



GEMEINDE
STETTLEN

Attraktiver Ortskern Stettlen

Information Bevölkerung 26. August 2019

Ausgangslage

- Post plant Schliessung (zeitlich noch nicht fixiert)
- Detailhändler zeigen Interesse für Lokalität
- Gemeinderat will Optimierung für Angebot und Nutzung prüfen
- Gemeinderat will Ortskernnutzung steuern

Zielsetzung

- Einkaufsangebot mindestens halten mit Einbezug Postagentur
- Gute /bessere Parkiermöglichkeiten
- Belebter (bewohnter) attraktiver Ortskern / Platzgestaltung
- Guter Anschluss an Bernstrasse (Tempo 30/Kanton)
- Gegengewicht zu Bernapark

Bisherige Schritte

- Einigung über Kauf STOWE Post durch Gemeinde (Vorbehalt Zustimmung Gemeindeversammlung)
- Studie über Möglichkeiten und Rahmenbedingungen
- Architektonische Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung / Konsultation Denkmalpflege

Einige Rahmenbedingungen



- Topographie
- Feuerwehrmagazin
- Durchfahrt für Garagen
Bantiger Elektro
- Parzelle Bantiger
Elektro/Abstellplätze
- Entsorgungsstelle
- Hochwasserschutz
- WG 3 / Dorfkernzone

Machbarkeitsstudie



Gemeindehaus

Bantiger Elektro

1. Maximal mögliche Bebauung unter Berücksichtigung Topografie und Ortsbildverträglichkeit
2. Aufteilung auf 2 Gebäude
3. Einbezug Gebäude Bantiger Elektro weiter in Abklärung (kein Abbruch)

