



Wohnüberbauung Areal Gärbi in Sevelen

***«Wohnen im neuen Gärbi – naturnah,
lebendig und zentral.»***

Abstimmungsvorlage vom 22. September 2024

Zusammenfassung

Seite 2

Ausgangslage, Bedarf, Entwicklung sowie mehrstufiges Planerwahlverfahren für Architekturleistung

Seiten 3-4

Projektbeschrieb Wohnüberbauung Gärbi

Seiten 5-8

Kosten

Seite 9

Ertragsrechnung und Finanzierung

Seite 9

Würdigung

Seite 10

Antrag

Seite 11

Zusammenfassung

Die Politische Gemeinde Sevelen plant mit voraussichtlichem Baustart im Jahr 2025 die Überbauung «Wohnen im neuen Gärbi». In der Mehrgenerationensiedlung soll nachhaltiger und bezahlbarer Wohnraum entstehen, in dem künftige Familien, Alleinstehende, Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren ein neues Daheim finden. Zentral und eingebettet in grosszügige Freiflächen entstehen zwei Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen.

Die Planung für das zukünftige «Wohnen im neuen Gärbi» wurde mit Elan und Motivation vorangebracht. Der Gemeinderat begleitete das «Entstehen» des Neubau-Projekts prioritär. Nach der Entwicklungsphase ist er vom Ergebnis überzeugt und legt es zur Genehmigung der Stimmbevölkerung vor.

Die beiden Baukörper sind als dreigeschossige Gebäude in Massivbauweise mit einem nachhaltigen Einsteinsmauerwerk konzipiert. Zum Einsatz kommen dabei die Naturprodukte Ton und Mineralwolle. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Büelstrasse, die Personenzugänge und die Gästeparkplätze werden an der Gärbistrasse zu liegen kommen.

Der Wärmeverbund der Ortsgemeinde Sevelen wird den beiden Mehrfamilienhäusern die benötigte Wärme liefern und somit einen grossen Beitrag zur nachhaltigen und ökologischen Energienutzung leisten. Auf dem Dach soll eine grossflächige Photovoltaikanlage realisiert werden.

Sofern die Bürgerschaft dem Bauvorhaben an der Urne zustimmt und den beantragten Realisierungskredit von CHF 10.08 Millionen bewilligt, können Spatenstich und Baubeginn bereits im Jahr 2025 erfolgen.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden für das «Wohnen im neuen Gärbi» CHF 10.08 Millionen Investitionskosten im Finanzvermögen veranschlagt.

JA zum Neubau «Wohnen im neuen Gärbi»

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 das vorliegende Bauprojekt anzunehmen. Mit Ihrer Zustimmung zum geplanten Bauprojekt kann die Wohnsituation in Sevelen weiter verbessert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Gemeinde Sevelen hiermit einen nächsten wichtigen Schritt hin zu einer noch attraktiveren Wohngemeinde geht.

