

Gmeinshus Blitz Chappele-Werdt

Informationen für die Gemeinde Kappelen-Werdthof aus Behörden, Vereinen und Gewerbe

Redaktion/Gestaltung: Gemeindeverwaltung 3273 Kappelen Tel.: 032 392 12 12 mail: gemeinde@kappelen.ch Internet: www.kappelen.ch

Spezialausgabe zur Gemeindeversammlung vom 16. Mai 2025 Projekt Überbauung Dorfkernareal

01. Mai 2025

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Nach 2.5 Jahren intensiver Planungsarbeit sind wir stolz und glücklich an der kommenden Gemeindeversammlung das Projekt für die Umgestaltung des Dorfkerns präsentieren zu dürfen und unserer Bevölkerung zur Umsetzung zu empfehlen.

Mit der Kombination verschiedener Nutzungen wie Einkaufen, Kinderbetreuung, die Gemeindeverwaltung zu besuchen, ein Kaffee zu trinken und / oder mit den Kindern auf den Spielplatz zu gehen, werden Begegnungen geschaffen, die unser Dorf und das Zusammenleben prägen und positiv beeinflussen werden. Die Attraktivität unseres Dorfes wird gestärkt und es wird an bester Lage wertvoller kleinflächiger Wohnraum geschaffen.

Es ist ein Glücksfall, dass unsere Gemeinde an bester Lage über eigenes Land verfügt, das man im Interesse der Bevölkerung gestalten kann. Ebenso sind wir in der erfreulichen Lage, dass Dank der langjährigen sehr guten Behördenarbeit unsere Gemeinde finanziell kerngesund und organisatorisch gut aufgestellt ist. Dies sind gute Voraussetzungen, dieses anspruchsvolle Projekt erfolgreich umzusetzen.

Information und Kommunikation sind und waren uns immer extrem wichtig, weshalb wir über die letzten zwei Jahre stetig über den Projektfortschritt orientiert haben. Diese vorliegende Info ist nun nochmals eine vertiefte Zusammenfassung des ganzen Projektes.

Schliesslich würde uns Ihr Interesse und Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 16. Mai ausserordentlich freuen.

Der Gemeinderat von Kappelen-Werdt





EINWOHNERGEMEINDE KAPPELEN

Gemeindeversammlung

Ordentliche Versammlung der Einwohnergemeinde Kappelen
Freitag, 16. Mai 2025, 19.30 Uhr,
in der Mehrzweckanlage Kappelen

Traktanden

- 1. Genehmigung Jahresrechnung 2024**
- 2. Kenntnisnahme Kreditabrechnungen**
- 3. Überbauung Dorfkernareal**
 - Beschluss Rahmenkredit für
Neubau Gemeindeverwaltung mit Archiv,
öffentliche Schutzräume, Dorfplatz/Spielplatz/Wegverbindungen
 - Genehmigung Finanzanlagen in Liegenschaften;
Ladenräume, Kita, zum Weiterverkauf vorgesehene Wohneinheiten
im Stockwerkeigentum inkl. Kellerräume und Einstellhallenplätze
Technik- und Photovoltaikanlagen, Umbau Räume Gemeindehaus zur
Vermietung
 - Genehmigung Entwidmung der dem Verwaltungsvermögen zuge-
hörenden Liegenschaft Aarbergstrasse 12 (Gemeindehaus)
 - Ermächtigung an den Gemeinderat, die zum Weiterverkauf vorgese-
henen Einheiten im Stockwerkeigentum inkl. Kellerräume und Ein-
stellhallenplätze zu veräussern
- 4. Informationen des Gemeinderats**
- 5. Verschiedenes**

Erläuterungen zu den Geschäften können Sie den nachfolgenden Seiten dieses Gmeinshusblitzes entnehmen.

Die Jahresrechnung 2024 kann ab dem 05.05.2025 auf der Gemeindeverwal-
tung bezogen oder auf der Website www.kappelen.ch heruntergeladen wer-
den; an der Versammlung werden keine Rechnungsunterlagen mehr abgege-
ben. Beschwerden gegen Versammlungsbeschlüsse sind innert 30 Tagen nach
der Versammlung schriftlich und begründet beim Regierungsstatthalteramt
Seeland in Aarberg einzureichen (Art. 63ff Verwaltungsrechtspflegegesetz
VRPG).

Alle stimmberechtigten Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger sind zu
dieser Versammlung herzlich eingeladen. Im Anschluss an die Versammlung
wird ein Apéro offeriert.



Gemeindeversammlung Traktandum 1 Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung 2024 in Kürze - allgemeiner Haushalt

Der allgemeine Haushalt schließt bei einer ausgeglichenen Rechnung und Einlagen in die finanzpolitische Reserve von Fr. 218'882.70 um Fr. 448'882.70 besser ab als das budgetierte Defizit von Fr. 230'000.00.

Die Besserstellung begründet sich hauptsächlich durch Mehreinnahmen im Bereich des Steuerertrags.

Ausgabenseitig konnten die budgetierten Kredite – soweit es nicht durch gebundene Mehrkosten handelt – nahezu punktgenau eingehalten oder gar unterschritten werden.

Ergebnisse Erfolgsrechnung 2024

Ergebnis Erfolgsrechnung
(in Fr.)

Gesamthaushalt

Aufwand Gesamthaushalt

Ertrag Gesamthaushalt

Ergebnis Gesamthaushalt

Allgemeiner Haushalt

Aufwand allgemeiner Haushalt

Ertrag allgemeiner Haushalt

Ergebnis allgemeiner Haushalt

Wasserversorgung

Aufwand Wasserversorgung

Ertrag Wasserversorgung

Ergebnis Wasserversorgung

Abwasserentsorgung

Aufwand Abwasserentsorgung

Ertrag Abwasserentsorgung

Ergebnis Abwasser

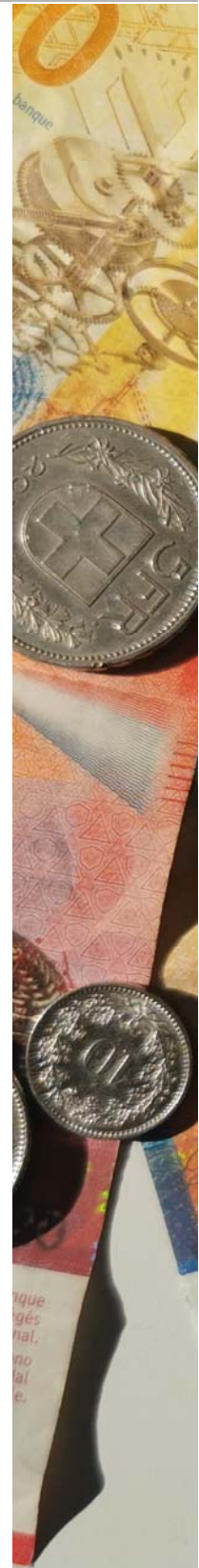
Abfall

Aufwand Abfall

Ertrag Abfall

Ergebnis Abfall

Rechnung 2024	Budget 2024
6'106'284.44	5'838'100.00
6'283'463.75	5'486'900.00
177'179.31	-351'200.00
5'111'303.14	4'825'500.00
5'111'303.14	4'595'500.00
0.00	-230'000.00
358'201.95	367'900.00
353'459.77	242'400.00
-4'742.18	-125'500.00
409'220.20	405'700.00
589'605.50	392'100.00
180'385.30	-13'600.00
108'582.01	104'650.00
110'118.20	122'550.00
1'536.19	17'900.00





