gut zugänglicher Standort für die **Gemeindeverwaltung** mit attraktiven und zeitgemässen Büro- und Sitzungsräumen
- Flächen für **Anlässe mit Festzelten, Marktständen** usw. (z.B. Oktoberfest)





## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Wohnen, Treffpunkt und Arbeiten

- Wohnraum für **rund 16 Mietwohnungen**, welche an interessierte Investierende im Stockwerkeigentum verkauft und deren Grundrisse von 2 bis 4 Zimmern variiert werden können.
- **Tiefgarage** für rund 30 Autoabstellplätze und Kellerräume der Mietwohnungen, welche auch genutzt werden können als..
- **öffentliche Schutzräume** für rund 120 Schutzplätze
- die heutigen **Vereinsräume im Gemeindehaus** (EG links + OG links) für öffentliche Nutzung wie gemeinsames Kochen, Tanz- und Gymnastikgruppen, Spielgruppe usw.
- **Gewerberäume zur Vermietung an Private** (z.B. Praxisräume, Büros) in den Räumen der heutigen Gemeindeverwaltung (Büros im EG / Sitzungszimmer im OG)



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Gemeindehaus

- Abbruch WC-Anbau
- Anbau öffentliche Sammelstelle
- Beibehaltung öffentliche Parkplätze
- Heutige Vereinsräume für Gemeinschaftsanlässe nutzbar (Kochen, Geburtstage, usw.)
- Heutige Verwaltungsräume Vermietung an geeignete Gewerbe (Büros, Ateliers, Praxis usw...)

**Ab 2030 ergibt sich im Gemeindehaus ein umfassender Sanierungsbedarf** (Elektroinstallationen, Heizung, Dämmung usw.)

bis dahin wollen wir Erfahrungen sammeln, wie das Gebäude optimal genutzt werden kann





## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Architektur der neuen Gebäude

- 1 grosser Gebäudekörper für Dorfladen und Bistrot / Café im EG
- 2 kleinere, miteinander verbundene Gebäude für Kita und Verwaltung im EG
- Obergeschosse für Wohnungen, erschlossen über Laubengänge mit durchgehenden Balkonen
- Tiefbau in Beton, Hochbau in Holz und Beton

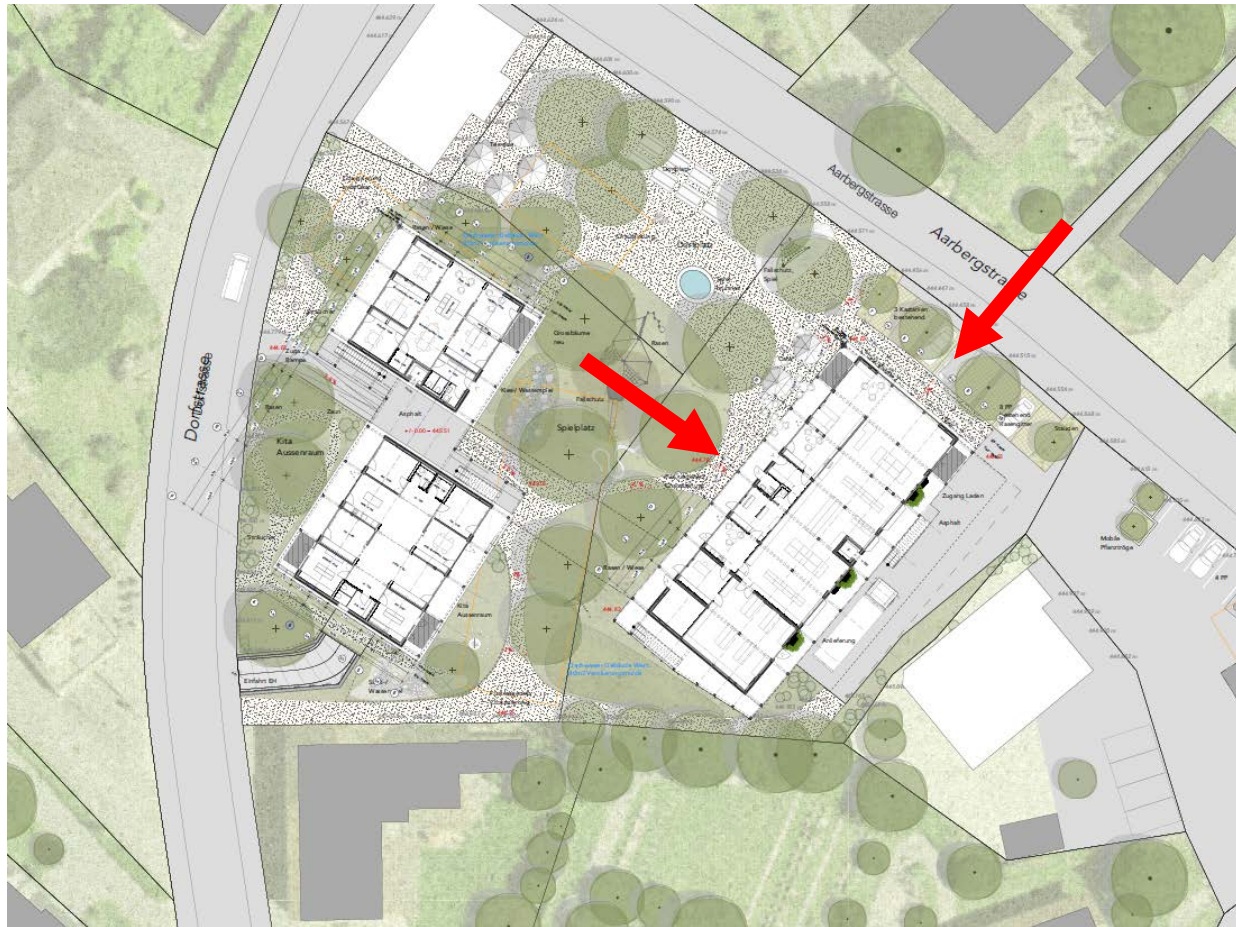
Wichtig: Die aktuell erarbeitete Architektur / Entwurf wird in Workshops mit der Denkmalpflege überarbeitet..

