panoramapanoramapanorama

SCHLUSSBERICHT
MACHBARKEITSSTUDIE "ORTSKERN"

Einwohnergemeinde Kirchlindach | Kanton Bern
9. April 2025

Auftraggeberin
Gemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Verfahrensbegleitung
Panorama AG
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Einleitung**	**5**
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass der Planung und Vorstudien	5
2	**Aufgabenstellung**	**6**
2.1	Grundverständnis	6
2.2	Aufgabenstellung	6
2.3	Nutzungscluster	6
2.4	Perimeter	7
2.5	Rahmenbedingungen	8
3	**Durchführung**	**9**
3.1	Formelles und Verfahrensart	9
3.2	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	9
3.3	Bearbeitungsteam	9
3.4	Begleitgremium	9
3.5	Ablauf und Ergebnisse	10
4	**Arbeitsprozess und Konzept**	**11**
4.1	Herleitung des Konzepts in Kürze	11
4.2	Ergebnis Machbarkeitsstudie	12
4.3	Erschliessung	13
4.4	Aussenraum	14
4.5	Erweiterung Schulhaus	14
4.6	Neubau Kindergarten und Tagesschule	15
4.7	Turnhalle	15
4.8	Alters- und Pflegeheim	16
4.9	Alterswohnen	18
4.10	Gesamtübersicht	18
5	**Würdigung und Empfehlungen**	**20**
5.1	Würdigung des Konzepts	20
5.2	Umsetzung des Konzepts	21
5.3	Anpassung baurechtliche Grundordnung	21
6	**Genehmigung**	**22**
7	**En Detail: Raumbedürfnisse**	**24**
7.1	Cluster Schulraum	24
7.2	Wohnraum für Betagte	26
7.3	Ortsbauliche Studien	30

