

Einwohnergemeinde Koppigen, Utzenstorfstrasse 3, 3425 Koppigen

Liegenschaft Hauptstrasse 14 in 3425 Koppigen

Studie Umnutzung «Flury» in Koppigen



Ansicht Süd-Ost

Auftragserteiler

Einwohnergemeinde Koppigen

Utzenstorfstrasse 3, 3425 Koppigen

Tel. 031 633 34 11

Vertreter: Gemeinderat Koppigen

E-Mail: kanzlei@koppigen.ch

Studienverfasser

H.J.Schneider Architekten AG

St.Niklausstrasse 6, 3425 Koppigen

Tel. 034 413 21 01

Vertreter: Hans-Jürg Schneider, Architekt HTL

Marcel Fiechter, Projekt- und Bauleiter

E-Mail: info@schneider-architekten.ch

Koppigen den 06. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

- Inhaltsverzeichnis	Seite	2
- Situation	Seite	3
- Ausgangslage / Auftrag	Seite	4
- Kennzahlen	Seite	5
- Fotoblätter	Seite	6 - 7
- Zustand / Beschrieb / Nutzung	Seite	8 - 11
- Gebäudestruktur		
- Haustechnik		
- Brandschutz		
- Umgebung		
- Nutzungsmöglichkeiten		
- Varianten und Kostenübersicht	Seite	12
- Fazit / Beilagen	Seite	13

Situation

Luftbild



Situationsplan



Ausgangslage / Auftrag

Die Flury AG, in deren Eigentum sich die Liegenschaft Hauptstrasse 14 in Koppigen befindet, hat aus betriebswirtschaftlichen Gründen den Standort mit Restaurant und Laden per Ende Oktober 2023 geschlossen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund mit der Geschäftsleitung der Flury AG bereits mehrere Gespräche über das weitere Vorgehen geführt. In der Zwischenzeit steht die Liegenschaft zum Verkauf. Gemäss Inserat beträgt der Verkaufspreis Fr. 1'480'000.--.

Da vorgängig auch das gegenüberliegende Restaurant Sternen den Betrieb eingestellt hat, ist im Dorf nun keine Gaststätte mehr vorhanden. An der Bern-Zürichstrasse, ausserhalb des Dorfes, befindet sich der neue Bäckerei-Verkaufsladen der Flury AG mit angeschlossenem Café «Aspi». Dies mit eingeschränkten Öffnungszeiten bis 18.30 Uhr, resp. 17.00 Uhr an den Wochenenden. Ein eigentlicher Begegnungsort im Dorf fehlt seitdem gänzlich.

Im Dorf gibt es Bestrebungen, das Gebäude wieder zu «aktivieren». Dieser Wunsch wurde auch an der Gemeindeversammlung vom Juni 2024 als Anliegen den Behörden vorgetragen. Daraufhin hat der Gemeinderat entschieden, eine Analyse resp. Machbarkeitsstudie zu erstellen, in welcher Möglichkeiten geprüft werden sollen, welche zu einer Aufwertung / Entwicklung des Dorfkernes führen können. Die Analyse soll ergebnisoffen sein, es kann durchaus möglich sein, dass es schlussendliche keine Möglichkeiten gibt, die Liegenschaft in wirtschaftlich vertretbarem Umfang zu nutzen.

Besonders im Vordergrund steht der Wunsch, dass es wieder ein Restaurant im Dorf gibt, welches als Treffpunkt dienen kann (Vereine, Sitzungen wie zB. Eigentümerversammlungen etc., «Greibt» nach einer Beerdigung, und vieles mehr). Zusätzlich könnte dies auch auswärtige Besucher anziehen, was sich wiederum positiv auf das Einkaufsverhalten resp. Kundenzahlen in den verschiedenen Geschäften im Dorf auswirken kann.

Geschäftslokale zum täglichen Einkauf sind im Vergleich zu Gemeinden in ähnlicher Grösse relativ viele vorhanden.

Im weiteren besteht Bedarf für den Betrieb einer Tagesschule, diese wird momentan im Schulhaus-Pavillon und Kirchgemeindehaus geführt, aktuell an zwei Tagen in der Woche. Hier soll das Angebot auf 5 Tage erweitert werden. Es wurden Überlegungen angestellt, die Tagesschule im Wohnteil der Liegenschaft Flury unterzubringen.