Zusammenzug Erfolgsrechnung nach Funktionen

	Rechnung 2024		Budget 2024		Rechnung 2023	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Allgemeine Verwaltung	639'899.76	239'230.70	687'400	234'100	609'197.77	241'596.45
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	194'467.10	148'628.10	179'600	138'000	199'194.80	161'320.05
Bildung	1'554'368.77	98'033.16	1'422'900	61'800	1'398'033.69	101'716.03
Kultur, Sport, Freizeit, Kirche	80'620.13	8'746.40	85'200	10'000	66'230.02	500.00
Gesundheit	5'738.80	0	9'500	0	8'057.63	0
Soziale Sicherheit	1'368'531.75	81'942.21	1'308'000	81'000	1'212'974.65	105'585.24
Verkehr	803'452.50	156'152.20	861'650	157'300	747'790.49	139'825.37
Umweltschutz und Raumordnung	1'158'497.85	1'105'250.65	1'014'650	900'750	850'821.12	767'439.68
Volkswirtschaft	3'660.50	69'781.10	4'600	70'000	4'144.30	82'451.70
Finanzen und Steuern	478'968.77	4'380'441.41	282'500	4'203'050	269'859.37	4'344'767.67

Jahresrechnung 2024 Spezialfinanzierungen

Bereich	Ergebnis 2024	Budget 2024	Bilanzausgleich neu	Werterhaltbestand neu
Wasser	-4'742.18	-125'500.00	310'083.93	331'490.55
Abwasser	180'385.30	-13'600.00	511'015.13	891'629.29
Abfall	1'536.19	17'900.00	17'012.70	

In den Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser wurden Einlagen in den Werterhalt von 60% belassen. Auf die interne Verrechnung von Zinskosten wird aufgrund des tiefen Zinsniveaus auf Guthaben wie in den Vorjahren verzichtet.

Die Wasserversorgung schließt mit einem Minus von Fr. 4'742.18 um Fr. 120'757.82 besser ab als das budgetierte Defizit von Fr. 125'500.00. Diese Besserstellung ergibt sich aus dem Umstand, dass durch die zusätzliche Ableitung und Verrechnung der Verbrauchsgebühren aufgrund der wechselnden Gebührensätze auf Ende Jahr ein wesentlich höherer Wasserverbrauch in Rechnung gestellt wurde als in den Vorjahren. Demgegenüber standen aber auch zusätzliche Aufwendungen im Bereich des Leitungsunterhalts, welcher nach einer Zustandserhebung von Hydranten und Wasserschiebern ausgelöst wurde.

In der Abwasserentsorgung resultiert anstelle eines Defizits von Fr. 13'600.00 ein Ertragsüberschuss von Fr. 180'385.30. Auch hier – wie auch bei der Wasserversorgung – liegt der Grund in der zusätzlichen, ausserturnusgemässen Rechnungsstellung der Verbrauchsgebühren per Ende 2024, wodurch ein wesentlich höherer Gebührenertrag erzielt wurde als in ordentlichen Jahren. Aber auch einmalige Rückerstattungen der ARA Lyss über rund Fr. 77'000 wie auch um rund Fr. 24'000.00 höhere Anschlussgebühren haben zu dem guten Rechnungsergebnis beigetragen.

Die Abfallentsorgung schliesst mit einem geringfügigen Ertragsüberschuss von Fr. 1'536.19 ab, also nahezu ausgeglichen. Dies ist sehr erfreulich, zeigt es sich doch, dass die Gebühren in diesem Bereich relativ genau auf die Kostendeckung ausgelegt sind. Die Abweichung zum budgetierten Überschuss von Fr. 17'900.00 sind durch die Mehrausgabe der Recyclingcard (Sortec AG), tiefere Gebührenerträge sowie höhere interne Verrechnungen zu begründen.



Gemeindeversammlung Traktandum 1 Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Nachkredite

Die Nachkredittabelle weist Kreditüberschreitungen von insgesamt Fr. 787'301.49 aus, wovon Fr. 744'093.74 als gebunden gelten. Diese und auch die übrigen Überschreitungen liegen in der Beschlusskompetenz des Gemeinderats.

Investitionsrechnung 2024

Im vergangenen Jahr wurden Nettoinvestitionen getätigt von insgesamt Fr. 955'800.84. Sämtliche Investitionen betrafen den allgemeinen Haushalt, in den Spezialfinanzierungen wurden keine Investitionen getätigt.

Bilanz Ende 2024

Bilanz Gesamthaushalt

Das Fremdkapital reduzierte sich in der Rechnungsperiode um CHF 890'222.31 auf Fr. 1'931'466.24, die gesamte Bilanzsumme (Aktiven/Passiven) sank um Fr. 528'437.86 auf Fr. 7'551'124.03. Das Eigenkapital erhöhte sich über alle Bereiche um Fr. 361'784.45 auf neu Fr. 5'619'657.79.

Finanzvermögen und Schulden

Das Finanzvermögen - also die zu verfügbaren Mittel - sind in der Rechnungsperiode um Fr. 931'509.55 auf Fr. 2'790'476.79 gesunken.

Sämtliche Darlehensschulden konnten per Ende 2024 amortisiert werden.

Verwaltungsvermögen

Das abschreibungspflichtige Verwaltungsvermögen nahm 2024 gesamthaft um Fr. 403'071.69 zu und beträgt Ende 2024 Fr. 4'760'647.24.

Eigenkapital

Im Eigenkapital werden die kumulierten Ergebnisse des allgemeinen Haushalts (Bilanzüberschuss) und die Bestände der Spezialfinanzierungen und deren Vorfinanzierungen ausgewiesen.

