GEMEINDE BERNECK

# Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung vom 25. August 2021

# Informationen

1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

3 Liegenschaft Neugass 4

4 Erneuerung Wanderweg Taatobel –
Mitwirkung

5 Wiederinstandstellung Rathausplatz /
Gestaltung Platzbrunnen

# Informationen

## 1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

## 2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

## 3 Liegenschaft Neugass 4

## 4 Erneuerung Wanderweg Taatobel – Mitwirkung

## 5 Wiederinstandstellung Rathausplatz / Gestaltung Platzbrunnen

451.6
Haus D
Haus C2
Haus C1
439.33
438.90

# Sondernutzungsplan Hasler-Areal

- **Kommunaler Richtplan 2011** fordert Sondernutzungsplan für Hasler-Areal samt Quartierparkierung

- **2017 Workshopverfahren** mit **2 Architekturteams** sowie **kantonaler Denkmalpflege** und **unabhängigem Architekten** (Bernhard Müller, SG).
  → **Siegerprojekt wurde weiterbearbeitet**

- **2019 Sondernutzungsplan** mit **minimalen Abweichungen** zur Regelbauweise:
  3 Gebäude sind 38 – 81 cm höher bei 15 m;
  2 Gebäude zusammen 1,5 m länger bei 40 m sowie Strassenabstand Wäselistrasse unterschritten.

# Sondernutzungsplan Hasler-Areal

**Festlegungen**

- Umgrenzung Plangebiet
- Grundfläche Hauptbaute A1 / A2
- Grundfläche Hauptbaute B1 / B2
- Grundfläche Hauptbaute C 1 / C2
- Grundfläche Hauptbaute D
- Baubereich Nebenbauten
- Firstrichtung
- Gaubenbereich
- Erschliessungsbereich
- Parkierung
- Richtungspunkt Wegverbindung
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Notzufahrt
- Grünbereich
- privater Aussenbereich
- Dachbegrünung
- Spielbereich
- Spielplatz
- Tiefgarage / unterirdische Baute und Anlage

**Hinweise**

- Bauten
- Verkehrsfläche
- Bauten Rückbau
- Hauszugang
- Entsorgung
- Sichtberme gemäss VSS SN 640 273a: Sichtweite für MIV 50m (50 km/h), Beobachtungsdistanz 3m
- Sichtberme gemäss VSS SN 640 273a: Sichtweite für fG und LV 15m, Beobachtungsdistanz 3m

# Sondernutzungsplan Hasler-Areal

## Anforderungen nach neuem Baugesetz (PBG)

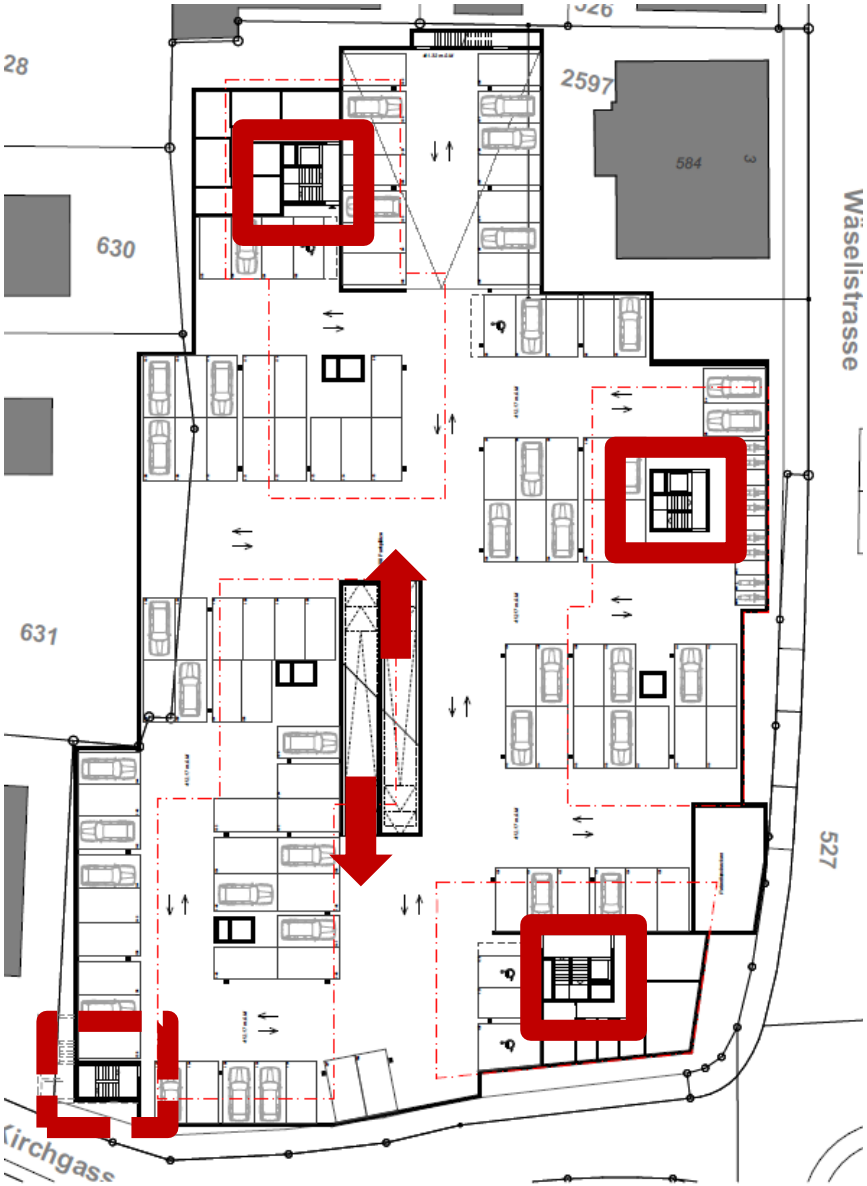
- ✓ **Vorprüfung und städtebauliche Vorzüglichkeit**
  kantonale Fachkommission Städtebau beurteilte Projekt als positiv = Voraussetzung für kantonale Bewilligung

- ✓ **Mitwirkung** vom 15.1. - 17.2.2020

- ✓ **Verzicht auf Vorvertrag (zu wenig präzis möglich)**
  August 2021

- ❒ **Genehmigung und öffentliche Auflage**
  Oktober/November 2021

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal




**1 Parkgeschoss 100 PP**

**2 Parkgeschosse**

| | |
|---|---|
| 1. Parkgeschoss | 88 PP |
| 2. Parkgeschoss | 108 PP |
| **Total** | **196 PP** |