Unterlagen

Planunterlagen stehen nur in beschränkter Form zur Verfügung. Auf dieser Basis wurde durch die Studienverfasser Übersichtspläne im Mst. 1:100 (Grundriss EG/OG und Schnitte) in digitaler Form erstellt.

Am 10.09.2024 konnten die Studienverfasser eine Begehung mit dem Eigentümer vornehmen. Es wurden Fotoaufnahmen erstellt, zusätzlich konnten teilweise Angaben zu den in letzter Zeit vorgenommen Sanierungen, sowie zukünftig notwendigen Massnahmen (Unterhalt) eingeholt werden.

Ebenfalls war es möglich, eine Besichtigung der Tagesschule in Rüttligen-Alchenflüh durchzuführen. Diese ist im ehemaligen Lehrerhaus untergebracht. Die Liegenschaft besteht aus einem DEFH aus den 60-er Jahren. In einer Haushälfte ist die Tagesschule (schulpflichtig Kinder) untergebracht, in der zweiten Haushälfte die KITA (Säuglings- und Vorschulalter). Punktuell werden Teilbereiche (Küche / Büros) gemeinsam genutzt. In Koppigen besteht bereits eine KITA, dieser sollte nicht konkurrenziert werden.

Kennzahlen

Daten

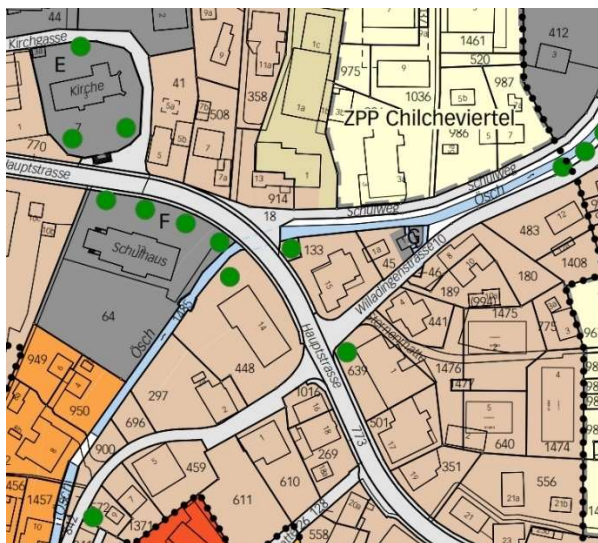
Adresse:	Hauptstrasse 14 in 3425 Koppigen	Parzelle:	Nr. 448
Grundstückfläche:	m2 2061		
Bauzone:	Kernzone 2		
	kA 3.0 m / gA 6.0 m / GH -- / FH tr m 8.3 / GL m 35 / Vollgeschosse 2		
Baujahr:	1828 / Umbauten 1953 Bäckerei, 1969 sowie 1977 Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbau des Ökonomieteils		
Denkmalpflege:	Einstufung: Schützenswert / K-Objekt ja / Baugruppe B (Koppigen Dorf)		
	Inkraftsetzung 10.07.2014 / Koordinaten 2612534.877 / 1220245.316		

«Klassizistischer Sichertriegbau auf Sandsteinkellersockel. Mächtiges Halbwalmdach mit bemalter Ründi. Sechs Fensterachsen breite, farbig gefasste Südfassade. Bretterarkaden der Seitenlauben mit Zierrand, zweifarbige Zopfbügel, Rechteck und Stichbogenfenster in Sechserteilung mit profilierten Fensterbänken und -Stürzen sowie zwei Haustüren mit geschwungenen Türstürzen (davor inszenierte Treppenaufgänge) legen Zeugnis einer qualitätsvollen Zimmermannsarbeit ab. Alte Fensterläden. Sandsteinkeller mit zwei Eingängen. Auf Westseite Jurasteinbrunnen (ohne Brunnenstock). Zusammen mit dem Stock Hauptstrasse 18 dominierender Bau an der Hauptstrasse, in einem Zwickel zwischen Oesch und Mühlegässli. Tritt vor allem von Südosten herkommend prominent in Erscheinung. Von der Stellung her gleichermassen wichtiger Exponent des Koppiger Dorfkerns» -> Text aus Inventar Denkmalpflege

