

3K

Studie «Drei Könige» Sevelen

21.05.21

Inhalt

Einleitung	4
Städtebauliche Analyse Umfeld	4
Die Histengass	6
Der Dorfplatz	7
Eine Markthalle	9
Das neue „3K“, vier Varianten	10
Kostenschätzungen	17
Termine	17
Zusammenfassung/Empfehlungen	18
Impressum	19

Einleitung

Mit Beschluss des Gemeinderates Sevelen vom 23. März 2020 konnte der Gastroconsult AG (Expertin in Treuhand, Steuern, Prüfung und Beratung für Restauration und Hotellerie) eine betriebswirtschaftliche Studie zur Sanierung des bestehenden Restaurants in Auftrag gegeben werden. Das Ergebnis dieser Studie zeigte, dass ein Betrieb eines Restaurants unter den aktuellen Gegebenheiten eine Herausforderung ist. Auch angefragte Investoren stehen einem Restaurant mit Saal skeptisch gegenüber. Die nun vorliegende Studie untersucht in vier Varianten, welche Möglichkeiten auf dem Areal «Drei Könige» in Sevelen bestehen. Auf Grund der langen Vorgeschichte geht diese Arbeit nicht mehr von einer Sanierung, sondern von einem Neubau für ein Restaurant aus. Vorerst in der Annahme, dass der bestehende Gemeindesaal erhalten bleiben wird, werden verschiedene Überbaumungsmöglichkeiten geprüft. Im Laufe der Arbeit schälte sich ein Dorfplatz heraus, an dem ein Restaurant und eine «Markthalle» stehen könnten. Zusammen mit dem Gemeindesaal entstehen neue und unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Dabei spielt der Gemeindesaal als grosser öffentlicher Raum eine ebenso wichtige Rolle wie das Restaurant. Deshalb wurde zuletzt auch die Variante der Möglichkeit eines neuen Saales untersucht.

Städtebauliche Analyse Umfeld



Zentrum Bahnhofstrasse und Rathaus/Gemeindesaal

In einem Dorf findet das alltägliche Leben dort statt, wo sich die Infrastrukturen für den täglichen Bedarf befinden. Normalerweise wachsen diese Strukturen aus der historischen Besiedelung heraus und bilden, strukturell und räumlich, das Dorfzentrum. Nach dem Bau der Bahnhofstrasse hat in Sevelen die Entwicklung des Dorfes zunehmend entlang dieser neuen Strasse stattgefunden. Diese historische Struktur hat sich verändert. Den alltäglichen Bedarf decken die Bewohner nun mehrheitlich an der Bahnhofstrasse. Hier, an der oberen Bahnhofstrasse, befinden sich die wichtigsten Infrastrukturen für die allgemeine Versorgung. Davon getrennt befindet sich weiter oben, beim Eingang zum Seveler Bach-Tobel (Geissbergtobel), vor einer pittoresken Gebirgs- und Hügelkulisse, das eigentliche historische Zentrum mit dem Rathaus und dem Gemeindesaal. Diese historisch gewachsene, spezielle Dorfanlage mit einem «unteren» und einem «oberen» Dorfzentrum wird auch in Zukunft bestehen bleiben.

An der «Histengass», zwischen dem «Gribstrasse» und dem Rathaus besitzt Sevelen ein gut erhaltenes Ortsbild. Die westliche, engbebaute Gebäudezeile weist einen homogenen, intakten Gebäudebestand auf. Die östliche Strassenseite ist weniger dicht bebaut. Aber auch hier stehen mehrheitlich interessante Einzelgebäude. Die Häuser sind in einem guten baulichen Zustand. Insgesamt besteht ein Strassenraum, der durch unterschiedliche Ausweitungen und Verengungen eine ausgesprochene Reichhaltigkeit aufweist. Er besitzt eine spezifische Prägung und Qualität, wie sie in der vorliegenden Form in der Region kaum mehr anzutreffen ist.



Sevelen, Histengass



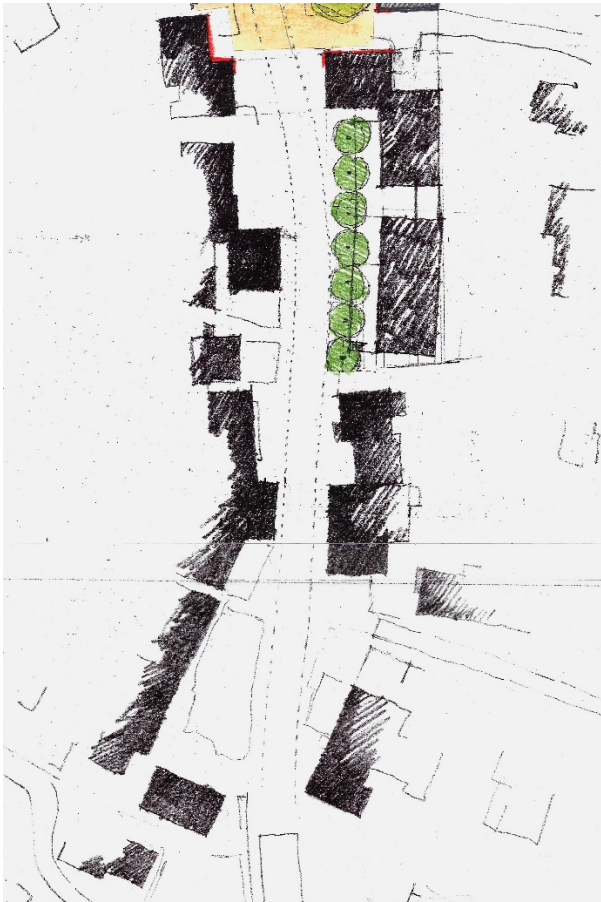
Sevelen, Histengass

Dieses wertvolle Ortsbild befindet sich zum einen Teil in der Kernzone, zum anderen in der dreigeschossigen Wohnzone. Damit ist eine homogene Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Strasse nicht gesichert.

