4.9 Alterswohnen

Vorgeschlagen wird ein 2.5-geschossiges Bauvolumen, in welchem 17 Alterswohnungen Platz finden. Je Regelgeschoss können 6 Wohnungen untergebracht werden. Es gibt einen Eingangsbereich mit Gemeinschaftsflächen. Die Dachgestaltung und Dachaufbauten orientieren sich am gültigen Baureglement.

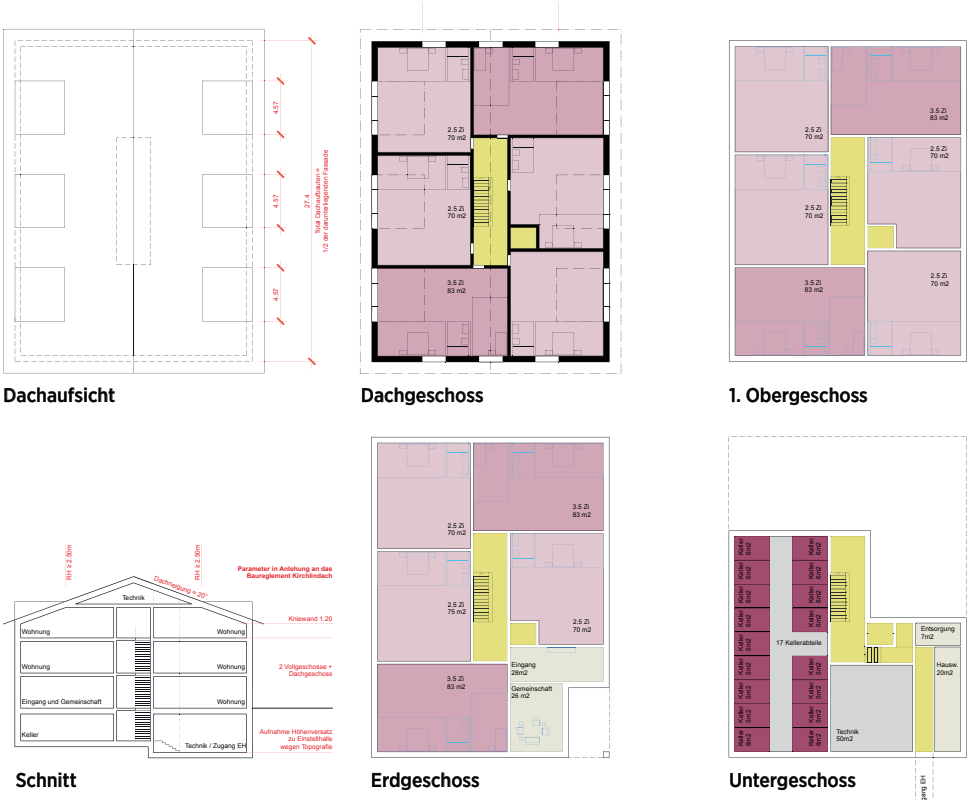


Abb. 13: Grundriss und Schnitt Alterswohnen (Bearbeitungsteam)

4.10 Gesamtübersicht

Auf der folgenden Seite wird die Gesamtübersicht des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie dargestellt.

Machbarkeitsstudie Ortskern Kirchlindach / Szenario Bestand
Dachaufsicht 1:1000
11.03.2025

MS/A PLATZHALTER Weber + Brönnimann

Abb. 14: Gesamtübersicht (Bearbeitungsteam)

5 WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN

5.1 Würdigung des Konzepts

Das Beurteilungsgremium ist sehr erfreut über die ergebnisoffene Herangehensweise und die sorgfältige Herleitung des Konzepts des Bearbeitungsteams. Die formulierten Raumbedürfnisse lassen sich ortsbildverträglich auf dem Areal realisieren, wenngleich die angestrebte Dichte das Maximum des Verträglichen darstellt.