Kennzahlen Bau

Rauminhalt SIA 116	m3 5379	Gebäudegrundfläche	m2 456
Rauminhalt nach SIA 416	m3 4861		
Energiebezugsfläche SIA 180.4	m2 613		

Zonen / Kartenausschnitte



Ausschnitt Zonenplan

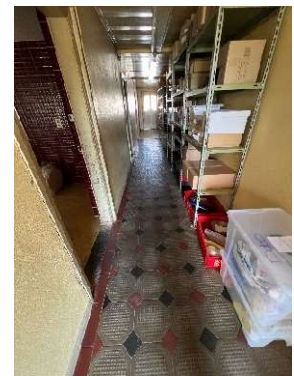


Ausschnitt Gefahrenkarte

Fotoblatt Kopfbau



Fassaden



Wohnteil EG



Wohnteil OG

Fotoblatt Laden und Restaurant



Säali



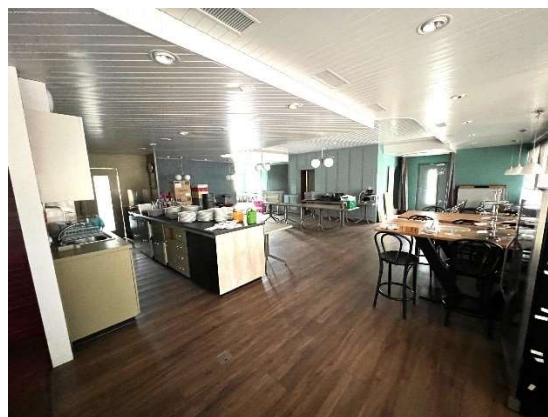
Küche



Küche



WC



Restaurant



Buffet



Laden



Backstube

Zustand / Beschreibung

Gebäudestruktur

Die Liegenschaft wurde ursprünglich als Bauernhof erstellt, mit der klassischen Gliederung Kopfbau / Wohnteil sowie Tenne und Ökonomieteil. Diese Bezeichnungen werden im Beschrieb übernommen. Durch die diversen Umbauten zu einer Bäckerei-, resp. Restaurantbetrieb wurde diese Struktur nur unwesentlich verändert.

Kopfbau / Wohnteil

2-geschossiger Wohnteil in typischer Rieg-Bauweise in Holz sowie gemauerten und verputzten Ausfachungen. Unterkellerung (Gewölbekeller) sowie grossem Dachraum (Bühne). Der Estrichbereich wird durch Fenster in der Rinde belichtet, und wird von aussen als bewohnt wahrgenommen. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über 4 Stufen, derjenige zum Obergeschoss über eine Holzterrasse auf die westliche Laube. Die strassenseitige Laube verfügt über keinen Treppenabgang. Im Innern sind die Geschosse über eine Verbindungstreppe verbunden. Trotz der stattlichen Grösse sind die Räume niedrig mit Raumhöhen von m 2.20 im Erdgeschoss und m 2.10 im Obergeschoss. Die Deckenkonstruktionen bestehen aus Balkenlagen mit Schiebböden. Die Anordnung der Räume im EG und OG ist in etwa identisch. Die Räume sind beidseitig des langen Korridors angeordnet. Süd-Ostseitig jeweils 3 Räume in ähnlicher Grösse, Nord-Westseitig jeweils Küche, Nassräume und ein zusätzliches Zimmer gegen die strassenseitige Laube. Vom Obergeschoss her sind 2 Estrichräume erreichbar, welche über der Tenne / Laden liegen. Die 2 Kellerräume sind nur durch separate Aussentreppen erreichbar. Ein Kellerraum dient als Lager, im zweiten Keller ist die Ölheizung und Tankanlage eingebaut. Der Ausbaustandard im Wohnteil ist alt, im typischen Stil der damaligen Zeit mit Wandvertäfelungen und Einbauschränken, Sitzöfen sind nicht mehr vorhanden. Die Bodenbeläge sind grösstenteils in Holz. Im Korridor EG befindet sich ein alter Plattenboden welcher unbedingt erhalten werden sollte. Die Nassräume sowie Küchen sind in schlechtem Zustand und nicht mehr zeitgemäss. Dies trifft auch auf die bestehende Innentreppe zu.