Die «Histengass» ist eine Kantonsstrasse und unterliegt anderen gesetzlichen Auflagen als die Gemeindestrassen. Die regional übergeordnete Strasse wird deshalb im Ortsbild primär als funktionaler Raum wahrgenommen. Sie wirkt als Strassenraum räumlich eher trennend als verbindend. Es ist nicht allein die optische Wahrnehmung, die diesen Eindruck vermittelt. Es sind auch die Immissionen wie Lärm, Abgase und Staub sowie die räumliche Dynamik der gefahrenen Geschwindigkeit, die gesetzlich vorgegeben ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist auch die Erweiterung des Rathauses nicht optimal. Weil sie die Breite des historischen Gebäudes überschreitet, wird sie im Strassenraum «Histengass» störend wirksam. Verschärft wird die Situation neben dem Rathaus ausserdem durch die Ansammlung von unterschiedlichen Sekundärarchitekturen wie Bushäuschen, Velounterstand, Informationstafeln und Parkplätze; insgesamt eine wenig attraktive Ecke. Hier wäre im Sinne der historischen Bebauung durchaus ein Neubau möglich. Mittelfristig sollte dieser Ort «aufgeräumt» werden.

Die Histengass



Variante Ortsbauliche Entwicklung «Histengass»

Das einmalige Dorfbild der «Histengass» sollte erhalten und sinngemäss weitergebaut werden. Dies kann erreicht werden, wenn die zukünftige Bebauung entlang der Strasse strukturell aus der bestehenden ortsbaulichen Substanz entwickelt wird. Dabei sind die Aussenräume besonders zu beachten. Die neuen Bebauungen sind deshalb so einzufügen, dass sie explizit aus der Sicht der Strassen-, Garten- und Hofräume konzipiert werden und nicht allein aus der Sicht des einzelnen Hauses heraus.

Dieses gute und erhaltenswerte Ortsbild ist auf Grund der bestehenden Zonenplanung gefährdet. Deshalb ist zu prüfen, ob

- a. entlang der «Histengass» die erste Bautiefe in die Kernzone eingeteilt werden soll, damit das Strassenbild beidseitig identisch bebaut werden kann,
- b. eine anbaupflichtige Baulinie entlang der «Histengass» sinnvoll ist, um damit den Strassenraum im Sinne des Ortsbildes zu sichern,
- c. im Rahmen der Revision der Ortsplanung ein «Ortsbildschutz» in diesem Bereich zu erwägen sei,
- d. es mittelfristig möglich ist, die Geschwindigkeit auf der «Histengass» im Bereich des Abschnittes Einmündung «Gribstrasse» im Süden und der Einmündung «Stampfstrasse / Chirchgass» im Norden auf 30 km/h zu reduzieren und
- e. der Bereich eines allfälligen Dorfplatzes als «Fussgängerzone» gestaltet werden kann.



Variante Ortsbauliche Entwicklung «Histengass»

Der Dorfplatz

Während das «wirtschaftliche Zentrum» an der oberen Bahnhofstrasse mit Einkaufsläden, Bank und Post funktioniert, wirkt das «öffentliche Gemeindezentrum» eher still und ruhig. Nicht zuletzt auf Grund des maroden «Drei Könige» Areals. Dabei wäre der gut ausgestattete Gemeindesaal eine einmalige Chance, dieses zweite «Obere Dorfzentrum» zu beleben. Zum einen befindet sich hinter dem Saal eine gute Parkieranlage und zum anderen besitzt er eine funktionierende Infrastruktur mit Bühne und Küche.

In der Vergangenheit war das über die Region hinaus bekannte Restaurant «Drei Könige» lange Zeit ein Publikumsmagnet. Weil der Gemeindesaal auf Grund der Topographie ein Stockwerk tiefer als das Restaurant liegt wird er von der «Histengass» aus kaum wahrgenommen. Das hat zum einen den Vorteil, dass der «Storchenbüel» nicht verdeckt wird, zum andern jedoch, dass der Eingang versteckt auf der Rückseite im Untergeschoss liegt. Der Gemeindesaal hat heute auf der Ebene «Histengass» keinen Auftritt. Dabei könnte der Saal zum eigentlichen Ereignis an einem Dorfplatz werden.



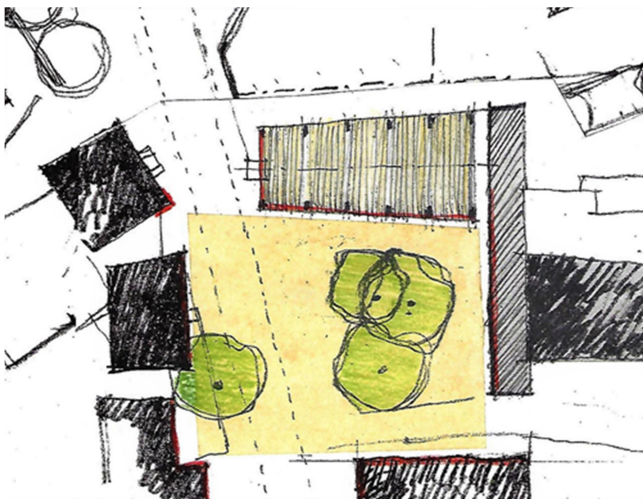
Sevelen, Rathaus und Restaurant Drei Könige

Das bestehende Gebäude des «Drei Könige» hat architektonisch und volumetrisch nicht das Potential für ein Platzgebäude. Es ist zu niedrig und ist, bedingt durch seine Grundrissform als Solitär, nicht in der Lage, auf unmittelbar benachbarte Gebäude zu reagieren. Er ist ein Kind seiner Zeit und war nicht zuletzt aufgrund des vorgelagerten Parkplatzes auch bei Durchreisenden beliebt. Ein Aussenbereich, der primär als Parkplatz ausgelegt ist, kann kaum als integratives Dorfzentrum wirken. Die Situation ist aktuell derart offen, dass weder von einem fassbaren Aussenraum, geschweige denn von einem Platz gesprochen werden kann. Restaurant und Saal liegen inmitten eines grossen Parkplatzes, der keine Aufenthaltsqualität besitzt. Es herrscht gähnende Leere.



