

**Machbarkeitsstudie – Schlussbericht
Arealentwicklung Dorfstrasse 57 und 48
3264 Diessbach b. Büren
14. Juli 2023**



Auftraggebende

Verein Gemeinschaft Seeland

Dorfstrasse 59, 3264 Diessbach

Architekt

baupunktbern general- und totalunternehmung

Bernstrasse 41, 3113 Rubigen

Tel. 031 822 08 66, info@baupunktbern.ch

Ausgangslage

Die ETG, resp. der Verein Gemeinschaft Seeland ist Grundeigentümer der beiden Liegenschaften an der Dorfstrasse Nr. 57 (Bauernhaus) und Nr. 48 (Hochstudhaus) in Diessbach. Diese beiden Grundstücke sollen künftig aktiv bewirtschaftet und kommerziell betrieben werden.

Im Rahmen einer umfassend durchgeführten Analyse wurden sehr unterschiedliche Personengruppen, verschiedene Institutionen und Unternehmungen in die Entwicklung miteinbezogen und konkret nach Nutzungsideen angefragt. Diese Analyse zeigt auf, dass ein grosses Bedürfnis nach einem Begegnungsort und nach Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen besteht. Die Grosszahl der Befragten sprachen sich für eine Weiterentwicklung aus.

Parallel zu dieser Umfrage wurden die beiden Gebäude mit einem 3D Scanner aufgenommen und die Aufnahmepläne als Grundlage für die weiteren Planungsschritte erstellt.

Zur Definition eines geeigneten Nutzungskonzepts und zur Überprüfung dieses wurde baupunktbern vom Verein Gemeinschaft Seeland für eine Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung beauftragt.

Im Zeitrahmen vom März 2022 bis zur Präsentation an der Generalversammlung der ETG im April 2023 wurde diese Machbarkeitsstudie durch baupunktbern, zusammen mit der Projektgruppe «Allmend» erstellt.

Mit der Abgabe dieser Studie wurde keine fertigen Projekte erschaffen, sondern Möglichkeiten aufgezeigt,

- wie künftig das Bauernhaus maximal genutzt und
- anstelle des Hochstudhauses ein neues Mehrfamilienhaus realisiert werden könnte.
- In der Zone öffentliche Nutzung bleibt zudem eine Landreserve, die bei Bedarf für kirchliche Nutzungen überbaut werden kann.

Planungssperimeter / Projektgliederung

Teilprojekt 1: Bauernhaus Dorfstrasse 57 Parz. Nr. GZN87-02

Teilprojekt 2: Hochstudhaus Dorfstrasse 48 Parz. Nr. 225



Ausschnitt aus dem aufgelegten Zonenplan vom 25.02.2020

Braun «Dorfzone» / Blau «erhaltenswertes Objekt»

Grau «Zone für öffentliche Nutzungen»

Grundlagen

Das Bauernhaus sowie das Hochstudhaus wurden zusammen mit der Umgebung im Vorfeld in Form einer Punktwolke aufgenommen und entsprechend in das 3D CAD-Modell implementiert.

Dieses Modell bildet denn auch die Basis dieser Machbarkeitsstudie.

Zielsetzung

Als aktive und in der Gemeinde Diessbach gut verankerte Gemeinschaft ist die ETG an einer lebendigen Entwicklung des Dorfes interessiert. Folgende Ziele werden mit der Entwicklung der beiden Objekte verfolgt:

- Die Objekte müssen künftig wirtschaftlich betrieben werden können. Es gibt keine Subventionen aus der Evangelischen Täufer Gemeinde.
- Die neuen Nutzungen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und ergänzen das Angebot in der Gemeinde Diessbach.
- Es wird ein Nutzungsmix zwischen Wohnraum, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen angestrebt, welcher für eine Belebung dieser beider Objekte sorgt.
- Die Wohnräume sind so zu gestalten, dass unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Lebensumstände und gemeinschaftliches sowie altersgerechtes Wohnen möglich sind.

Bauernhaus, Dorfstrasse 57 - Teilprojekt 1

Das Bauernhaus ist der Dorfzone zugewiesen. Es ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswertes K Objekt eingestuft und kann somit nicht abgebrochen werden. In der «Dorfzone» sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Wohnen
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Landwirtschaftsbetriebe



Mit der Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, welche Nutzungen sich in das bestehende Gebäudevolumen integrieren lassen, wie die einzelnen Geschosse erschlossen und wie die Nutzungsflächen belichtet werden können.