Tenne / Laden

Im Bereich der ehemaligen Tenne wurde in den 1950-er Jahren die Bäckerei eingebaut, strassenseitig der dazugehörige Laden. Dieser Bereich ist 1-geschossig, darüber liegen die Estrichräume welche aber nur über den Wohnteil zugänglich sind. Diese Decke ist teilweise in Massivbauweise (Stahlbeton) erstellt. Die Bäckereieinrichtungen wurden zwischenzeitlich entfernt. Das Ladenlokal weist den Ausbaustandard von Ende der 70-er Jahre auf, punktuelle Instandsetzungen wurden vorgenommen. Westseitig wurde ein einfacher Vorbau (unbeheizt) als Lager-, resp. Umschlagraum erstellt. Der Zugang zum Laden erfolgt strassenseitig ebenerdig, zur ehemaligen Bäckerei sowie zum Restaurant von der Gartenseite her.

Ökonomieteil / Restaurant

Im ehemaligen Ökonomietrakt wurde Ende der 1970-er Jahre das Tea Room Flury eingebaut. Der Zugang erfolgt nordseitig, ebenerdig und ist aber auch durch das Ladenlokal möglich. Der Hauptbereich wird durch den Gastraum eingenommen, ausgestattet mit der Buffetanlage. Von hier aus ist auch die Sanitärzone erschlossen, mit WC-Anlagen Damen, Herren sowie IV-WC. Gartenseitig ist das «Säali» angeordnet, welches jedoch im Zuge der letzten Renovation gegen den Gastraum hin geöffnet wurde. Eine Abtrennung ist hier momentan nicht mehr möglich. Von hier aus ist der Zugang in den westseitigen Garten / Terrasse möglich, nicht rollstuhlgängig. Die Küche entspricht vom Ausbaustandard her nicht mehr den heutigen Anforderungen, teilweise wurden Geräte bereits ausgebaut und anderweitig benutzt. Generell ist der gesamte Ausbaustandard des Restaurants im Stile der 1980-er Jahre gehalten und nicht mehr zeitgemäss. Vor der Schliessung des Restaurants wurden noch sogenannte Pinselrenovationen vorgenommen, welches insbesondere den Gästeraum in modernerem Ambiente erscheinen lassen.

Der Bau des Ökonomieteils ist in Massivbauweise erfolgt. Die Decke in Stahlbeton erstellt (abgehängte Täferdecke mit Lüftungskanälen). Darüber befindet sich der grosse, nicht ausgebaute Dachbereich (Bühne) mit einer Höhe ab Decke über EG bis First von rund 10.00 m. Hier waren früher noch die Mehlsilos untergebracht. Heute dient dies als Stauraum. Unter dem Restaurant ist eine teilweise Unterkellerung, welche als Lagerraum dient, vorhanden.

Gebäudehülle

Das Gebäude weist eine grosse Walmdachkonstruktion auf, wobei der nordwest-seitige Dachteil ebenfalls als Walm ausgebildet ist. Das Dach ist mit Ziegel ohne Unterdach gedeckt. Hier müssen öfters Reparaturen an beschädigten oder verschobenen Ziegeln vorgenommen werden. Der Wohnteil ist in einer Riegkonstruktion erstellt. Ausfachungen gemauert und verputzt. Im Innern sind die Wände mit Holztäfelungen verkleidet. Die Fenster sind in Holz mit Doppelverglasung, ausgestattet mit Jalousien in Holz. Punktuell sind neuere Fenster mit 2-fach Isolierverglasung vorhanden. Die Lauben im Obergeschoss in Holzbauweise. Die Haustüren sind im Originalzustand vorhanden (gestemmte Holzkonstruktion). Der Tennenbereich (ehem. Backstube) ist gartenseitig in Massivbauweise erstellt. Die Fassade ist hier verputzt. Fenster sowie Türen in Holz sind in schlechtem Zustand. Unter dem grossen Vordach wurde hier ein Vorbau in einfacher Bauweise erstellt, welcher als Umschlag- und Lagerplatz dient. Strassenseitig ist dieser Bereich mit Schaufensteranlagen ausgestattet. Die Fassade ist hier mit einer Holzschalung versehen sowie einer durchgehenden Fensterfront. Nord- und westseitig verputzte Fassadenfläche mit Einzel Fenster. Der Eingang zum Restaurant erfolgt von der Nordseite her.

