

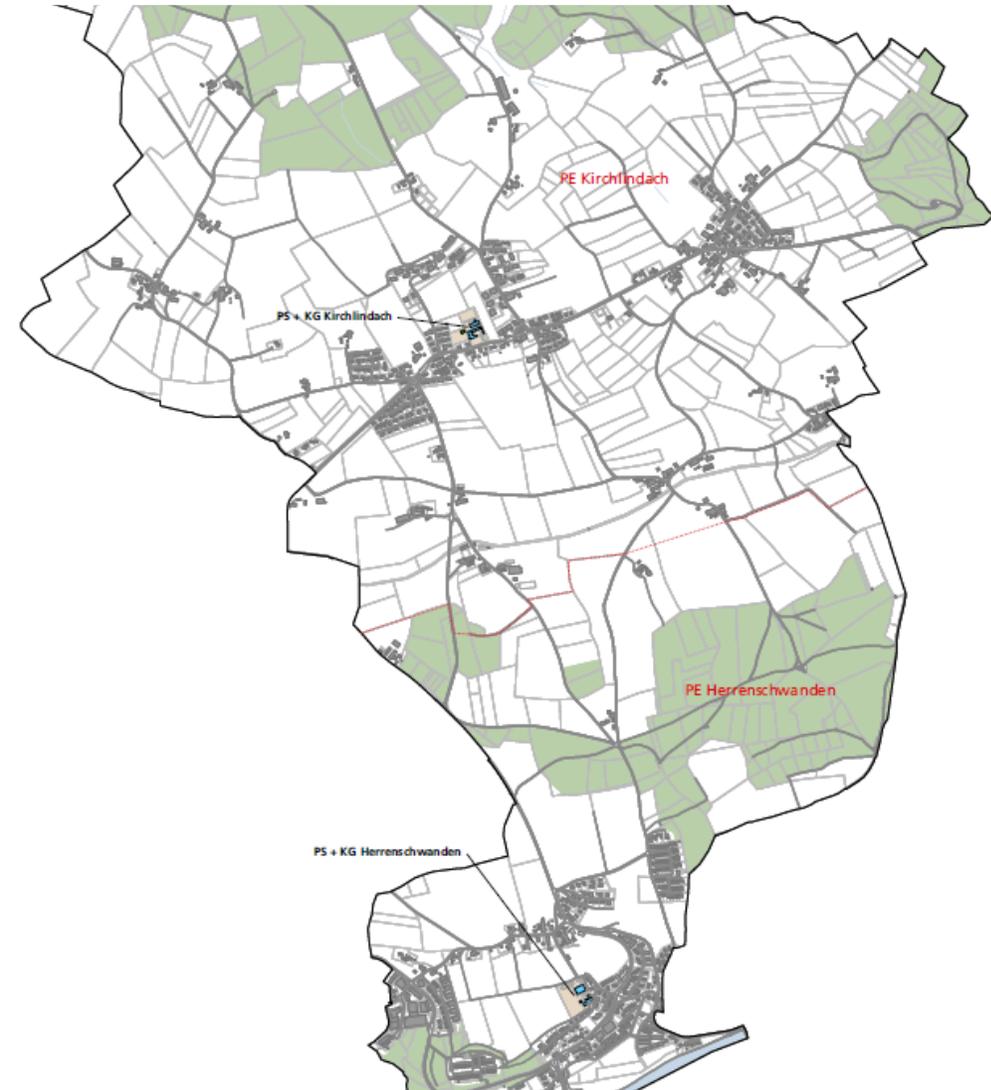
«Machbarkeitsstudie Ortskern» und Schulraumplanung

29. April 2025
19.00 Uhr, Turnhalle Kirchlindach



Begrüssung und Agenda

Referent: Adrian Müller, Gemeindepräsident



Agenda

1. Begrüssung und Agenda
2. Ausgangslage Ortskern
3. Machbarkeitsstudie Ortskern
4. Schulraumplanung
5. Weiteres Vorgehen
6. Fragen

Adrian Müller, Gemeindepräsident

"