Sevelen, Historische Fotografie Gasthaus «Drei Könige»

Dabei besitzt dieser Ort das Potenzial zu einem guten, dem Dorf Sevelen angemessenen, «Dorfplatz». Dies zeigen historische Aufnahmen vom ursprünglichen Gasthaus «Drei Könige». Auf den historischen Fotoaufnahmen ist ein kleiner Platz vor dem Gasthaus zu sehen.



Dorfplatz mit «Markthalle»

Durch den Abbruch des maroden Restaurants «Drei Könige» entsteht eine verhältnismässig grosse, freie Fläche. Mit einer entsprechenden Bebauung kann ein gefasster, wohnlicher Dorfplatz gebaut und gestaltet werden. Dazu braucht es Gebäude, die auf die räumliche Fassung eines Platzes ausgelegt werden. Das heisst einerseits, dass sie so gesetzt, bzw. gestellt werden, dass sie gemeinsam Platzwände bilden. Sie sollten eine Grösse aufweisen, die den bestehenden historischen Dorfhäusern entsprechen. Es braucht aber auch einen Brunnen, welcher Atmosphäre schafft und schattenspendende Bäume unter denen man sich im Sommer wohlfühlt. *Ein «Dorfplatz» ist das Wohnzimmer der Gemeinde.*

Eine «Markthalle»

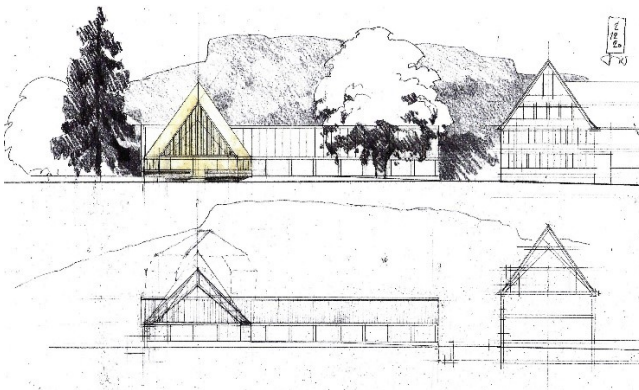
Damit der «Dorfplatz» eine angemessene Grösse und Form erhält, kann die neue Platzbebauung nicht allein auf den öffentlichen Flächen realisiert werden. Die bestehenden und neuen Nachbarüberbauungen, insbesondere der südliche Abschluss des Platzes, müsste zusammen mit den privaten Anstössern erfolgen. Der nördliche Abschluss durch ein Gebäude erweist sich als anspruchsvoll. Zu beachten ist die Integration des historischen Rathauses, mit dem zusammen eine «Torsituation» geschaffen werden kann. Im Hinblick auf eine vorteilhafte Inszenierung des Rathauses ist vermutlich nur ein zweigeschossiges Gebäude möglich. Damit würden auch die tieferliegenden Nachbarliegenschaften im Norden nicht beeinträchtigt. Eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbeliegenschaft lässt sich an dieser Stelle aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse jedoch kaum wirtschaftlich realisieren.

Hingegen wäre eine «Markthalle» an dieser Stelle ein möglicher und idealer räumlicher Abschluss des Platzes. Auf dem Dorfplatz mit einem Saal und einer «Markthalle» können zu jeder Jahreszeit unterschiedlichste öffentliche und private Veranstaltungen stattfinden.

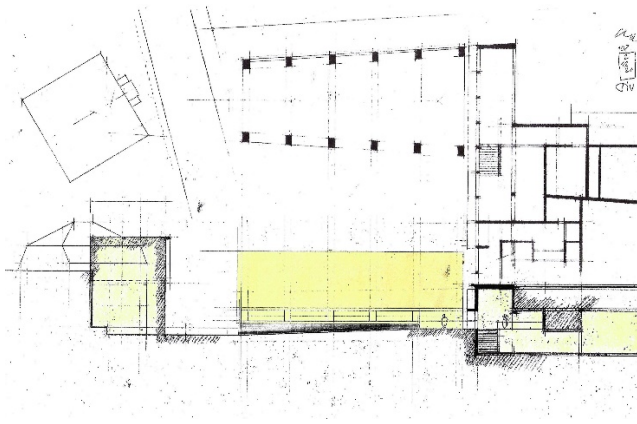


Historische Markthalle in Lagrasse, Frankreich

Der neue «Dorfplatz» wird im Norden durch eine offene «Markthalle» abgeschlossen. Zusammen mit dem Rathaus und dem Gemeindesaal entsteht eine Trilogie von öffentlichen Gebäuden, die den neuen Dorfplatz prägen. Die «Markthalle» ist ein überdachter, wettergeschützter Raum, in welchem unterschiedlichste Veranstaltungen stattfinden können. Zusammen mit einer schlanken, neuen Raumschicht vor dem Gemeindesaal, entstehen zwei Platzfassaden, die einen neuen, gefassten «Dorfplatz» definieren. In diesem neuen Gebäudetrakt befindet sich der Zugang zum Gemeindesaal. Vom neuen Foyer steigt man über eine grosszügige Treppe zum Gemeindesaal hinab, bzw. ins bestehende Obergeschoss über dem Saal. Das ist die minimale Variante einer möglichen Bebauung.