**Optimierungen ohne Qualitätsverlust möglich.**

**2. Parkgeschoss**
**4 Aufgänge, 3 mit Lift**

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal

## Kaufofferte vom 1. Oktober 2019

| | | |
|---|---|---|
| Baukosten (+/- 10 %) | CHF | 5’182’000 |
| Verlust 20 Parkplätze 1. Parkgeschoss | CHF | 1’098’000 |
| Einkauf Bodenwert/Anlagekosten | CHF | 518’000 |
| Einkauf in mitbenützte Bauteile | CHF | 420’000 |
| ./. Unterbaurecht Kindergarten | CHF | 35’000 |
| **Totalkosten für 108 Parkplätze** | **CHF** | **7’183’000** |
| | | |
| **Kosten pro Parkplatz** | **CHF** | **66’500** |
| ≈ Mietpreis/Mt. **inkl. Amortisation** | CHF | 260 |

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal

## Kaufofferte vom 1. Oktober 2019

| | | |
|---|---|---|
| Baukosten (+/- 10 %) | CHF | 5’182’000 |
| Verlust 20 Parkplätze 1. Parkgeschoss | CHF | 1’098’000 |
| Einkauf Bodenwert/Anlagekosten | CHF | 518’000 |
| Einkauf in mitbenützte Bauteile | CHF | 420’000 |
| ./. Unterbaurecht Kindergarten | CHF | 35’000 |
| **Totalkosten 2. Untergeschoss bisher** | **CHF** | **7’183’000** |
| ./. ≈ Vorsteuer (MwSt.) | CHF | 533’000 |
| ≈ **Kosten ohne Vorsteuer (MwSt.)** | **CHF** | **6’650’000** |
| | | |
| **Kosten pro Parkplatz (112 PP)** | **CHF** | **59’500** |
| ≈ Mietpreis/Mt. mit WB-Reserve | CHF | 140 |

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal

## Finanzierung im Finanzvermögen

**Kosten pro Parkplatz (112 PP)** **CHF** **59’500**

**Im Finanzvermögen keine jährlichen Abschreibungen wie im Verwaltungsvermögen, sondern – analog privaten Investitionen – nur**

- **Betriebskosten, Werterhaltungsreserve und**
- **Verzinsung und evtl. Amortisation**

**deshalb**

**≈ Mietpreis/Mt. mit WB-Reserve** **CHF** **140**

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal

## Beurteilung Gemeinderat

- **Einzige Möglichkeit im zentralen Dorfkern weitere Parkgaragenplätze zu erstellen.**
- **Kosten verifiziert und hoch, aber im Finanzvermögen mit CHF 59’500/PP realisierbar.**
- **Strategischer Entscheid für die Dorfentwicklung.**

## Weiteres Vorgehen

- Auflage Sondernutzungsplan im Herbst 2021
- Verhandlungen nach Rechtskraft Sondernutzungsplan und grösserer Kostengenauigkeit finalisieren
- Kreditvorlage an Urne.

# 2. Parkgaragengeschoss Hasler-Areal

## Rückmeldungen und Fragen

# Informationen

1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

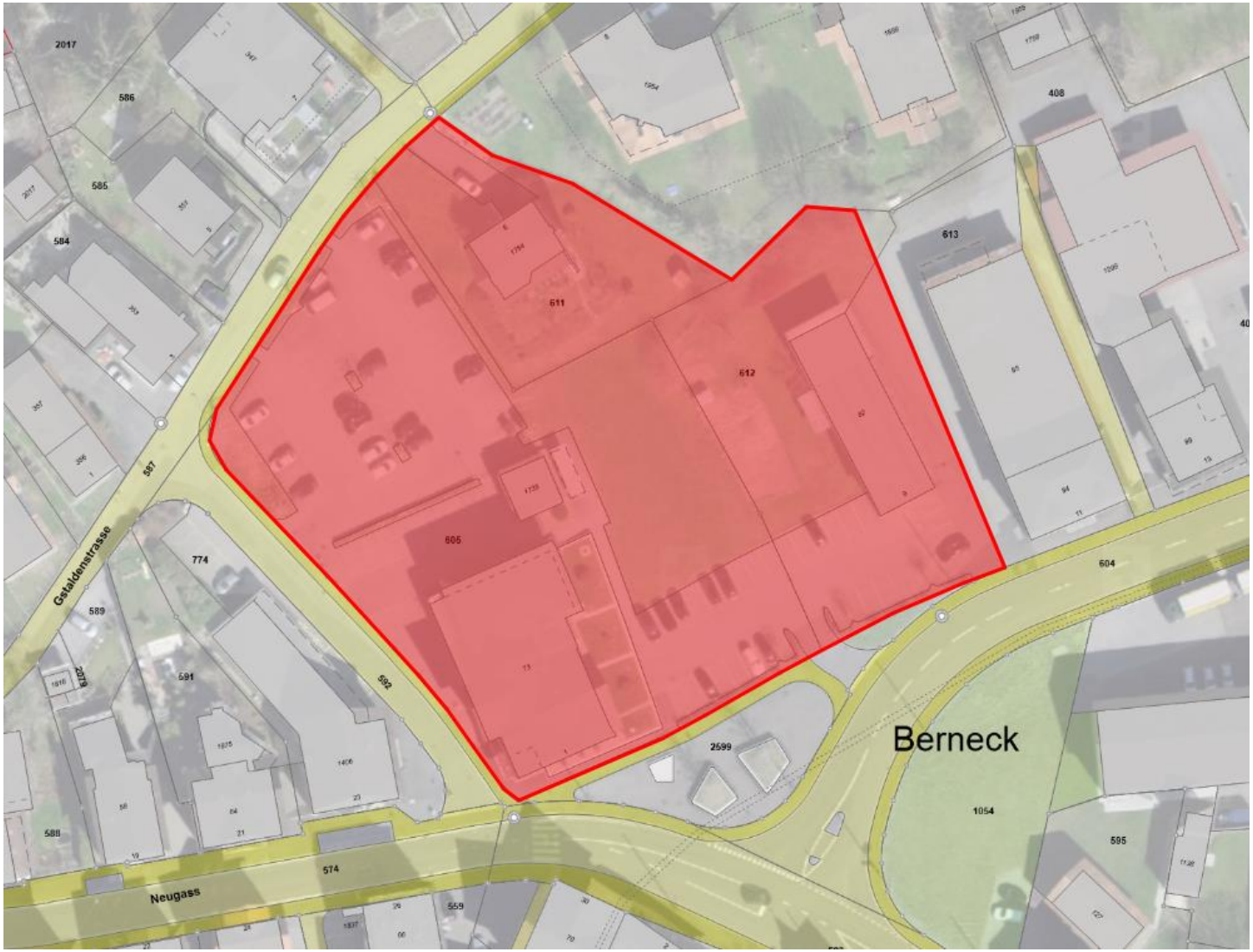
**2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG**