Haustechnik

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung durch eine Ölheizung mit Tankanlage. Standort im Gewölbekeller unter dem Kopfbau. Wärmeabgabe über Heizkörper. Zustand im Wohnteil alt mit teilweise grossen Radiatoren. Im Restaurant und Ladenbereich mit Heizwänden und bei der Schaufensteranlage mit Konvektoren. Im Bereich der ehemaligen Backstube sind keine Radiatoren ersichtlich, die Wärmeabgabe erfolgte hier vermutlich über die ehemalige, grosse Elektro-Backofenanlage.

Elektroinstallationen

Der Zustand der Installationen ist unterschiedlich zu bewerten. Im Wohnteil überwiegend Aufputzinstallationen in bescheidenem Umfang, und teilweise nach Bedarf erweitert. Im Restaurant und Ladenbereich im Standard der Anfang 1980-er Jahre. Einbauspots sowie Hänge- und Wandleuchten im Restaurantbereich, Schienensysteme mit Spots im Ladenbereich. Die Installationen in der Küche basieren ebenfalls auf dem Stand des Restauranteinbaues, und wurden ggf. punktuell angepasst. Die Haupt- und Unterverteilungen sind nicht explizit getrennt.

Lüftungsanlage / Kühlanlage

Abluftanlage Küche sowie Lüftungsanlage Restaurant sind vorhanden. Im Speisesaal sind Teilbereiche der Decke abgehängt, mit darunterliegenden Lüftungskanälen. Die Anlage ist älter als 40 Jahre. Im Küchenbereich auf aktuelle Einrichtung / Kochzonen angepasst. Im Ladenbereich ist ein Klimagerät an der Decke montiert (Splittgerät auf Laube Wohnteil). Im Bereich des Lagers / Backstube befindet sich eine Kühlzelle.

Sanitäre Installationen

Der Zustand der Installationen im Wohnteil ist alt, Leitungen in Guss, meistens sichtbar geführt. Hier muss die gesamte Installation ersetzt werden, die Apparate und der Ausbau sind nicht mehr zeitgemäss. Im Restaurant und Küchenbereich sind die Installationen aus den 1980-er Jahren datierend. Das Restaurant verfügt über separate WC Anlagen (Damen-, Herren-, sowie IV-WC). Der Zustand ist optisch nicht mehr zeitgemäss, dürfte aber den heutigen Ansprüchen genügen. Als Personal-WC dienen die vorhandenen Anlagen im Wohnteil.

Brandschutz

Vorgaben Gebäudeversicherung

Rücksprache mit Herrn Fluch c/o GVB. Er ist der Meinung, dass die Brandabschnitte heute schon so definiert sind, dass der Kopfbau / Wohnteil und das Ladenlokal / Restaurant als separate Brandabschnitte ausgebildet sind. Die vorhandene Konstruktion und insbesondere die verbauten Türen weisen aber nicht auf einen gesonderten Brandabschnitt hin. Bei einer Sanierung / Umbau müsste daher hier zwingend ein Brandabschnitt eingebaut sein. Dies gilt auch für den Estrichboden über dem Wohnteil. Der gesamte Dachraum muss aber nicht separat abgegrenzt sein. Der Wohnteil könnte in der jetzigen Anordnung über 2 Stockwerke als Tagesschule genutzt werden, die innere Treppe genügt den Anforderungen da vom Obergeschoss über die Aussentreppe eine Fluchtmöglichkeit gewährleistet ist. Dies würde aber bei Einrichtung einer KITA (Kleinkinder) anders bewertet. Hier müsste die Treppenanlage angepasst werden.

Umgebung / Erschliessung

Der Zugang zum Restaurant und Ladenlokal erfolgt ebenerdig und behindertengerecht. Hartflächen in Asphalt oder Verbundstein. Im Zugangsbereich ab Haupttrasse sind 7 Parkplätze vorhanden. Weitere Parkplätze rückwärtig ab Mühlegasse. Der Wohnteil ist ab der umlaufenden Terrasse nur über 4 Stufen erreichbar. Dem Gebäude südostseitig vorgelagert befindet sich eine Hecke mit Rasenfläche. Bedingt durch die abfallende Geländestruktur ist westseitig die Terrasse nur über 4 Stufen erreichbar. Der Zugang für Lieferanten zur Backstube und Restaurant ist westseitig dem Gebäude auf Terrassenhöhe angeordnet und somit etwa 60 cm über dem Platzniveau. Angrenzend dann die Grünfläche mit bekiestem Sitzplatz (Gartenrestaurant). Ein behindertengerechter Zugang zum Gartenbereich fehlt, wäre aber ab westseitigem Parkplatz realisierbar.