Die Platzierung der Gebäude spannt räumlich stimmige Freiräume auf, die sich miteinander vernetzen, womit eine hohe Durchlässigkeit ermöglicht wird. Die bestehende Allee bildet eine sichtbare und qualitätsvolle Adresse des Schulareals. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung westlich des Kindergartens, die Zufahrt zur Einstellhalle wird in direkter Nähe zur Lindachstrasse platziert, so dass das Areal möglichst von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann. Nach Norden schaffen die Spiel- und Sportflächen einen sanften Übergang zur angrenzenden, offenen Kulturlandschaft. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen wie Schule, Kindergarten und Alterswohnen soll über die Freiräume miteinander vernetzt werden, es sollen Synergien und Nutzungsüberlagerungen gesucht werden, womit das Nebeneinander zu einer Bereicherung wird.

Das Beurteilungsgremium begrüsst den Vorschlag einer weitgehenden Weiternutzung resp. Ertüchtigung der Schul-Bestandesbauten. Die Analyse hat ergeben, dass dies mit den vorhandenen Baukörpern machbar ist, resp. diese aufwärtskompatibel und ortsbaulich gut gesetzt sind.

Aus Sicht der Alters- und Pflegeheimnutzung ist die entstehende Situation harmonisch und räumlich befriedigend. Die betrieblichen Abläufe scheinen mit der vorgeschlagenen Gebäudetrilogie gut machbar. Die Grundsätze der Schrägdächer mit wechselnden Firstrichtungen, Gebäudeproportionen und -höhen (2.5 und 3 Geschosse) führen die mit der Schulanlage etablierte Gestaltungslogik weiter, so dass ein harmonisches Miteinander entsteht.

Die Nutzungskombination von Schule und Alter im Ortskern an Stelle einer Nutzungstrennung ist eine Chance für ein lebendiges Dorf. Wünschbar ist es, die spätere Ausgestaltung des Betriebs resp. Nutzungskombinationen auf ein Miteinander auszulegen (z.B. Bibliothek im Altersheim, Catering bei Anlässen aus dem Bistro des Altersheims, gemeinsame Aulanutzung, usw.).

5.2 Umsetzung des Konzepts

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitete Konzept dient als Leitfaden für das weitere Vorgehen. Die Entwicklung des Areals (Schul- und Altersnutzung) soll als Einheit und gesamtheitlich erfolgen. In diesem Prozess wird Folgendes Empfohlen:

1. Weiterverfolgen der Schulraumplanung mit der an die Machbarkeitsstudie angepassten Strategie 1 "Bestand".
2. Prüfen, welche Elemente sich aus dem Schul- und Altersheimalltag verweben lassen.
3. Ganzheitliches Qualitätssicherungsverfahren: Um die Gesamtheit der Konzeption und die Planung von gemeinsamen Elementen zu ermöglichen, kann und soll die Weiterbearbeitung des Konzepts im selben Qualitätssicherungsverfahren erfolgen (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb).
4. Die Erkenntnisse zur Volumetrie, Dachform und Aussenraumgliederung sollen einen hohen Stellenwert haben und verbindliche Leitschnur resp. Programmbestandteil im Qualitätssicherungsverfahren werden.
5. Bei der Weiterbearbeitung aufpassen, dass die Erschliessung der Alterswohnungen nicht zur Strasse und der Platz vor dem Bistro nicht zum Parkplatz werden.
6. Saubere Klärung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Anlagen in der Realisierung und vor allem in der Organisation des Betriebs.
7. Option der Erschliessung im Südwesten noch nicht verwerfen, aber wahrscheinlich den Aussenraum besser als Demenzgarten oder Ähnliches nutzen.

5.3 Anpassung baurechtliche Grundordnung

Das heutige Schulareal befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung ZOEN B. Die Teilparzellen Nrn. 137 sowie 1152 sind jedoch der Wohn- und Gewerbezone (WG2) zugewiesen. Präferiert wird die Umsetzung in einer Regelbauzone. Um das in einem weiteren Schritt (Wettbewerb) zu erarbeitende Referenzkonzept optimal umsetzen zu können, könnte eine Vereinheitlichung der Zonenzugehörigkeit (z. B. Zuweisung ganzer Perimeter in die ZOEN B sowie die Anpassung des dazugehörigen Baureglement-Artikels) prüfenswert sein. Es wird eine Einzonung von ca. 230 m^2 Landwirtschaftsland im Norden des Areals für die Realisierung des Sportplatzes notwendig sein. Empfohlen wird deshalb zunächst die Durchführung eines Wettbewerbs, auf dessen Basis dann die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erfolgen kann.