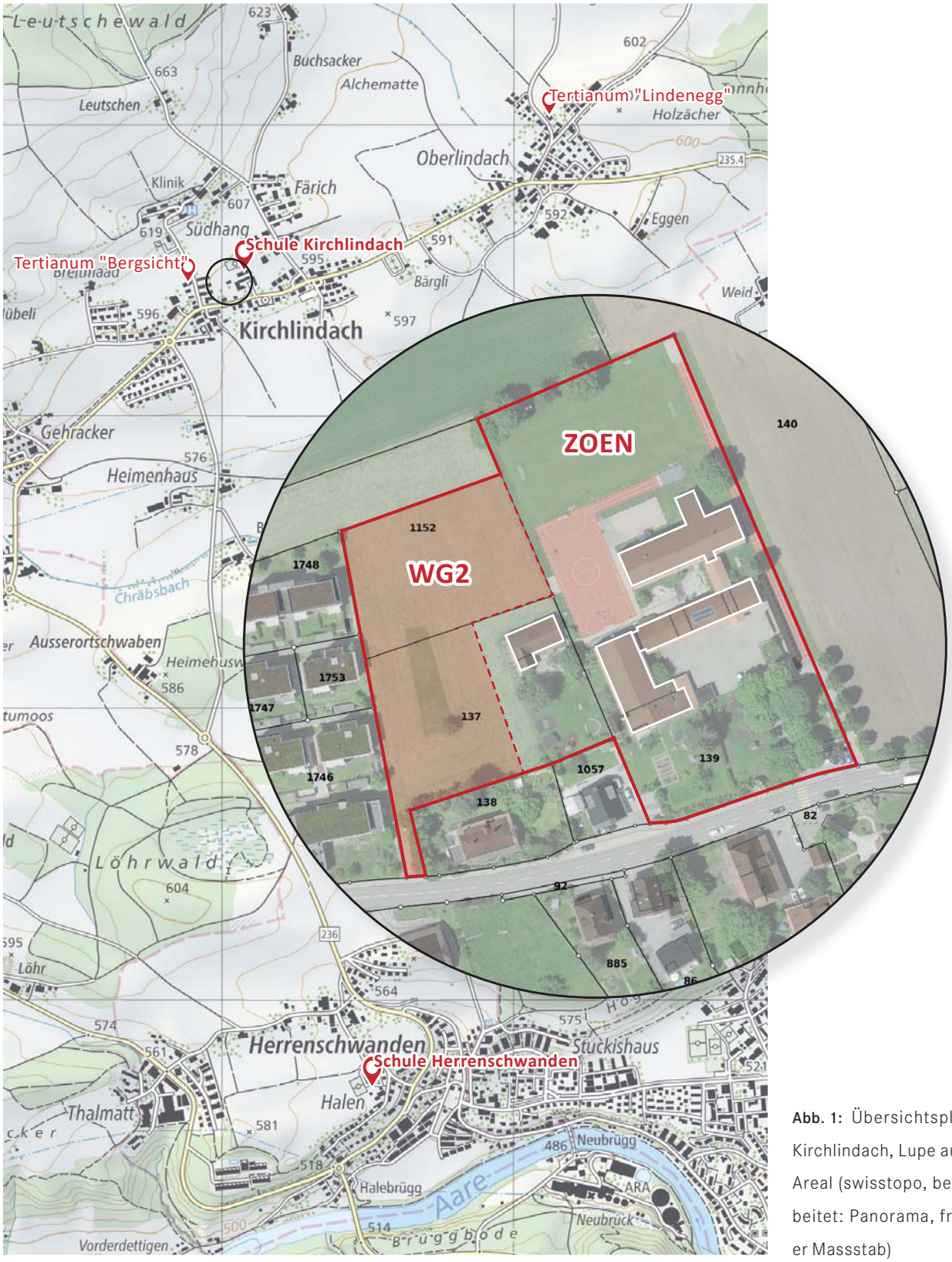


Abb. 1: Übersichtsplan Kirchlindach, Lupe aufs Areal (swisstopo, bearbeitet: Panorama, freier Massstab)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Im Ortskern von Kirchlindach befindet sich eine Primarschule mit Kindergarten und angrenzend eine über 1 ha grosse Baulandreserve im Gemeindebesitz. Auf den Parzellen Nrn. 137 und 1152 ist vieles möglich. Gegenwärtig sind die Parzellen der Wohn- und Gewerbezone (WG2) zugewiesen. Das Schulareal liegt heute in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZoeN) und ist damit hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Die von der Arbeitsgruppe Schulraumplanung durchgeführten Abklärungen haben aufgezeigt, dass u. a. für das Schulareal Kirchlindach Veränderungen anstehen. Gleichzeitig hat sich die Tertianum AG hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeit resp. Zusammenlegung der beiden Standorte "Bergsicht" und "Lindenegg" seit längerem an die Gemeinde gewendet. Überdies bestehen verstärkte Nutzungsansprüche an oder im Aussenraum (Aufwertung Spielplatz, Pumptrack, Parkplatzsituation bei Spitzenbelegungen). Weil das Areal quasi das "Tafelsilber" der Gemeinde darstellt, sollen die weiteren Entscheide fundiert und mit Fingerspitzengefühl gefällt werden.

1.2 Anlass der Planung und Vorstudien

Das Areal im Ortskern von Kirchlindach wurde bereits von unterschiedlichen Teams auf seine Potenziale hin untersucht. Es liegen zwei Vorstudien vor:

> Studie "Ortsentwicklung Kirchlindach", 12. April 2008, Jürg Hänggi Planung + Beratung, 4 d AG Landschaftsarchitekten, Brügger Architekten AG
> Studie "Entwicklung Dorfzentrum Kirchlindach", 6. März 2020, Schär Buri Architekten

Zudem war das Aral (unter anderem) Gegenstand vom Einwohnerforum Kirchlindach (20.06.2019) und dem Dialog Zukunft Kirchlindach (06.11.2023).

Anlass für die vorliegende Machbarkeitsstudie ist der Beschluss des Gemeinderates, die Vereinbarkeit des Raumbedarfs der Schule, der Allgemeinheit sowie des Wohnens fürs Alter nochmals vertieft zu untersuchen, bevor der zusätzliche Schulraum geplant und beschafft wird.

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Grundverständnis

Auf dem Schulareal und der angrenzenden Baulandreserve verdichten sich die Nutzungsinteressen. Bereits heute zeigt sich, dass mit der vorherrschenden baurechtlichen Grundordnung einige Lösungen nicht machbar oder bestimmte Raumbedürfnisse unerfüllbar wären. Es soll daher mittels einer Machbarkeitsstudie eruiert werden,

a. welche Raumansprüche (**ortsverträgliches Mass der Nutzung**)
b. an welchem Ort (**mögliche Nutzungsverteilung in Szenarien**)
c. mittels welcher Gestaltungsprinzipien für Aussenraum und Bauten (**ggf. Anpassung der baurechtlichen Grundordnung**)

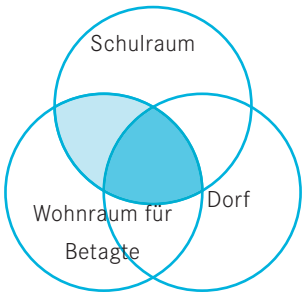
realisiert werden könnten.

2.2 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist zu untersuchen, welche Nutzungen sich auf dem Areal realisieren lassen. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie die Schulraumplanung umgesetzt und wie neuer Wohnraum für betagte Menschen geschaffen werden kann. Die Machbarkeitsstudie klärt, ob die bestehenden Raumbedürfnisse an dem Ort und vor allem innerhalb der rechtskräftigen Grundordnung realisiert werden können oder ob eine Änderung derselben notwendig ist. Für ein mögliches neues Planungsinstrument sind die entsprechenden Eckwerte abzuleiten.

2.3 Nutzungscluster

Die Raumansprüche lassen sich grob in drei Cluster gliedern: Schulraum, Wohnraum für Betagte und Anliegen der Allgemeinheit ("aus dem Dorf"). Diese sind in Teilen ergänzend und in Teilen auch konkurrierend. Die Auftraggeberin interessiert es, ob und wo sich Synergien finden lassen, welche Raumbedürfnisse gemeinsam erfüllt werden können und welche Programmkonstellationen sich auf dem Areal realisieren lassen.