Für den Gemeinderat

Eduard Neuhaus
Gemeindepräsident

Susanna M. Solenthaler
Gemeinderatsschreiberin

Harald Müntener
Gemeinderat, Baukommissionspräsident Gärbi

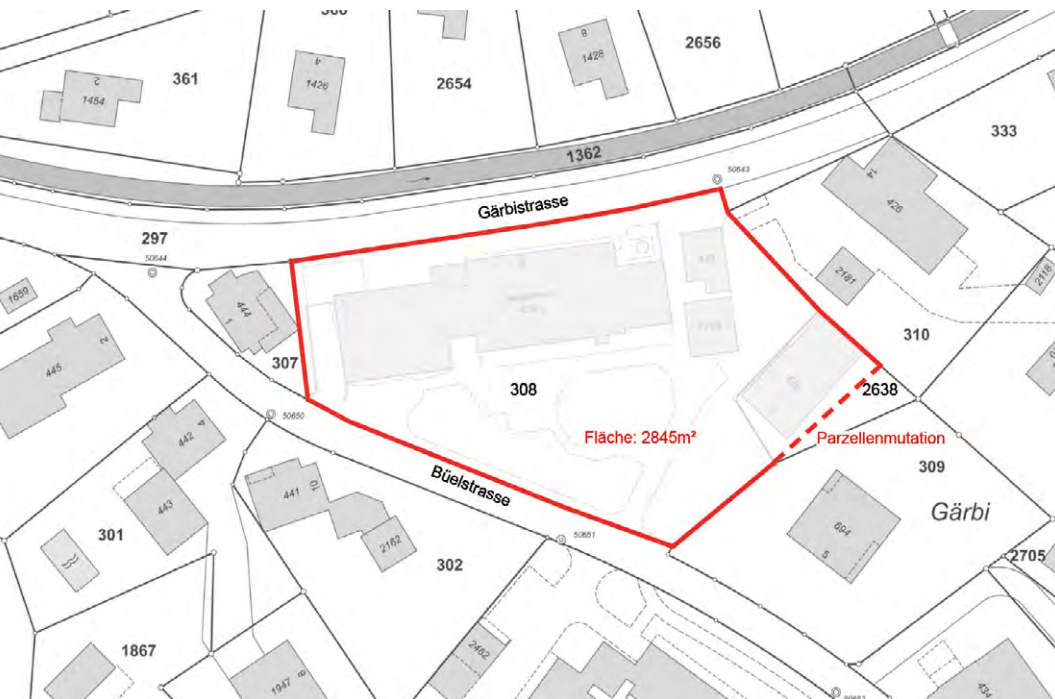
Ausgangslage, Bedarf, Entwicklung

Während rund 170 Jahren stand das «Gärbi» als Armenhaus, Waisenhaus, Bürgerheim und Altersheim im Dienst der öffentlichen Hand. Nach dem Bezug des neuen Pflege- und Betreuungszentrums Büelriet wurde das bisherige Heim im Herbst 2023 zurückgebaut. Zukünftig soll die Parzelle bezahlbaren Wohnraum mitten in Sevelen bieten.

Mit Blick auf die Immobilien- und Finanzentwicklung der Gemeinde Sevelen gab der Gemeinderat eine Nutzungsanalyse und eine Grobkostenschätzung inklusive Ertragsberechnung für die nicht mehr benötigte Liegenschaft in Auftrag. Die Machbarkeitsstudie ging davon aus, dass auf dem Areal Gärbi seitens Politische Gemeinde Sevelen zwischen 18 und 24 Wohnungen realisierbar sind. Hierbei soll bezahlbares Generationenwohnen im Vordergrund stehen – ein zeitgemässer Wohnungsmix für Kleinfamilien, Alleinstehende, Alleinerziehende und Seniorinnen und Senioren.

Das Areal für den Ersatzneubau befindet sich auf den Parzellen Nr. 308/2638, zwischen Gärbistrasse und Büelstrasse. Als Bearbeitungsgebiet steht eine Grundstücksfläche von rund 2'845 m² zur Verfügung.

Die Parzelle Nr. 308 befindet sich gemäss heutigem Baureglement in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Parzelle Nr. 2638 in der Wohnzone E. Die Zusammenlegung der Parzellen sowie die Zonenänderung in die Wohnzone W13 erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Weiter erfolgt eine Parzellenmutation nach Abschluss des Kaufvertrags (gestrichelte rote Linie) voraussichtlich auf Anfang 2025.



Mit dem Budget 2023 genehmigte die Bürgerschaft die Kosten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie zusätzlich den im Berichtsjahr erforderlichen Projektierungskredit. Der Rückbau der Liegenschaft konnte im Spätherbst 2023 vollständig abgeschlossen werden.

Die Politische Gemeinde Sevelen ermöglicht auf der Parzelle des ehemaligen Altersheims Gärbi erschwinglichen Wohnraum an bester Lage. Aus dem durchgeführten Planerwahlverfahren resultierten sieben Projekt-Skizzen mit Honorarangeboten, aus welchen das Bewertungsgremium die zukünftigen Architekten auswählte.