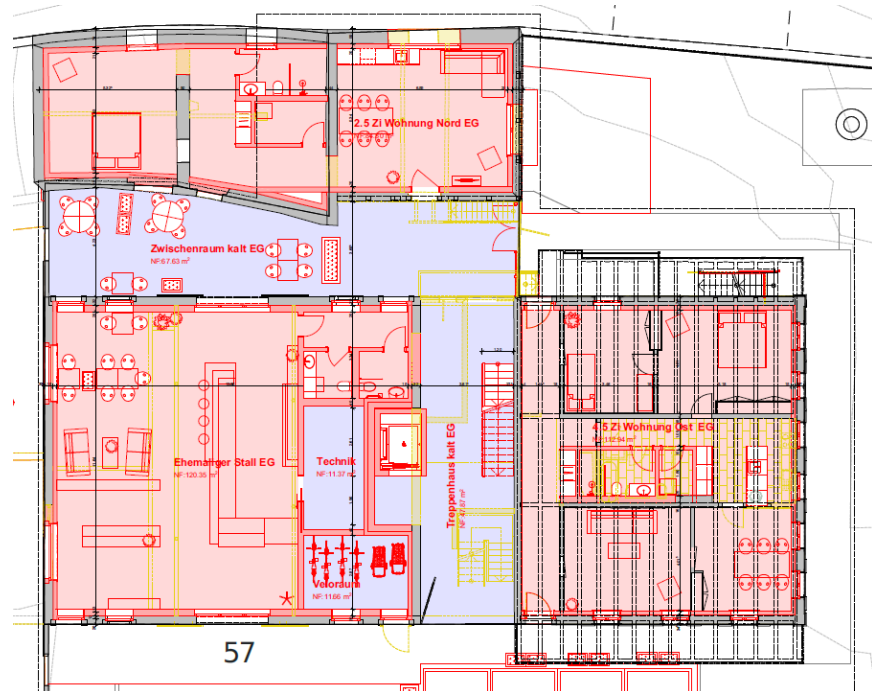
Den beiliegenden Plänen (Anhang 1) kann entnommen werden, dass mehrheitlich moderner Wohnraum geschaffen werden soll, welcher mittels Lifts und zentralem Treppenhaus über alle Geschosse erschlossen wird.

Im Erd- und 1. Obergeschoss des ehemaligen Ökonomieteils sind auch Nutzungen aus dem Bereich der Dienstleistung wie Büro, Arztpraxen, Café, etc. denkbar.

Die originalen Strukturen und das ursprüngliche Tragsystem werden beibehalten, resp. wieder hergestellt.

Die Gebäudehülle soll energetisch saniert und das Dach mit einer Photovoltaikanlage belegt werden.

Ausschnitt aus der Machbarkeitsstudie: Grundrisse Erdgeschoss mit Café



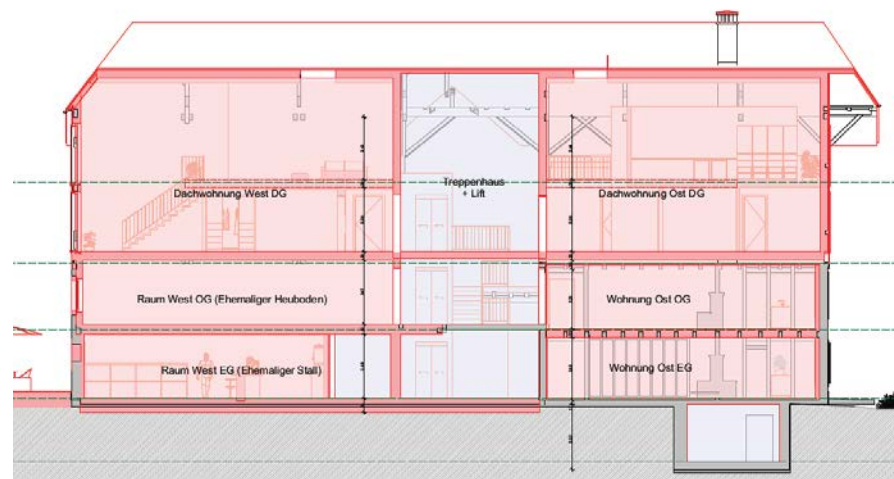
Mietflächen

Mit Ausnahme der Flächen im EG «ehemaliger Stall», wo ein Café mit kleinem Laden denkbar ist und im 1. OG Raum West, der auch für Dienstleistungen geeignet ist, sind auf allen Geschossen Wohnungen vorgesehen.