Abb. 15: Rechtsgültiger Zonenplan Kirchlindach mit eingezeichnetem neuem Perimeter ZOEN B (blau) (Gemeinde Kirchlindach), bearbeitet

6 GENEHMIGUNG

Vom Begleitgremium genehmigt
Kirchlindach, den 9. April 2025:

Fachexperten

Martin Klopfenstein,
Freiluft Architekten GmbH

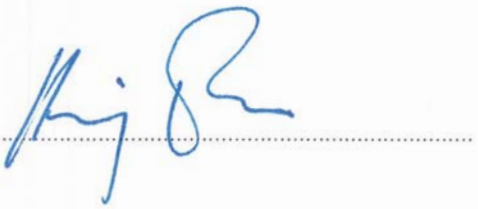
Tina Kneubühler,
extrā Landschaftsarchitekten AG

Thomas Käppeli,
Kast Kaeppeli Architekten GmbH

Sachexperten

Stephan Wüthrich,
Gemeinderat Kirchlindach
Ressort Entwicklung

Heinz Palecek,
Gemeinderat Kirchlindach
Ressort Bildung



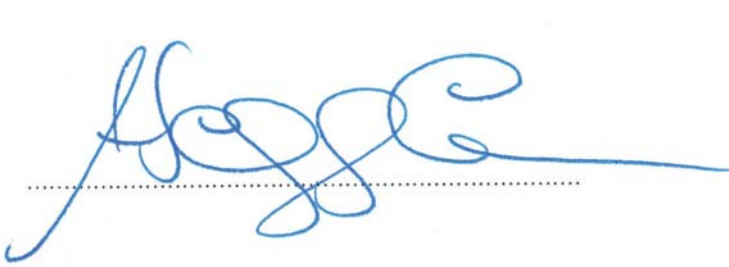
Experten ohne Stimmrecht

Adrian Müller,
Gemeindepräsident Kirchlindach

Susette Buchschacher,
Gesamtschulleiterin Kirchlindach

Michèle Ramseier,
Bauinspektorin Kirchlindach

Eva Arabella Abegglen,
Tertianum AG



Fabian Eberle,
Tertianum AG

7 EN DETAIL: RAUMBEDÜRFNISSE

7.1 Cluster Schulraum

Grundlage für die Raumbestellung bildet die Strategie 3 "Ersatzneubau +" aus dem Schlussbericht Schulraumentwicklung vom Februar 2023 (S. 15 ff.). Darin sind für das Schulhaus, den Kindergarten sowie die Turnhalle am Standort Kirchlindach Ersatzneubauten vorgesehen.

Abb. 16: Strategie 3, Strategiebericht Schulraumentwicklung (Basler & Hofmann)

Die Quantitäten sind im Folgenden aufgeschlüsselt. Zum Aussenraum gilt: Das heutige Angebot genügt auch den steigenden Schülerzahlen (vgl. einschlägige Richtwerte, z. B. vom Verband Kindergärtner:innen Schweiz KgCH). Erfreulicherweise ist in Kirchlindach ein sehr aktiver Turnverein (TV Kirchlindach) domiziliert. Der TV bietet ein umfangreiches Angebot mit Leichtathletik und Geräteturnen für die Jugend und für Erwachsene. Dieser nutzt und schätzt die Leichtathletikanlage. Es herrscht momentan auch Platzmangel im Geräteraum zum Versorgen der Turngeräte der Turnhalle (im Raumprogramm enthalten).

AUSSENRAUM

Element	Fläche	Bemerkung
Leichtathletikanlage*	1572	
Rasenplatz	2200	
Pausenplatz (Hartplatz, teils gedeckt)	700	
Aussenraum KIGA	200	bestehend: 700
Spielplatz	700	öffentlich
Verkehrsfläche**	0	Anlieferung, Velo etc.
Parkplätze*** : 15 Stück	375	nur Schulbetrieb
	5'747	

* Leichtathletikanlage:
- Sprintbahn 100 m (3 Bahnen)
- Hochsprunganlage
- Kugelstossbecken
- Weitsprunganlage (Anlauf kombiniert mit Sprintbahn)
- Sportplatz (ca. 25 m x 58 m)