3 Liegenschaft Neugass 4

4 Erneuerung Wanderweg Taatobel – Mitwirkung

5 Wiederinstandstellung Rathausplatz / Gestaltung Platzbrunnen

# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG



# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

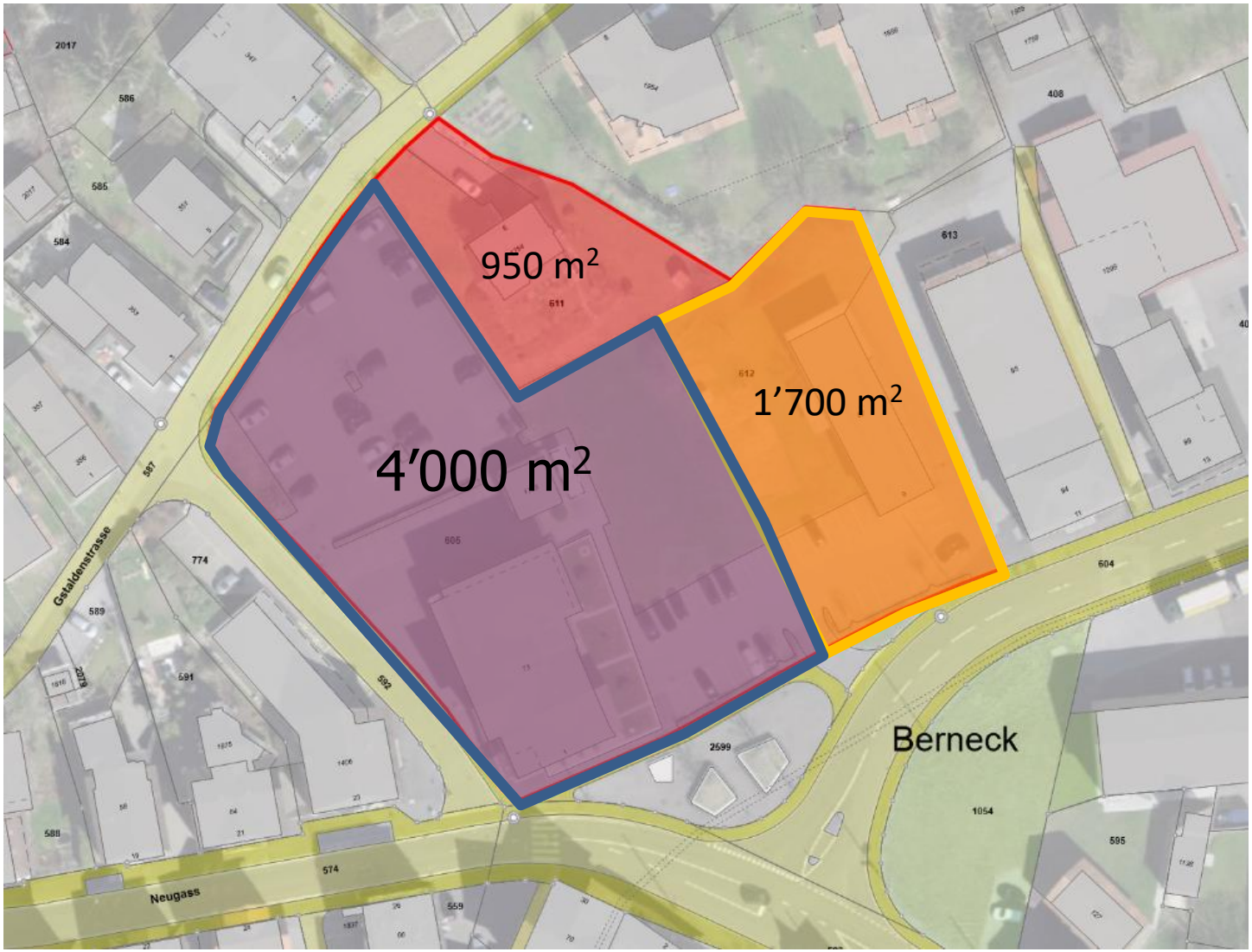
- **Alpha RHEINTAL Bank AG** will Standort **Berneck stärken und ausbauen**. Initiantin der Arealentwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse.

- **Ziel u. a. auch Synergien nutzen für innere Verdichtung** (wie Parkierung unterirdisch)

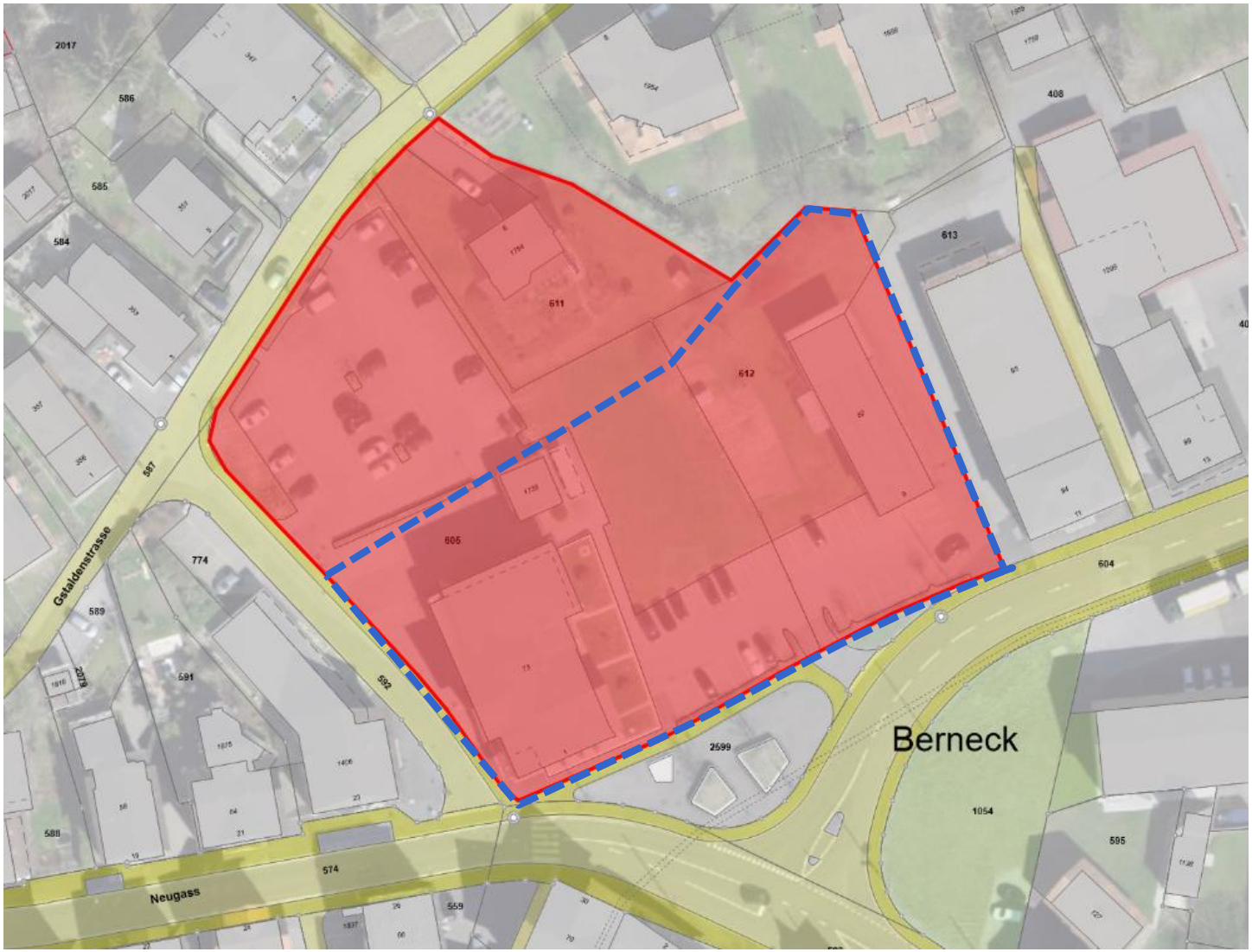
- **Verschiedene Volumenstudien** als Grundlage für **Architekturwettbewerb** erstellt. Perimeter umfasst

