

Informationsblatt zum Traktandum «Umgestaltung Dorfplatz» der kommenden Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024

Liebe Brislacherinnen, liebe Brislacher

In der neusten Hornvieh-Poscht wurde die provisorische Traktandenliste für die Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Dezember 2024 publiziert und auf ein separates Informationsblatt zu Traktandum «Umgestaltung Dorfplatz» verwiesen. Gerne informieren wir Sie hiermit detailliert über die verschiedenen - bereits vorliegenden - Varianten zur Umgestaltung des Dorfplatzes. Wir würden uns freuen, Sie persönlich an der kommenden Einwohnergemeindeversammlung begrüßen zu dürfen.

Hintergrund:

Die Einwohnergemeinde Brislach hat im Jahr 2006 (Beschluss EGV 12.04.2006) die Parzelle Nr. 22 mit der Liegenschaft Breitenbachstrasse 2 (Studerhaus) zur Sicherung der Bedürfnisse der nächsten 50 Jahre käuflich erworben. Zudem wurde im Rahmen der Dorfkernplanung die Parzelle nicht kategorisiert, sondern bewusst in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öWA-Zone) umgezont.

Der Auslöser für das Projekt «Dorfplatzgestaltung» ist das bestehende Risiko im Bereich der Verkehrssicherheit und der schlechte Zustand der Liegenschaft. Beim Studerhaus handelt es sich um ein älteres Bauwerk mit maroder und einsturzgefährdeter Bausubstanz, welches zum heutigen Zeitpunkt aufgrund sicherheitstechnischer Aspekte nicht mehr begehbar ist.

Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmungen Gemeindeverwaltung, Alterswohnungen, Dorfplatz und Parkierung und wird von den Zonenvorschriften der Kernzone überlagert. Das Gebäude ist gemäss dem Teilzonenplan Dorfkern nicht kategorisiert.

Der Gemeinderat verfolgt die Absicht, die Liegenschaft abzureissen und den gesamten Platz als «Dorfplatz» der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Dafür wurden in mehreren Hornvieh-Runden Ideen/Wünschen gesammelt und gemeinsam verschiedene Varianten mit dem Planungsbüro METRON ausgearbeitet. Eine finalisierte Version sollte anschliessend einer Einwohnergemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden. Im laufenden Prozess folgten noch weitere Vorschläge/Varianten aus der Bevölkerung. Die verschiedenen Interessengruppen wurden angehört und die Vorschläge aufgenommen. Eine gemeinsame Lösung konnte jedoch nicht gefunden werden.

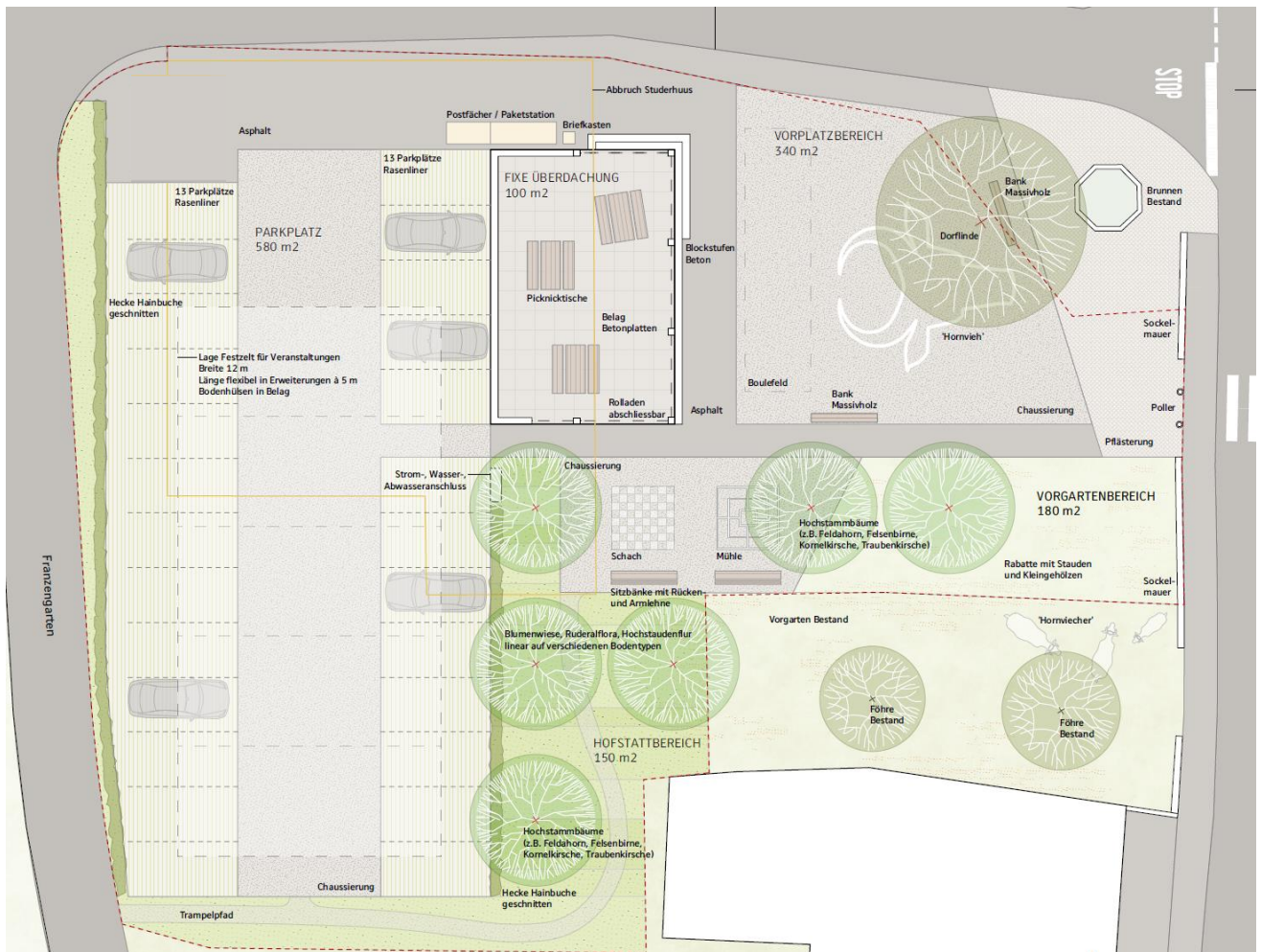
Die Gemeinde verzeichnet aktuell keinen Bedarf an weiteren Räumlichkeiten. Das Ursprungsprojekt «Dorfplatz» definiert bewusst eine Übergangsnutzung. So wird gewährleistet, dass für die nächste Generation eine noch unbebaute Parzelle zur Verfügung steht.