Schulraum	Wohnraum für Betagte	Ansprüche Allgemeinheit	Cluster
Die Schule der Gemeinde Kirchlindach besteht aus den beiden Standorten Kirchlindach und Herrenschwanden. An beiden Standorten werden Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Zusätzlich wird eine Tagesschule geführt. Abklärungen durch die Arbeitsgruppe Schulraumplanung haben aufgezeigt, dass unter anderem für den Standort Kirchlindach Handlungsbedarf besteht.	Die Tertianum AG (Alters- und Pflegeheim) hat sich mit klaren Bedürfnissen hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeit resp. Zusammenlegung der beiden Standorte "Bergsicht" und "Lindenegg" an die Gemeinde gewendet. Die Abklärungen und die Expertise der Tertianum AG fliessen ins Verfahren ein. Es besteht keine Verbindlichkeit zwischen der Gemeinde und der Tertianum AG.	Der Verein Pumptrack Kirchlindach realisiert gegenwärtig eine neue Anlage. Weiter bestehen hohe Ansprüche an den Aussenraum (aktiver Turnverein) und ein wahrgenommenes Defizit an einem Begegnungsort (Spielplatz, Café oder ähnlich).	Beschreibung
> 2 Kindergärten (Doppelkindergarten) > 5 Schulzimmer (Primarstufe) > Einfach-Turnhalle > Tagesschule > Aufwertung im Aussenraum wie Beerengarten, gedeckte Pausenhalle usw.	> 40 Einzelpflegezimmer, 2 Stationen à 20 Zimmer > Demenzabteilung mit 14 Einzelzimmern > 16 betreute Senioren-Wohnungen > öffentliches EG mit: Restaurant, Mehrzweckraum, Produktionsküche, Administration, Physiotherapie, Arztpraxis	> Spielplatz > Pumptrack > Begegnungsort	Programm
ca. 3`500 m² GFo	ca. 6`700 m² GFo	n.n.	Total

> die Details der Raumbedürfnisse finden sich im Anhang (vgl. 7.1)

2.4 Perimeter

Der Projektperimeter liegt im Ortskern der Gemeinde Kirchlindach. Er umfasst die im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Kirchlindach liegenden (Teil-)Parzellen Nrn. 137, 139 und 1152 mit einer Fläche von rund 17'000 m². Auf dem Areal befindet sich die bestehende Primarschule mit Tagesschule, der Kindergarten sowie die Turnhalle.

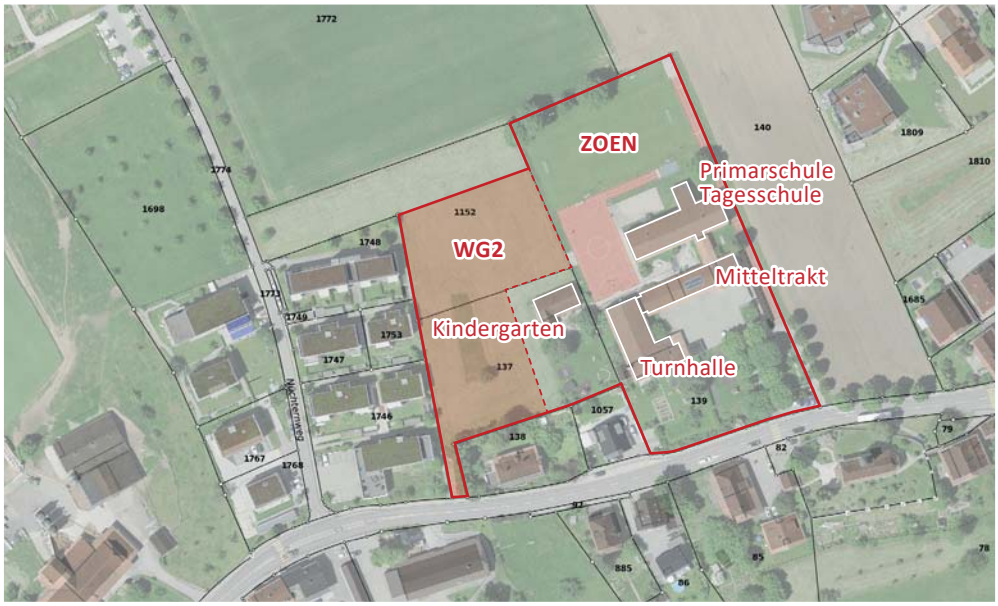


Abb. 2: Projektperimeter Machbarkeitsstudie "Ortskern" (rote ausgezogene Linie), (Basler & Hofmann)

2.5 Rahmenbedingungen

Sämtliche Rahmenbedingungen finden sich im Programm der Machbarkeitsstudie.

3 DURCHFÜHRUNG

3.1 Formelles und Verfahrensart

Bezeichnung: Machbarkeitsstudie Ortskern
Verfahrensart: Einstufiger Studienauftrag (Ideenstudie) in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009, auf Einladung, in deutscher Sprache.