Marco Sahli, Dipl. Architekt FH / SIA

Heinz Palecek, Gemeinderat Ressort Bildung

Adrian Müller, Gemeindepräsident

alle

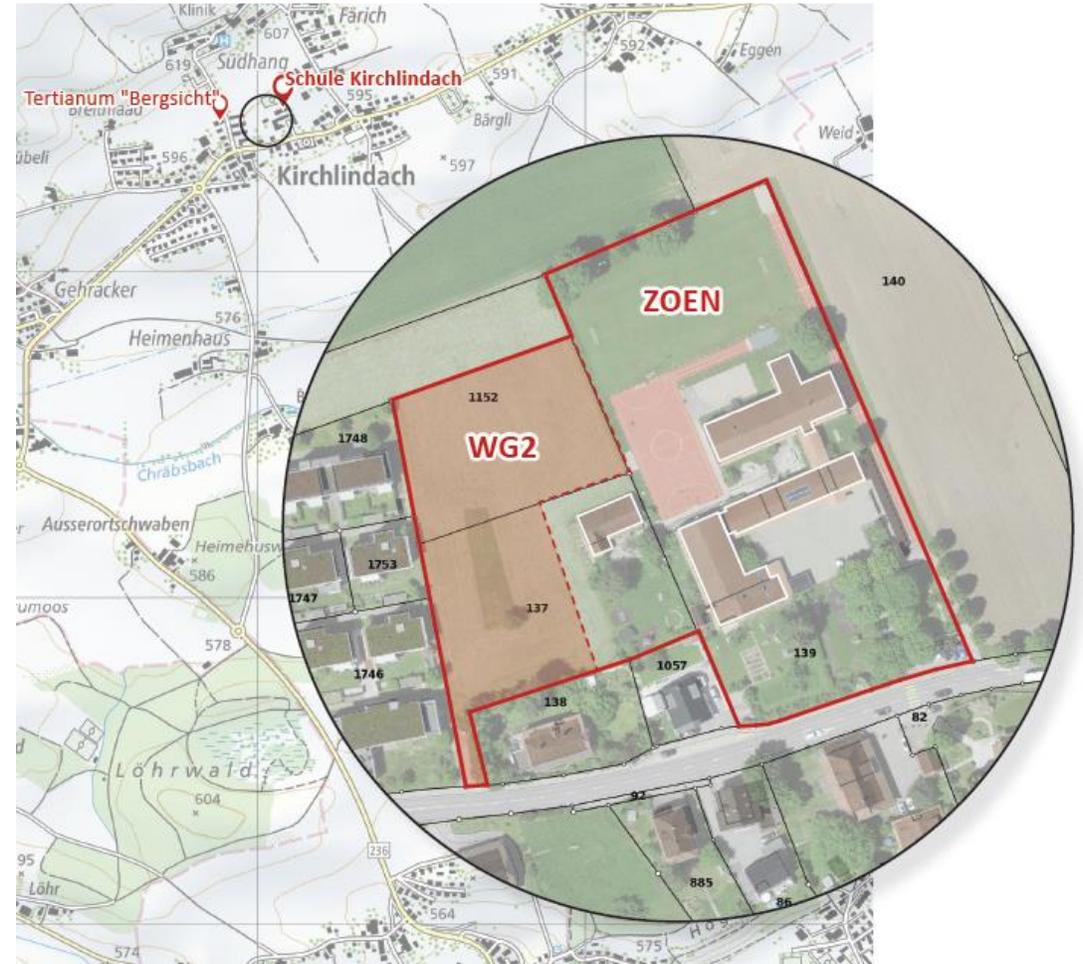


Ausgangslage

Referent: Adrian Müller, Gemeindepräsident

Ausgangslage Ortskern

- **Baulandreserve im Gemeindebesitz (Parzellen 1152 und 137)**
- **Handlungsbedarf Schulhaus Kirchlindach**
- **Bedarf Tertianum AG (Zusammenlegung der beiden Standorte Bergsicht und Lindenegg)**
- **Bedürfnisse aus dem REK (u. a. Wohnen im Alter, Begegnungsräume, Dienstleistung)**