| | |
|---|---|
| Auerstrasse 1 (Alpha RHEINTAL Bank AG) | 4’000 $m^2$ |
| Auerstrasse 9 (Eduard Gallusser AG) | 1’700 $m^2$ |
| Gstaldenstrasse 6 (Fam. Bürki) | 950 $m^2$ |
| rund | 6’650 $m^2$ |

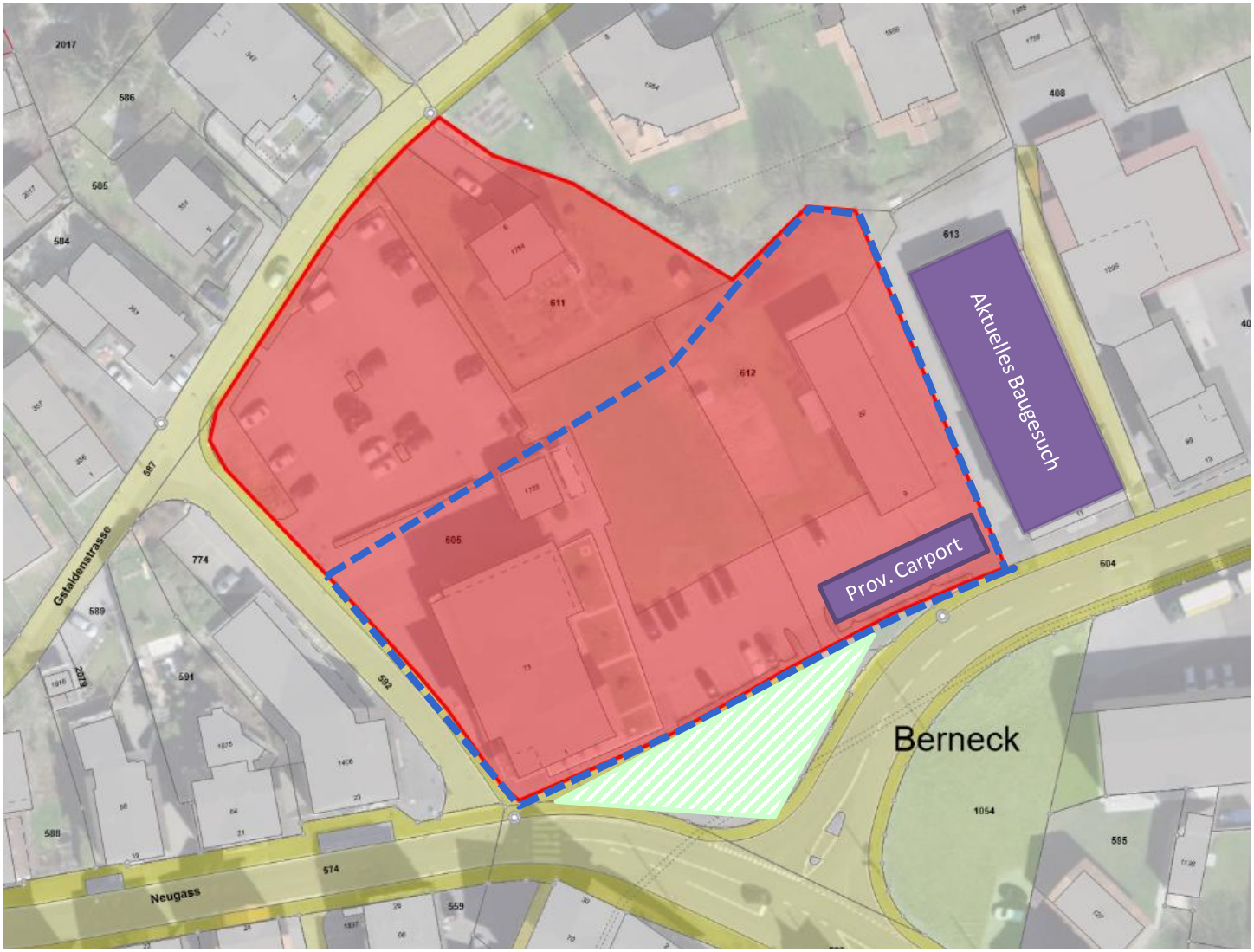
# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG



# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG



# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG



# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

## Weiteres Vorgehen

- **Präsentation Volumenstudien bei Kanton** (städtebauliche Kommission AREG) am 26. August 2021
- **Fertigstellung der Grundlagen** nach Rückmeldung städtebauliche Kommission
- **Architekturwettbewerb** in Anlehnung an SIA
  ab Herbst 2021 mit verschiedenen Teams
  April/Mai 2022 Abschluss mit Jurierung
- **Vorstellung Wettbewerbsergebnis** Sommer 2022 und danach **Erarbeitung Sondernutzungsplan inkl. Mitwirkung**

# Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
# Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