Das Verfahren unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen des Kantons Bern (Gesetz vom 8. Juni 2021 über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2)). Alle Vergaben erfolgen freihändig.

3.2 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin	Gemeinde Kirchlindach	Lindachstrasse 17 3038 Kirchlindach www.kirchlindach.ch
Verfahrens- begleitung	Panorama AG	Fabrikstrasse 20A 3012 Bern www.panorama-ag.ch
Ansprechpersonen	Florian Künti, Livia Kälin	florian.kuenti@panorama-ag.ch livia.kaelin@panorama-ag.ch +41 31 326 44 44

3.3 Bearbeitungsteam

Die Aufgabenstellung wird bearbeitet durch:

> Märki Sahli Architekten, Muristrasse 57, 3006 Bern (Federführung)
> PLATZHALTER Studio für Städtebau GmbH, Fliederweg 10, 3007 Bern
> Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Morillonstrasse 87, 3007 Bern

3.4 Begleitgremium

Fachexperten (stimmberechtigt)	Martin Klopfenstein	Freiluft Architekten
	Tina Kneubühler	extrā Landschaftsarchitekten AG
	Thomas Käppeli	Kast Kaeppeli Architekten GmbH
Sachexperten (stimmberechtigt)	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

3.5 Ablauf und Ergebnisse

18.09.2024	Wahl des Bearbeitungsteams durch Gemeinderat
Werkstatt 01 Mi, 25.09.2024	Startveranstaltung: > Erläuterung der Aufgabenstellung, gemeinsames Aufgabenverständnis > Begehung vor Ort und Fragenbeantwortung > Stossrichtungen und Zeithorizont
Werkstatt 02 Mi, 04.12.2024	Zwischenbesprechung: > Ortsanalyse > Variantenfächer und Szenarienbildung, gemeinsame Bewertung > Triage und Bewertung (verwerfen, weiterverfolgen, kombinieren)
Werkstatt 03 Mo, 27.01.2025	geplante Schlussveranstaltung > Präsentation weiterbearbeitetes Szenario > Abwägen der ausgearbeiteten Szenarien > Empfehlungen zur Überarbeitung
Werkstatt 04 (zusätzlich) Di, 11.03.2025	Schlussveranstaltung > Präsentation finales Szenario > Formulierung von Empfehlungen

4 ARBEITSPROZESS UND KONZEPT

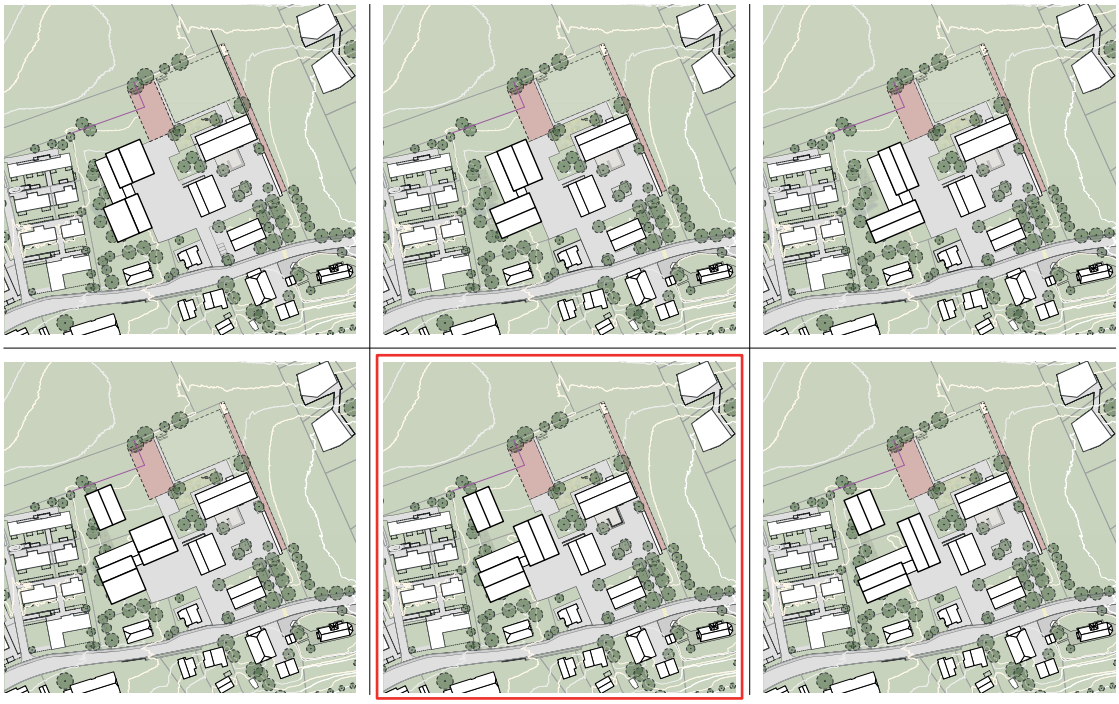
4.1 Herleitung des Konzepts in Kürze

Während des Arbeitsprozesses hat sich herauskristallisiert, dass die Schulanlage ein wertvoller Bestand bildet, welcher zum Zentrum der Gemeinde mit der Kirche und dem Pfrundhaus gehört. Er kann und soll ertüchtigt werden. Durch einen Abbruch der Bibliothek und der Hauswartswohnung könnte das Schulhaus weiter in seinem Bestand gestärkt werden. Das Areal profitiert wie der ganze Ortskern von Grünraumzungen, welche sich weit in das Siedlungsgefüge ziehen. Die Adressierung des Areals funktioniert heute über einen Langsamverkehrszugang, welcher durch eine geschützte Baumallee führt.