.. der aktuelle Stand.....



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Architektur der neuen Gebäude



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Architektur der neuen Gebäude

Ansicht grosses Gebäude mit Ladengeschäft aus Richtung Dorfplatz





Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Architektur der neuen Gebäude

Ansicht aus Richtung Aarbergstrasse



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Investitionen

Baukosten gemäss Kostenschätzung Vorprojekt CHF 19'000000

unterteilt in

öffentliche Nutzung/Umgebung

öffentliche Nutzung/Gebäude (Verwaltung/Schutzräume)

Vermietung durch Gemeinde an Dritte (Volg/Kita)

Verkauf Mietwohnungen an Investoren im Stockwerkeigentum

### **Gemäss Vorschlag des Gemeinderates**

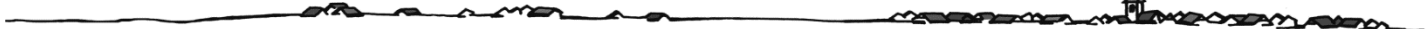
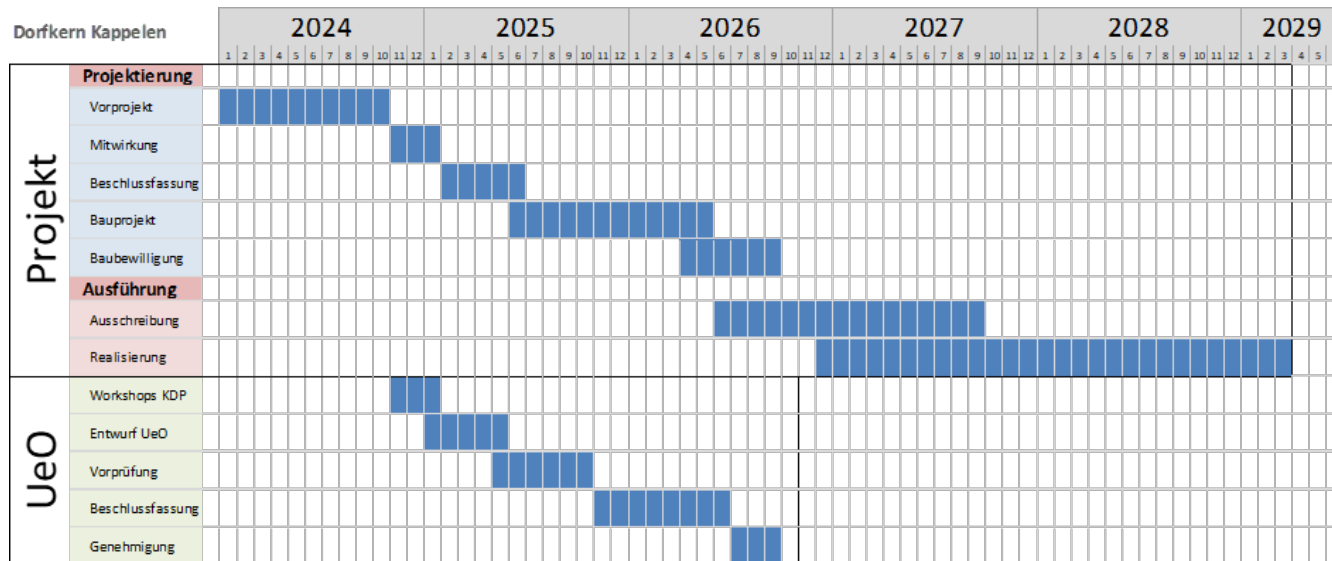
- behält die Gemeinde die Erdgeschoss Flächen komplett in der eigenen Hand.
- werden die Obergeschosse an Investoren mit langfristigen Absichten verkauft.
- wird der Kreditantrag an die GV höher als die geschätzten Baukosten ausfallen, da Reserven miteingerechnet werden müssen.



Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Zeitplan

- **Mitwirkung / Feedback / Fragen erwünscht bis Mitte Januar 2025**
- Vorbereitung Kreditgeschäft, Abklärung Investoren / Mietinteressenten
- Kreditbeschluss Gemeindeversammlung 16.05.2025
- Ausarbeitung Bauprojekt und UeO
- Baubewilligungsverfahren
- Bauphase mit Fertigstellung ca. Ende 2028



## Traktandum 3 Information über den Stand der Planung Dorfkernareal

# Die Gemeindeversammlung wird entscheiden über

- die Realisierung des Gesamtprojekts.
- den Anteil Kosten, welche die Gemeinde für öffentliche Nutzungen ausgeben kann.
- den Anteil Gebäudeteilen, welche die Gemeinde als Immobilienanlage behält und an Dritte weitervermietet (EG oder EG / OG).
- die Rahmenbedingungen den Verkauf von Gebäudeteilen/Wohngeschossen (Stockwerkeigentum) an Dritte (z.B. Bürgergemeinde).

nach Zustimmung zum Dorfkernprojekt:

- die Ersatzlösung für Werkhof- und Feuerwehrmagazin.