Eigenkapital (in Fr.)	01.01.2024	31.12.2024
Eigenkapital total	5'257'873.34	5'619'657.79
Spezialfinanzierungen		
Wasserversorgung (Bilanzüberschuss)	314'826.11	310'083.93
Abwasserentsorgung (Bilanzüberschuss)	330'629.83	511'015.13
Abfall (Bilanzüberschuss)	15'476.51	17'012.70
SF Landschaftspflege	25'899.65	23'647.05
SF Solidarität	36'319.08	37'128.73
SF Schule	24'805.48	25'869.78
SF Kultur	18'644.25	14'368.60
Vorfinanzierungen		
Werterhalt Wasserversorgung	317'283.60	331'490.55
Werterhalt Abwasserentsorgung	935'459.50	891'629.29
Finanzpolitische Reserve allg. Haushalt	155'533.25	374'415.95
Bilanzüberschuss / -fehlbetrag		
Bilanzüberschuss allgemeiner Haushalt	3'082'996.08	3'082'996.08



Gemeindeversammlung Traktandum 1 Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde Kappelen wird mit folgenden Ergebnissen genehmigt:

Ergebnis Erfolgsrechnung (in Fr.)

Gesamthaushalt

Aufwand Gesamthaushalt

Ertrag Gesamthaushalt

Ergebnis Gesamthaushalt

Allgemeiner Haushalt

Aufwand allgemeiner Haushalt

Ertrag allgemeiner Haushalt

Ergebnis allg. Haushalt

Wasserversorgung

Aufwand Wasserversorgung

Ertrag Wasserversorgung

Ergebnis Wasserversorgung

Abwasserentsorgung

Aufwand Abwasserentsorgung

Ertrag Abwasserentsorgung

Ergebnis Abwasser

Abfall

Aufwand Abfall

Ertrag Abfall

Ergebnis Abfall

Ergebnis Investitionsrechnung (in Fr.)

Ausgaben

Einnahmen

Nettoinvestitionen

Rechnung 2024

6'106'284.44

6'283'463.75

177'179.31

5'111'303.14

5'111'303.14

0.00

358'201.95

353'459.77

-4'742.18

409'220.20

589'605.50

180'385.30

108'582.01

110'118.20

1'536.19

1'115'933.01

160'132.17

955'800.84

Gemeindeversammlung Traktandum 2 Kenntnisnahme Kreditabrechnungen

Da die nachfolgenden Kreditabrechnungen keine Überschreitungen aufweisen, für deren Bewilligung die Gemeindeversammlung zuständig wäre, nimmt die Versammlung von diesen Abrechnungen lediglich Kenntnis.

Kreditabrechnung Altlastensanierung Kugelfang Kappelen

Kredit Gemeindeversammlung 02.06.2023	Fr.	220'000.00
Kosten brutto .	Fr.	172'058.95
Unterschreitung brutto	Fr.	11'853.30
Kosten brutto	Fr.	172'058.95
Einnahmen	Fr.	154'239.70
Kosten netto	Fr.	17'819.25
Unterschreitung netto	Fr.	202'180.75

Kreditabrechnung Sanierung Bühnentechnik Mehrzweckhalle

Kredit Gemeindeversammlung 02.06.2023	Fr.	230'000.00
Kosten	Fr.	201'499.10
Unterschreitung	Fr.	28'500.90

Kreditabrechnung Sanierung Schulhausplatz

Kredit Gemeindeversammlung 02.06.2023	Fr.	275'000.00
Kosten	Fr.	246'628.20
Unterschreitung	Fr.	28'371.80

Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Kappelen-Werdthof ländlich – belebt - offen

*„Wir entwickeln unsere Gemeinde aktiv, nachhaltig und zukunftsgerichtet.
Wir schaffen Räume und Plätze für ein Dorfleben,
an welchem sich alle beteiligen können.“*

(Leitbild 2023-2026 Gemeinde Kappelen)

Ein Vorhaben von historischer Bedeutung

Vor rund 15-20 Jahren gab es noch 5 Läden und eine Poststelle in der Gemeinde. Vier dieser Läden sind verschwunden, auch die Poststelle gibt es nicht mehr. Damit gehen wertvolle Begegnungen verloren, weniger Leute lernen sich kennen, weniger Gespräche finden statt, weniger soziale Kontakte werden gepflegt. Das Dorf verliert an Leben und Identität.

Der Gemeinderat hat sich zu Beginn der Legislaturperiode 2023-2026 zum Ziel gesetzt, diesen Tendenzen entgegen zu wirken und im Dorfkern Kappelen ein starkes Zeichen für das Zusammenleben in unserer Gemeinde zu setzen.

Es soll ein belebter Ort geschaffen werden,
wo sich Familien mit Kindern auf Spielplätzen treffen können,
wo man sich mit den Dingen des täglichen Gebrauchs versorgen kann,
wo man in einem Restaurant zusammensitzen kann,
wo man auf Plätzen und Bänken verweilen kann,
wo man auch mal ein Dorffest feiern kann,
wo Leute wohnen und sich in belebter Umgebung wohl fühlen.

Von der Vision zum Plan

Die Gemeindeversammlung vom 01.12.2023 hat auf Antrag des Gemeinderats mit 98 gegen 3 Stimmen einen Planungskredit von Fr. 340'000.00 für die Erarbeitung eines Vorprojekts zur Umgestaltung und Überbauung des Dorfkernareals zwischen Gemeindehaus und Rest. Kreuz gesprochen.

In der revidierten Ortsplanung wurde für dieses Gebiet eine Zone mit Planungspflicht ausgeschieden.

Im Dezember 2024 unterbreitete der Gemeinderat der Bevölkerung die erste Version des ausgearbeiteten Vorprojekts zur Mitwirkung. Die mündlichen Reaktionen vielen zustimmend aus, schriftlich sind zwei Eingaben mit Fragen eingereicht worden, welche positiv beantwortet werden konnten.

In einem Workshopverfahren mit Fachexperten wurde das Vorprojekt bezüglich Gestaltung von Gebäuden, Plätzen, Wegen und Grünbereichen zu einem Richtprojekt für die zukünftige Überbauungsordnung weiterentwickelt.

Vom Planen zum Handeln

Der Gemeinderat beantragt nun der Gemeindeversammlung, die Planung in die Tat umzusetzen und die Überbauung zu realisieren. Mit einer Gesamtbau-
summe von 20 Mio. Franken - wovon rund über die Hälfte davon durch den Verkauf von Mietwohnungen an Investoren getragen werden - und einer Planungs- und Bauzeit von rund 3 Jahren ist dieses Vorhaben sowohl finanziell wie auch logistisch mit viel Aufwand für unsere Gemeinde verbunden.