Szenarien

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden die beiden Szenarien "Bestand" und "Neubau" geprüft, wobei das Szenario "Bestand" schlussendlich weiterbearbeitet wurde. Grund für den Entscheid ist in erster Linie der Erhalt der bestehenden Bausubstanz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Identität, welche sich für Erweiterungsbauten eignet. Zudem ist eine Etappierung der Bauarbeiten somit besser möglich.

Für das weiterbearbeitete Szenario "Bestand" wurden drei Varianten der Setzung des Alters- und Pflegeheims inkl. Alterswohnungen geprüft. Es zeigte sich, dass diese Raumbedürfnisse in mehrere Gebäude unterteilt werden müssen, um dem Ortsbild gerecht zu werden. Daraus ergeben haben sich die Varianten "Modul Quadrat", "Modul Rechteck" und "Modul Längs". Ausgewählt wurde das "Modul Rechteck", da sich dieses hinsichtlich Körnung und Ortsbildverträglichkeit am besten eignet.



Modul Quadrat **Modul Rechteck** **Modul Längs**

4.2 Ergebnis Machbarkeitsstudie

Die bestehende Schulanlage und Turnhalle werden erhalten und weiterentwickelt. Zudem entsteht ein neues Bauvolumen an der Lindachstrasse, welches einen Kindergarten und die Tagesschule (oder einen Mehrzweckraum) beinhaltet. Eine Ersatzbaute für die Turnhalle wäre zu einem späteren Zeitpunkt möglich, falls diese zukünftig den BASPO-Anforderungen entsprechen soll. Das Gebäude für das Alters- und Pflegeheim befindet sich im Westen des Areals in zwei Gebäuden. Im Nordwesten ist ein Gebäude für Alterswohnungen. Es gibt zwei Hauptaufenthaltsbereiche: einen auf dem Vorplatz des Altersheims und einen auf dem Pausenplatz der Schule. Ein Bistro im Alters- und Pflegeheim soll als Treffpunkt dienen. Im Nordosten liegen ein Rasenfeld sowie ein Allwetterplatz.

Abb. 3: Szenario Bestand, Modul Rechteck (Bearbeitungsteam)

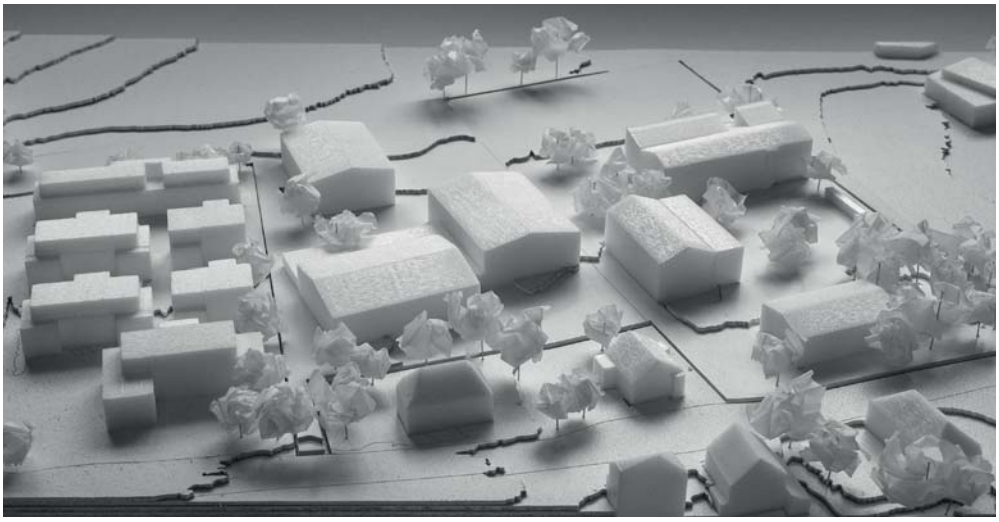


Abb. 4: Modellfoto Szenario Bestand, Modul Rechteck (Bearbeitungsteam)

Abb. 5: Szenario Bestand, Modul Rechteck mit Neubau Turnhalle (Bearbeitungsteam)

4.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Personenverkehrs und des MIVs sowie die Anlieferung verlaufen getrennt. Der Fuss- und Veloverkehr (oranger Pfeil) führt über den Schulweg durch die bestehende Baumallee. Die Zufahrt zur Einstellhalle (fetter roter Pfeil) verläuft direkt ab der Lindachstrasse, sodass der Verkehr nicht über das Areal geführt werden muss. Die Anlieferung des Alters- und Pflegeheims (dünner roter Pfeil) erfolgt über einen Wendekreis im Norden. Zudem dient der Ankunftsplatz des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterswohnungen auch als Taxivorfahrt.