So oder ähnlich könnte es aussehen

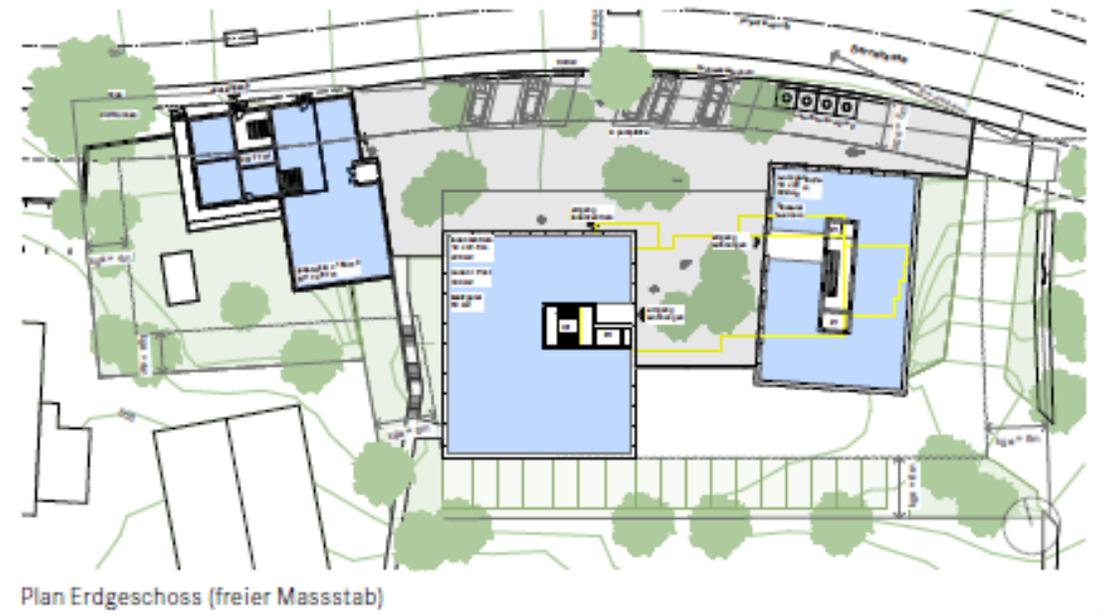


Bebauungsvorschlag

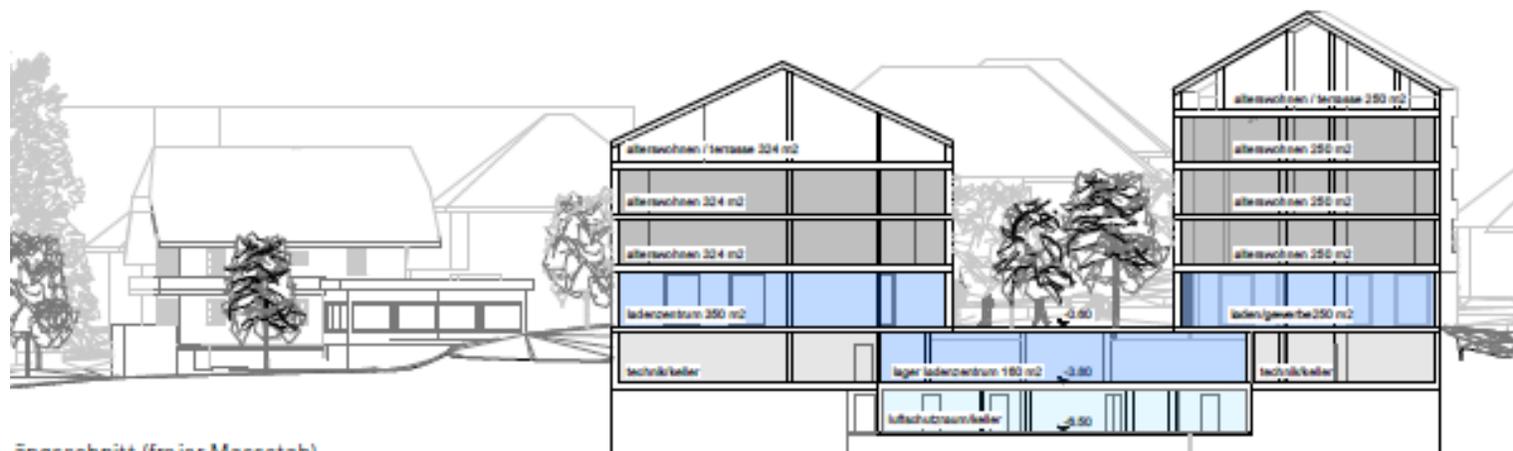
Von oben gesehen



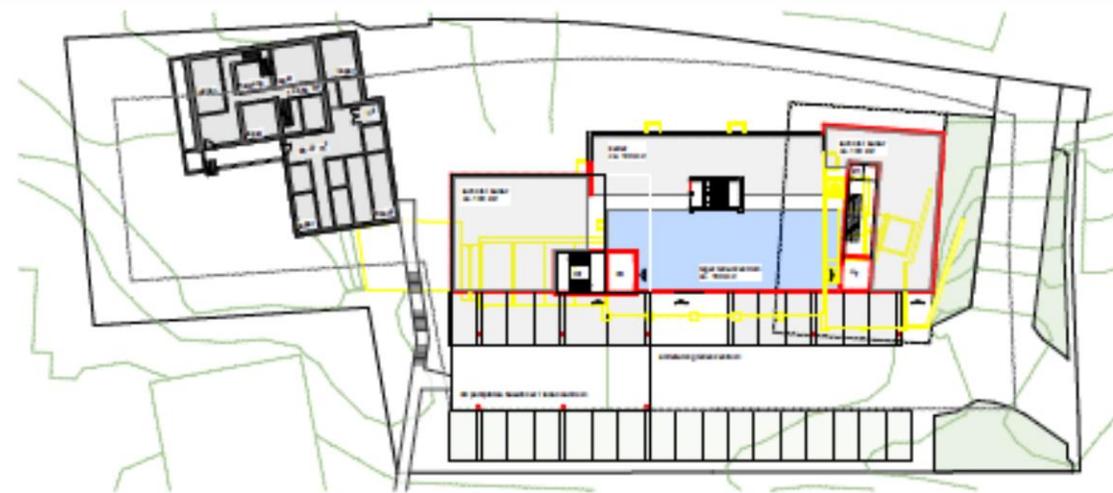
Grundriss



Plan Erdgeschoss (freier Massstab)



ängsschnitt (freier Massstab)



Untergeschoss (freier Massstab)

Nutzungs-Szenario

- 2 neue Gebäude mit Läden im Erdgeschoss (bestenfalls mit Einbezug mindestens Erdgeschoss Gebäude Bantiger Elektro)
- Post wird als Agenturlösung in einem Laden geführt (Schliessfächer und Bancomat wären erwünscht)
- Möglichst viele Wohnungen (Alterswohnungen?)
- Im UG (heute FW-Magazin): z.B. Werkstatt Bantiger Elektro (damit EG Haus Bantiger Elektro frei wird für Ladennutzung)
- Platz: primär für Parkieren, jedoch mehr Aufenthaltsfläche z.B. für Markt, Aussenbestuhlung z.B. für Tea Room, unterirdische Entsorgung