Ansicht Dorfplatz mit Frontansicht Markthalle

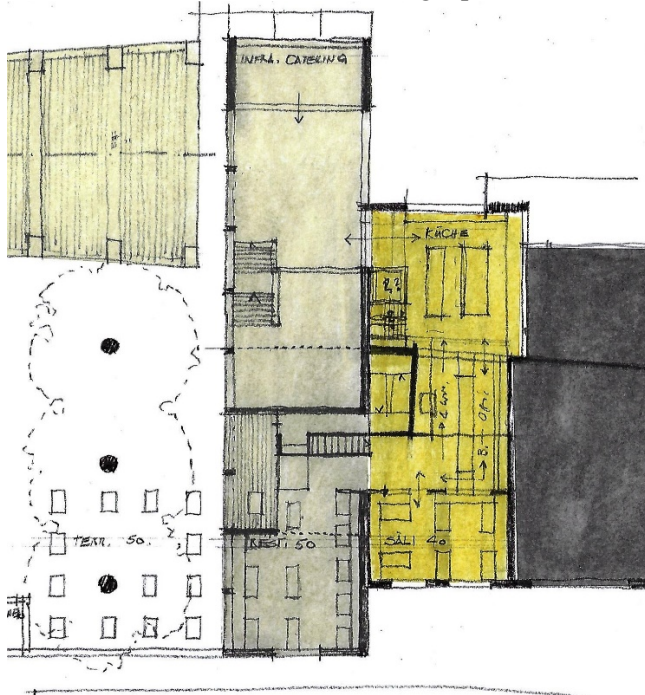


Schnitt Dorfplatz mit Seitenansicht Markthalle

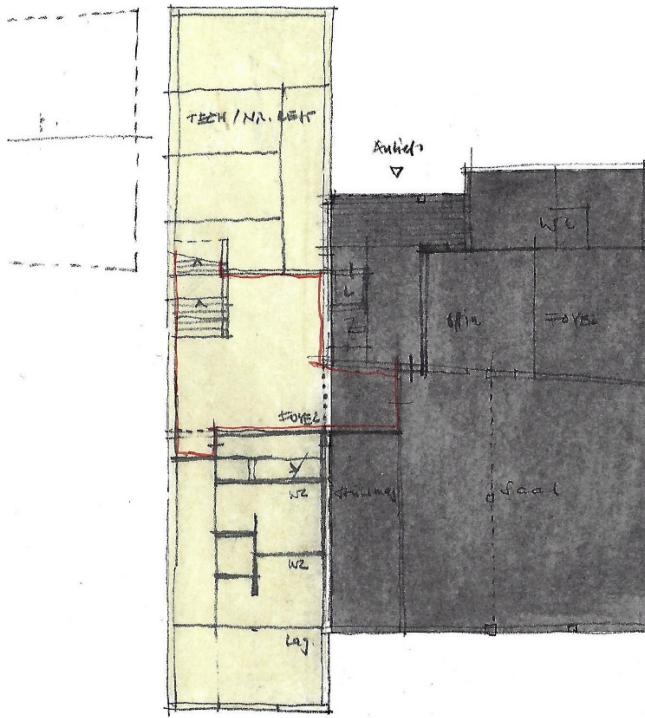
Variante 2 Das neue «3K»

Auf der Basis des Betriebskonzeptes der Gastroconsult AG vom 30. Juni 2020 wurde der Neu-, bzw. Teilumbaus eines Restaurants geprüft. Es besitzt unmittelbar auf dem Platz vor dem Gastraum eine Gartenwirtschaft unter Bäumen. Hinter diesem Gastraum befindet sich, im bestehenden Gebäude ein kleines Säli. Ebenfalls im bestehenden Gebäude sind das Buffet und der Küchenbereich mit den entsprechenden Nebenräumen angeordnet. Aus diesem Küchenbereich kann auch das neue, obere Foyer und die «Markthalle» bedient werden. Ein unabhängiger Servicebereich für die Bewirtschaftung des «Oberen Foyers» und der «Markthalle» ist vorgesehen. Somit können diese Bereiche sowohl durch den Betreiber des Restaurants, einen externen Cateringbetrieb oder Vereine genutzt werden. Ziel ist eine angemessen intensive Bewirtschaftung des bestehenden Gemeindesaales, der «Markthalle» und des neuen «Dorfplatzes». Zu beachten ist die klare Trennung zwischen Catering und Restaurantbetrieb, die beide sowohl im Saal wie in der «Markthalle» die Möglichkeit für Veranstaltungen haben.

Beim neuen Gebäudetrakt entlang dem Gemeindesaal ist darauf zu achten, dass die Gebäudetiefe zu Gunsten des Platzbereiches so schlank wie möglich geplant wird. Massgeblich wird die gute, flexible Bestuhlung im Gastraum sein. Der vorliegende Entwurf geht ausserdem von hohen, im Charakter aussergewöhnlichen Räumen als Alleinstellungsmerkmal aus. Das dürfte zum Umbau des Bestandes führen, indem allenfalls zwei Zimmer geopfert werden müssten.

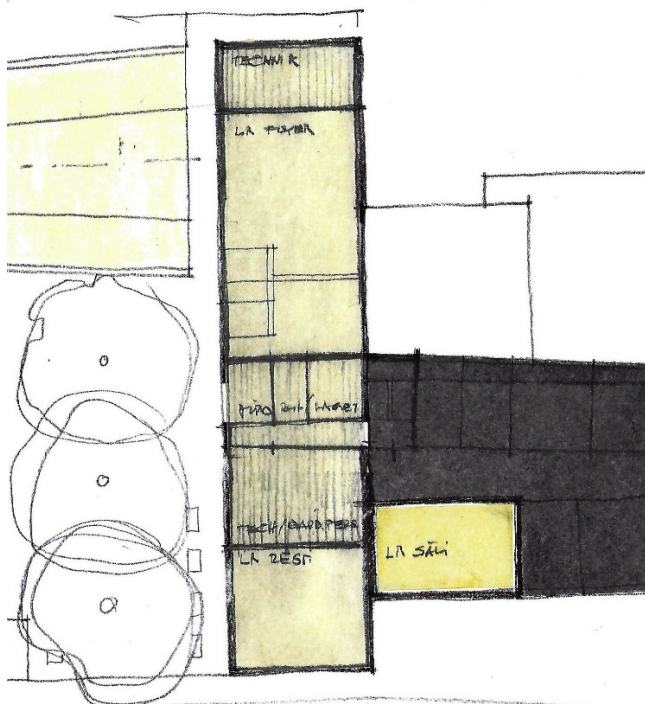


Erdgeschoss Restaurant «3K» und Foyer Saal



Untergeschoss Restaurant «3K» und Saal

Das Untergeschoss reagiert auf den Bestand. Die Anlieferung bleibt erhalten und dient sowohl dem Saal wie dem Restaurant. Möglicherweise braucht es aus betrieblichen Gründen einen Lift und eine Treppe ins Erdgeschoss, da hier allenfalls zusätzliche Lagerräume für das Restaurant notwendig sind. Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich die neue Gebäudetechnik. Daneben liegt das neue «untere» Foyer mit dem Zugang zu den sanitärischen Einrichtungen, die auch bei Veranstaltungen in der Markthalle und dem Restaurant «3K» dienen.



