

Änderung Überbauungsordnung UeO Nr. 19 Dorfzentrum Kirchlindach

Erläuterungsbericht

Entwurf

16. Januar 2026

Das Planungsgeschäft beinhaltet:
- Änderung Überbauungsplan 1 : 500

Weitere Unterlagen
- **Erläuterungsbericht**

**Auftraggeber**

Gemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer
Severin Caluori

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
	Entwurf	Bauverwaltung und Gemeinderat	

1939.01 / 19.01.26 / A / Cal, Ras(F)
\\zihl\proj\1000\1939.01_kirchlindach_div_planungen\01_prod\03_änderung ueo dorfzentrum\20260114_erlauterungsbericht_ueo_dorfzentrum_geringfügige_änderung.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Überbauungsplan	7
1.2	Unveränderte Überbauungsvorschriften	7
1.3	Geringfügigkeit / Planbeständigkeit	8
2.	Verfahren	9
2.1	Öffentliche Auflage	9
2.2	Beschluss Gemeinderat	9
2.3	Genehmigung AGR	9

1. Ausgangslage

Allgemein

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 19 «Kirchlindach Dorfzentrum» wurde am 24.10.1989 genehmigt und die Vorschriften zuletzt mit Genehmigungsdatum am 17. Februar 1997 geändert.

Die vorliegende geringfügige Änderung betrifft den Überbauungsplan und darin einen Änderungsperimeter in der Grösse von rund 240 m² auf der Parzelle 71.

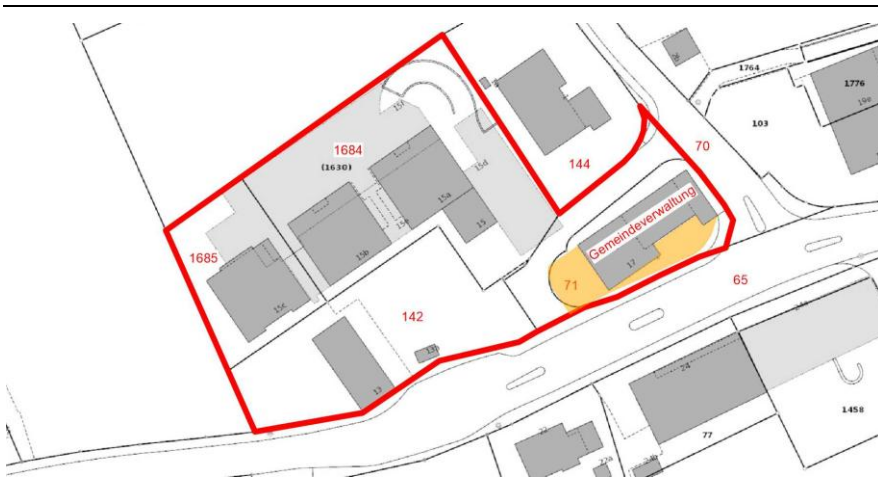


Abbildung 1: Ausschnitt Geoportal mit UeO Dorfzentrum (roter Rahmen) und Bereich der geringfügigen Änderung (orange Fläche)

Eigentümerschaften

Die Parzelle 71 befinden sich im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Kirchlindach. Innerhalb der UeO grenzt der Änderungsperimeter an die Parzelle 70 (Gemeindestrasse).

Ausserhalb der UeO grenzt die Parzelle an das Trottoir auf der Parzelle der Kantonsstrasse (Parz. 65).

Gesamtsanierung
Gemeindehaus

Für den Aussenraum des Gemeindehauses ist im Überbauungsplan eine Unterscheidung in zwei Öffentlichkeitsgrade (öffentlich, privat) festgelegt.