Eckwerte Nutzungsvolumen

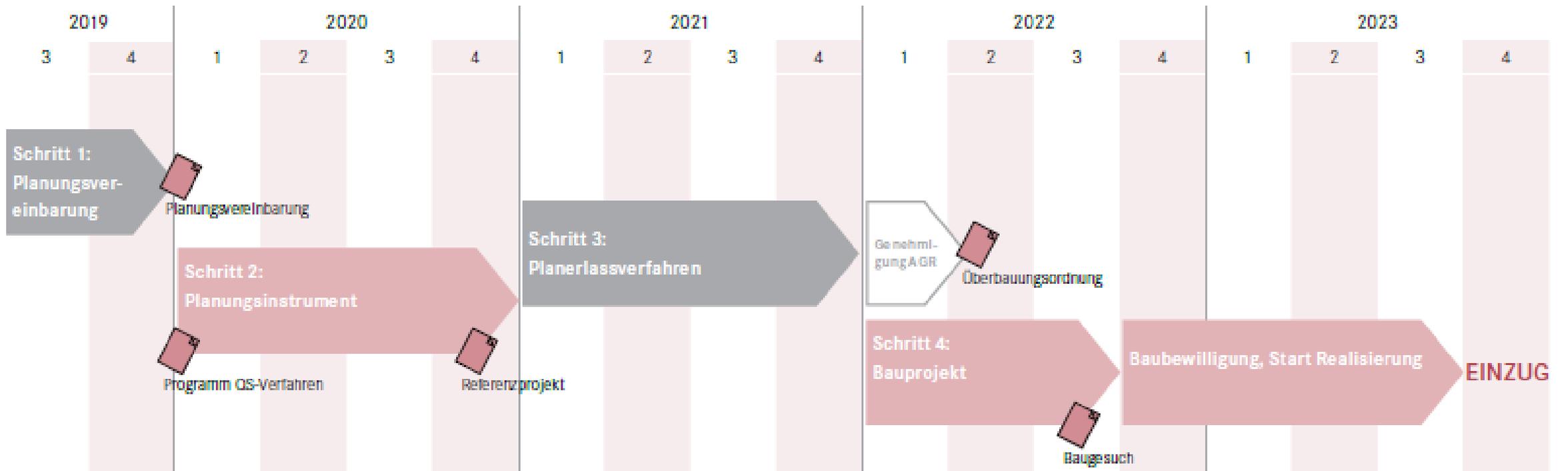
- Neubauvolumen Wohnen 2'500 m² Geschossfläche
- Neubauvolumen Laden/Gewerbe 1'100 m² Geschossfläche
- UG: Werkstatt/Lager
- Parkplätze: Entlang Bernstrasse wie bisher

- Zuzüglich
 - Heutige Fläche Feuerwehrmagazin (ca. 350 m²)
 - EG Bantiger Elektro (250 m²)
 - UG Bantiger Elektro (250 m²)
 - Wohnungen Bantiger Elektro ?

Wirtschaftlichkeit

- Variante ohne Feuerwehrmagazin optimal für neue Nutzung. Bedeutet aber neue Investition für die Gemeinde
- Parking 2. UG möglichst vermeiden, da Einstellhalle nie rentiert
- Wohnungsbau für sich wirtschaftlich attraktiv
- Läden eher Risikoinvestition, aber zentral für Zielerfüllung
- Grob-Berechnungen zeigen Möglichkeit angemessener Rendite auf

Optimistische Planung



Weitere Abklärungen

- Marktsondierung
- Nutzungs-Szenarien weiter verfeinern
- Bauherrschaft/Investor suchen
- Rolle, Investition der Gemeinde klären
- Auslagerung Feuerwehrmagazin (und Werkhof) in Industriegebiet Schwandi

Die Stimmberechtigten werden entscheiden über

- Überbauungsordnung (Gemeindeversammlung)
- Abgabe Land im Baurecht (je nach Finanzkompetenz)
- Investitionen (Entsorgungsstelle, Dorfplatz + ? Je nach Finanzkompetenz)

- Spezielles Geschäft: Neubau Feuerwehrmagazin im Industriegebiet Schwandi

Was ist uns ein attraktiver Ortskern wert?

Einkaufen

Wohnen

Gewerbe

Parkieren

Nachbarn treffen

Kontakte knüpfen

Klimaschonung

Einflussnahme

Gestaltung



Stolz und Freude

Solidarität

Engagement

Identifikation

Fragen oder Anregungen?

(Kontakt: verena.zwahlen@stettlen.ch)