Obergeschoss Restaurant «3K»

Im Obergeschoss, welches nur im zentralen Bereich Räume aufweist, sind die Garderoben für das Restaurantpersonal und das Büro, allenfalls weiter Lagerräume untergebracht.

Die Treppe zu den ehemaligen Hotelzimmern bleibt zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss erhalten. Das Obergeschoss soll ausgeräumt, jedoch noch keiner konkreten Nutzung zugeführt werden. Durch den separaten Zugang sind in diesem Bereich verschiedene mögliche Nutzungen gewährleistet. Im Fokus stehen Arbeitsplätze aus dem Dienstleistungsbereich. Ein Ausbau erfolgt erst, wenn konkrete Interessenten vorhanden sind.

Option neuer Gemeindesaal

Der bestehende Saal wird in absehbarer Zeit wieder erneuert werden müssen. Nach den letzten grösseren Umbauten und Sanierungen zwischen 2003 und 2005, zeichnet sich dies voraussichtlich in der zweiten Hälfte der 2030-er Jahren ab. Die Heizung ist bereits heute stark sanierungsbedürftig und muss zeitnah ersetzt werden. Im Rahmen der Sanierung oder des Neubaus des «Drei Könige» sollte deshalb auch die Infrastruktur des Saales geprüft werden. Vor diesem Hintergrund stellen sich zwei Fragen nach der Zukunft des Saales:

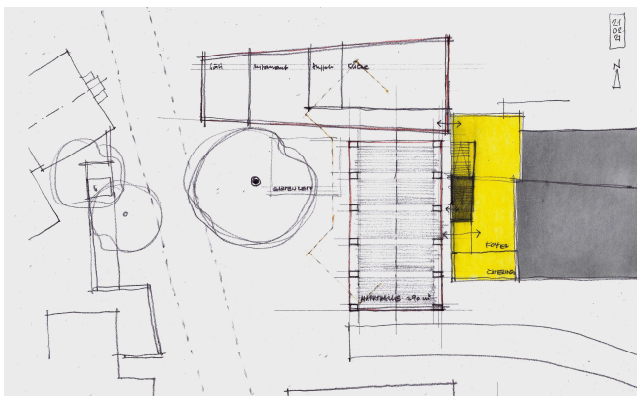
- a. Soll er in der jetzigen Grösse und Form erneuert werden?
- b. Oder ist ein neuer, allenfalls auch grösserer Saal für Sevelen notwendig?

Die Chancen eines neuen Saales könnte beispielsweise darin liegen, dass er auf die Ebene des Dorfplatzes, bzw. Histengasse zu liegen käme. Weiter könnte seine Orientierung auf den «Storchenbüel» attraktiv sein.

Darunter könnten Nebenräume und eine Tiefgarage liegen.

Variante 3 Neues Restaurant mit bestehendem Gemeindesaal

In der ersten Etappe werden an Stelle des bestehenden «Drei Könige» das Restaurant «3K» und die Markthalle erstellt. Im Gegensatz zu den anderen Varianten wird in diesem Fall das Restaurant als nördlicher Abschluss des Dorfplatzes vorgeschlagen. Vor den Gemeindesaal wird die neue Markthalle als freistehendes Gebäude gestellt. In den Räumen der heutigen Küche wird ein neues Foyer mit einem Abgang in dem darunterliegenden Saal eingebaut.



Variante 3 Erdgeschoss

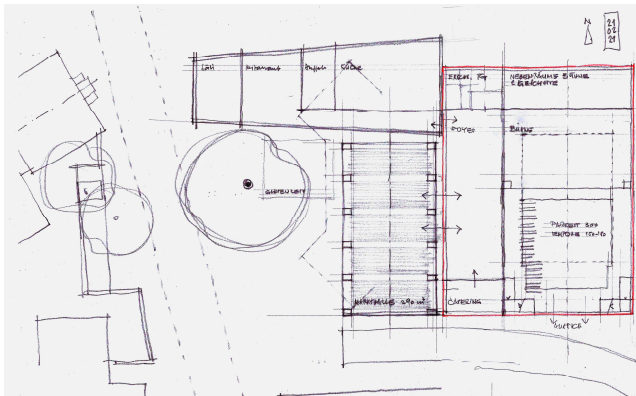
Im Untergeschoss werden unter dem Neubau des Restaurants alle Nebenräume und die neue Gebäude-technik für den Saal eingerichtet, im Obergeschoss (Wirte-)Wohnung und Personalräume.



Variante 3 Untergeschoss

Variante 3Plus, Restaurant mit neuem Gemeindesaal

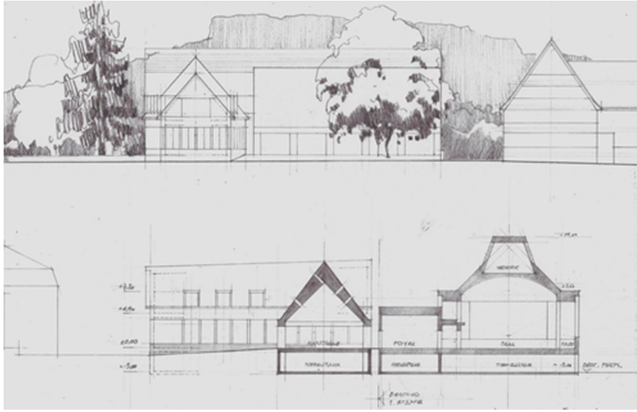
In der Zweiten Etappe wird der Saal neu erstellt. Restaurant und Markthalle bleiben bestehen und sind vom Neubau nicht tangiert. Über ein neues Foyer wird der neue Saal für ca. 450 Personen erschlossen. Er kann selbständig oder über das Restaurant bespielt werden. Neu liegt der Saal auf der Ebene des Dorfplatzes und bietet einen Ausblick auf den «Storchenbüel» und gegen Süden in die Bündner Alpen. Im Untergeschoss sind die Nebenräume unter dem Foyer vorgesehen. Daneben liegt eine Tiefgarage mit ca. 23 PW-Stellplätzen.



