

zur Informationsveranstaltung 3K



Während der ganzen Versammlung gilt

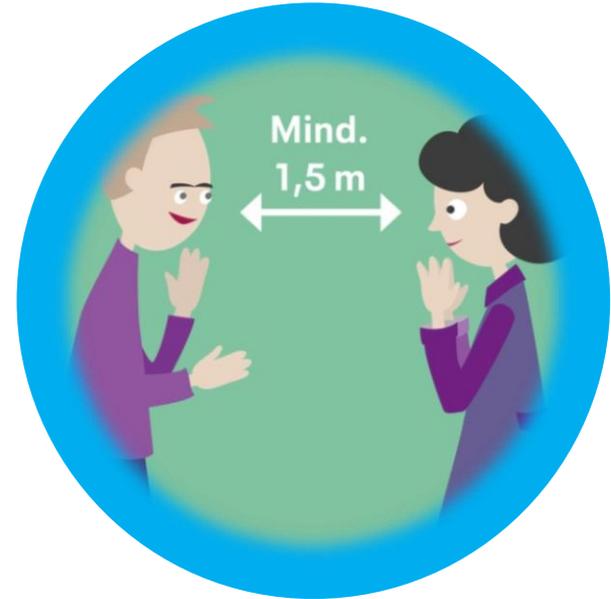


MASKENPFLICHT





Keine Stühle rücken



Bitte Abstand halten

Herzlich Willkommen

Zur Informationsveranstaltung 3K:
24. August 2021, 19.00 Uhr,
Sporthalle Gadretsch

Traktanden

1. Ausgangslage / Vorgaben
2. Vorstellung Studie 3K durch Werner Binotto
3. Bewertung der Variantenvorschläge
4. Vorschlag weiteres Vorgehen
5. Allgemeine Umfrage / Diskussion

1. Ausgangslage

An der Budgetversammlung 2020 vom 17. Dezember 2019 wird folgender Antrag (gestellt von Peter Meister) mit überragendem Mehr angenommen:

Erster Teil des Antrages:

Der Gemeinderat wird beauftragt, mindestens die Variante Sanierung der Liegenschaft (ohne Abbruch Restaurant) zu erarbeiten.

Zweiter Teil des Antrages:

Der Gemeinderat wird (zusätzlich) beauftragt, weitere zukunftsgerichtete Varianten zu prüfen. Diese beinhalten zwingend einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.

Dem Gemeinderat ist die Sensibilität der Bevölkerung betreffend der Entwicklung des Areals Drei Könige bewusst. Deshalb beschliesst der Gemeinderat eine Planungskommission einzusetzen.

1. Ausgangslage

Die Planungskommission ist breit abgestützt:

Kommissionspräsident :	Eduard Neuhaus
Präsident-Stv. (Gemeinderat) :	Rudolf Kühne
Gemeinderat:	Harald Müntener
Baufach-Unterstützung:	Patrik Hämmerle
Antragsteller:	Peter Meister
Vertretung Ortsgemeinde / SVP:	Mirco Rossi
Vertretung FDP:	Richard Schwendener
Vertretung SP:	Pia Linke
Vertretung EVP:	Mathias Schindler
Vertretung GIS:	Michael Giger
Aktuar:	Markus Steiger

1. Ausgangslage

Die Planungskommission hat sich bisher zu insgesamt sechs Sitzungen getroffen.

Nachfolgend die zentralen Unterlagen, die in diesem Zeitraum erarbeitet wurden:

- Gastroconsult Standortanalyse / Businessplan (Juni 2020)
- Strukturierte Gespräche mit möglichen Investoren (Juli 2020)
- Aktualisierung Volumen- und Flächenberechnungen sowie Kostenabschätzungen durch Architekten (August 2020);
- Studie 3K: Ortsbauliche Analyse durch Werner Binotto (ab November 2020)
- Kostenschätzung der Varianten der Studie 3K durch Kostenplaner (Mai 2021)
- Bewertung der Variantenvorschläge (August 2021)

1. Vorgaben

Eine Mehrheit der Bevölkerung möchte auf dem Areal Drei Könige:

⇒ Ein Restaurationsbetrieb.

⇒ Ein Gemeindesaal.

⇒ Ein belebtes Zentrum und öffentlicher Ort der Begegnung.

Rahmenbedingung des Gemeinderates:

- Die politische Gemeinde ist und bleibt federführend und Inhaberin des Grundstückes.

2. Vorstellung Studie 3K durch Werner Binotto

3. Bewertung der Variante 1: Sanierung bestehendes Restaurant + Saal

Gemäss Businessplan der Gastroconsult im mittleren Szenario für Restaurationsbetrieb Investitionen von rund 1,2 Mio. Franken tragbar.

