



Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Baureglement

Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) – Teilgebiet „F“ (Schulanlage Herrenschwanden)

Erläuterungsbericht

Datum:	02. August 2017	
--------	-----------------	--

Verfasser Überbauungsordnung:

Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raum- und Umweltplanung, 3014 Bern

1 Ausgangslage

Entwicklung

Die Gemeinde Kirchlindach verzeichnet in den letzten Jahrzehnten einen steten Anstieg der Einwohnerzahl, insbesondere im Ortsteil Herrenschwanden.

Die Schulanlage Herrenschwanden wurde 1962 gebaut und 1963 in Betrieb genommen. Sie entspricht sowohl bautechnisch, als auch funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Seit dem Bau der bestehenden Schulanlage hat sich die Einwohnerzahl fast verdoppelt. Zudem sind aufgrund der neuen und geplanten Siedlungen in Herrenschwanden künftig deutlich mehr Kinder zu erwarten.



► Übersicht ZöN F „Schulanlage Herrenschwanden“
(gelber Rahmen)

► Ausschnitt Zonenplan Herrenschwanden

Schulraumplanung

Der Gemeinderat beauftragte im Dezember 2012 das Büro Infraconsult mit der Erarbeitung einer Schulraumplanung. Gestützt auf den Bericht zu dieser Planung bewilligte die Gemeindeversammlung am 03. Juni 2013 einen Projektierungskredit und am 06. Juni 2016 einen entsprechenden Nachkredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Herrenschwanden. Der Gemeinderat setzte dazu die Spezialkommission „Schulhausbauten Herrenschwanden“ ein.

Während der Projektentwicklung wurden verschiedene Varianten geprüft. Zudem wurde 2016 eine Machbarkeitsstudie durch das Projektteam erarbeitet, welche als Möglichkeit eine Teilsanierung mit Ersatzneubau West vorsieht. Der Kostenrahmen für die Umsetzung des Gesamtprojektes wurde mit rund CHF 6.5 Mio. festgelegt.

Submissionsverfahren Gesamtdienstleister

Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurden ein selektives Submissionsverfahren Gesamtdienstleister durchgeführt. Mit dem Gesamtprojekt sollen die aktuellen Bedürfnisse bezüglich der Schulraumplanung der Gemeinde Kirchlindach für die Schule Herrenschwanden umgesetzt werden. Die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hatten dabei einen hohen Stellenwert. Ebenso wurden ökologische und energetische Aspekte geprüft und für das Gesamtprojekt ein Minergiestandard angestrebt.

Siegerprojekt

Zu Gunsten der Wirtschaftlichkeit wird ein Ersatzneubau mit drei möglichen Standorten vorzuschlagen. Der Beitrag überzeugt einerseits mit einem sehr kompakten und gut organisierten Kubus. Das Projekt zeigt eine hohe architektonische Gestaltung mit hohem Detaillierungsgrad. Durch den Neubau wird eine hohe Funktionalität erreicht und das geforderte Raumprogramm im Wesentlichen umgesetzt.



► Visualisierung Siegerprojekt „MOMO“

Die räumlichen Abhängigkeiten wurden gegenüber der Machbarkeitsstudie verbessert. Durch die zentrale Erschliessung mit Haupttreppe werden alle Geschosse ausreichend belichtet. Die leichte Hanglage bei der priorisierten Standortvariante erlaubt zudem eine unabhängige Erschliessung und Anlieferung der Turnhalle tagsüber, jedoch auch abends bei vorgesehenen Fremdnutzungen. Bei der Weiterbearbeitung der priorisierten Standortvariante müssen insbesondere die baurechtlichen und gesundheitspolizeilichen Vorgaben, die zulässige Gebäudehöhe sowie das massgebende Terrain überprüft werden. Aufgrund der Prüfung muss die Definition der Gebäudehöhe präzisiert werden.

Änderung Baureglement

Damit eine optimale Nutzung und eine optimale Einordnung in Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden kann, wird neu die generelle für die ganze Zonenfläche der ZöN F geltende Gebäudehöhe von 8.0 m im Bereich des priorisierten Neubaustandes mit einer Kote definiert. Im Schnitt ist die Gegenüberstellung der best. Regelung (GH 8.0 m) und der neuen Kote (569.0 m.ü.M.) wie folgt dargestellt:



► Schnitt Neubauprojekt: rot = bestehende Gebäudehöhenbestimmungen, blau = max. Kote Neubau

Aus den nachstehenden Gründen wird eine Neudefinition der Bestimmung zur Gebäudehöhe, ohne zusätzliche Einschränkungen für die Nachbarschaft ermöglicht:

- Mit der Definition der Kote oberster Punkt der Dachkonstruktion in Meter über Meer (m.ü.M.) ist Gewähr geboten, dass das Gebäude nicht höher gebaut werden kann als dies bisher auch möglich gewesen wäre;
- die neue Bestimmung gelangt einzig auf der Parzelle Nr. 1048 zur Anwendung. Sie ermöglicht hingegen, dass das Untergeschoss soweit nötig und sinnvoll ebenfalls freigelegt werden darf;
- die für den Unterricht benötigten Schulräume sollen aus gesundheitsbaupolizeilicher Sicht damit möglichst ideal angeordnet werden können (Belichtung, Schutz vor Feuchtigkeit etc.);
- das Untergeschoss mit Turnhalle, Musik- und Werkräumen soll wie auch das Erdgeschoss ebenerdig erschlossen werden;
- mit der Doppellerschliessung über zwei Geschosse wird die erforderliche Funktionalität erreicht (Anlieferung Turnhalle sowie Abtrennung zum Schulbereich für Fremdnutzungen durch Vereine, Behörden etc.);
- ideale Anbindung zweier Flächen für den Aufenthalt der SchülerInnen in den Pausen.

- die neue Definition der maximalen Höhenkote stellt die eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild sicher. Der nördliche Ortsbildschutzperimeter wird durch diese Höhenbegrenzung sogar noch weniger tangiert.

2 Änderung Baureglement

Die geringfügige Änderung im Baureglement betrifft die Bestimmungen von Art. 11 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) – Teilgebiet „F“ (Schulanlage Herrenschwand)

Es werden folgende Anpassungen vorgenommen (Einfügungen rot und Streichungen blau durchgestrichen dargestellt):

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

~~Erneuerung und Erweiterung~~

Bauabstand gegenüber Zonengrenze: 5.0 m

Gebäudehöhe: max. 8.0 m, für Parz. Nr. 1048 gilt statt der Gebäudehöhe die Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion von 569.0 m.ü.M.

3 Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die vorliegende Änderung trägt der nachhaltigen Schulraumplanung Rechnung. Die Neufestlegung der maximalen Höhenkote für den Neubau auf der Parz. Nr. 1048 hat keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da mit den für die betroffenen Bereiche gültigen Baureglementsvorschriften der Zone ZöN F die zulässigen Gebäudehöhen Situationsgerechter und klarer definiert werden.

4 Öffentliche Auflage / Beschluss Gemeinderat

Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt vom 8. Februar bis 9. März 2018.

5 Genehmigung AGR

folgt.