## Rückmeldungen und Fragen

# Informationen

1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

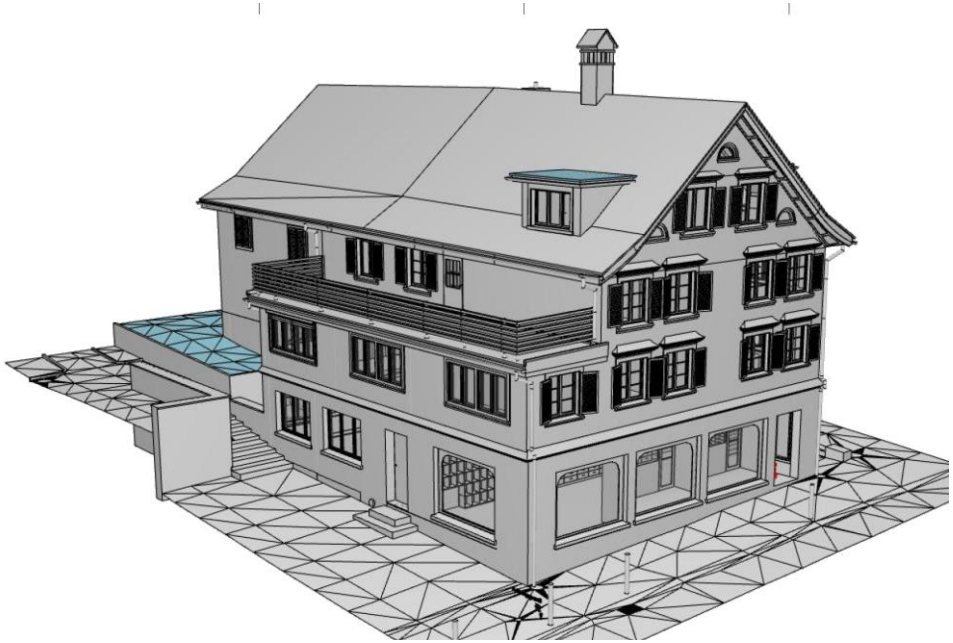
**3 Liegenschaft Neugass 4**

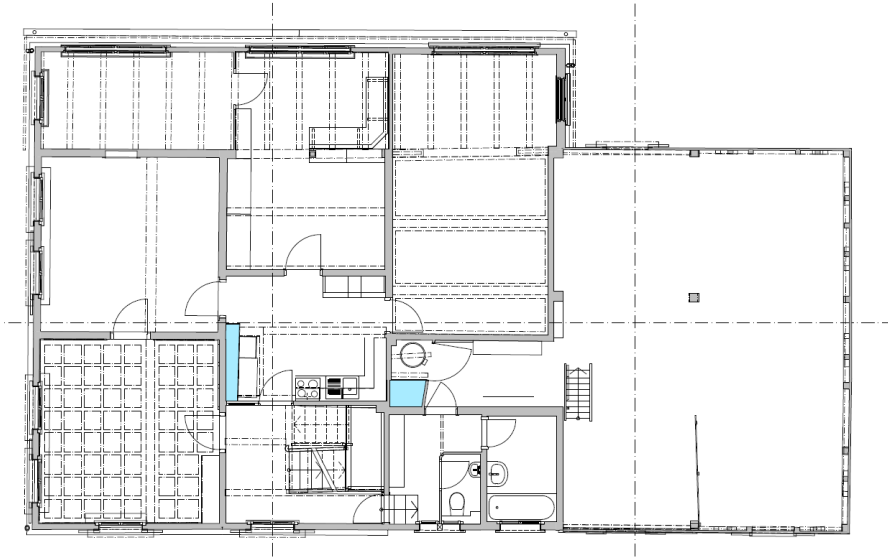
4 Erneuerung Wanderweg Taatobel –
Mitwirkung

5 Wiederinstandstellung Rathausplatz /
Gestaltung Platzbrunnen

# Liegenschaft Neugass 4

# Liegenschaft Neugass 4





**3D-Modell und digitale Pläne basierend auf Laseraufnahmen**

# Liegenschaft Neugass 4

- **Erwerb Juli 2021 zu CHF 481’000** (amtl. Verkehrswert) mit Ziel **Zentrum/Neugass zu stärken** (öffentliche Nutzung: Bibliothek und voraussichtlich Kita).

- **August 2021 Gebäudeaufnahmen und Pläne für Machbarkeitsstudien erstellt.**

- **Nach Herbstferien 2021 Machbarkeitsstudien** für **Bibliothek** und **voraussichtlich Kindertagesstätte** mit **Bänziger Lutze** und **Carlos Martinez Architekten**.