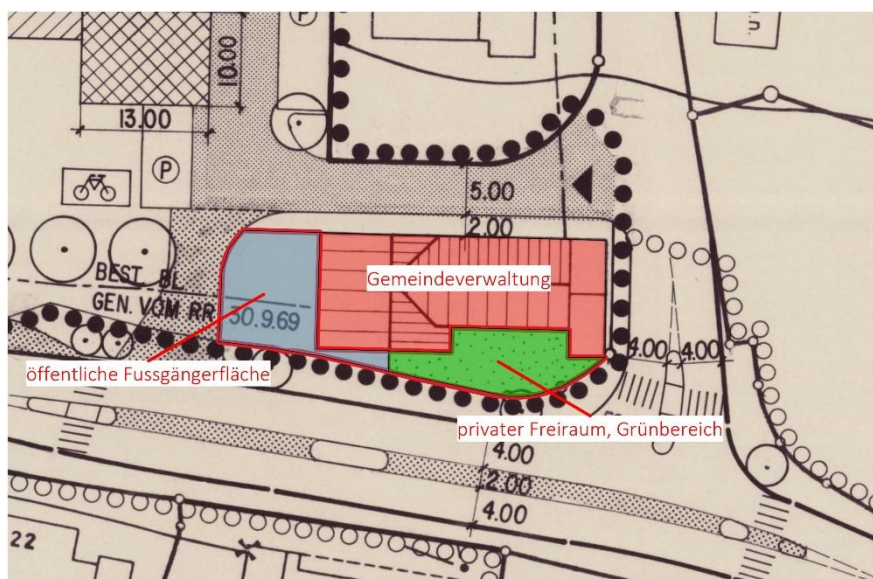


Abbildung 2: Ausschnitt UeO bestehend mit Aufteilung öffentlich und privater Aussenraum

Das Gemeindehaus bedarf einer Gesamtsanierung. Dazu wurde ein qualitätssicherndes Verfahren mit Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt dient dabei als Grundlage für die Gesamtsanierung. Nachdem die Bevölkerung den Ausführungskredit an der Urnenabstimmung im November 2025 beschlossen hatte, konnte das Baugesuch ausgearbeitet werden.

Anpassungsbedarf UeO
aufgrund Neuorganisation
Aussenraum

Aufgrund der Rückmeldung vom Regierungsstatthalteramt muss für die im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung vorgesehene Umgestaltung des Aussenraums die bestehende UeO geringfügig angepasst werden. Der Grund ist, dass das neue Gestaltungskonzept gemäss Studienauftrag eine neue Organisation des öffentlichen und privaten Bereichs enthält. Das Projekt sieht vor, dass die Erschliessung der Gemeindeverwaltung und der Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden und der «private Freiraum / Grünbereich» neu angeordnet werden soll. Dieser Abtausch ist korrekt im Überbauungsplan abzubilden.

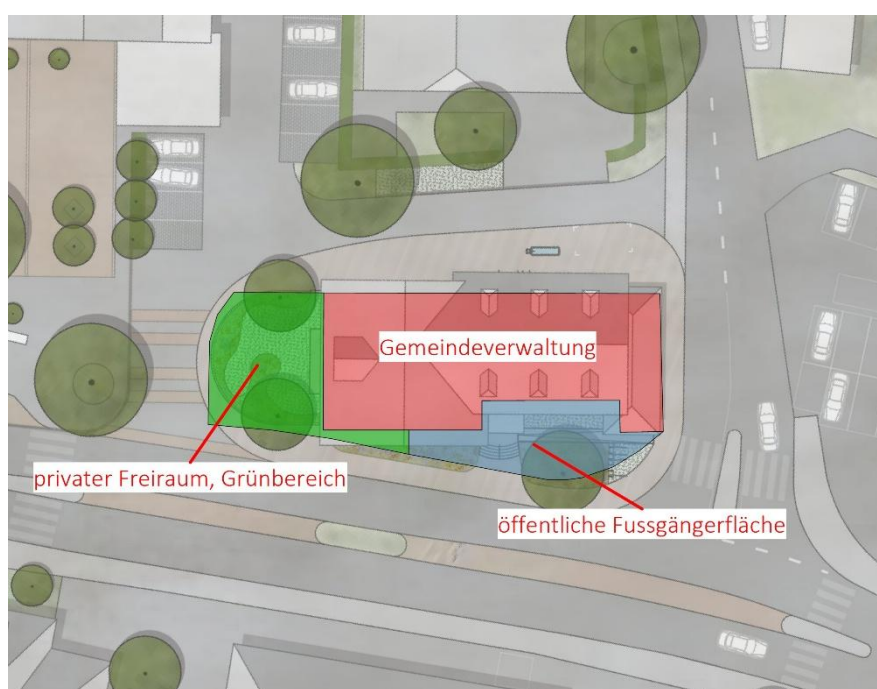


Abbildung 3: Auszug Studienauftrag mit Abtausch des privaten und öffentlichen Bereichs.

Verbesserung der heutigen Situation

Durch die Gesamtanierung wird die Situation für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, für die Angestellten und die Kundinnen und Kunden der Gemeindeverwaltung klar verbessert. Gerade lärmtechnisch wird der Bereich «privater Freiraum / Grünbereich» an einer etwas weniger lauten Stelle auf der Parzelle 71 angeordnet werden können. Die «öffentliche Fussgängerfläche» dient auch zukünftig dem öffentlichen Zugang und Aufenthalt.