Die beiden bestehenden Wohnungen im Ostteil bleiben erhalten, diese werden sanft saniert und ihrer Grundstruktur erhalten.

Neu kann unter der Bühneneinfahrt eine Wohnung realisiert werden.

Im ganzen Dachgeschoss ist Wohnraum mit Galeriegeschoss vorgesehen und bei der Bühneneinfahrt kann ein interessanter Sitzplatz geschaffen werden.



Der nachfolgenden Tabelle können die möglichen Mietflächen entnommen werden:

Nutzfläche NF Mietfläche			
EG	2.5 Zi Wohnung Nord EG		84.80
EG	4.5 Zi Wohnung Ost EG		112.94 ⁵
EG	Ehemaliger Stall EG		120.35 ⁵
OG	4.5 Zi Wohnung Ost 1OG		113.08
OG	Raum West 1OG		142.05 ⁵
DG	2.5 Zi Dachwohnung N-West...		74.52
DG	2.5 Zi Dachwohnung S-West...		72.39
DG	5.5 Zi Dachwohnung Ost 2DG		134.42
Dachgalerie	Galerie N-West 3DG		22.49
Dachgalerie	Galerie Ost 3DG		53.02
Dachgalerie	Galerie S-West 3DG		18.25
			948.32⁵ m

Nebennutzflächen

Folgende Nebennutzflächen resultieren aus der Machbarkeitsstudie:

Nutzfläche NF			
UG	Keller bestehend UG		75.86 ⁵
EG	Technik		11.36 ⁵
EG	Treppenhaus kalt EG		47.86 ⁵
EG	Veloraum		11.66
EG	Zwischenraum kalt EG		67.63
OG	Treppenhaus kalt 1OG		23.13 ⁵
DG	Bühne-Einfahrt Sitzplatz kalt...		94.74 ⁵
DG	Treppenhaus kalt 1OG		20.90 ⁵
			353.17 m²

Ergibt Total maximale Nutzflächen für das Bauernhaus von 1'301.50m²

Projektberechnung

Der beiliegenden Projektberechnung (Anhang 2) können die Baukosten sowie der - der Berechnung zugrunde liegende Wert der Liegenschaft (Landanteil) - entnommen werden.

Anhand einer Prognose zu den möglichen Mieterträgen resultiert für das Bauernhaus eine Rendite von 3.89%.

Hochstudhaus, Dorfstrasse 48 – Teilprojekt 2

Der Teil, der Parzelle Nr. 225, auf welchem das Hochstudhaus steht, ist ebenfalls der Dorfzone zugewiesen. Das Hochstudhaus steht nicht unter Schutz und kann somit jederzeit, ohne Nachteil für weitere Projekte abgebrochen werden.

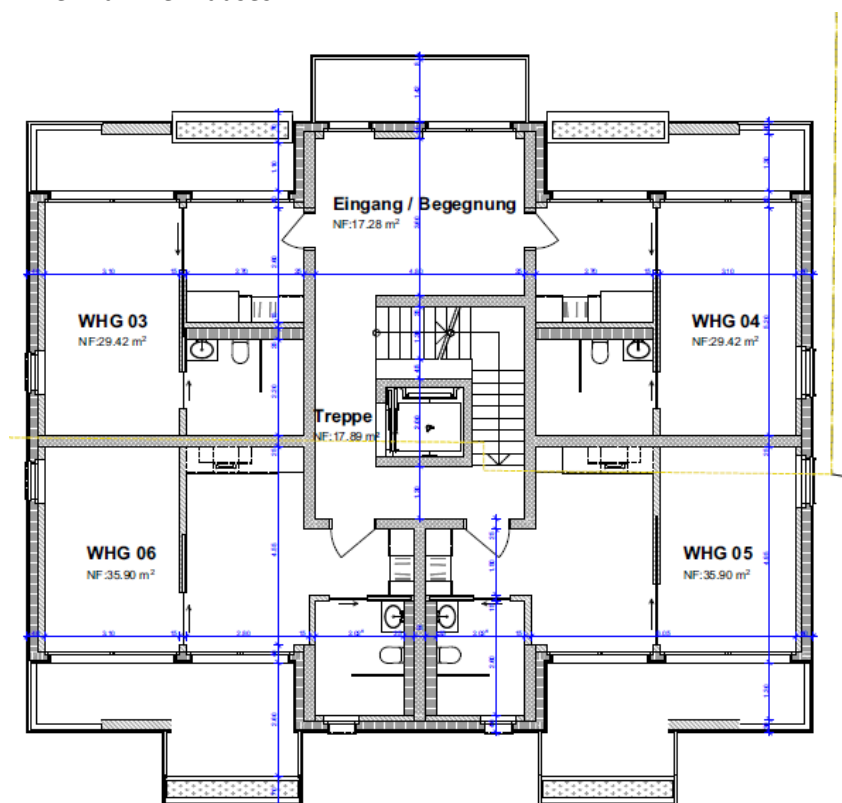
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass das bestehende Objekt sinnvollerweise abgebrochen wird, da die Bausubstanz sehr veraltet und daher eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist.