Die verschiedenen Varianten werden auf den nächsten Seiten einzeln abgebildet.

Brislach, 25. November 2024

Gemeinderat Brislach

Variante A / Dorfplatz



Visualisierung von oben (Grundrissplan)

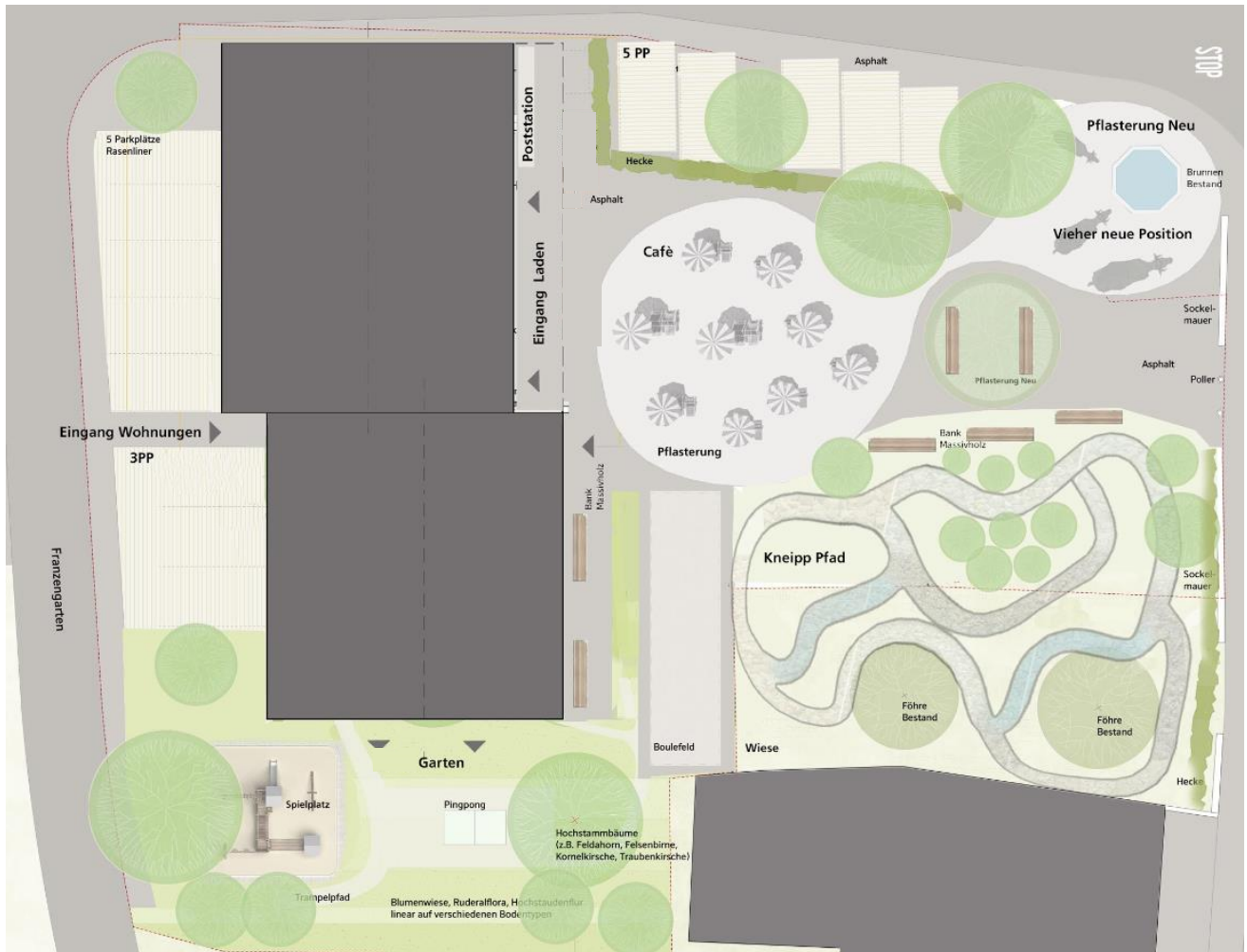
Was ist geplant:

Das Projekt sieht eine multifunktionale Nutzung für die nächsten Generationen vor, ohne die Fläche zu «verbauen». Aktuell ist keine Umzonung mit Neubau möglich (erlaubt sind: Gemeindeverwaltung, Alterswohnung, Dorfplatz und Parkierung).

Die multifunktionale Nutzung sieht einen grossen Parkplatz vor. Diese Fläche kann bei Bedarf z.B. den Vereinen für ein Festzelt zur Verfügung gestellt werden. Geplant ist zudem eine Überdachung/Unterstand sowie eine Paketabholstation und eine grosszügige Parkanlage mit vielen Sitz- und Spielmöglichkeiten.

Kostenschätzung: CHF 570'000.00

Variante B / Neubau



Visualisierung von oben (Grundrissplan)

Was ist geplant:

Das Projekt sieht eine multifunktionale Nutzung vor. Im Zentrum steht der Gedanke, dass das «Lädli» ins Dorfzentrum geholt werden kann und dass ein Nachfolgebau mit einer ähnlichen Kubatur wie das Studerhaus ins Dorfbild integriert wird. Neben einer grosszügigen Parkanlage mit vielen Sitz- und Spielmöglichkeiten, einem Spielplatz und einem Vorplatz für das Lädli sind auch Parkplätze vorgesehen. Es ist weder eine Unterkellerung noch der Ausbau des Dachstockes in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Das grösste Problem bei dieser Variante besteht in der Zonenkonformität für die Erstellung eines neuen Gebäudes mit einer Nutzung ausserhalb der jetzt erlaubten Zweckbestimmung in der öWA-Zone (Wohnung im Alter, Gemeindeverwaltung, Parkplatz und Dorfplatz). Da aktuell der Bedarf an Alterswohnungen in Brislach gedeckt ist und die Gemeindeverwaltung am bestehenden Standort erst vor kurzem umgebaut wurde, stellt sich die Frage, wie das neu geschaffene Volumen genutzt werden soll. Ein Neubau auf «Vorrat» - also ohne vorhandenen Nutzungsbedarf - macht keinen Sinn und generiert bei späteren Umnutzungen unnötige Kosten.

Kostenschätzung (grob): zwischen CHF 3 und 5 Millionen (je nach Nutzung kann mit Mieteinnahmen gerechnet werden).

Variante C / Alterswohnungen «im Zentrum»



Visualisierung einer möglichen Überbauung mit Alterswohnungen

Was ist geplant:

Das Projekt sieht ein Ersatzbau und einen Neubau mit total 18 altersgerechten Wohnungen (1½ - 3½-Zimmer) vor. Zusätzlich befindet sich hinter den Gebäuden eine Parkanlage. Die Mietpreise variieren je nach Grösse zwischen CHF 1'000.00 und CHF 2'200.00.

Die Finanzierung durch Dritte resp. Abgabe im Baurecht wird schwer. Investoren suchen Projekte für grössere Überbauungen (ab 50 Wohneinheiten).

Approximative Baukosten +/- 20 %: CHF 7'500'000.00 (es kann mit Mieteinnahmen von ca. CHF 340'000.00 gerechnet werden). Vorgesehene Rendite 4.4 %.

Variante D / Erhalt Studerhaus

Was ist geplant:

Die Variante D sieht die Erhaltung und Wiederherstellung des alten Gebäudes vor. Die Gemeinde hat diesbezüglich eine Zustandsanalyse für das Gebäude erstellen lassen. Im vorliegenden Bericht werden der Abbruch und Ersatz der gesamten Dachkonstruktion sowie der Abbruch aller Zwischendecken empfohlen. Die vorhandene Gebäudehülle hat die Lebensdauer erreicht und entspricht in keins-ter Weise den aktuellen Normen im Bereich Dichtigkeit, Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz.

Kostenschätzung: unbekannt

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, der Variante A «Dorfplatz» zuzustimmen und die Sondervorlage in Höhe von CHF 570'000.00 zu genehmigen.