Der Gemeinderat ist der festen Überzeugung, dass sich dieser Schritt lohnt und langfristig auszahlen wird.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Viel Arbeit und viel Herzblut

Seit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 01.12.2023 zum Projektierungskredit ist viel an Planungs- und Entwicklungsarbeit geleistet worden. Nebst der Erarbeitung des eigentlichen Vorprojekts durch die Flachplanenden wurde parallel ein Workshopverfahren zur zukünftigen Überbauungsordnung durchgeführt und mit Erfolg abgeschlossen. Nicht zuletzt wurden auch bereits Sondierungsgespräche mit möglichen Investoren für die Mietwohnungen, Betreiber des Dorfladens (Volg) und der Kita geführt. Für weitere spezifische Fragen hat der Gemeinderat zudem fachtechnische Hilfe beigezogen. Folgende Personen und Unternehmungen waren an diesen Arbeiten beteiligt:

Projektteam Dorfkern

Simon Gfeller (Vorsitz)	Gemeindepräsident
Dina Schnell	Vizegemeindepräsidentin/Ressort Planung
Urs Kreuz	Gemeinderat/Ressort Liegenschaften
Jörg Struchen	Gemeinderat/Ressort Ver-/Entsorgung
Cyril Hersche	Vizepräsident Baukommission
Beat Biedermann	Mitglied Baukommission
Stefan Möri	Präsident Burgergemeinde
Stefan Hess / Rebecca Runkel	spaceshop architekten GmbH
Hanna Schwartz	Landschaftsarchitektin, Weber + Brönnimann
Thomas Buchser	Sekretär/Projektleitung

Expertenteam Workshopverfahren Richtprojekt Überbauungsordnung

Adrian Stäheli	Fachexperte Architektur, Denkmalpflege
Barthelomeus Gijzen	Fachexperte Architektur, Solidfluid GmbH
Beatrice Friedli	Fachexpertin Aussenraum, Klötzli Friedli AG
Martin Lutz	Raumplaner/Moderator, BHP Raumplan AG

Juristische Beratung

Martin Buchli, Rechtsanwalt	recht & governance, Bern
Daniel Hoffet, Rechtsanwalt	excentral, Biel
Martin Scheidegger	Techdata AG, Bern (Planerverträge)

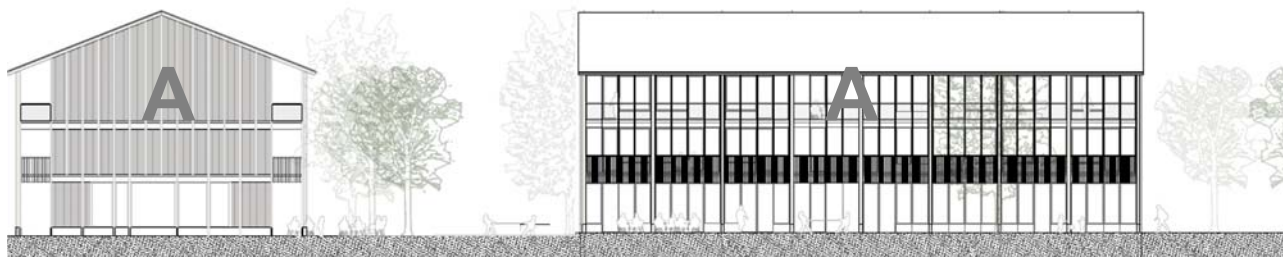
Bau- und Fachplanung

Architekt/Gesamtleiter	spaceshop architekten GmbH, Biel
Baustatik/Baugrube	Baukonstrukt AG, Biel
Holzbau	Holzprojekt AG, Bern
Elektroplanung	Piazza AG, Ittigen
Gebäudeautomation/MSRL	Piazza AG, Ittigen
HLS-Planung	Aquaplaning GmbH, Lyss
Räumliche Fachkoordination	spaceshop architekten GmbH, Biel
Landschaftsarchitektur	Weber & Brönnimann AG, Bern
Werkleitungen	Baukonstrukt AG, Biel
Bauphysik/Akustik	PÄC AG, Biel
Brandschutzplanung	Holzprojekt AG, Bern
Schutzraumplanung	IBP-Solutions /Hans-Peter Gfeller, Kappelen



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Der Übersichtsplan - was gebaut wird



Die Fassadenansichten



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Hauptbau Ost Aarbergstrasse 8: Dorfladen, Bistro, Wohnungen



Das mit Aussenmassen von rund B 17 m x L 33 m x H 13 m grösste Gebäude kommt in etwa dort zu stehen, wo in früheren Jahren einmal das Restaurant Traube stand (in den 70-er Jahren abgebrannt). Direkt an der Aarbergstrasse und neben der ehemaligen Metzgerei Hofmann bietet es direkten Zugang zum **Ladengeschäft und Bistro im Erdgeschoss**, welches sich westseitig zum Dorfpark/Spielplatz öffnet. Die Zulieferung zum Lager erfolgt ostseitig ab dem Gemeindehausplatz. In den Obergeschossen entstehen attraktive Wohnungen mit durchdachten Grundrissen und ost- und westseitigen Laubengängen/Balkonen.

Gebäude Südwest Dorfstrasse 58 Kindertagesstätte / Wohnungen



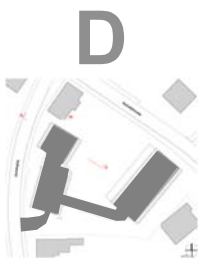
Entlang der Dorfstrasse werden - leicht abgewinkelt zueinander - zwei Gebäude erstellt, welche mit einem Laubendurchgang miteinander verbunden und von der Dorfstrasse her erschlossen sind. Das grössere davon steht südwestlich direkt gegenüber von Moto Ryser und beherbergt im Erdgeschoss eine **Kindertagesstätte**, welche dort eingemietet ist und über einen eigenen Aussenbereich für die Kinder verfügt. In den beiden Obergeschossen entstehen - wie in den andern Gebäuden - Mietwohnungen mit Laubengängen.

Gebäude Nordwest Dorfstrasse 60 Gemeindeverwaltung / Wohnungen

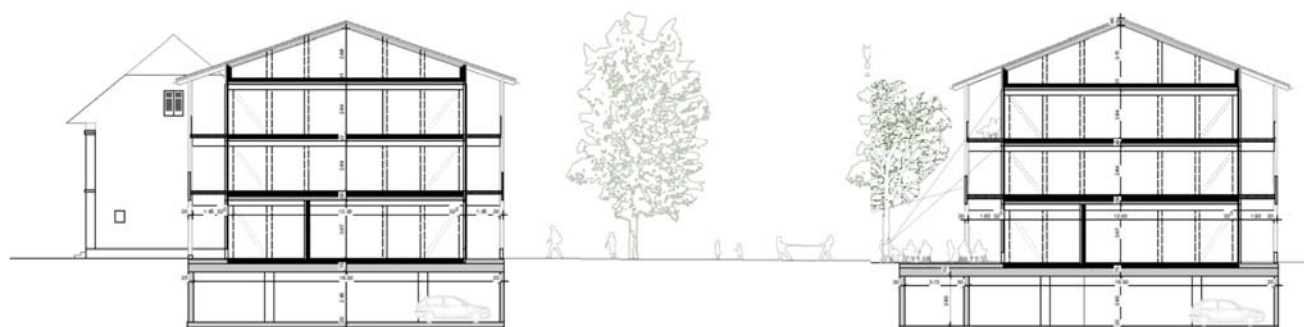


Das zweite der Gebäude an der Dorfstrasse kommt in unmittelbarer Nähe des Rest. Kreuz zu stehen. Es ist das Gebäude mit dem kleinsten Grundriss und beherbergt im Erdgeschoss die **Gemeindeverwaltung**, in den Obergeschossen Mietwohnungen.