Ausgangslage Schule

- **Schulraumentwicklung als Daueraufgabe**
- **Bedarf an Erneuerung und zusätzlichem Raum**
- **Handlungsbedarf Schulareal Kirchlindach**
- **Handlungsbedarf Schulareal Herrenschwanden**

Schulraumentwicklung Gemeinde Kirchlindach

Schlussbericht der Strategischen Phase

Kunde
Gemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach
—
Datum
17. Februar 2023



Ausgangslage Wohnen fürs Alter



Tertianum Bergsicht Kirchlindach (30 Plätze)

Ausgangslage Wohnen fürs Alter



Tertianum Lindeneegg Oberlindach (24 Plätze)

Ausgangslage Wohnen fürs Alter

Die Gemeinde braucht Wohnungen für den 3. Lebensabschnitt



Der Gemeinderat Kirchlindach hat die Bevölkerung zur Mitwirkung am Raumentwicklungskonzept (REK) eingeladen. Dieses enthält wertvolle Analysen, stellt den Bezug zu vergangenen Entwicklungsschritten her und macht kluge Vorschläge, wie die Lebensqualität von unsrer Gemeinde verbessert und gefördert werden kann. Ein wichtiges Bedürfnis ging jedoch vergessen: Wohnraum für den 3. Lebensabschnitt. Um es gleich vorweg zu nehmen: Die SPplus Kirchlindach fordert, dass auf der so genannten «Kindergartenparzelle» eine Wohnsiedlung entsteht, die altersgerecht gebaut und im genossenschaftlichen Eigentum für sind einleuchtend.

Anreiz für Umzug im Dorf. Wer den Menschen im 3. Lebensabschnitt zuhört, stellt oft fest, dass der Wunsch nach «Verkleinerung» des Wohnraums ein grosses Bedürfnis ist. Man möchte gerne in der Gemeinde bleiben, das gewohnte Umfeld behalten, aber das Angebot an geeignetem Wohnraum fehlt.

Genossenschaftlich. Die Wohnbaugenossenschaft hat viele Vorteile. Normale Ausbaustandards sorgen für tiefere Baukosten. Das Kapital aus einem allfälligen Verkauf des Eigenheims kann in der Genossenschaft krisensicher platziert werden und die Restmiete bleibt tief. Zudem haben die Genosschafter/-innen sämtliche Vorzüge einer Mietwohnung, da für den Unterhalt gesorgt wird.

Abgabe im Baurecht. Spekulanten und Immobilienfirmen haben kein Interesse, solch bezahlbaren und altersgerechten Wohnraum auf privatem Boden zu bauen. Deshalb kommt dafür nur eine Parzelle in Frage, die bereits der Gemeinde Kirchlindach gehört: In Kirchlindach die Kindergartenparzelle, in Herrenschwanden am Standort des 1960er-Jahre Schulhauses. Bei der Abgabe im Baurecht kann die Gemeinde Kirchlindach die Bau- und Nutzungsregeln festlegen, ohne sich finanziell engagieren zu müssen.

Text: Vorstand SPplus Kirchlindach

Ausgangslage Wohnen fürs Alter

Alterskonzept der Region Wohlen

1. Einleitung

Die Regionale Sozial- und Generationenbehörde RSGB hat sich im Jahr 2017 intensiv mit den Fragen der Altersversorgung und der Sorge um älteren Menschen in der Region Wohlen befasst. Daraus ist das vorliegende regionale Alterskonzept entstanden. Es zeigt den alterspolitischen Handlungsbedarf in der Region auf. Die Region umfasst die Gemeinden Bremgarten bei Bern, Frauenkappelen, Kirchlindach, Meikirch und Wohlen bei Bern.

Das regionale Alterskonzept schafft u.a. Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Altersleitbilder auf Gemeindeebene. Eine Analyse des Ist-Zustands der einzelnen Gemeinden ist nicht Gegenstand des regionalen Konzepts; die Analyse und Weiterentwicklung der kommunalen Konzepte erfolgt auf Gemeindeebene.