** projektspezifisch, fällt teilweise mit Pausenplatz zusammen

*** gemittelt nach Berechnung Art. 52 BauV: Minimum/Maximum = 10.1 / 22.5

HOCHBAU

Geschoss	Zimmer/Nutzung	Fläche	Bemerkung
Attika	Biblio	80	Bibliothek
	Gtech	80	
	Gtext	80	
	Schulküche	80	
	LP	50	
	Mat	13	
	Logo	20	Logopädie
	WC, PU	25	WC, Putzraum
	Lift	4	
OG	KLZ1	75	Klassenzimmer
	GRR1	20	Gruppenraum
	KLZ2	75	
	Dispo	75	
	GRR2	20	
	KLZ3	75	
	GRR3	20	
	KLZ4	75	
	GRR	20	
	PM	80	
	KLZ5	75	
	GRR4	20	
	WC, PU	25	
	Lift	4	
EG	AULA	280	
	AZ	100	Allzweckraum
	TS	160	Tagesschule
	TS-Küche	60	
	BESPR	30	
	BUERO TS	30	
	SEKR	20	
	SSA	20	
	KOPIER	11	
	WC, WC , PU	25	WC, Putzraum
	Büro Schulwart	15	
	GER AU	35	Aussengeräte
	Lager HW	23	Lager Hauswart
	GER AU HW	32	Aussengeräte Hauswart
	Lift	4	
UG*	Turnhalle	448	
	GER1	90	Geräteraum
	GER2	70	Geräteraum
	GAR1	25	Garderobe
	GAR2	25	
	GAR3	18	
	DU1	20	Dusche
	DU2	20	
	HW	14	Hauswart
	PU	25	Putzraum
	WC, WC	25	
	Lift	4	
	Ersatz Jugendraum	100	
	MUS	80	Dezidiertes Musikzimmer
KIGA	HR	104	Hauptraum
	KLZ KIGA	75	
	SR	28	Spielraum
	GRR KIGA	30	
	WC, PU	25	
	GAR KIGA	15	
ZUSAMMENZUG	Nutzfläche NF	3'177	Haupt- und Nebennutzfläche
	Verkehrsfläche 14% NF	445	evtl. mit Arbeitstischen / Arbeitsbereichen
	Konstruktionsfläche 10% NF	318	
	Geschossfläche GF tot.	**3'900**	

7.2 Wohnraum für Betagte

Die Tertianum AG hat am 4. Juni 2024 für ein Pflege- und Wohnheim qualitative Anforderungen an die Bauten sowie ein detailliertes Raumprogramm formuliert.

Kirchlindach

Übersicht Raumprogramm und wichtigste Projektierungsparameter Tertianum
4.06.2024/fv

Parzelle / Typologie

- Positionierung auf Parzelle:
  - Möglichst ebenes Gelände (Rollstuhlgängigkeit: max. 6% Steigungen)
  - geeignete Anlieferungsmöglichkeit (Gastronomie, Wäsche, Pflegematerial)
  - einfache Zugänglichkeit für Taxi / Abholung, Notarzt, Feuerwehr usw.
  - Demenzgarten mind. 200m2 mitdenken
- Gebäudetypologie:
  - Mischnutzungen nach Möglichkeit vermeiden, Ausnahme: pflegenahe Angebote
  - Zwei getrennte Adressen für betreute Seniorenwohnungen und Pflegebetrieb, zwei Gebäude möglich, aber so nah wie möglich und mindestens auf einem Geschoss verbunden
  - Hoftypologien sehr bewährt aus zwei Gründen: Umlaufmöglichkeiten auf Pflegegeschossen erhöhen den Bewegungsspielraum für die Pflegegäste, kurze Wege ermöglichen einen effizienteren Service für Pflege und Gastronomie.

Modell Tertianum / Angebot

- Angebote Tertianum:
  - Pflegebetrieb mit zusätzlichem Angebot an betreuten Seniorenwohnungen mit hausinterner "Spitex" (rund um die Uhr Notfalldienst vor Ort gewährleistet) und zusätzlichem "à la Carte"-Dienstleistungsangebot.
  - Pflegedienstleistungen mit Vielfalt an Spezialisierungen (z.B. Demenz, Rehabilitation, Akutgeriatrie, Huntington, Pflegehotels usw.)
  - Ergänzende Angebote: Physiotherapie, Podologie, Coiffeur (öffentlich nutzbar, auch für Quartier)
- Mögliche ergänzende Angebote mit Synergiepotential für das Areal (externe Angebot oder als Drittnutzer im gleichen Mietobjekt):
  - Kindertagesstätten (Mittagsdienst TAG möglich)
  - Arztpraxen, Apotheken usw.