Einstellhalle, Kellergeschosse, öffentliche Schutzräume



Die Einstellhallen liegen direkt unter den Gebäuden und werden mit einem Verbindungsdurchgang zueinander erschlossen. Die Einfahrt erfolgt südlich des Gebäudes Dorfstrasse 58 ab der Dorfstrasse. Nebst den Einstellhallenplätzen, Technikräumen und dem Gemeindearchiv werden dort auch Kellerräume geschaffen, welche im Ernstfall auch als öffentliche Schutzräume zur Verfügung stehen.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal



Der Spielplatz:

Spielgarten, Sitzbänke, Treffpunkt

Das Herzstück des neuen Dorfkerns bildet die vielseitige Fläche zwischen den neuen Gebäuden. Mit Zugang von der Aarbergstrasse bietet sie sich mit seinem grossen Spielplatz, schattigen Bäumen und Sitzgelegenheiten als wohnlicher Treffpunkt für Alt und Jung an. Gleichzeitig verbindet der Platz über seine durchgängigen Fusswege nicht nur die Dorfstrasse mit der Aarbergstrasse, sondern auch die Nutzungen in den Erdgeschossen der neuen Gebäude wie auch des heutigen Restaurants Kreuz, wo Aussenflächen für Bewirtschaftung und Verweilen vorgesehen sind. Öffentliche Toiletten sind in den neuen Gebäuden im Bereich des Bistros und der Gemeindeverwaltung vorgesehen.

Der Dorfplatz:

Verkehrsfläche, Sammelstelle und Platz für Dorfanlässe

Auch der heutige Platz zwischen Gemeindehaus, Kirche und Aarbergstrasse wird neu gestaltet. Mit dem Abbruch des wenig attraktiven Anbaus des Gemeindehauses wird Platz für eine in den Boden verlegte Sammelstelle für Glas, Altmetall usw. geschaffen. Rund um den Dorfplatz zwischen Dorfladen und Gemeindehaus werden Bäume gepflanzt, der Platz selber bleibt aber frei für Anlässe im Dorf (Chum u lueg, Oktoberfest, Platzkonzerte, Weihnachtsmarkt usw.).

Das Fusswegnetz

Die Fusswege zwischen und um die neuen Gebäude erlauben durchlässige, hindernisfreie und sichere Verbindungen innerhalb des gesamten Areals. Sowohl von der Aarberg- wie auch von der Dorfstrasse lässt sich direkt und ungehindert zwischen Spielplatz, Dorfladen, Bistro, Gemeindehaus, Friedhof und Restaurant Kreuz zirkulieren. Die Wege werden bedarfsgerecht entweder mit feinem Kies wasserdurchlässig oder - wenn sie befahrbar sein müssen - mit Belag ausgebildet.

Parkieren

Entlang der Aarbergstrasse und der Dorstrasse werden rund 16 Parkplätze für den Einkauf im Dorfladen oder den Besuch des Dorfkerns angeordnet. Für die Wohn- und Gewerbenutzungen in den Gebäuden werden in der Einstellhalle 26 Parkplätze erstellt.

Wasserhaushalt und Klima

Bei der Umgebungsgestaltung wird nicht nur der Nutzung, sondern auch klimatischen Fragen Beachtung geschenkt. So wird darauf geachtet, möglichst wenig Flächen zu versiegeln und anfallendes Regenwasser oberflächlich zu versickern. Die entsprechenden Sickerflächen werden harmonisch in die Grünflächen eingegliedert.

Damit der Aufenthalt auf Spielplatz und Grünbereichen auch an heissen Sommertagen möglich ist, sind schattenspendende Bäume vorgesehen. Bei der Auswahl der Bepflanzung wird auf einheimische, klimaresistente Arten geachtet.

Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern versorgen die Überbauung zudem mit nachhaltiger und klimafreundlicher Energie.

Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Und was passiert mit....

...dem Feuerwehr- / Werkhofmagazin?

Für das Feuerwehr-/Werkhofmagazin sind heute 3 Standortvarianten in Planung. Das für die Evaluation der Varianten eingesetzte Projektteam erachtet den Standort Dorfstrasse 99a (Glastreibhaus beim Dorfeingang Kappelen aus Richtung Werdthof) als zweckmässigste Lösung. Da diese aber von der Inkraftsetzung der Ortsplanungsrevision abhängig ist, ist diese Lösung zurzeit noch nicht beschlussfähig. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Ortsplanung im Laufe der nächsten Monate genehmigt wird. Zur Sicherstellung der Realisierbarkeit sieht er vor, mit der Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes ein generelles Baugesuch für den Neubau des Werkhof-/Feuerwehrmagazins einzureichen und den Kostenvoranschlag zu aktualisieren. Für den Ersatzbau inkl. Landerwerb sind im Finanzplan rund 1,8 Mio. Franken eingeplant. Der entsprechende Kreditantrag wird der Gemeindeversammlung voraussichtlich im November 2025 unterbreitet.

...dem Gemeindehaus?

Mit der Umlagerung der Gemeindeverwaltung in die Überbauung Dorkern wird das Gemeindehaus teilweise nicht mehr für öffentliche Zwecke genutzt und deshalb ins Finanzvermögen der Gemeinde übertragen. Damit wird vorgesehen, die Hälfte der Räume des Gemeindehauses an geeignete Gewerbebetriebe (zB. Dienstleistungen, Physio, Massagen, Coiffure oder dergleichen) zu vermieten. Die heutigen Vereinsräume sollen auch weiterhin für Vereine, aber auch zur Vermietung an Private zur Verfügung stehen.

...dem heutigen Spielplatz?

Der Spielplatz wird vollwertig ersetzt und attraktiv ausgestattet mit Spielgeräten aus Holz, Brunnen, Sitzgelegenheiten, Schattenbäumen. Der Standort bleibt zentral im Dorfkern, für alle erreichbar.

...den Altbauten rund um das Restaurant Kreuz?