Nutzungsmöglichkeiten

1. Kopfbau

1.1 Wohnen

Wegen der geringen Raumhöhen von m 2.20 im EG, resp. 2.10 im OG ist die Realisierung von zeitgemässen Wohnungen im Wohnteil eher schwierig, resp. mit hohen Aufwendungen / Kosten verbunden und wird sich wirtschaftlich kaum rechnen. Um die Anforderungen betreffend Raumhöhen, Belichtung sowie Schalldämmung zu erfüllen, müsste eine komplette Auskernung vorgenommen werden, mit Versetzen von Balkenlagen, Fensterbrüstungen und den Lauben. Ein behindertengerechter Zugang müsste geschaffen werden (Treppenhaus / Lift). Die Lage der Wohnungen ist im Ortskern neben dem Restaurant / Laden (je nach Nutzung) nach wie vor nicht attraktiv. Nutzbarer Aussenraum / Sitzplätze nicht verfügbar.

Ein Ausbau des grossen Dachvolumens wäre anzustreben, ist aber mit den heutigen Zonen- und Bauvorschriften nicht realisierbar. Ebenfalls fehlen Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge. Im Bereich Erdgeschoss sollte aber bereits bei jetzigen Umbaumaassnahmen eine Fläche ausgeschieden werden, um eine spätere Erschliessung der Obergeschosse zu ermöglichen.

1.2 Dienstleitungen

Büros / Praxen: Eine Nutzung des Kopfbauers für Büros / Praxen oder ähnlichem wäre eher realisierbar, wobei hier beide Stockwerke an denselben Nutzer vermietet werden sollten, da wieder die Problematik der Raumhöhen, Schalldämmungen auftritt. Weiter müsste ein behindertengerechter Zugang realisiert werden. Parkplatzproblematik wie bei Wohnnutzung.

Eine Dienstleistungsnutzung hätte den Vorteil von zusätzlichem Publikumsverkehr, welcher sich auf die nebenliegenden Geschäfte positiv auswirken könnte.

Tagesschule: Das Belegen der Fläche im heutigen Kopfbau durch eine Tagesschule hätte die Problematik des Parkplatzbedarfes nicht. Die Nutzung des Gartenbereiches als Spielfläche könnte zu Konflikten mit dem benachbarten Gartenrestaurant führen. Hier bestünde aber die Möglichkeit, dass das Aussenareal des Schulhauses genutzt werden könnte (Kinder begleitet durch Betreuer). Die Raumanordnung in den zwei Geschossen ist ideal, die Nutzfläche von ca. 280 m² mehr als ausreichend. Es bietet durch die Anzahl Räume auch verschiedenen Nutzungen. (Aufenthalt / Spielräume / Ruheräume / Garderoben / Personal etc.). Im Erdgeschoss sollten zwei Räume zusammengelegt werden um einen grossflächigen Speiseraum zu erhalten. Die Sanitärzonen, zumindest im Erdgeschoss, wären komplett neu zu erstellen, dazugehörig auch eine Garderobezone. Eine einfache Küchenzeile zur Aufbereitung von angelieferten Speisen (ggf. aus nebenliegendem Restaurant) wäre notwendig.

2. Ökonomieteil / Tenne

2.1 Restaurant

Die Wiedereröffnung eines Restaurants ist ein grosses Anliegen der Bevölkerung. Die Lage im Ortskern, an einer Durchgangsstrasse gelegen, sowie im Dorf ohne Konkurrenz, ist ideal. Zumal das ehemalige «Flury» auch in den umliegenden Orten einen grossen Bekanntheitsgrad genoss. Der Betrieb eines Restaurants ist auch für die umliegenden Geschäfte förderlich, da dies zusätzlichen Publikumsverkehr generiert.