Mehrstufiges Planerwahlverfahren für Architekturleistung

Die Politische Gemeinde Sevelen lud im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens Architekturbüros ein, eine Bewerbung für das Vorhaben «Überbauung Gärbistrasse» einzureichen. Die Interessenten musste in der Lage sein, das beschriebene Bauvorhaben mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Schlussendlich beurteilte das Gremium sieben qualitativ hochstehende Eingaben. Die Auswahl des mit der Areal-Planung beauftragten Architekturbüros durch das Preisgericht mit Empfehlung an den Gemeinderat fand Ende November 2023 statt.

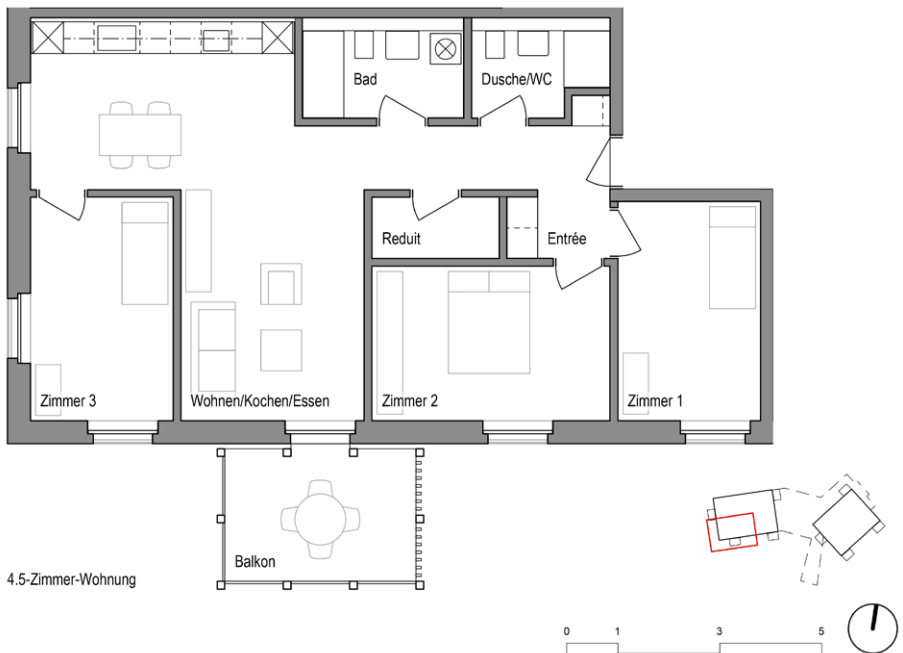
Das favorisierte Projekt stammt von der ARGE Itten + Brechbühl AG / BAUKLA Generalunternehmung AG aus St.Gallen.

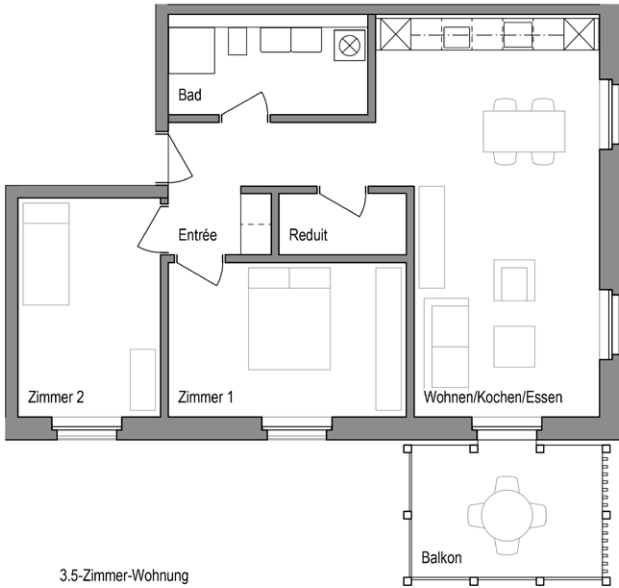
Projektbeschreibung Wohnüberbauung Gärbü

Vorgeschlagen werden zwei dreigeschossige Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage, die insgesamt 24 Wohnungen umfassen – hiervon elf 2.5-Zimmerwohnungen (ca. 63 m²), zehn 3.5-Zimmerwohnungen (ca. 80 m²) sowie drei 4.5-Zimmerwohnungen (ca. 95 m²). Der Fokus liegt beim Projekt auf einer freien Anordnung der beiden Gebäude auf der unregelmässig geschnittenen Parzelle.