Das Lanzhaus (Dorfstrasse 60) und die Liegenschaft Aarbergstrasse 2 der Burgergemeinde werden ersatzlos zurückgebaut, um Raum für den Dorfpark zu schaffen.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Und was passiert mit....

...der Spielgruppe?

Für die Spielgruppe wird ein neues Lokal gesucht, so könnten gegebenenfalls weiterhin öffentliche Räume im Gemeindehaus hierfür genutzt werden.

...den öffentlichen Toiletten und Veloabstellplätzen?

Der heutige Toilettenanbau beim Gemeindehaus wird zurückgebaut, im neuen Ladengebäude und bei der neuen Gemeindeverwaltung sind öffentliche Toiletten vorgesehen. Auch die Veloabstellplätze erhalten einen neuen Standort im Dorfkernareal.

...der Bushaltestelle bei der Kirche?

Die Bushaltestelle verbleibt vorerst am heutigen Standort. Im Rahmen eines später vorgesehenen Projekts zur Umgestaltung der Kirchstrasse wird sie in den Bereich vor dem Pfarrhaus verschoben, damit sie hindernisfrei gestaltet werden kann.

...dem Restaurant Kreuz?

Der Bestand des Restaurants steht in Abhängigkeit von seinen privaten Betreibern resp. Besitzern. Das Dorfkernprojekt ermöglicht, das dem Restaurant Aussenräume („Biergarten“) im Bereich des Dorfparks angeboten werden können.

...dem Verkehr auf Aarberg- und Dorfstrasse?

Das Verkehrsregime auf der Dorfstrasse und der Aarbergstrasse wird nicht verändert. Die projektierte Gestaltung ermöglicht es aber, bei späteren Strassensanierungen eine Umgestaltung des Strassenraumes (z.B. mit zusätzlichen Parkplätzen oder Tempozonen) vorzusehen.

...dem Zugang zum Friedhof?

Der Zugang zum Friedhof bleibt bestehen und wird aufgewertet (Hindernisfrei/Verbreiterung/Chaussierung).

...den Kastanienbäumen entlang der Aarbergstrasse?

Die Kastanienbäume werden in dieser Form nicht erhalten bleiben, zumal sie angesichts der Tiefbaumassnahmen in diesem Bereich kaum überleben könnten. In der neuen Umgebungsgestaltung werden sie aber durch eine Vielzahl neuer Bäume und Sträucher mehr als nur ersetzt. Spenden von Bäumen oder andern Elementen der Platzgestaltung werden möglich sein und sind sehr Willkommen.

...den heutigen Parkplätzen?

Die heute 12 oberirdischen, öffentlichen Parkplätze werden in selber Anzahl an leicht versetzten Standorten in der neuen Überbauung realisiert.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Strategie Finanzierung und Trägerschaft

Gesamtinvestition

(Beträge in CHF) **20'000'000**

Investition in öffentliche Nutzungen (Verwaltungsvermögen)

5'500'000

Dorfplatz/Spielplatz/Parkplätze/Sammelstelle	3'565'000
Gemeindeverwaltung inkl. Archiv	1'000'000
Zivilschutzplätze	500'000
Öffentliche Toiletten	50'000
Reserven	385'000

Anlagen in Mietobjekte (Finanzvermögen Gemeinde)

5'000'000

Verkaufsladen Laden/Lager/Nebenräume	1'800'000
Bistro / Boutique inkl. Lager	1'200'000
Kindertagesstätte	1'500'000
Photovoltaikanlagen	500'000

Verkauf Mietobjekte an Investoren

9'500'000

Wohnungen in Obergeschossen Gebäude Dorfladen/Bistro
Wohnungen in Obergeschossen Gebäude Gemeindeverwaltung
Wohnungen in Obergeschossen Gebäude Kita
Parkplätze Einstellhalle

Miet- und Investitionsobjekte: Nutzen vor Rendite

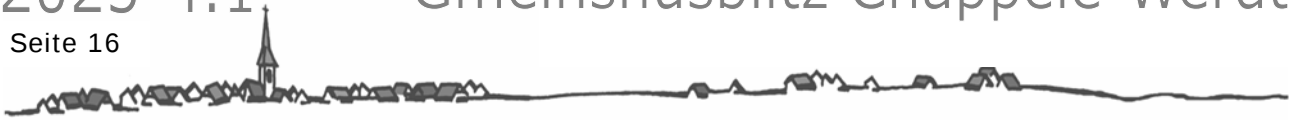
Die Finanzierungsstrategie für die Miet- und Investitionsobjekte der Überbauung beruht darauf, dass die Gemeinde die gewünschten Nutzungen möglichst kostendeckend gewährleisten kann. Eine möglichst hohe Rendite steht bei den Mietobjekten der Gemeinde (Laden, Bistro, Kita) nicht im Vordergrund. Diese Objekte im veranschlagten Wert von rund 5 Mio. Franken werden im Finanzvermögen bilanziert und müssen nicht abgeschrieben werden. Zins- und Betriebskosten und eine minimale Nettorendite sollen durch die Mieterträge sowie die Erträge aus der PVA getragen werden, so dass auch diese Objekte keine Mehrbelastung für die Gemeinderechnung darstellen. Bei den Wohnungen, welche an Dritte verkauft werden, soll eine mittlere Rendite ermöglicht werden, wobei sich diese an langfristig interessierte Anlegenden orientiert. Der erwartete Gesamterlös wird auf 9.5 Mio. Franken veranschlagt. Der Gemeinderat ist darauf angewiesen, diese Verkaufsstrategie je nach Marktsituation eigenverantwortlich umsetzen zu können und beantragt der Versammlung deshalb die Ermächtigung, die Verkäufe und Mietverträge zu Marktpreisen realisieren zu können.

Öffentliche Anlagen: Nachhaltige Werte schaffen durch attraktive Infrastruktur

Gratis ist die Überbauung aber nicht zu haben. Die öffentlichen Anlagen wie die neue Gemeindeverwaltung, die öffentlichen Schutzplätze, die Plätze, Grünflächen und Wege, welche der Bevölkerung zur Verfügung stehen, verbleiben im Umfang von rund 5,5 Mio. Franken im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Damit werden wiederkehrende Kapitalkosten (Zinsen + Abschreibungen) sowie Betriebskosten die zukünftigen Gemeinderechnungen belasten.