Das regionale Alterskonzept basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bericht zur Alterspolitik der Regionalen Sozial- und Generationenbehörde Wohlen vom September 2017
- ... aus dem Beteiligungsworkshop mit den Anspruchsgruppen aller beteiligten ... 2017

Ausgangslage Wohnen fürs Alter

Gesamtbevölkerung 2016 in der Region Wohlen	ca. 20 200 Personen
Anteil 65 – 79	ca. 3 800 Personen
Anteil 80+	ca. 1 200 Personen
Anteil 65+	ca. 5 000 Personen

Prognose Gesamtbevölkerung 2035 in der Region Wohlen	ca. 23 100 Personen
Anteil 65 – 79	ca. 4 200 Personen
Anteil 80+	ca. 2 800 Personen
Anteil 65+	ca. 7 000 Personen

Aufgabenstellung Machbarkeitsstudie Ortskern

«Vorgeschichte» und Grundlagen:

- 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
- Ergebnisse Einwohnerforum Kirchlindach (20.06.19) und Dialoganlass Zukunft Kirchlindach (REK, 06.11.23)



Aufgabenstellung Machbarkeitsstudie Ortskern

- 1) **Welche Nutzungen lassen sich auf dem Areal realisieren?
Insbesondere:**
 - a) **Wie lässt sich die Schulraumplanung umsetzen?**
 - b) **Wie kann neuer Wohnraum für betagte Menschen geschaffen werden?**
- 2) **Sind diese Nutzungen innerhalb der geltenden Grundordnung möglich? Falls nicht, wie müssten die Eckwerte eines neuen Planungsinstruments aussehen?**

PROGRAMM MACHBARKEITSSTUDIE "ORTSKERN"

Einwohnergemeinde Kirchlindach | Kanton Bern
25. September 2024



Vorgehen Machbarkeitsstudie Ortskern

Auftraggeberin: Gemeinde Kirchlindach

Verfahrensbegleitung: Panorama AG

Bearbeitungsteam:

- > Märki Sahli Architekten, Muristrasse 57, Bern
(Federführung)**
- > Platzhalter, Studio für Städtebau, Bern**
- > Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern**

Vorgehen Machbarkeitsstudie Ortskern

Begleitgremium:

- > Martin Klopfenstein Freiluft Architekten (Fachexperte)
- > Tina Kneubühler extrā Landschaftsarchitekten AG (Fachexpertin)
- > Thomas Käppeli Kast Kaeppli Architekten GmbH (Fachexperte)
- > Stephan Wüthrich Gemeinderat Kirchlindach
- > Heinz Palecek Gemeinderat Kirchlindach
- > Susette Buchschacher Gesamtschulleiterin Kirchlindach
- > Michèle Ramseier Bauinspektorin Kirchlindach
- > Eva Arabella Abegglen Tertianum AG
- > Fabian Eberle Tertianum AG
- > Adrian Müller Gemeindepräsident Kirchlindach

Vorgehen Machbarkeitsstudie Ortskern

Werkstatt 01: Startveranstaltung

- > Erläuterung der Aufgabenstellung, gemeinsames Aufgabenverständnis
- > Begehung vor Ort und Fragebeantwortung
- > Stossrichtungen und Zeithorizont

Werkstatt 02 und 03: Zwischenbesprechungen

- > Ortsanalyse
- > Variantenfelder und Szenarienbildung, gemeinsame Bewertung
- > Triage und Bewertung (verwerfen, weiterverfolgen, kombinieren)