Flächenbedarf/Raumprogramm

- Raumprogramm:
  - 40 Einzelpflegezimmer Pflege, 2 Stationen à 20 Zimmer, ca. 2'300m2 BGF
  - Demenzabteilung mit 14 Einzelzimmern, vorzugsweise EG, ca. 650m2 BGF
  - 16 betreute Senioren-Wohnungen (ca. 50%/50% 2.5-Zimmer und 3.5-Zimmer), ca. 1'600m2 BGF oberirdisch
  - Öffentliches Erdgeschoss mit Restaurant, Mehrzweckraum, Produktionsküche, Administration, Physiotherapie, Arztpraxis usw., ca. 1'300m2 BGF
  - **Total Ca. 5'850m2 BGF oberirdisch**

Planungshinweise

- Planungshinweise:
    - Pflegestationen à mind. 20 Einzelzimmer pro Geschoss (ca. 1'000m2 BGF pro Geschoss)
    - "öffentliches" Erdgeschoss mit ausreichend Gartenumschwung (Demenzgarten ca. 200m2 mitdenken, kann auch auf einer Dachterrasse sein, aber erhöhte Anforderungen an Absturzsicherung)
    - Aussenraum für jedes Pflegegeschoss (bei Aufenthalt), sowie Gartenanstoss mit Terrasse für Restaurant
    - Loggien für alle Wohnungen (windgeschützt)
    - PP gemäss geltenden Vorschriften, Personal und Wohnungsgäste im UG, Besucher, Notarzt etc. vorzugsweise aussen.
- Wichtigste Planungsnormen:
    - SIA 500 hindernisfreies Bauen
    - Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Felix Bohn)
    - Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechte Bauten (Nutzungskategorie: Sonderbauten)

Zu Klären

- Caterinangebot durch Betrieb (Auswirkung auf Küchenkonzeption)
- Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern (Ärzte, Physiotherapie usw.)
- "Tierpark" wünschenswert, zu prüfen

Kirchlindach – Gemeindegrundstücke Nr. 1152 / Nr. 137 3.04.06/fv

Flächenbedarf, Durchschnittswerte für 54 Pflegezimmer (davon 14 Demenz) und 16 Wohnungen