Es müssen umfangreiche Investitionen getätigt werden, insbesondere die Küchen- und Bufetanlagen sind nach über 40 Jahren zu ersetzen, dies zieht dann auch erhebliche Investitionen in den Hausinstallationen nach sich. Ein grosser Gastrobetrieb ist nicht realisierbar, hierfür fehlen schlichtweg die Flächen für die Nebenräume (Weinkeller / Lagerflächen / Linerie / Personalräume etc.). Durch die anderweitige Nutzung des Wohnteils entfallen hier die Flächen, welche bis anhin durch das Restaurant mitgenutzt werden konnten. Im Bereich der ehemaligen Bäckerei kann nur begrenzt Fläche für das Restaurant belegt werden. Dies für Lager- und Kühlbereiche sowie Personalräume. Es kann westseitig eine rudimentäre Erweiterung (ca. 6 m²) unter dem bestehenden Vordach vorgenommen werden. Hier muss auch Platz für eine zukünftige Erschliessung von Obergeschossen sowie ein separater Zugang / Anlieferung zum Ladenlokal reserviert werden. Der Gastraum wurde noch vor der Schliessung sanft saniert (Boden- und Wandbeläge). Dies könnte so belassen werden, ggf. neue Farbanstriche an Wänden. Die Kunden WC-Anlagen sind optisch nicht mehr zeitgemäss, erfüllen aber die Anforderung und könnten noch belassen werden. Je nach Nutzung des Ladenlokales müsste der jetzige, offene Durchgang geschlossen werden.

2.2 Laden

Die bestehende Verkaufsfläche von 40 m² kann weiterhin als Ladenlokal genutzt werden, wäre aber ggf. zum Restaurant hin abzutrennen. Bei einer separaten Vermietung muss im Bereich der ehemaligen Backstube zusätzliche Nebenfläche (Lager- und Personalraum mit zus. WC-Anlage) für das Ladenlokal ausgeschieden werden. Ebenfalls sollte von der Westseite her ein Zugang für die Anlieferung erfolgen. Idealerweise wäre ein Verkaufsladen mit Backwaren anzustreben, als Ergänzung zum bisherigen Angebot im Dorf. Eventuell wäre auch die Möglichkeit eines Selbstbedienungsladens einzurichten, wo Produkte von verschiedenen Anbietern verkauft würden, hier sollten aber bereits bestehende Geschäfte nicht konkurrenziert werden. Konzepte, bei welcher eine Vermischung zwischen Verkaufs- und Gastronomieflächen vorgenommen werden, sind insbesondere in Städten auch immer populärer. Ob dies jedoch hier funktionieren würde, ist fraglich, es käme wohl stark auf die Betreiber an.

Varianten

Basierend auf den Erkenntnissen (siehe Nutzungsmöglichkeiten) verbleiben eigentlich nur die Optionen Tagesschule in Kombination mit Laden / Restaurant, welche als realisierbar in Betracht gezogen werden könnten. Als Grundlage zur Berechnung dienen die vorhandenen Planunterlagen sowie einfache Handskizzen.

Variante 1

Kopfbau / Wohnteil

Einfacher Ausbau der beiden Geschosse zur Nutzung als Tagesschule. Ersatz Fenster und Ausbautüren nach Vorgaben Denkmalpflege, sowie Einbau einer Sanitärzone mit 2 WC- Anlagen und einer Garderobenzone im Erdgeschoss, sowie einem Personal- WC im Obergeschoss Dämm-, resp. Brandschutzmassnahmen gegen Ökonomieteil und Estrich. Erstellen einer einfachen Küchenanlage im Erdgeschoss. Der Innenausbau bleibt grösstenteils wie bestehend. Malerarbeiten sowie Bodenbeläge nur im Bereich der umgebauten Zonen. Elektroinstallationen (Aufputz) soweit angepasst und Instand gestellt, dass diese die Sicherheitsvorschriften erfüllen. Brüstungen und Absturzsicherungen gemäss Vorgaben bfu. Kleinere Reparaturen im Fassadenbereich sowie in der Umgebung. Kosten für Mobiliar sind nicht enthalten.