Anstelle des Hochstudhaus kann ein neues modernes Mehrfamilienhaus mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss sowie einer Einstellhalle erstellt werden. Siehe dazu auch die Pläne im Anhang 3.



Möglicher Grundriss mit (altersgerechten) Kleinwohnungen im Neubau des Mehrfamilienhauses



Schnitt durch das neue Mehrfamilienhaus



Mietflächen

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass im Neubau acht Kleinwohnungen realisierbar sind mit folgenden maximalen Flächen:

Nutzfläche NF Mietfläche		
EG	WHG 01	60.05 ⁵
EG	WHG 02	60.05 ⁵
OG	WHG 03	29.42
OG	WHG 04	29.42
OG	WHG 05	35.89 ⁵
OG	WHG 06	35.89 ⁵
DG	WHG 07	85.47 ⁵
DG	WHG 08	85.47 ⁵
		421.69 m²

Nebennutzflächen

Nutzfläche NF		
UG	Einstellhalle 6 Parkplätze	191.39
UG	Keller	4.67 ⁵
UG	Keller	4.72 ⁵
UG	Keller	4.88
UG	Keller	4.93
UG	Technik	4.09 ⁵
UG	Technik	17.28
UG	Treppe	14.43 ⁵
EG	Eingang / Begegnung	17.28
EG	Treppe	17.89
OG	Eingang / Begegnung	17.28
OG	Treppe	17.89
DG	Treppe	17.89
		334.64 m²

Projektberechnung

Der beiliegenden Projektberechnung (Anhang 4) können die Baukosten sowie der - der Berechnung zugrunde liegende Landwert entnommen werden.

Anhand einer Prognose zu den möglichen Mieterträgen resultiert für das Neubau Mehrfamilienhaus eine Rendite von 3.38%.

Berechnung Landanteile

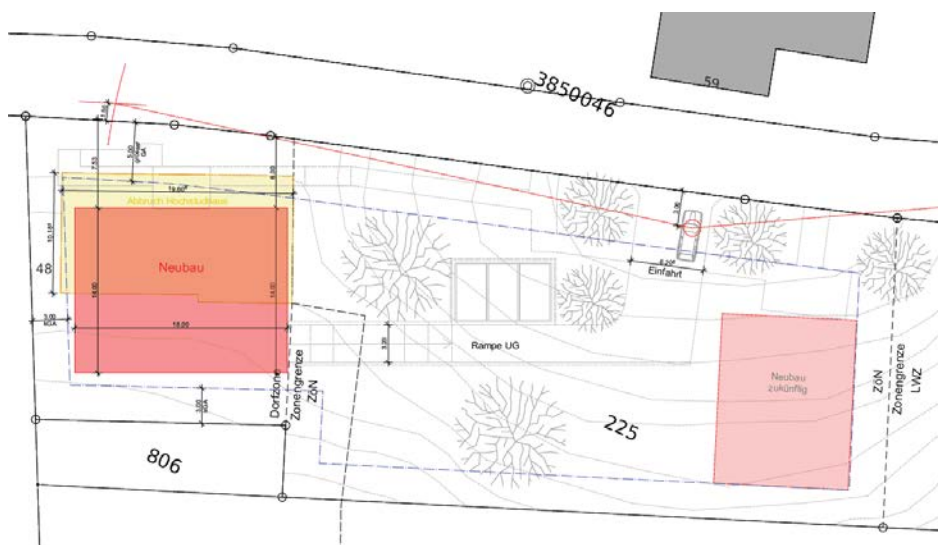
Dem nachfolgenden Situationsplan (Anhang 5) können die Landanteile entnommen werden, welche den Projektberechnungen für das Bauernhaus und für den Neubau zu Grund gelegt wurden.