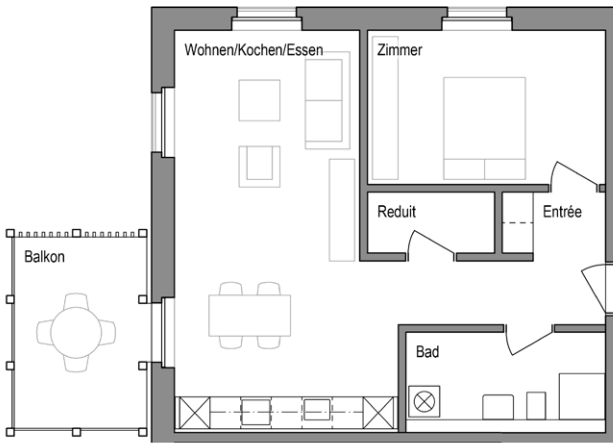
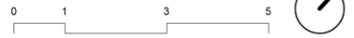
Weiter wird bei der Überbauung Gärbüstrasse der Energiestandard Minergie P oder die SIA 2040 Effizienzpfad Energie angestrebt. Aufgrund der Anforderungen von bezahlbarem Wohnraum und dem Grundsatz Low Tech wird auf eine kontrollierte Wohnungslüftung verzichtet.

Auf der gesamten Dachfläche soll Photovoltaik vorgesehen werden. Die Wärmeerzeugung für Warmwasser und Heizung erfolgt mittels Anschlusses an das Fernwärmenetz der Ortsgemeinde Sevelen. Bei der Umgebung wird Wert auf eine langlebige, biodiverse und ansprechende Gestaltung mit hohem Aufenthaltskomfort gelegt. Dem Konzept eines klimaangepassten Wassermanagements – Entgegenwirken übermässiger Bodenversiegelung – wird Rechnung getragen. Weiter sind die Vorgaben gemäss neuem Baureglement bezüglich der Umgebungsgestaltung zu befolgen.





3.5-Zimmer-Wohnung



2.5-Zimmer-Wohnung



Parkierung

Die Zufahrt soll von der Büelstrasse erfolgen. Die Tiefgarage wird parallel zu den Höhenlinien und parallel zur Gärbistrasse erstellt werden.

Die Anzahl Parkplätze berechnet sich wie folgt: Für Mehrfamilienhäuser pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, für Besucher mindestens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz. D.h. 24 Wohnungen x 1 Parkplatz + 6 Besucherparkplätze = 30 Parkplätze. Es werden total 31 Parkplätze realisiert, 25 in der Einstellhalle und 6 oberirdisch.

Die Grundrisse basieren auf einem einheitlichen Prinzip mit Eingangsbereich und Garderobe sowie angrenzendem Schlafzimmer an der Fassade, Reduit und je nach Wohnungsgrösse ein oder zwei Nasszellen an der Wohnungstrennwand. Angrenzend folgt ein gut möblierbarer Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile und Platz für Esstisch und Sitzgruppe. Je nach Wohnungsgrösse wird ein zusätzliches Zimmer im Eingangsbereich bzw. im Wohnbereich ergänzt.

Als wichtiges architektonisches Element werden freistehende Balkone als Gartenzimmer vorgesehen, die die Gebäude leicht überragen und mit einem Vordach ausgestattet werden. Die Gartenzimmer sorgen für eine maximale Verknüpfung der Wohnungen mit der prägenden Umgebung der zwei grossen, erhaltenen Bäume.