	Kostenschätzung (+/-25%)	Amortisation pro Jahr (30 J. ; i= 0.5%)	Unterhalt pro Jahr (1.0%)	Einnahmen pro Jahr	Nettobetrachtung aus Sicht Gemeinde pro Jahr
Sanierung Restaurant (inkl. Wohnung, Lager und Rückbau Hotelzimmer)	2'600'000	-94'000	-26'000	+65'000 (inkl. Wohnung)	-55'000
Sanierung Gemeindesaal	1'000'000	-36'000	-10'000	-40'000	-86'000
Total	3'600'000	-130'000	-36'000	+25'000	-141'000

3. Bewertung der Variante 2: Dorfplatz, Markthalle, Restaurant, aktueller Saal bleibt bestehenden

	Kostenschätzung (+/-25%)	Amortisation pro Jahr (30 J. ; i= 0.5%)	Unterhalt pro Jahr (1.0%)	Einnahmen pro Jahr	Nettobetrachtung aus Sicht Gemeinde pro Jahr
Neubau Restaurant und Markthalle	8'500'000	-306'000	-85'000	+ 65'000 <i>(inkl. Wohnung)</i>	-326'000
Sanierung Gemeindesaal	1'000'000	-36'000	-10'000	-40'000	-86'000
Total	9'500'000	-342'000	-95'000	+25'000	-412'000

3. Bewertung der Variante 2Plus: Dorfplatz, Markthalle, Restaurant, neuer Saal (Annahme) für 450 Personen

	Kostenschätzung (+/-25%)	Amortisation pro Jahr (30 J. ; i= 0.5%)	Unterhalt pro Jahr (1.0%)	Einnahmen pro Jahr	Nettobetrachtung aus Sicht Gemeinde pro Jahr
Neubau Restaurant und Markthalle	8'500'000	-306'000	-85'000	+ 65'000 <i>(inkl. Wohnung)</i>	-326'000
Neubau Gemeindesaal	5'200'000	-187'000	-52'000	+20'000	-219'000
Total	13'700'000	-493'000	-137'000	+85'000	-545'000

3. Bewertung der Variante 3: Neubau Gesamtareal mit Dorfplatz, Markthalle, Restaurant, neuem Saal (Annahme) für 450 Personen (inkl. Mantelnutzung: Gewerbe/Wohnen)

	Kostenschätzung (+/- 25 %)	Amortisation pro Jahr (30 J. ; i= 0.5%)	Unterhalt pro Jahr (1.0%)	Einnahmen pro Jahr	Nettobetrachtung aus Sicht Gemeinde pro Jahr
Neubau Gesamtareal Markthalle, Restaurant, . Saal ; Tiefgarage (inkl. Mantelnutzung)	20'000'000	-719'000	-200'000	<i>Mantelnutzung</i> +352'000 <i>(bis 1'600m² * CHF</i> <i>220/m²)</i> <i>Restaurant</i> +65'000 <i>Saal</i> +40'000 <i>Parkplätze</i> +80'000	-382'000
Total	20'000'000	-719'000	-200'000	+537'000	-382'000

4. Weiteres Vorgehen

- ⇒ Damit der Gemeinderat handlungsfähig bleibt und die Planung weiter voranbringen kann, sind im Budget 2022 die erforderlichen Kredite für die nächsten Schritte einzustellen.
- ⇒ Aktuell wird im Entwurf Budget 2022 ein Betrag von 350'000 Franken für die Vorbereitung und Durchführung eines Architekturwettbewerbes berücksichtigt.
- ⇒ An der Budgetversammlung vom 30. November 2021 wird der Gemeinderat in Rücksprache mit der Planungskommission eine Variantenempfehlung abgeben.
- ⇒ Das Projekt wird nach dem Architekturwettbewerb dem Volk erneut zur Abschlussfassung vorgelegt (Planungskredit / Realisierungskredit).

5. Umfrage / Diskussion



Nächste Veranstaltungen

- Samstag, 18. September 2021 Umwelt- und Naturschutzkommission
Wanderung mit Ortsgemeinde
- Samstag, 30. Oktober 2021 Werdenberger Pflanzentag
- Dienstag, 30. November 2021 Budgetversammlung
- Donnerstag, 6. Januar 2022 Neujahrsbegrüssung
- Samstag, 21. Mai 2022 «z’Fescht»

Gerne laden wir Sie ein...

zum Apéro

der Landfrauen Sevelen

mit Musikalischer Umrahmung durch

die Musikgesellschaft Sevelen

unter der Leitung von

Martin Werner

**Herzlichen Dank
für Ihr Kommen**