Keine verkehrlichen Auswirkungen

Die Änderung betrifft ausschliesslich gemeindeeigene, nicht befahrene Flächen. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie das angrenzende Trottoir bleiben unverändert. Aufgrund der Änderung der Aussenraumnutzung ist somit keine Auswirkung auf die Kantonsstrasse zu erwarten.

1.1

Überbauungsplan

Abtausch Zugänglichkeit
Aussenraum

Im Überbauungsplan wird innerhalb des Änderungsperimeters die Flächenwidmung der Öffentlichkeitsgrade «öffentlicher Fussgängerraum» und «privater Freiraum, Grünbereich» abgetauscht. Der Abtausch erfolgt flächengleich mit jeweils rund 120 m².

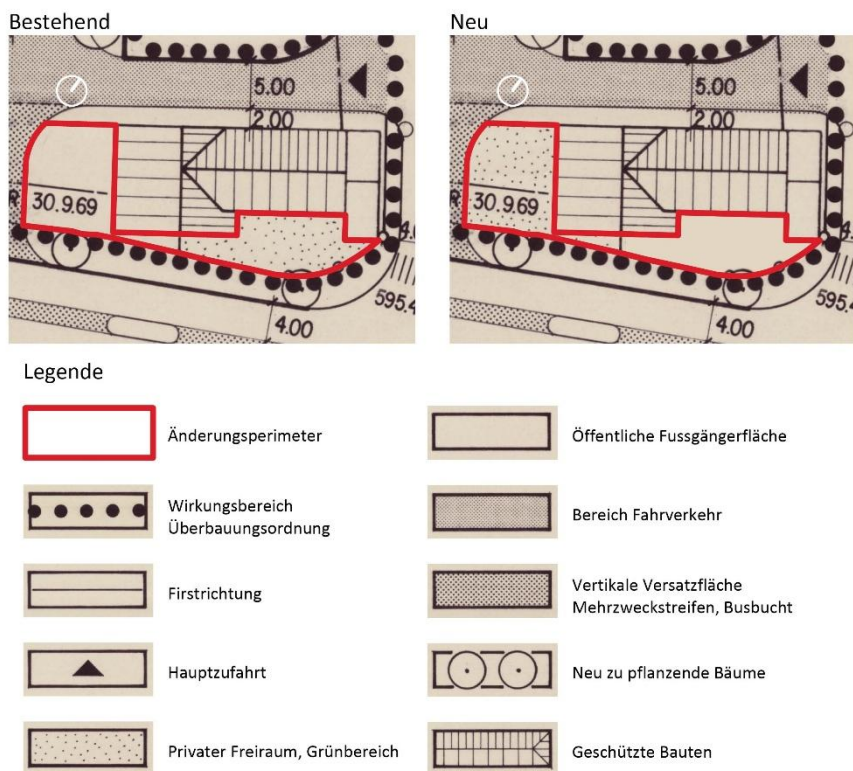


Abbildung 4: Übersicht Änderung (flächengleicher Abtausch) Überbauungsplan

1.2

Unveränderte Überbauungsvorschriften

Art. 3 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften sagt lediglich aus, dass die Lage der genannten Bereiche im Überbauungsplan geregelt wird.

Die Überbauungsvorschriften bleiben unverändert.

1.3

Geringfügigkeit / Planbeständigkeit

Geringfügige Änderung

Diese Änderung erfüllt die Bedingungen für die Geringfügigkeit, wie sie im «Merkblatt zum Thema *Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen* (Art. 122 BauV)» vom 28. November 2023 beschrieben sind:

- Der Gesamtcharakter der Überbauungsordnung bleibt beibehalten.
- An der Verortung des Öffentlichkeitsgrades der Aussenräume in der Umgebung des Gemeindeverwaltungsgebäudes wird festgehalten.
- Der Änderungsperimeter befindet sich auf dem Grundstück einer einzelnen Grundeigentümerin.

Zudem hat die Bevölkerung an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 dem Ausführungskredit für die Gesamtsanierung des Gemeindehauses mit rund 74% Ja-Stimmen-Anteil zugestimmt. Die demokratische Legitimation für die Änderung der UeO ist somit gegeben.

Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit kommt bei einem gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV nicht zum Tragen.



2. Verfahren

Der Planungsablauf richtet sich nach dem geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung.

2.1 Öffentliche Auflage

2.2 Beschluss Gemeinderat

2.3 Genehmigung AGR