In der Einstellhalle sind ca. 50 Parkplätze realisierbar. Sämtliche Parkplätze sollen doppelgenutzt werden können. Um der Elterntaxi-Problematik entgegenwirken zu können, ist die Realisierung einer Kiss + Ride-Anlage an der ehemaligen Posthaltestelle südlich der Parz. Nr. 1057 möglich.

Abb. 6: Arealerschliessung (Bearbeitungsteam)

4.4 Aussenraum

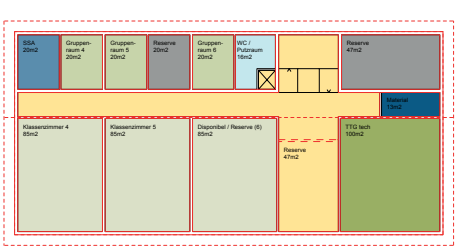
Der Aussenraum ist multifunktional. Es sollen Synergien und bewusste Begegnungen zwischen Altersheim und Schule entstehen, so dass das Gebiet als Einheit aufgefasst wird. Der Pausenplatz befindet sich zwischen Schule, Turnhalle und Kindergarten (letzterer ist aus Sicherheitsgründen eingefriedet), sodass dieser etwas geschützt und separiert ist. Das Bistro des Alters- und Pflegeheims soll einen öffentlichen Charakter haben und die Funktion als Dorftreffpunkt aufnehmen. Das Areal ist umgeben von Grünflächen und weist selbst diverse und kleinteilige Grünräume auf. Der heutige Baumbestand wird weitgehend erhalten und weiterentwickelt.

4.5 Erweiterung Schulhaus

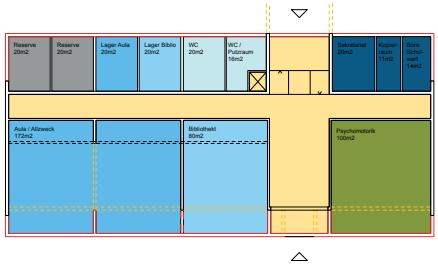
Das Schulhaus weist einen gut strukturierten Grundriss auf und eignet sich deshalb für eine Erweiterung mittels Anbau und/oder Aufstockung. In einem ersten Vorschlag untersucht worden sind der Rückbau des Dachs und des nördlichen Windfangs, der Anbau an beiden Längsseiten des Gebäudes sowie die Aufstockung um ein Vollgeschoss resp. die Nutzung eines Dachgeschosses.

Nutzungsverteilung

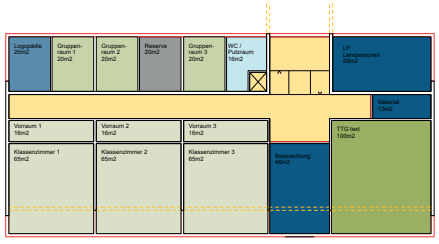
2. OG: Klassen- und Gruppenräume, TTG tech, Reserve
1. OG: Klassen- und Gruppenräume, TTG tex, Lehrerbereich
EG: Aula, Allzweckraum, Bibliothek, Psychosomatik, Sekretariat
UG: Schulküche, Jugendraum, Musik, Technik



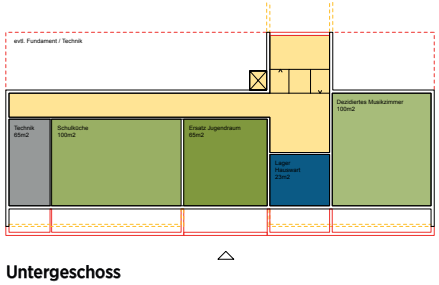
2. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss

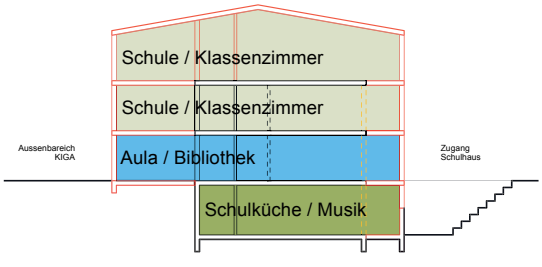


Abb. 7: Grundrisse Schulhaus (Bearbeitungsteam)

4.6 Neubau Kindergarten und Tagesschule

Der Neubau des Gebäudes für den Kindergarten und die Tagesschule an der Lindachstrasse wird 2-geschossig realisiert. Die Nutzung kann je nach Bedarf zwischen Kindergarten, Tagesschule, Bibliothek und Aula variieren. Vorgeschlagen wird der Kindergarten im Erdgeschoss und die Tagesschule im Obergeschoss.