Variante 3Plus Erdgeschoss

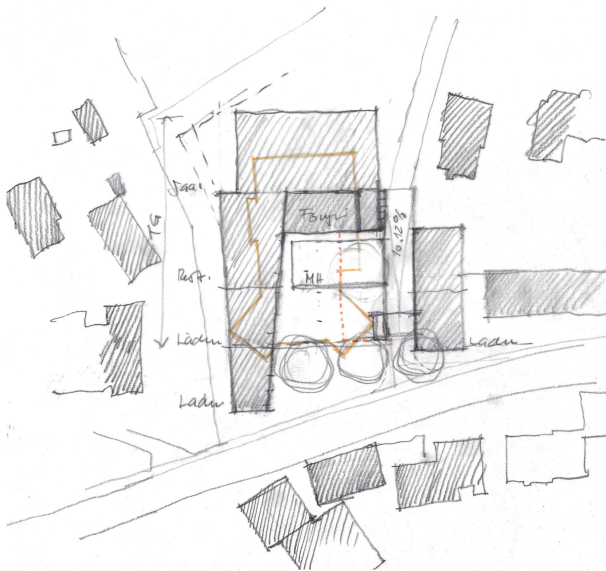


Variante 3Plus Untergeschoss



Variante 3Plus Schnitt neuer Gemeindesaal

Variante 4, Neues Zentrum



Variante 4 Situation mit Überbauung Parkplatz

Die letzte Variante prüft eine alternative Überbauung des Areals mit zusätzlichen Nutzungen wie einem Gesundheitszentrum, Café mit Bäckerei, usw. Dabei sollten über oder unter dem Saal zusätzliche Flächen generiert werden. Die Randbebauungen sollen soweit wie möglich vergrössert, allenfalls zweischichtig ausgeführt werden. Die vorliegende Studie geht jedoch, wie bei den anderen Varianten, von einer winkelförmigen Bebauung aus, da ansonsten kein Dorfplatz mehr möglich ist und eine Gasse ähnlich einer «Mall» entsteht. Zusätzliche Dienstleistungsflächen können in der benachbarten südlichen Dorfplatz-Bebauung auf privater Basis angeboten werden. Für die Umsetzung dieser Variante müssen alle Gebäude auf dem Areal abgebrochen werden.

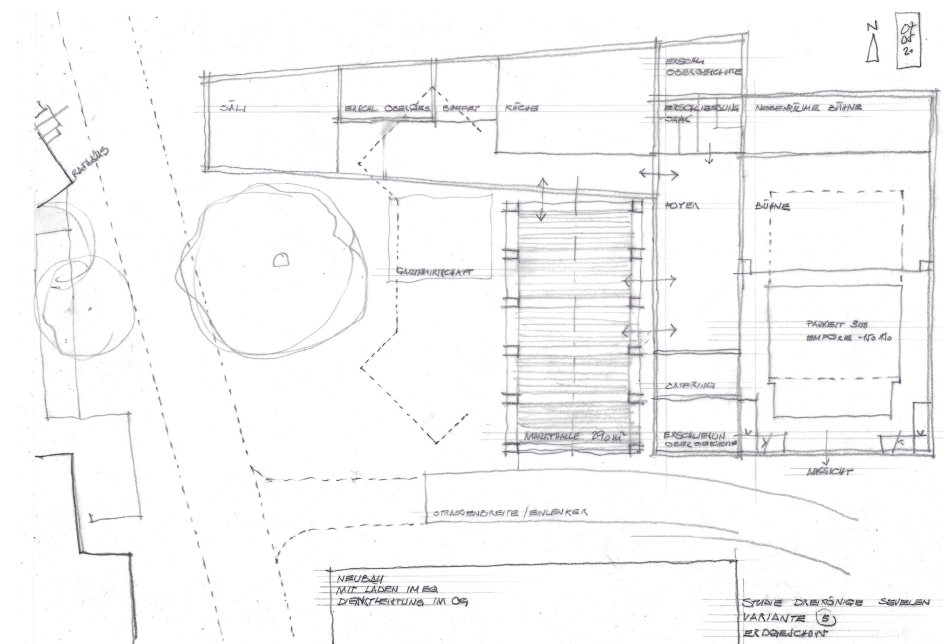
Die vorgeschlagene Bebauung bleibt aus städtebaulichen Gründen zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, da sonst sowohl das Rathaus als auch die bestehende erhaltenswerte historische Bebauung an der Histengass beeinträchtigt werden. Bei dieser Variante besteht die Gefahr, dass das Areal zu Gunsten einer möglichst maximalen Verwertung zu dicht, bzw. zu hoch überbaut wird. Es müsste ausserdem sichergestellt sein, dass inhaltlich ein anderes Zentrum entsteht, damit die heute funktionierende Versorgungsinfrastruktur an der Bahnhofstrasse nicht konkurrenziert wird.

Der Ausbau des Standortes mit erweiterten, bzw. zusätzlichen Dienstleistungsflächen führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Es müssen zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden. Zusammen mit den möglichen privaten Überbauungen muss für das neue Zentrum die Zufahrt ab der Kantonsstrasse allenfalls mit einem Linksabbieger ausgebaut werden.