Kosten

Für das vorliegende Bauprojekt werden insgesamt Kosten von CHF 10.08 Millionen veranschlagt, welche dem Finanzvermögen belastet werden. Die Grobkostenschätzung präsentiert sich wie folgt:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Kauf Parzelle Nr. 2638, gemäss Vorverkaufsvertrag CHF 170'000)	CHF	750'000
BKP 2	Gebäude	CHF	7'000'000
BKP 4	Umgebung	CHF	500'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	700'000
BKP 6	Reserve (10 % der Gesamtsumme)	CHF	1'000'000
	Entwidmung Parzelle Nr. 308 zum aktuellen Verkehrswert (Übergang Verwaltungsvermögen in Finanzvermögen)	CHF	130'000
	Total beantragte Baukreditsumme	CHF	10'080'000

Ertragsrechnung und Finanzierung

Es sind insgesamt 24 Wohnungen geplant, hiervon elf 2.5-Zimmerwohnungen (ca. 63 m²), zehn 3.5-Zimmerwohnungen (ca. 80 m²) sowie drei 4.5-Zimmerwohnungen (ca. 95 m²). Gemäss dem aktuellen Berechnungsmodell werden sich die Mieten voraussichtlich zwischen CHF 1'200 und CHF 1'800 bewegen. Die Ertragsberechnung ergibt einen Nettoertrag/eine Rendite von rund CHF 180'000 jährlich.

Nach Rücksprachen mit Finanzanbietern wird die Politische Gemeinde das erforderliche Kapital für dieses Bauprojekt zu attraktiven Konditionen auf dem Finanzmarkt beschaffen können.

Würdigung

Die Politische Gemeinde Sevelen ermöglicht auf der Parzelle Nr. 308 des ehemaligen Altersheims Gärbi zeitgemässen und erschwinglichen Wohnraum an bester Lage.

Die hier zur Abstimmung gebrachte Vorlage bietet die folgenden Vorteile:

- Die Parzelle Nr. 308 des ehemaligen Altersheims Gräbi bleibt auch weiterhin und somit langfristig im Besitz der Politischen Gemeinde.
- Durch die Parzellenmutation bzw. die Aufteilung der Parzelle Nr. 2638 kann das Areal Gärbi bzw. die Parzelle Nr. 308 attraktiv arrondiert werden.
- Mit der Überbauung erhält die Politische Gemeinde die Möglichkeit, eine aktive und attraktive Wohnpolitik voranzubringen:
 - Der Grundgedanke und die Vorgabe des Projekts ist es, bezahlbares Generationenwohnen zu etablieren. Insbesondere sollen zeitgemässe Wohnungen kleinerer und mittlerer Grösse realisiert werden. An solchen Wohnungen mangelt es aktuell in der Gemeinde Sevelen.
 - Der Generation 65+ wird es ermöglicht, ihre allenfalls inzwischen zu grossen Wohnungen oder Einfamilienhäuser für junge Familien freizugeben.
- Das Projekt ermöglicht eine Entwidmung der Parzelle Nr. 308 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen.
- Mit dem aktuell geplanten Wohnungsmix und den vorgesehenen Mieten kann ein Total des Nettoertrags (Gewinn auf Anlagewert) in der Höhe von rund CHF 180'000 pro Jahr erwirtschaftet werden.

Der Gemeinderat empfiehlt aus Überzeugung die Vorlage und den Antrag zur Annahme. Gemäss der neuen Zonenplanrevision wird die Gemeinde Sevelen sich künftig insbesondere als Wohngemeinde weiterentwickeln können; entsprechend wertvoll und zweckmässig ist es, in lebenswerten, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für unsere Bevölkerung zu investieren.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt:

Der Entwidmung der Parzelle Nr. 308 zum aktuellen Verkehrswert von CHF 130'000 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen und dem Baukredit von CHF 10'080'000 (inkl. der Entwidmung) für die Wohnüberbauung Areal Gärbi sei zuzustimmen.