Trägerschaft: Verwaltung durch Gemeinde-Dienststelle / Spezialfinanzierung

Aufgrund der engen Verknüpfungen zwischen privaten, vermieteten und öffentlichen Nutzungen ist vorgesehen, das Neubauareal innerhalb einer Spezialfinanzierung durch die Gemeinde verwalten zu lassen. Damit können unter Umständen eine Optimierung der Mehrwertsteuerbelastung erreicht und administrative Synergien realisiert werden. Der Gemeinderat wird diesen Lösungsansatz prüfen und gegebenenfalls ein entsprechendes Reglement erlassen.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Grundlagen zur Berechnung der finanziellen Tragbarkeit

Gesamtprojektkosten

Gemäss aktualisierter Kostenschätzung belaufen sich die Erstellungskosten aller Anlagen nach heutigem Projektstand und Kostenniveau auf rund 19,3 Mio. Franken. In diesen Kosten sind die bereits im Vorprojekt erbrachten Leistungen von rund 0,34 Mio. Franken enthalten. Nicht enthalten sind zu erwartende Reserven für Teuerung, Unvorhergesehenes sowie die planungstechnische Kostenungenauigkeit des Vorprojektstandes von +/- 15 %. Die Abbruchkosten für die bestehenden Liegenschaften (werden in der Erfolgsrechnung direkt abgeschrieben) aber auch zu erwartende Beiträge an den Bau der Schutzräume und an die PVA sind nicht eingerechnet. Der Gemeinderat geht davon aus, dass mit Berücksichtigung von Reserven für die vorgenannten Punkte Ermächtigungen für einen Gesamtkostenrahmen von 20 Mio. Franken erforderlich sind.

Annahmen zur Berechnung von Verkaufspreisen, Mieten und Folgekosten

Um die Folgekosten berechnen zu können, wurden folgende Annahmen getroffen:

- Die Verkaufspreise (Marktpreise) für Mietwohnungen in den Obergeschossen wurden so kalkuliert, dass bei marktgängigen Mieten eine Bruttorendite von 4.0 % erzielt werden kann. Diese Annahmen wurden aufgrund von Sondierungsgesprächen mit potentiellen Investoren verifiziert. Daraus resultiert ein veranschlagter Gesamtertrag aus dem Verkauf der Wohnungen von 9.5 Mio. Franken. In diesem Betrag ist berücksichtigt, dass der Burgergemeinde Kappelen beim Kauf einer solchen Stockwerkeigentumseinheit 0,5 Mio. Franken für das Einbringen der Liegenschaft Aarbergstrasse 1 (Abbruchobjekt neben Rest. Kreuz) abgegolten wird.
- Die Mieten der Räume der Gemeinde (Laden/Bistro/Kita, Gemeindehaus) sind so berechnet, dass bei Fremdmittelzinsen von 1.0 % und Betriebskosten von 0,5 % eine mindestens kostendeckende Rendite von 2 % erzielt wird.
- Die Annahme der Zinskosten von 1.0% für Fremdmittelbeschaffung für die Gemeinde wurden mit entsprechenden Anfragen bei Finanzierungsinstituten gefestigt und bestätigt.
- Für die Betriebskosten der Gemeindeanlagen wurde mit 0,5 % des Anlagewertes gerechnet. Hier wird davon ausgegangen, dass durch die zentrale gemeinsame Bewirtschaftung Synergien genutzt werden können.
- Für den Ertrag der PVA wurde auf die veranschlagte Leistung und die aktuellen Rückvergütungsansätze der BKW abgestützt. Da die Stromlieferung aber intern abgerechnet wird (ZEV), sollten die Erträge höher ausfallen, als kalkuliert.
- Für die Anlagen, welche in öffentlicher Nutzung verbleiben, wurde mit einem Abschreibungssatz von 2.5 - 3,3 % (33-40 Jahre) gemäss Gemeindeverordnung gerechnet.
- Im Finanzplan wurde der Ersatz des Werkhof/Feuerwehrmagazins mit Kosten von 1.8 Mio. Franken und Folgeerträgen (Miete Feuerwehrmagazin durch Regio-Feuerwehr) eingerechnet.
- Der Buchgewinn von zwischen 0.9 - 1.8 Mio. Franken, welcher durch die mit der Überführung des Gemeindehauses vom Verwaltungsvermögens ins Finanzvermögen verbundenen Aufwertung entsteht, wurde im aktualisierten Finanzplan noch nicht berücksichtigt, da es sich um einen rein buchmässigen Vorgang handelt, welcher sich geldmässig nicht auswirkt.

Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Finanzielle Tragbarkeit

Folgekosten und Erträge

Basierend auf den vorgängig erwähnten Berechnungsgrundlagen werden aus dem vorliegenden Projekt Überbauung Dorfkernareal folgende Folgekosten- und Erträge pro Jahr veranschlagt:

Folgekosten		Fr. 292'000
Abschreibungen neues Verwaltungsvermögen	Fr. 140'000	
Fremdmittelzinsen für neues Verwaltungsvermögen	Fr. 53'000	
Betriebsfolgekosten für neues Verwaltungsvermögen	Fr. 27'000	
Fremdmittelzinsen für neues Anlagevermögen Immobilien	Fr. 50'000	
Betriebsfolgekosten für neues Anlagevermögen	Fr. 22'000	
Folgeerträge		Fr. 117'000
Erträge Räume Laden/Bistro/Kita/PVA	Fr. 99'000	
Erträge Vermietung Gemeindehaus	Fr. 18'000	
Netto Folgekosten pro Jahr		Fr. 175'000

Tragbarkeitsüberprüfung anhand des aktualisierten Finanzplans

Für die Prüfung der Tragbarkeit wurde der Finanzplan 2024 mit den aktuellen Zahlen des Jahresabschlusses 2024 sowie den bereits bekannten Anpassungen zum Budget 2025 aktualisiert und die Investitions- und Folgekosten des Projekts Dorfkern und des damit verbundenen Neubaus des Werkhof/Feuerwehrmagazins eingearbeitet.

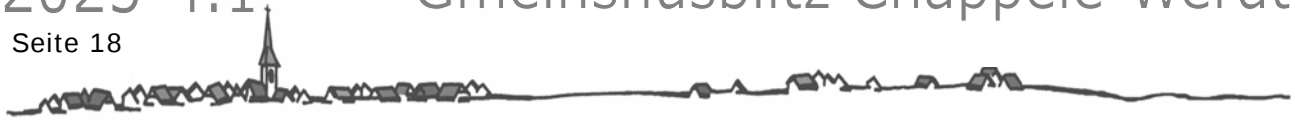
Die Ergebnisse zeigen folgendes Bild:

(Beträge in 1000 Fr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Jahresergebnis*	218	-112	-506	181	-355	-383
Entwicklung Bilanzausgleich*	3'457	3'344	2'838	3'019	2'664	2'281
Entwicklung Schulden	0	1'230	11'296	12'094	13'455	13'736
Entwicklung Anlagen im FV	57	57	5'857	5'427	5'427	5'427

*zuzüglich Einlagen/Bestand finanzpolitische Reserve

Wie die Ergebnisse zeigen, bleibt trotz der eingerechneten Folgekosten im gesamten Planungszeitraum ein Bilanzüberschuss von über 2.2 Mio. Franken. Das heisst, dass die veranschlagten Defizite problemlos durch das vorhandene „Ersparte“ aufgefangen werden können. Da das Projekt jedoch viel liquide Mittel beansprucht steigt die Schuldenlast stark an. Dem gegenüber stehen jedoch auch die Sachwerte der Anlagen des Finanzvermögens (Umlagerung Gemeindehaus im Umfang von ca. 1.8 Mio. Franken hier noch nicht berücksichtigt). Ende des Finanzplanungszeitraum wird sich die Nettoverschuldung somit auf rund 5,5 Mio. Franken belaufen. Angesichts der Tatsache, dass bei dieser Planung sämtliche bekannten Investitionen eingerechnet sind und mit keinen grösseren Mehrbelastungen gerechnet wird, ist eine langfristige Amortisation der Verschuldung möglich.