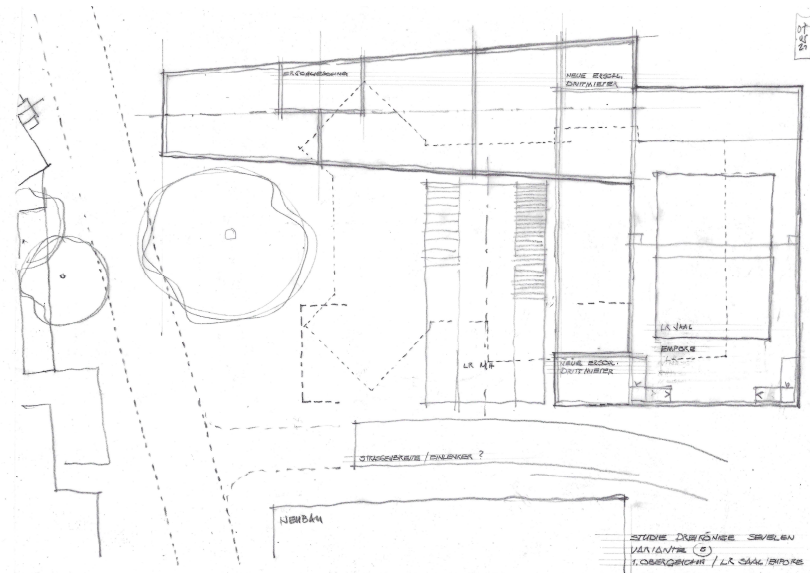
Insgesamt sprengt diese Variante den ortsbaulichen Kontext der Siedlung. Eine zu grosse kommerzielle Nutzung kann ein kulturelles Zentrum beeinträchtigen. Sicher sind die betrieblichen Aufwendungen in einem grossen multifunktionalen Gebäudekomplex anspruchsvoller, zumal es nicht aus der Geschichte entstanden und über lange Zeit auf Grund der Bedürfnisse gewachsen ist. Da die Aktivitäten mehr oder weniger innerhalb eines geschlossenen Gebäudekomplexes stattfinden, ist der Nutzen für das Quartier fraglich.



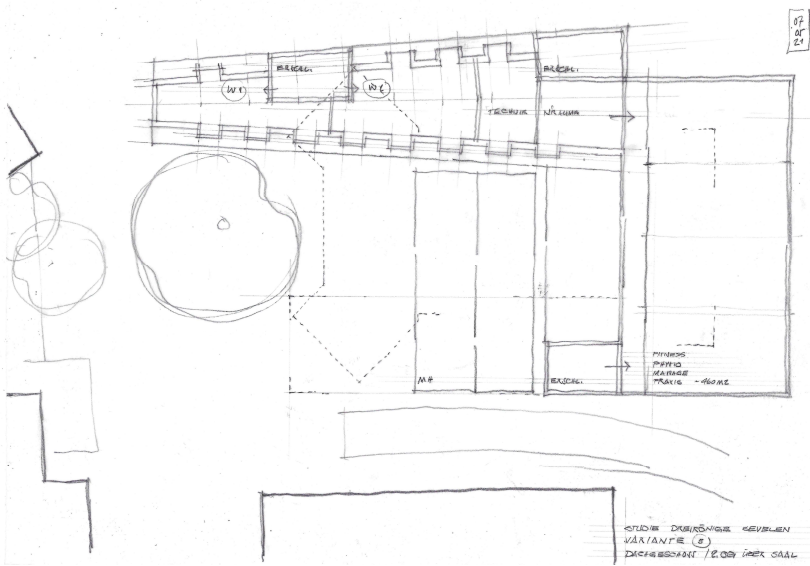
Variante 4 Isometrie



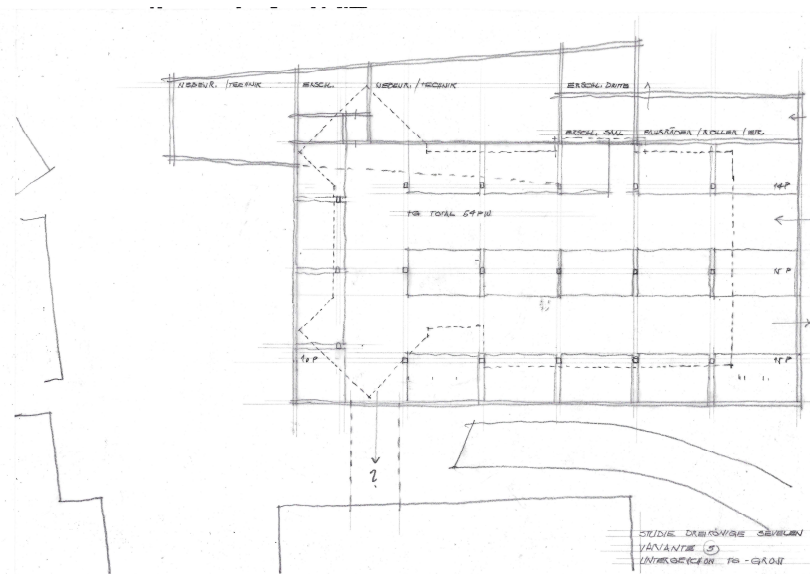
Variante 4 Erdgeschoss



Variante 4 Obergeschoss



Variante 4 Dachgeschoss



Variante 4 Untergeschoss

Kostenschätzungen

Die vorliegenden Kostenschätzungen sind modular aufgebaut. Die Variante 1 geht von der Sanierung des bestehenden Restaurants «Drei Könige», der Erneuerung des Saales und dem Ersatz der Gebäudetechnik aus. Bei der Variante 2 ist ein neues Restaurant «3K», die Erneuerung des Saales, der Ersatz der Gebäudetechnik, eine neue Markthalle und ein neuer Dorfplatz vorgesehen. In der Variante 3Plus ist ein neuer, grösserer Saal vorgesehen und in der Variante 4 ist der vollständige Abbruch der bestehenden Anlage und ein neues Dienstleistungszentrum mit Restaurant und Saal vorgesehen. Die Kostengenauigkeit liegt bei +/- 25%