- **Frühjahr 2022 Fertigstellung Machbarkeitsstudien.**

# Liegenschaft Neugass 4

## Rückmeldungen und Fragen

# Informationen

1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

3 Liegenschaft Neugass 4

**4 Erneuerung Wanderweg Taatobel – Mitwirkung**

5 Wiederinstandstellung Rathausplatz / Gestaltung Platzbrunnen

# Erneuerung Wanderweg Taatobel

## Zustand Frühjahr 2021

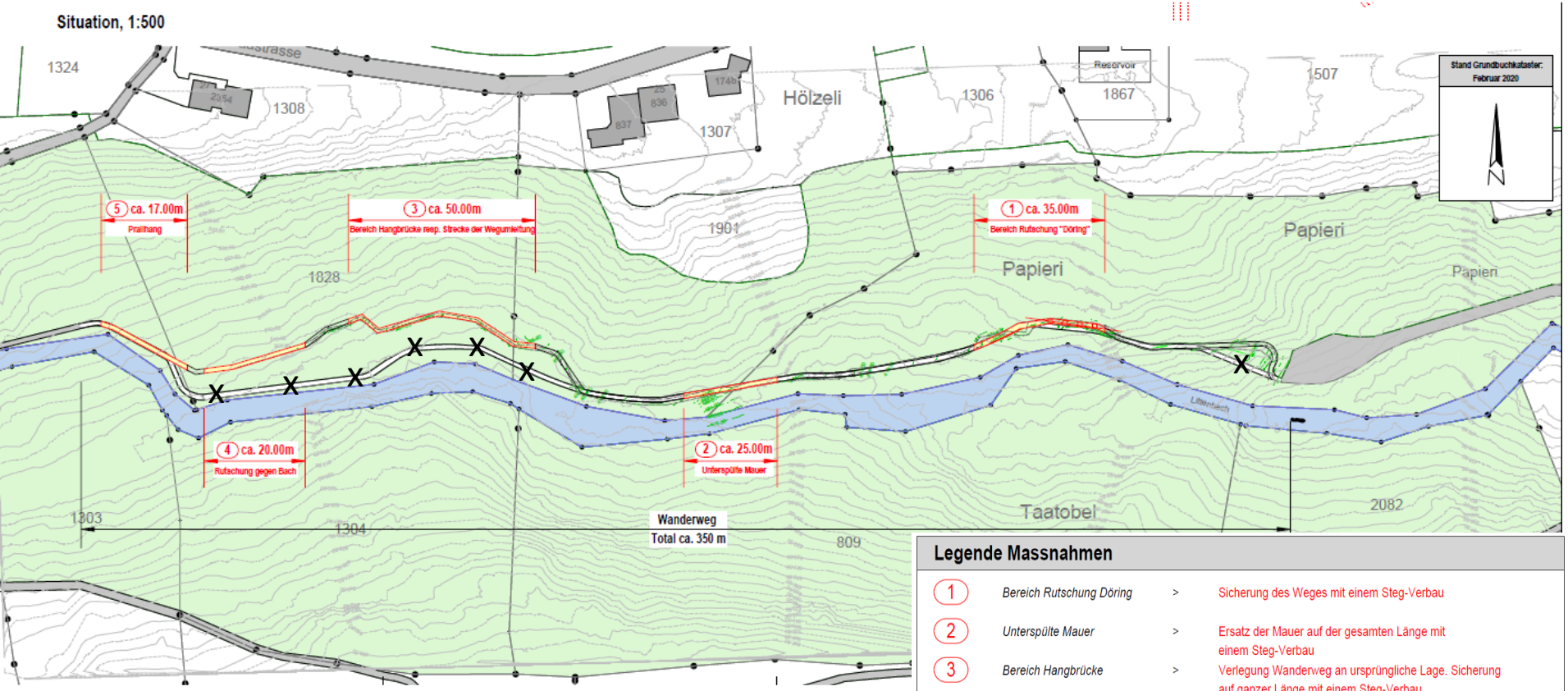
**Hangbrücke (Bereich 3)**

**Rutschung (Bereich 1)**

**Prallhang (Bereich 5)**

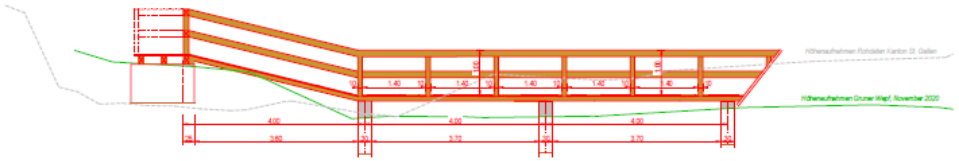
# Erneuerung Wanderweg Taatobel

## Situationsplan mit Massnahmen

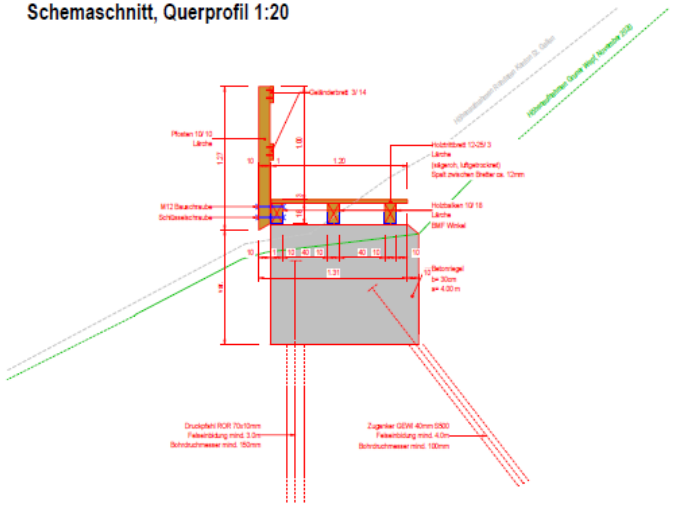


# Erneuerung Wanderweg Taatobel

Schemaschnitt, Längsprofil 1:50



Schemaschnitt, Querprofil 1:20



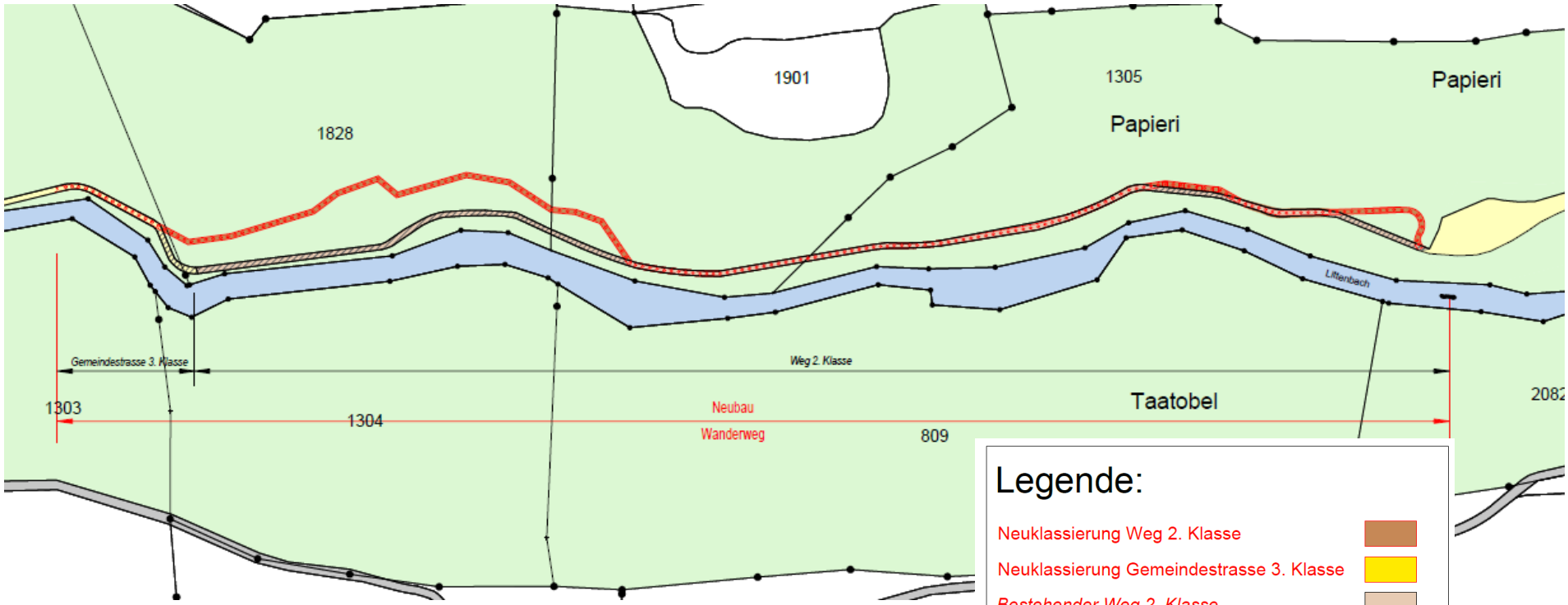
Situation, 1:500

## Abschnitte 1 – 5

**Holzstege auf im Fels verankerten Betonelementen**, damit Kleintiere und Reptilien im Hang zirkulieren können.

# Erneuerung Wanderweg Taatobel

## Teilstrassenplan




Legende:

- Neuklassierung Weg 2. Klasse
- Neuklassierung Gemeindestrasse 3. Klasse
- *Bestehender Weg 2. Klasse*
- *Bestehende Gemeindestrasse 3. Klasse*
- *Aufhebung Weg 2. Klasse*
- *Aufhebung Gemeindestrasse 3. Klasse*

Kennzeichnung:

- Wanderweg ohne Hartbelag
- proj. Wanderweg
- *best. Wanderweg*

# Erneuerung Wanderweg Taatobel

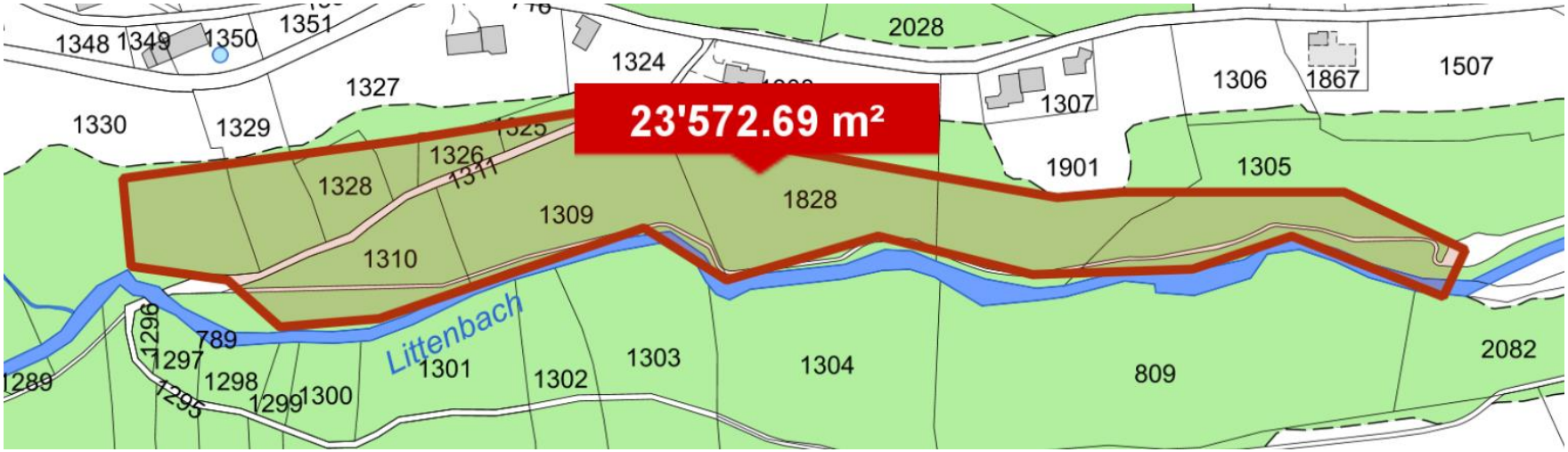
- 2013 - 2015 mit Zivilschutz und Militär repariert, teilweise neue Wegführung ohne Anpassung Teilstrassenplan. Seit 2016 wegen Hangrutschungen gesperrt.

- Erneuerung mit Geologen erarbeitet und von kant. Stellen vorgeprüft. Teilstrassenplan notwendig.

- Gesamtkosten (+/- 20 %) CHF 240’000
  Kanton 75 % (da Naturereignis) CHF 180’000
  Gemeinde 25 % CHF 60’000

- Mitwirkung Teilstrassenplan bis 17.9.2021 an Gemeinderat (kanzlei@berneck.ch).

# Hinweis: Schutzwalderneuerung Taatobel




Ab **Anfang September 2021** durch den **Revierförster** in Rücksprache mit den Grundeigentümer*innen **analog früheren Erneuerungen** (Rosenberg/Schlossholz).

**Winter 2021** voraussichtlich **Fortsetzung Rosenberg Ost**

# Erneuerung Wanderweg Taatobel

## Rückmeldungen und Fragen

# Informationen

1 Überbauung Hasler-Areal und öff. Parkgarage

2 Entwicklung Auerstrasse/Gstaldenstrasse
Initiantin Alpha RHEINTAL Bank AG

3 Liegenschaft Neugass 4

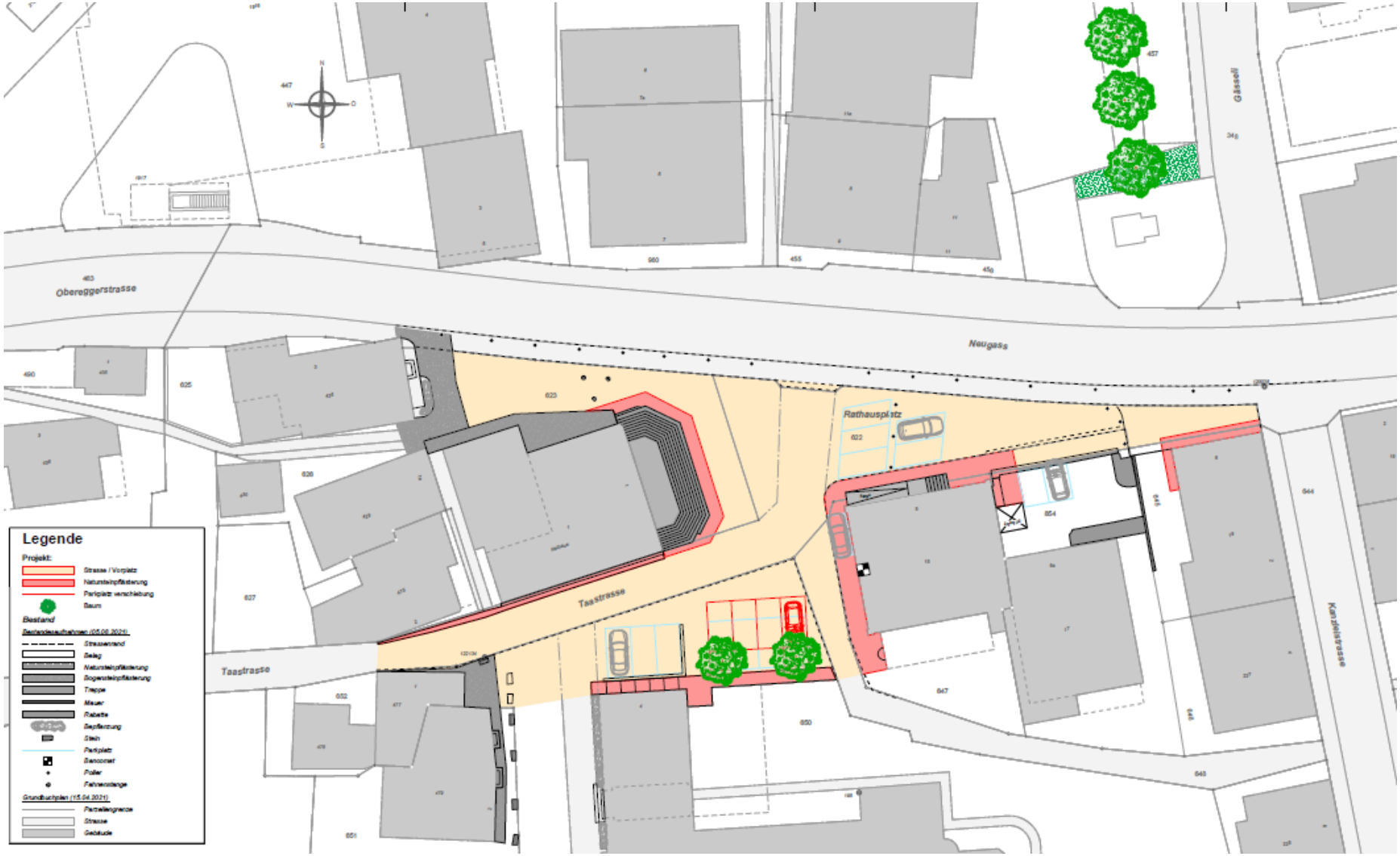
4 Erneuerung Wanderweg Taatobel –
Mitwirkung