Werkstatt 04: Schlussveranstaltung

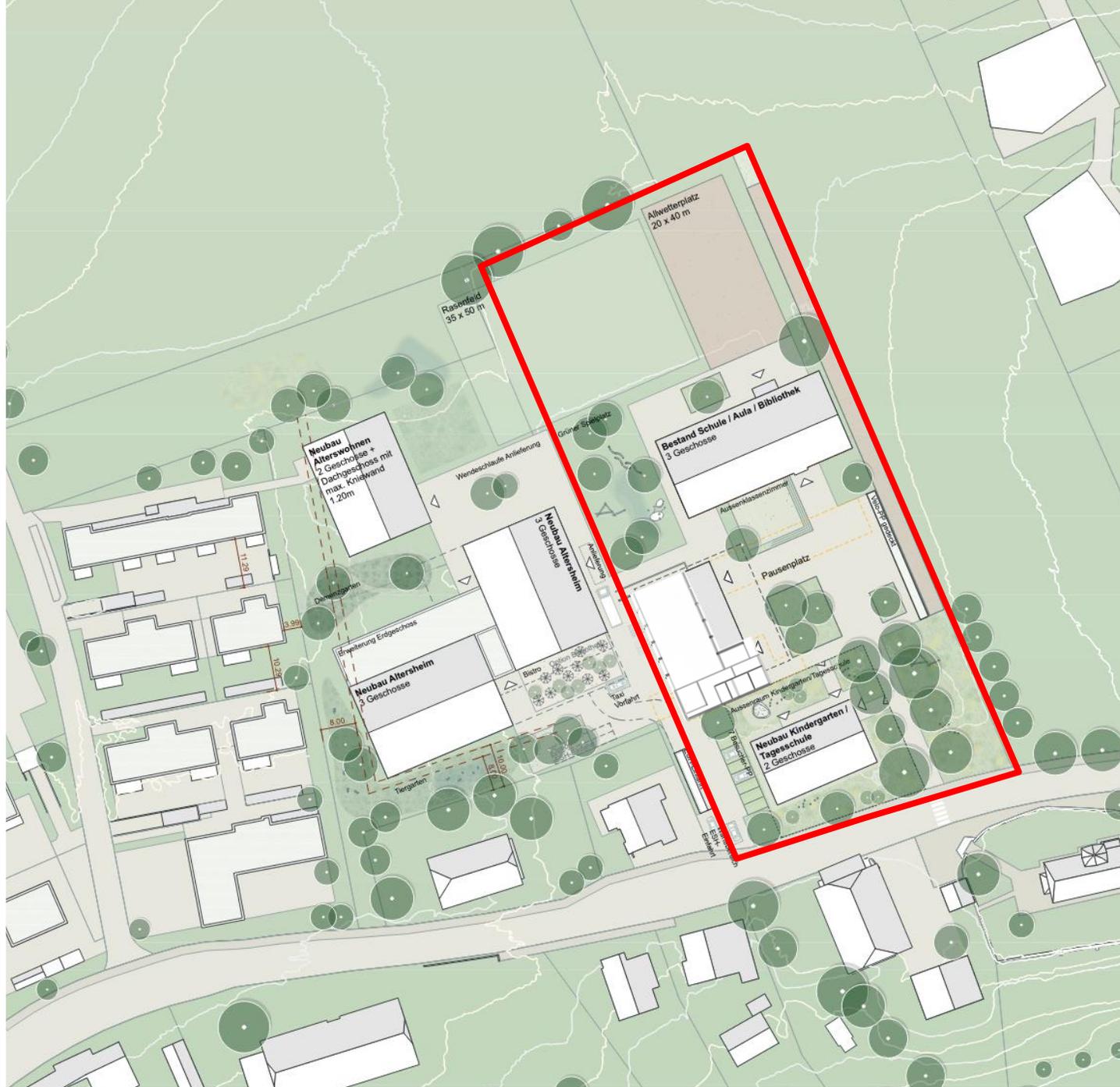
- > Präsentation weiterbearbeitetes Szenario
- > Formulierung von Empfehlungen

Machbarkeitsstudie Ortskern

Referent: Marco Sahli, Märki Sahli Architekten

Schulraumplanung

Referent: Heinz Palecek, Gemeinderat Ressort Bildung



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.

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.

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.

Turnhalle

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



Strategiebericht
Basler-Hoffmann



Die räumlich-funktionale Analyse zeigt auf, dass das Schulhaus **Kirchlindach** bereits an seine Grenzen stösst. Darüber hinaus besteht bis 2032 Sanierungsbedarf für Schulhaus, Turnhalle und Kindergarten. In **Herrenschwanden** stösst die Tagesschule aufgrund der gestiegenen Nachfrage an räumliche Grenzen und der Kindergarten (Altbau) wird in 10 Jahren sanierungsbedürftig.