Variante 1: Fr. 4.0 Millionen

Variante 2: Fr. 7.0 – 7.5 Millionen

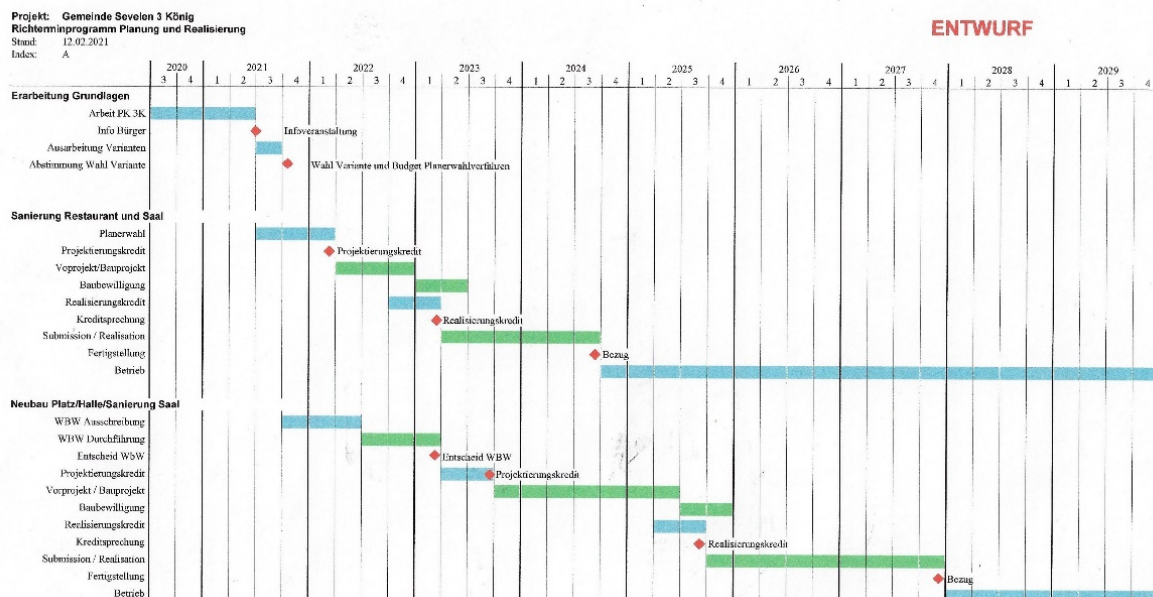
Variante 3: Fr. 8.5 – 9.0 Millionen

Variante 3Plus: Fr. 14.0 – 14.5 Millionen

Variante 4: ca. Fr. 20.0 Millionen (exkl. neuer Erschliessung)

Termine

Im folgenden Terminprogramm wird unterschieden zwischen der Variante Sanierung des Bestandes auf der Basis der Studie der Gastroconsult AG und den Varianten 2 und 3 der vorliegenden Studie. In beiden Fällen wird der heutige Saal einer Erneuerung unterzogen und die Haustechnik ersetzt. In den Varianten 2 und 3 sind zudem die Markthalle und der neue Dorfplatz vorgesehen. Für die Varianten 3Plus und 4 müsste mit ca. einem zusätzlichen Jahr für die längere Bauzeit gerechnet werden.



Zusammenfassung/Empfehlungen

Mit der Gestaltung eines neuen Dorfplatzes wird die spezielle, historisch gewachsene Entwicklung von Sevelen mit zwei «Dorfzentren» gestärkt: an der oberen Bahnhofstrasse das bereits vorhandene und funktionierende «wirtschaftliche» Zentrum mit allen entsprechenden Infrastrukturen und im Bereich des historischen Dorfzentrums rund um das Rathaus und den Gemeindesaal ein «gesellschaftlich-kulturelles» Zentrum. Auf dem Dorfplatz mit einem Saal und einer «Markthalle» können unterschiedlichste private und öffentliche Veranstaltungen zu jeder Jahreszeit stattfinden. Idealerweise werden diese öffentlichen Räume durch einen Gastronomiebetrieb ergänzt. Der Erfolg des Dorfplatzes hängt von der gegenseitigen Befruchtung privater und öffentlicher Betriebe ab.

Zu klären ist im Vorfeld die Zukunft des bestehenden Saales. Während in den ersten beiden Varianten vom Bestand des bestehenden Saales ausgegangen wird, zeigt die Variante 3Plus die Möglichkeiten einer etappenweisen Realisierung eines neuen Saales auf. Dabei soll in einer ersten Phase der bestehende «Drei Könige» abgerissen werden. Der bestehende Gemeindesaal wird erhalten. Das neue «3K» bildet den nördlichen Abschluss des Dorfplatzes, während die neue «Markthalle» an der Stelle des alten «Drei Könige» dem heutigen und zukünftigen neuen Gemeindesaal als offenes Foyer dient.

Für die Variante 4 müssen alle heutigen Gebäude abgebrochen werden. Bei dieser Variante besteht die Gefahr, dass das Areal zu Gunsten einer möglichst maximalen Verwertung zu dicht überbaut wird. Der Ausbau des Standortes führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Folgen: mehr Parkplätze und vermutlich eine Ausbau der Kantonsstrasse.

Schlussendlich empfiehlt es sich im Rahmen der Ortsplanrevision, die Zonenzuteilung im Bereich der «Histengass» zu prüfen. Ziel ist die ortstypische Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur zur Unterstützung des bestehenden historischen Ortsbildes. Damit dieses neue «alte Quartier» einen möglichst hohen Lebenswert erhält, muss schlussendlich geprüft werden, ob mittelfristig eine Temporeduktion auf der «Histengass» zwischen Rathaus und «Gribstrasse» möglich ist.

Impressum

Edi Neuhaus, Gemeindepräsident

Ruedi Kühne, Gemeinderat

Alex Schwendener, Leiter Infrastruktur

Patrik Hämmerli, Mitglied Planungskommission 3K

Werner Binotto, Architekt, Altstätten