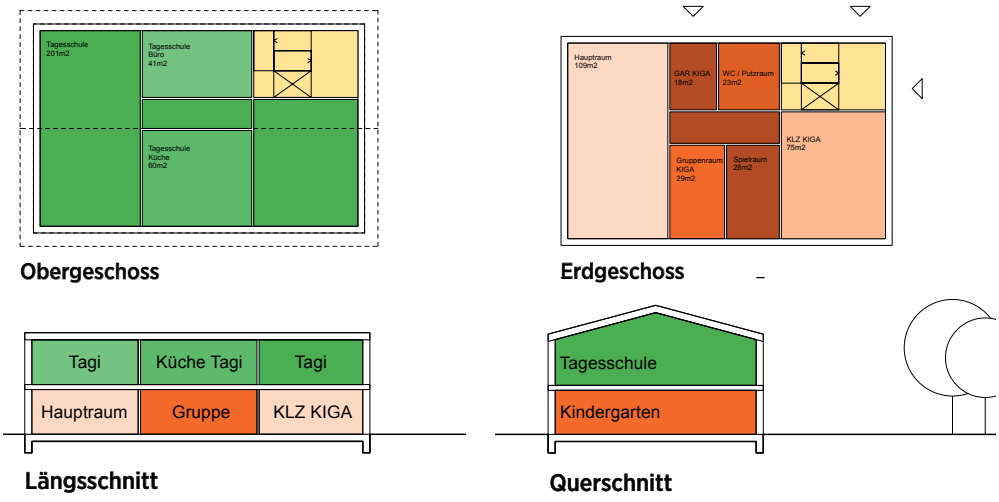


Abb. 8: Grundrisse KIGA / Tagesschule (Bearbeitungsteam)

4.7 Turnhalle

Die Erneuerung bzw. der Neubau der Turnhalle ist etappierbar und kann optional und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Option Umbau

Die Hauswartswohnung kann abgebrochen werden und östlich kann ein Anbau für einen Geräteraum erfolgen. Nutzungsüberlagerungen zwischen der Schule und dem Altersheim sind möglich.

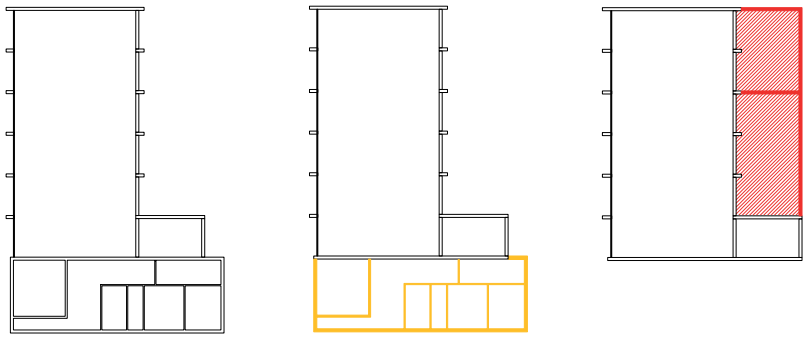


Abb. 9: Schema Turnhalle Bestand (Bearbeitungsteam)

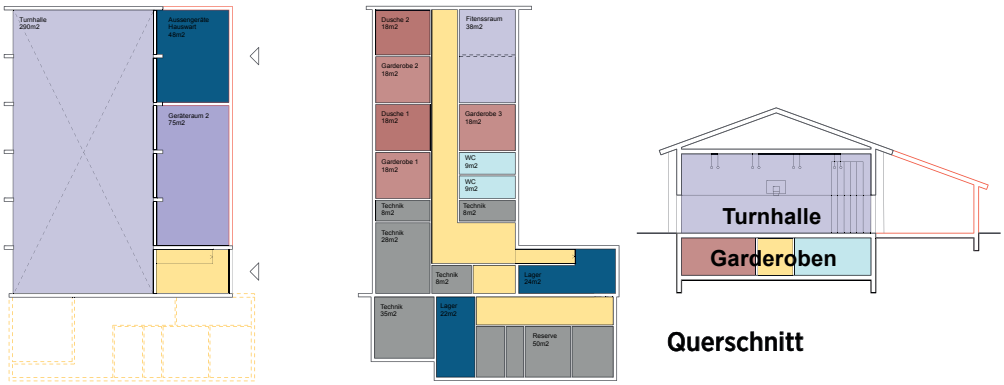


Abb. 10: Grundriss Turnhalle Bestand (Bearbeitungsteam)

Ersatzneubau

Neubau einer Einfachsporthalle nach BASPO mit den Massen 28 x 16 x 7 m
UG: Turnhalle, Geräteraum
EG: Garderoben, Aussengeräteraum, Luftraum Turnhalle