Für die Musikschule steht heute nebst der Mitbenutzung der Aula in Kirchlindach und des Musikzimmers im Alten Schulhaus an der Bernstrasse auch der Pavillon im Schulareal Herrenschwanden zur Verfügung. Das Raumangebot ist jedoch ungenügend.

Begleitgruppe

AG Schulraum 2022 (14)

2021

2022

Raumprogramm Lehrerhaus

Schulraum Herrenswanden			Schule KiHe	Tagesschule	Musikschule		
Raumprogramm Parzelle altes Lehrerhaus							
Erstellt am: 27.1.2025 Erstellt von: AG Schulraum Letzte Änderung: 2.4.2025 / paha							
Bestehendes neues Schulhaus		Fläche	Belegung			Geschoss*	Bemerkung/Einrichtung
S1	KiHe: Werken (z.B. Textil)		fix				Durch den Umzug der TS wird Raum frei
S2							
Parzelle Lehrerhaus		Fläche	Belegung			Geschoss*	Bemerkung/Einrichtung
Nr.	Nutzung						
S3	Psychomotorik (PMT)	70	9 Lektionen,				Die Belegung kann stark variieren, je nach Verfügbarkeit der Lehrkraft
TS1	TS: Ruhe- und Spielraum für Kindergartenkinder	40		11:30-17:30			abgeschlossener Raum
TS2	TS: Ruhe- und Spielraum für Kindergartenkinder	40		11:30-17:30			abgeschlossener Raum, auch als Essraum nutzbar
TS3	TS: Spiel- und Bastelraum für 1.-6. Klassen	50		11:30-17:30		EG	abgeschlossener Raum
TS4	TS: Spiel- und Bastelraum für 1.-6. Klassen	50		fix		EG	abgeschlossener Raum, auch als Essraum genutzt werden kann und auch eine Küche integriert ist.
TS5	TS: ruhige Spiele und zur Eriedigung von Hausaufgaben	20		11:30-13:30, 15:00-18:00		EG oder UG	abgeschlossener Raum
TS6	TS: Mittelstufe	20		MO. Di. DO Mittag		OG	abgeschlossener Raum
TS7	TS: Mitarbeiter*innenbüro	15				EG	halboffener Raum
MS1	MS: Einzelunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	Klavier
MS2	MS: Einzelunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	Klavier
MS3	MS: Instrumentalunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	leise Instrumente (z.B. Gitarre, Querflöte)
MS7	MS: Instrumental- und Gesang, Bandunterricht, Schlagzeugunterricht	70			MS: fix	UG	Raum mit besonderen akustischen Erfordernissen im Hinblick auf Lautstärke und Schallentwicklung, z.B. Gesang, Blechbläser, „laute Instrumente“, ggf. Teppichboden, Instrumente müssen an Ort bleiben z.B. Schlagzeug
MS8	Aufenthaltsbereich	20			Wartebereich Schüler		Drucker, Lehrerbereich, Wartebereich Schüler
							40
A1	WC-Anlagen	?					Separate Anlagen für Lehrpersonen und Schüler:innen
A2	Materiallager / Putzräume	?				UG	
A3	Aula	150	Ruhiger Gruppenraum (z.B. Yoga)	Essraum 11-13:30, 39 Schulwochen pro Jahr	kleiner Saal, Vorspiele, Aufführungen, Proben, Ensembleunterricht, musikalische Früherziehung (max. 12 Kinder)	EG	TS: riecht nach Essen am Mittag MS: erhöhter schalltechnischer Aufwand, Mitverwendung für andere Nutzer wie Schule, Vereine, etc. ermöglichen Glatte Boden (Parkett), ausrollbarer Teppich, Materiallager wichtig (Schränke), Stühle Tische, Schrankfronten Bühne?
ZUSAMMENZUG							
	Nutzfläche NF	605					
	Verkehrsfläche 14% NF	85					
	Konstruktionsfläche 10% NF	61					
	Geschossfläche GF tot.	800					
AUSSENRAUM		Fläche					
Element							
	Schattenplätze						
	Gedeckter Aussenraum						
	Baldachin (Verbindung Schulhaus->Aula/TS)						
Notizen:	Richtlinien beachten						
	Bemerkungen zu Doppelnutzung						
	Aussenfläche beachten						
	Abläufe durchspielen						
	Grundriss Lehrerhaus bisher: ca. 150m ²						
	*Geschoss: Durch die Hanglage des Lehrerhauses sind ev. mehrere Geschosse mit ebenerdigem Zugang möglich						