Bauernhaus	1'663.06 m ²
Neubau Mehrfamilienhaus	555.61 m ²

Ausbaupotenzial ZÖN

In der Zone öffentliche Nutzung «ZÖN» (Parz. Nr. 225) besteht auch nach der Realisierung des Neubaus ein Ausbaupotential für kirchliche Nutzungen (rosa Fläche unten auf dem Situationsplan dargestellt).

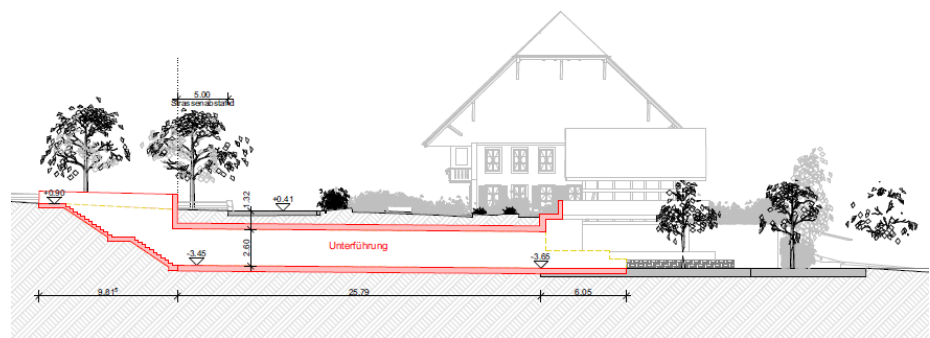


Querung der Strasse - Unterführung

Im Rahmen dieser Studie wurde ebenfalls untersucht, wie die beiden Areale, welche durch die Kantonsstrasse getrennt sind, besser aneinandergebunden werden können und wie eine sichere Querung der Strasse möglich wird.



Die Idee einer Unterführung (Anhang 6) ist gemäss Auskunft des Ingenieurbüros RSW aus Lyss technisch machbar. Allerdings ist eine Unterführung sehr kostspielig und dürfte sich rasch gegen CHF 1 Mio. bewegen.



Für die Realisierung eines Fussgängerstreifen dürfte das Verkehrsaufkommen zu gering sein, das OIK Seeland könnte dazu vertieft Auskunft geben.

Als wahrscheinlichstes Szenario für eine sicherer Überquerung der Strasse kommt eine Temporeduktion auf 30km/h in Frage.

Termine/Weiteres Vorgehen – Planung Bauernhaus

Die ETG hat im Rahmen der Generalversammlung vom 26. April 2023 die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und die Arbeitsgruppe «Allmend» beauftragt, das Teilprojekt 1 Bauernhaus weiter zu verfolgen. Aus Kapazitätsgründen der ETG wird mit der Realisierung des Neubaus zugewartet.

In einem nächsten Schritt präsentiert die ETG die Studie zum Bauernhaus interessierten Institutionen und Personen, welche als potenzielle Mieter in Frage kommen. Ziel ist es, im Herbst 2023 einen «Anker-Mieter» für das Erdgeschoss gefunden zu haben, der im Idealfall ein Café mit kleinem Laden betreibt. Dieser Ankermieter würde Sicherheit für die Vermietung und damit für die Realisierung des ganzen Projekts geben.

Da von einer Rendite von ca. 4% ausgegangen werden kann, wird das Projekt wirtschaftlich betrieben und mit Banken finanziert werden können.

Voraussichtlich wird im Herbst 2023 anlässlich der Generalversammlung den Planungskredit für das Vor- und Bauprojekt mit Baugesuch freigeben.

Sofern die Planungskredite im Herbst 2023 genehmigt werden, kann von folgendem Terminplan ausgegangen werden:

Genehmigung Vorprojekt	Frühling 2024
Einreichen Baugesuch	Sommer 2024
Beginn der Bauarbeiten	Frühling 2025

Rubigen, 14. Juli 2023

baupunktbern
general- und totalunternehmung

Ruth Hänni

Jay Stocker

Anhänge

- A1 Machbarkeitsstudie Bauernhaus
- A2 Projektberechnung Bauernhaus
- A3 Machbarkeitsstudie Neubau
- A4 Projektberechnung Neubau
- A5 Situationsplan Landanteil
- A6 Machbarkeitsstudie Unterführung
- A7 Diverse Visualisierungen zum Bauernhaus