Nr.	Bezeichnung	Menge	m2 ca.	Total o.l.	Total u.l.	Bemerkung
1	**Wohnen**					
1.1	**Appartements**					
	1 1/2 Zimmerappartement (Neubau)	0	45.0	–	–	
	2 1/2 Zimmerappartement (inkl. Reduit / sep. WC)	8	62.0	496.0	–	WM/TU in Wohnung
	3 1/2 Zimmerappartement (inkl. Reduit / sep. WC)	8	82.0	656.0	–	WM/TU in Wohnung
	4 1/2 Zimmerappartement (Hauswartwohnung)	0	97.0	–	–	
	Total Kapitel 1.1			**1'152.0**	**–**	
1.2	**Nebenräume Appartements**					Annahme: 2 Geschosse
	Kellerabteil pro Wohnung	16	6.0	–	96.0	im UG
	Trocknungsraum (eine Einheit pro 6 Wohnungen)	2	10.0	20.0	–	vorzugsweise auf Geschoss
	Putzraum (1 pro Geschoss)	2	5.0	10.0	–	1 pro Geschoss
	Entsorgung Hauskehricht	1	25.0	25.0	–	im UG oder EG
	Total Kapitel 1.2			**55.0**	**96.0**	
2	**Pflege**					
2.1	**Pflegeappartements**					
	Pflegeappartements inkl. Dusche/WC (5 m2)	40	25.0	1'000.0	–	Annahme: 2 Geschosse
	Aufenthalt/Essen, inkl. Gruppenküche	2	150.0	300.0	–	Annahme: 2 Geschosse
	Pflegebad	1	25.0	25.0	–	
	Büro Pflegedienstleitung	1	20.0	20.0	–	
	Stationszimmer	2	20.0	40.0	–	
	Medikamentenraum	2	10.0	20.0	–	angrenzend an Stationszimmer
	Rapportzimmer	2	20.0	40.0	–	
	Aktivierung	1	60.0	60.0	–	
	Total Kapitel 2.2			**1'505.0**	**–**	
2.2	**Nebenräume Pflegestation**					
	Ausguss	4	6.0	24.0	–	je 2 auf Pflegegeschoss
	Betriebswaschküche (Schmutz-/Sauberzone getrennt)	1	36.0		36.0	
	Putzraum	2	5.0	10.0	–	auf Pflegegeschoss
	Entsorgung	1	25.0		25.0	
	Lager Pflegematerial	2	15.0	30.0	–	auf Pflegegeschoss
	Lager Hilfsmittel	1	40.0	–	40.0	im UG
	Hauptlager Pflegematerial	1	80.0	–	80.0	im UG
	Wäschelager, sauber	2	10.0	20.0	–	auf Pflegegeschoss
	Mitarbeiter WC	2	5.0	10.0	–	1 WC pro Pflegestation
	Besucher WC	2	5.0	10.0	–	auf Pflegegeschoss
	IV WC	2	5.0	10.0	–	kann mit Besucher WC kombiniert werden
	Mitarbeitergarderoben inkl. Dusche/WC/Lavabo	2	30.0	–	60.0	im UG
	Schrankraum (Sommer-/Winterkleider Pflegegäste)	1	65.0	–	65.0	im UG
	Fumoir	1	15.0	15.0	–	
	Total Kapitel 2.2			**129.0**	**306.0**	
3	**Demenzstation**					
	Pflegeappartement mit Nasszelle	14	25.0	350.0	–	Einbettzimmer
	Aufenthalt/Essen, inkl. Gruppenküche	1	75.0	75.0	–	
	Nasszellen (Dusche/WC)	3	6.0	18.0	–	
	Stationszimmer	1	20.0	20.0	–	
	Ausguss	2	6.0	12.0	–	
	Demenzgarten (geschützter Aussenbereich)	1	200.0	–	–	Minimum
	Tier"park"	1	200.0	–	–	Nach Möglichkeit
	Total Kapitel 3			**475.0**	**–**	
4	**Verwaltung**					
	Büro Standortleitung und Leitung Hotellerie	1	20.0	20.0	–	
	Büro Hauswart und flying desk	1	20.0	20.0	–	
	Empfang/Concierge (mit Büro)	1	30.0	30.0	–	
	Werkstatt	1	20.0	20.0	–	im UG möglich
	Mitarbeiterruheraum	1	15.0	15.0	–	
	Mitarbeiteraufenthalt	1	60.0	60.0	–	
	WC	2	15.0	30.0	–	
	Total Kapitel 4			**195.0**	**–**	
5	**Gastronomie**					
5.1	**Restaurationszonen**					
	Bistro	1	100.0	100.0	–	inkl. Buffet
	WC-Anlage (D + H) als IV-WC	1	15.0	15.0	–	gemäss Vorschrift
	Putzraum	1	5.0	5.0	–	
	Lagerraum Gastronomie	1	15.0	15.0	–	
	Mehrzweckraum	1	80.0	80.0	–	inkl. Stuhllager
	Total Kapitel 5.1			**215.0**	**–**	
5.2	**Küche**					
	Gastroküche	1	80.0	80.0	–	
	Lagerraum (Economat)	1	20.0	20.0	–	
	Lager Getränke	1	20.0	20.0	–	
	Kühlzelle/TK	3	25.0	75.0	–	
	Mitarbeitergarderoben Gastronomie	2	15.0	30.0	–	
	Entsorgung	1	20.0	20.0	–	
	Total Kapitel 5.2			**245.0**		
6	**Hauswirtschaft**					
	Hauptlager Hauswirtschaft	1	30.0	–	30.0	