Bestehendes neues Schulhaus		Fläche	Belegung		Geschoss*	Bemerkung/Einrichtung	
S1	KiHe: Werken (z.B. Textil)		fix			Durch den Umzug der TS wird Raum frei	
S2							
Parzelle Lehrerhaus		Fläche	Belegung		Geschoss*	Bemerkung/Einrichtung	
Nr.	Nutzung						
S3	Psychomotorik (PMT)	70	9 Lektionen,			Die Belegung kann stark variieren, je nach Verfügbarkeit der Lehrkraft	
TS1	TS: Ruhe- und Spielraum für Kindergartenkinder	40		11:30-17:30		abgeschlossener Raum	
TS2	TS: Ruhe- und Spielraum für Kindergartenkinder	40		11:30-17:30		abgeschlossener Raum, auch als Essraum nutzbar	
TS3	TS: Spiel- und Bastelraum für 1.-6. Klassen	50		11:30-17:30	EG	abgeschlossener Raum	
TS4	TS: Spiel- und Bastelraum für 1.-6. Klassen	50		fix	EG	abgeschlossener Raum, auch als Essraum genutzt werden kann und auch eine Küche integriert ist.	
TS5	TS: ruhige Spiele und zur Erledigung von Hausaufgaben	20		11:30-13:30, 15:00-18:00	EG oder UG	abgeschlossener Raum	
TS6	TS: Mittelstufe	20		MO, Di, DO Mittag	OG	abgeschlossener Raum	
TS7	TS: Mitarbeiter*innenbüro	15			EG	halboffener Raum	
MS1	MS: Einzelunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	Klavier
MS2	MS: Einzelunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	Klavier
MS3	MS: Instrumentalunterricht	20			10:00-20:00	UG oder OG	leise Instrumente (z.B. Gitarre, Querflöte)
MS7	MS: Instrumental- und Gesang, Bandunterricht, Schlagzeugunterricht	70			MS: fix	UG	Raum mit besonderen akustischen Erfordernissen im Hinblick auf Lautstärke und Schallentwicklung, z.B. Gesang, Blechbläser, „laute Instrumente“, ggf. Teppichboden, Instrumente müssen an Ort bleiben z.B. Schlagzeug
MS8	Aufenthaltsbereich	20			Wartebereich Schüler		Drucker, Lehrerbereich, Wartebereich Schüler
A1	WC-Anlagen	?					Separate Anlagen für Lehrpersonen und Schüler:innen
A2	Materiallager / Putzräume	?				UG	
A3	Aula	150	Ruhiger Gruppenraum (z.B. Yoga)	Essraum 11-13:30, 39 Schulwochen pro Jahr	kleiner Saal, Vorspiele, Aufführungen, Proben, Ensembleunterricht, musikalische Früherziehung (max. 12 Kinder)	EG	TS: riecht nach Essen am Mittag MS: erhöhter schalltechnischer Aufwand, Mitverwendung für andere Nutzer wie Schule, Vereine, etc. ermöglichen Glatter Boden (Parkett), ausrollbarer Teppich, Materiallager wichtig (Schränke), Stühle Tische, Schrankfronten Bühne?



Kindergarten

US

Schulhaus

Spielwiese

Mitteltrakt

Kindergarten

Turnhalle

**Altes
Lehrerhaus**

Pavillon

**Ehemaliges
Schulhaus**

Weiteres Vorgehen

Referent: Adrian Müller, Gemeindepräsident

Weiteres Vorgehen

- 1. Publikation Schlussbericht
Machbarkeitsstudie Ortskern**
- 2. Mitwirkung der Bevölkerung**
- 3. Auswertung Mitwirkung**
- 4. Entscheide Gemeinderat/Vorbereiten weitere
Planungsschritte**

Fragen



Herzlichen Dank für Ihr Interesse!