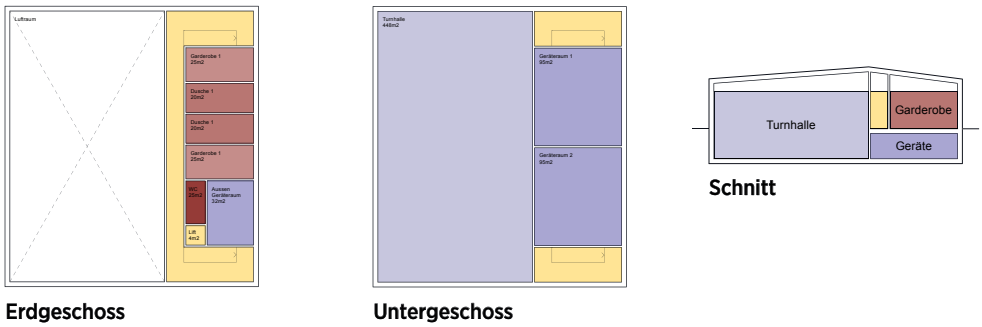
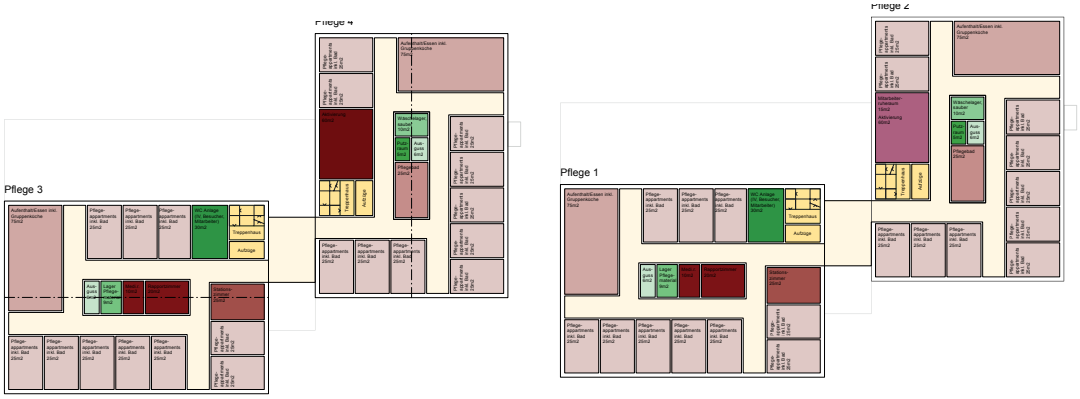


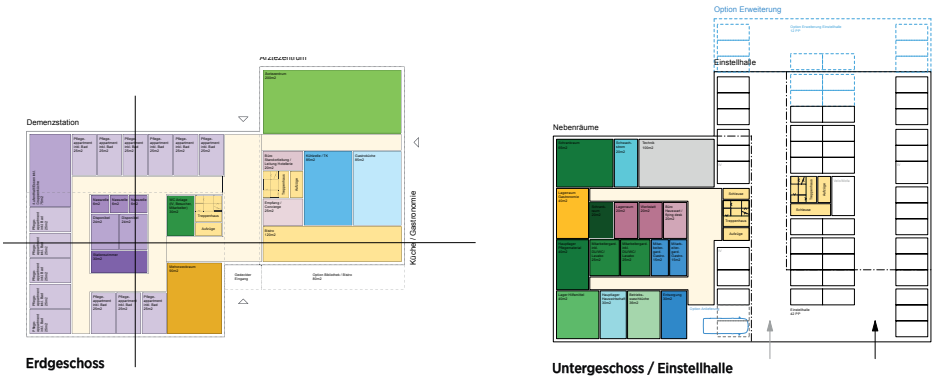
Abb. 11: Grundriss Turnhalle Neubau (Bearbeitungsteam)

4.8 Alters- und Pflegeheim

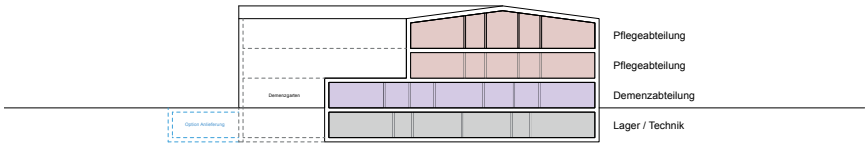
Das Alters- und Pflegeheim wird als 3-geschossiges Volumen realisiert, wobei die Pflegeabteilung auf zwei Bauvolumen aufgeteilt wird. Das Erdgeschoss verbindet diese beiden Volumen.
2. OG: Zwei Pflegeabteilungen
1. OG: Zwei Pflegeabteilungen
EG: Demenzabteilung, Bistro, Empfang, Gastroküche, Ärztezentrum, Anlieferung
UG: Nebenräume, Lager, Einstellhalle (erweiterbar)



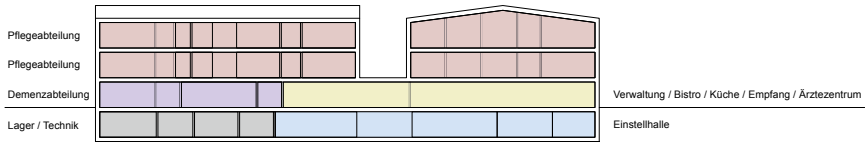
2. Obergeschoss **1. Obergeschoss**



Erdgeschoss **Untergeschoss / Einstellhalle**



Querschnitt



Längsschnitt

Abb. 12: Grundriss und Schnitt Alters- und Pflegeheim (Bearbeitungsteam)