Restaurant / Laden

Sanierung des bestehenden Restaurants mit Ersatz der Küchen- und Buffetanlage sowie Schaffung von Nebenräumen für Kühl- und Lagermöglichkeiten. Ersatz der Abluftanlage Küche. Der Gastraum wird grundsätzlich belassen. Kosten für Mobiliar sind nicht enthalten. Abbruch der bestehenden Einrichtung im Ladenlokal und Instandstellung der Wand- und Bodenbeläge. Eine entsprechende neue Ladeneinrichtung ist durch den Nutzer zu realisieren. Um- und Ausbau im Bereich der ehemaligen Backstube. Hier wird Platz für eine spätere Erschliessung der Obergeschosse ausgeschieden (Treppenhaus /Lift). Westseitig wird eine rudimentäre Erweiterung der zum Restaurant gehörenden Fläche vorgenommen. Im Fassadenbereich nur Instandstellungen. Bei den Umgebungsarbeiten sind Annahmekosten für eine einfache Umgestaltung der Anlieferung, sowie Verbesserungen im Bereich des Gartenrestaurants enthalten.

Variante 2

Kopfbau / Wohnteil

Ausführung wie Variante 1, zusätzlich eine Innendämmung im Fassadenbereich. Malerarbeiten an sämtlichen Wänden- und Decken. Bodenbeläge in Linoleum mit Trittschallunterlage (als Verbesserung zu den Riemenböden -> keine Erfüllung der Trittschallnorm).

Restaurant / Laden

Beim Restaurant / Ladenlokal wird auf eine Variante 2 verzichtet.

Kostenübersicht

Gesamtkosten nach Varianten, ohne Kosten des Liegenschaftserwerbes

Kopfbau Variante 1	Restaurant / Laden Variante 1	Gesamt
ca. Fr. 430'000.--	ca. Fr. 950'000.--	ca. Fr. 1'380'000.--
Kopfbau Variante 2	Restaurant / Laden Variante 1	Gesamt
ca. Fr. 730'000.--	ca. Fr. 950'000.--	ca. Fr. 1'680'000.—

Fazit

+

- Standort sowohl für Restaurant / Laden ideal, wieder ein Treffpunkt im Dorf -> generiert zusätzlichen Publikumsverkehr für umliegende Geschäfte
- Lage auch für Tageschule ideal -> beide Schulhäuser in Gehdistanz
- Vermeidung eines langjährigen «Leerstandes» mitten im Ortskern
- Raumreserven für späteren Ausbau im Dachraum vorhanden

-

- Veranschlagter Kaufpreis der Liegenschaft → nicht Marktgerecht, in Kostenzusammenstellung nicht enthalten
- Aktuelle Zonenvorschriften sowie Denkmalschutz schränken die wirtschaftliche Nutzung ein
- Gebäudestruktur und Einrichtungen durchwegs älter als 50-Jahre / Sanierungsbedarf gross
- Trotz der aufgeführten Kosten (Var. 1+2) folgen in Zukunft weitere Investitionen in die Gebäudehülle.
- Ausbau des Kopfbaus zu zeitgemässen Wohnungen schwer realisierbar, Lage nicht ideal

Die Variante Tagesschule mit Restaurant / Laden scheint am ehesten realisierbar. Wie die Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit aussehen sind schwer zu kalkulieren. Hier kommt es auf die entsprechenden Betriebskonzepte und deren erwirtschafteter Umsatz an. Die Finanzierung der Tagesschule muss durch die Verbandsgemeinde geklärt sein, was wären die Alternativen zum Standort Flury und mit welchen Kosten ist dort zu rechnen. Die Kosten für den Liegenschaftserwerb berücksichtigen den allgemeinen Gebäudezustand nicht.

Beilagen

Gesonderte Beilagen zum Bericht:

- Kostenschätzung Variante 1 / Restaurant mit Laden
- Kostenschätzung Variante 1 / Wohnteil mit Ausbau als Tagesschule (einfacher Standard)
- Kostenschätzung Variante 2 / Wohnteil mit Ausbau als Tagesschule (erhöhter Standard)
- Berechnung Wirtschaftlichkeit / Mieterträge
- Schemapläne Variante 1 / Erdgeschoss, Obergeschoss und Schnitt Mst. 1:200
- Schemapläne Variante 2 / Erdgeschoss, Obergeschoss und Schnitt Mst. 1:200
- Handskizzen Teilflächen Erdgeschoss mit Wohnteil und Laden / Küche 1:100
- Handskizzen Teilflächen Obergeschoss mit Wohnteil und Laden / Küche 1:100
- Digitalisierte Pläne 1:100 auf Basis der vorhandenen Pläne (keine detaillierten Aufnahmen)