**5 Wiederinstandstellung Rathausplatz /
Gestaltung Platzbrunnen**

# Wiederinstandstellung Rathausplatz

GEMEINDE BERNECK

# Wiederinstandstellung Rathausplatz



# Wiederinstandstellung Rathausplatz

- **Rathaus** und die **Häuser am Rathausplatz prägende Elemente des Dorfbilds**. Einbezug der **Bernecker Architekten** und **Landschaftsarchitekt M. Klauser.**

- **Platzgestaltung mit Elementen Stein und Asphalt** in Anlehnung an Neugass-Gestaltung**,**
  **Hauseinfassungen aus Stein** analog Nordseite,
  **2 Bäume vor Pfarrsaal** (leichte Versetzung 4 PP),
  **Neugestaltung der Bepflanzung** (hinter Platzbrunnen)**.**

- **Gesamtkosten (+/- 20 %) CHF 450’000**

- **Rückmeldung bis 17.9.2021 an Gemeinderat (kanzlei@berneck.ch).**

# Wiederinstandstellung Rathausplatz

## Rückmeldungen und Fragen

# Sonderausgabe Berneck inside

**BERNECK INSIDE**

GEMEINDE BERNECK

26. August 2021 | Nr. 04

Gemeinderat

## Informationsanlass vom 25. August 2021 - Mitteilungsblatt in Sondergrösse

Die vom Bund im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie erlassenen Massnahmen haben dazu geführt, dass seit Frühjahr 2020 nahezu sämtliche Veranstaltungen abgesagt oder verschoben werden mussten. Am Mittwoch, 25. August 2021, fand erstmals seit langem wieder ein Informationsanlass über verschiedene aktuelle Projekte statt. Damit alle Bernecker*innen möglichst zeitnah über diese Projekte informiert sind, erscheint die heutige Ausgabe von Berneck inside in Sondergrösse mit 8 Seiten.

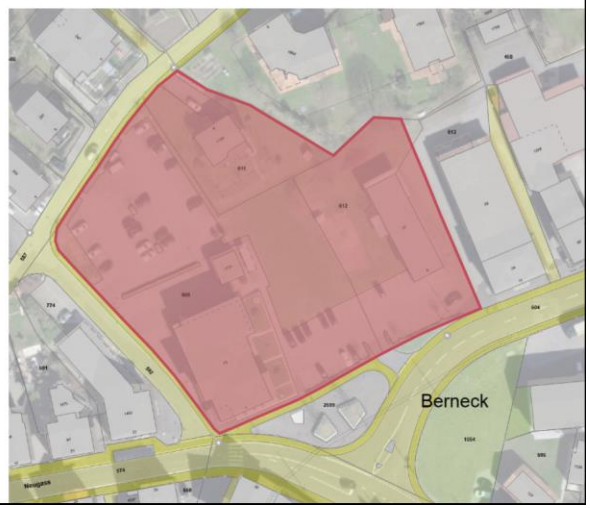
Die Präsentationsfolien des Informationsanlasses wie auch weitere Pläne finden Sie unter nachstehendem QR-Code. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre und stehen Ihnen für allfällige Anmerkungen und Fragen gerne zur Verfügung.

QR-Code zu den Präsentationsfolien des Informationsanlasses

Gemeinderat

## Alpha RHEINTAL Bank AG initiiert Entwicklung Areal Auerstrasse/Gstaldenstrasse

Die Alpha RHEINTAL Bank AG will ihren Standort in Berneck stärken und dafür ihre Liegenschaft Auerstrasse 1 mit rund 4'000 m² neu entwickeln. Zusammen mit den Grundeigentümer*innen der angrenzenden Liegenschaften Auerstrasse 9 (1'700 m²) und Gstaldenstrasse 6 (950 m²) und der Gemeinde soll die Entwicklung gemeinsam angegangen werden. Damit sollen Synergien genutzt werden, u. a. auch um eine möglichst gute städtebauliche Arealentwicklung zu erzielen und die bestehenden Baulücken schliessen zu können. Das Areal liegt an einer bedeutenden Schnittstelle im Ortsbild zusammen mit dem Alpha-Platz als Auftakt zur Neugass und zur Auerstrasse sowie als Kopfbau von der Tramstrasse her.




Vorgesehen sind auf dem Areal mit rund 6'650 m² ein im Vergleich zu heute grösseres Dienstleistungsgebäude für die Alpha RHEINTAL Bank AG an der Auerstrasse und verschiedene Gebäude mit Wohnnutzungen. Die Parkierung soll für das gesamte Areal unterirdisch von der Auerstrasse im Bereich der heutigen Zufahrt zum Parkplatz erfolgen.

Derzeit laufen die finalen Vorbereitungen, um in den nächsten Wochen einen Architekturwettbewerb mit mehreren Teams starten zu können. Das Resultat des Architekturwettbewerbs wird im ersten Semester 2022 erwartet. Danach werden die Planungsinstrumente (Teilzonen- und Sondernutzungsplan) erarbeitet, die die Grundlage für die Neuüberbauungen bilden.

GEMEINDE BERNECK

# Herzlichen Dank!