Der Gemeinderat erachtet die Netto-Folgekosten des Projekts basierend auf den heutigen Berechnungsgrundlagen und der aktuellen Steueranlage als tragbar.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Ein vielschichtiges Geschäft, ein anspruchsvoller Beschluss

Die Beschlussfassung zu diesem Geschäft ist nicht ganz ohne, zumal er nebst einem Kreditgeschäft für die Investitionen in öffentliche Anlagen (neue Gemeindeverwaltung, Schutzräume, auch die Zustimmung zu Finanzanlagen in Immobilien (Laden/Bistro/Kita), den Verkauf von Anlagevermögen (Mietwohnungen der Überbauung) und die Entwidmung von bisher öffentlich genutzten Liegenschaften (Gemeindehaus) beinhaltet. Der Antrag des Gemeinderats für Beschluss wurde deshalb unter Beizug juristischer Beratung (Martin Buchli, recht&governance) ausgearbeitet und beinhaltet folgende Beschlüsse:

- Genehmigung eines Rahmenkredits von 5.5 Mio. Franken für alle Kosten, welche für öffentliche Nutzungen anfallen. Es sind dies die gesamte Umgebungsgestaltung (neue Gemeindeverwaltung, öffentliche Schutzräume, Spielplatz, Dorfplatz, Wege, Erschliessungen, Parkplätze, Sammelstelle, Bepflanzungen, Beleuchtung usw.)
- Ermächtigung zur Erstellung von Anlagen im Finanzvermögen im Umfang von 14.5 Mio. Franken. Es sind dies Anlagen im Umfang von rund 5.0 Mio. Franken, welche die Gemeinde behalten und vermietet wird (Räume für Laden / Bistro / Kita) sowie die Photovoltaikanlage. Diese Objekte belasten die Gemeinderechnung nicht, da sie ihre Kosten durch Finanzerträge (Mieten, Stromverkauf) decken.
- Die Mietwohnungen in den Obergeschossen sollen im Umfang von 9.5 Mio. Franken im Stockwerkeigentum an Dritte zu Marktpreisen verkauft werden. In diesem Betrag ist berücksichtigt, dass der Burgergemeinde Kappelen beim Kauf einer solchen Stockwerkeigentumseinheit 0,5 Mio. Franken für das Einbringen der Liegenschaft Aarbergstrasse 1 (Abbruchobjekt neben Rest. Kreuz) abgegolten wird. Für diese Geschäfte ist der Gemeinderat zu ermächtigen.
- Da das Gemeindehaus nicht mehr für Verwaltungszwecke genutzt und zukünftig vermietet werden soll, muss die Versammlung der Entwidmung der Liegenschaft und Überführung in das Finanzvermögen zustimmen.

Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung stimmt der Vorlage «Überbauung Dorfkernareal», beinhaltend

- den Rahmenkredit für den Neubau der Gemeindeverwaltung mit Archiv, den Neubau der öffentlichen Schutzräume sowie für die Umgebungsgestaltung Dorfkernareal (Dorf-/ Spielplatz und Wege) in Höhe von CHF 5.5 Mio. Franken,
- die Genehmigung der Finanzanlage in Liegenschaften (Ladenräume, Kita, zum Weiterverkauf vorgesehen Wohneinheiten im Stockwerkeigentum inkl. Kellerräume und Einstellhallenplätze, Umbau Räume Gemeindehaus zur Vermietung, Technik- und Photovoltaikanlagen) in Höhe von CHF 14.5 Mio. Franken,
- die Entwidmung der dem Verwaltungsvermögen zugehörenden Liegenschaft Parzelle GB Nr. 25 (Gebäudenr. 12, «Gemeindehaus») und Zuführung der Liegenschaft zum Finanzvermögen ab dem Zeitpunkt des Bezugs der neuen Gemeindeverwaltung,
- die Ermächtigung an den Gemeinderat, die zum Weiterverkauf vorgesehenen Wohneinheiten im Stockwerkeigentum inkl. Kellerräume und Einstellhallenplätze zu Marktpreisen zu veräussern,

zu.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die für die Finanzierung erforderlichen Mittel auf dem Markt zu beschaffen, die Einzelvorhaben des Rahmenkredits zu beschliessen und die für die Umsetzung des Beschlusses erforderlichen Rechtsgeschäfte abzuschliessen.



Gemeindeversammlung Traktandum 3 Überbauung Dorfkernareal

Gerne möchten wir an dieser Stelle ein grosses Merci an alle Beteiligten Personen richten, die mitgeholfen haben, das Projekt voranzubringen und zu konkretisieren. Die Entscheidungsgrundlage steht und der Gemeinderat und das Projektteam sind motiviert, das Projekt erfolgreich in die Tat umzusetzen. Wir hoffen auf den Zuspruch unserer Bevölkerung und freuen uns auf Ihre Teilnahme an der Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat



Gemeinderat Kappelen ab 2025, von links nach rechts:
Jörg Struchen, Urs Kreuz, Martin Rhiner, Dina Schnell (Vizegemeindepräsidentin),
Simon Gfeller (Gemeindepräsident), Claudia Brügger, Jürg Tschachtli

Gemeindeversammlung Traktandum 4 Informationen des Gemeinderats

In diesem Traktandum kann kein Beschluss gefasst werden. Anträge können aber von der Versammlung verbindlich erklärt werden, so dass ein bestimmtes Geschäft, insofern nicht ein anderes Organ hierfür zuständig ist, der nächsten Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.



Gemeindeversammlung Traktandum 5 Verschiedenes

In diesem Traktandum kann kein Beschluss gefasst werden. Anträge können aber von der Versammlung verbindlich erklärt werden, so dass ein bestimmtes Geschäft, insofern nicht ein anderes Organ hierfür zuständig ist, der nächsten Gemeindeversammlung vorgelegt werden muss.