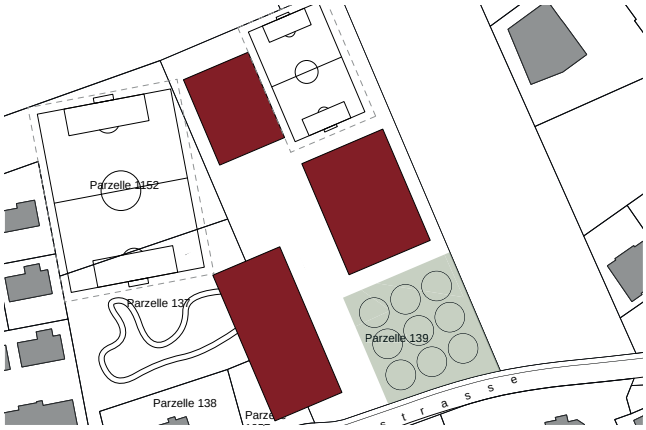
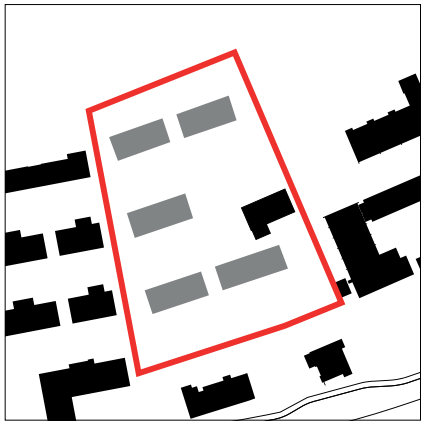
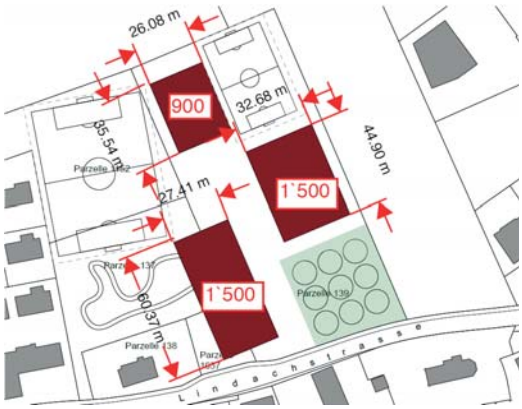
Nr.	Bezeichnung	Menge	m2 ca.	Total o.l.	Total u.l.	Bemerkung
	Total Kapitel 6			**-**	**30.0**	
7	**Parkierung**					
	Plätze in Einstellhalle (0.5 pro Wohnung + MA)	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Plätze im Freien	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Fahrräder/Motorräder	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Total Kapitel 7			-	-	
8	**Haustechnik**					
	Schwachstrom	1	20.0	-	20.0	
	Weitere Technikräume			-	-	nach Bedarf
	Total Kapitel 8			**-**	**20.0**	
9	**Gewerbe**					
	Coiffeur	1	25.0	25.0	-	
	Physiotherapie	1	100.0	100.0	-	
	Ärztezentrum	1	150.0	150.0		
	Total Kapitel 6			**275.0**	**-**	
	Total			**4'246.0**	**452.0**	**HNF und NNF***
						HNF + NNF oberirdisch

V2.3 (15.12.2015)

* Haupt- und Nebennutzfläche (ohne Verkehrs-, Funktions- und Aussennnutzfläche) gemäss SIA 416 (aber inkl. Fläche Kapitel 7)

7.3 Ortsbauliche Studien

Bezüglich der Ortsanalyse und den ortsbaulichen Prinzipien sollen die Vorarbeiten aus den Grundlagenstudien konsultiert und gewürdigt werden. Die Gemeinde hat anlässlich der Programmverfassung eine verkürzte Leseart vorgenommen:

	Studie Ortsentwicklung Kirchlindach, 12. April 2008 **Jürg Hänggi Planung + Beratung, 4 d AG Landschaftsarchitekten, Brügger Architekten AG**	**Studie "Entwicklung Dorfzentrum Kirchlindach", 06. März 2020** **Schär Buri Architekten**
Schlüsselpassage		
	Cluster "Kindergarten" (roter Rand, Pfeil)	Variante 4: Abbruch gesamte Schulanlage und Kindergarten
Telemetrie	Kindergarten ca. 20 Wohneinheiten 2‘600 m2 BGF Dienstleistung und stilles Gewerbe möglich 	
	2`600 m² BGF x 115% = ca. 3`000 m² Geschossfläche oberidisch GFo	Keine Angaben. Rekapitualtion: ca. 3`900 m² Gebäudegrundfläche x 2 Geschosse (geltende ZöN B) = 7`800 m² GFo

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20A | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch