

SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

OSTERMUNDIGENSTRASSE 73 CH-3006 BERN
T +41 (0)31 357 53 88
INFO@SCHAERBURI.CH

in Zusammenarbeit mit

Prof. Urs Heimberg, Raumplaner FSU SWB Reg. A
Halen 15, 3037 Herrenschwanden

Entwicklung Dorfzentrum Kirchlindach
Einwohnergemeinde Kirchlindach

STUDIE

Stand 6. März 2020



Inhalt			
1	AUFTRAG	3	
1.1	Ausgangslage	3	
1.2	Auftrag / Zielsetzung	3	
1.3	Auftraggeber	3	
1.4	Auftragnehmer	3	
1.5	Grundlagen	4	
2	ANALYSE	5	
2.1	Studie Ortsentwicklung Kirchlindach (2008)	5	
2.2	Historische Entwicklung	7	
2.3	Zehntfreie Flächen	9	
2.4	Inventar der Denkmalpflege	10	
2.5	Gewachsene Hofstruktur	11	
2.6	Siedlungstypologie	12	
2.7	Zonenplan	13	
2.8	Zentralität	14	
2.9	Nutzungen	15	
2.10	Auffüllungen	16	
2.11	Grünraum	17	
2.12	Verkehr und Strassenraum	18	
3.	BEDÜRFNISSE	21	
3.1	Forum	21	
3.2	Gemeinde	23	
4.	ABSCHNITTSWEISE BETRACHTUNG	24	
4.1	Gemeindehaus / Dorfplatz / Leutschenstrasse	25	
4.2	Kirchgruppe mit Pfrundscheune und Pfarrhaus	28	
4.3	Schulhaus bis Doktorhaus	31	
4.4	Nüchternweg und Bauernhaus Lindachstr. 8	34	
4.5	Bauernhaus Lindachstrasse 1 und Kreisel	37	
4.6	Generelle Schlussfolgerungen Strassenraum	40	
5.	ÜBERPRÜFUNG EINZELNER AREALE	41	
5.1	Parzelle 933	41	
5.2	Parzellen 137 / 139 / 1152	43	
5.3	Parzelle 71 und Umgebung (Gemeindehaus)	45	
6.	FAZIT	47	
6.1	Identifikation von Handlungsfeldern	47	

1 AUFTRAG

1.1 Ausgangslage

Die aus mehreren Dörfern bestehende Gemeinde Kirchlindach möchte das Zentrum des Dorfs Kirchlindach stärken. In einer Studie sollen das Potential des Dorfkerns entlang der Lindachstrasse und Strategien zu dessen Entwicklung aufgezeigt werden.

1.2 Auftrag / Zielsetzung

Schär Buri Architekten erarbeiten in Zusammenarbeit mit Prof. Urs Heimberg strategische Grundlagen für alle den Ortskern betreffenden ortsplanerischen Entscheidungen, wie die Weiterentwicklung der Zone für öffentliche Nutzung und Um- oder allenfalls Einzoningungen. Die Studie zeigt die längerfristige Entwicklung des Dorfkerns auf und skizziert die Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung (Nutzungen, Ortsbau, öffentlicher Raum, Verkehr usw.). Sie gibt Hinweise und Anregungen zum Umgang mit Mobilität, öffentlichem Aussenraum und zur Pflege des Ortsbilds. Im Zentrum der Betrachtungen steht die gemeindeeigene Schulhausparzelle mit deren unmittelbarem Umfeld.

1.3 Auftraggeber

Einwohnergemeinde Kirchlindach
Lindachstrasse 17
3038 Kirchlindach

1.4 Auftragnehmer

Der Auftrag wurde in einer Arbeitsgemeinschaft von den nachfolgenden Planern bearbeitet:



Szenerie an der Lindachstrasse:
v.l.n.r.: strassenbegleitende Bebauung, Blick in die Ferne, Brunnen
und Durchgangsverkehr

Prof. Urs Heimberg, Raumplaner FSU SWB Reg. A
Halen 15
3037 Herrenschwanden

und

Schär Buri Architekten BSA SIA
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

1.5 Grundlagen

Im Jahr 2008 ist eine Studie zur Ortentwicklung Kirch-
lindachs erstellt worden, deren Erkenntnisse in der
Zwischenzeit teilweise umgesetzt worden sind. Die
'Studie Ortsentwicklung Kirchlindach' stellt dadurch
nebst den gültigen baurechtlichen Rahmenbedin-
gungen eine wesentliche Grundlage dar. Die Aus-
sagen der Studie aus dem Jahr 2008 sind auf deren
heutige Gültigkeit zu überprüfen.

Ende Juni 2019 wurde zudem ein Workshop durch-
geführt, an dem die Bevölkerung Empfindungen und
Erwartungen zum Dorfkern formuliert hat. Eine Doku-
mentation der dort gewonnenen Erkenntnisse liegt als
Grundlage ebenfalls vor.



Studie Ortsentwicklung Kirchlindach

Studie Ortsentwicklung Kirchlindach
Jürg Hänggi, Planung + Beratung, Brügger Architekten AG,
4d AG Landschaftsarchitekten



Zusammenstellung der Resultate des Einwohnerforums
Kirchlindach
20. Juni 2019

2 ANALYSE

5

2.1 Studie Ortsentwicklung Kirchlindach (2008)

In der 2008 erstellten Studie wurde bereits ein breites Spektrum an relevanten Punkten abgehandelt. Ein Grossteil der Analyse hat nach wie vor Gültigkeit. Gewisser erkannter Handlungsbedarf wurde in der Zwischenzeit angegangen, andere Punkte warten noch darauf und ein kleiner Teil davon muss mittlerweile kritisch hinterfragt werden. Nachfolgend werden kurz die wichtigsten Eckpunkte und Erkenntnisse der Studie aufgegriffen.

Siedlungsentwicklung

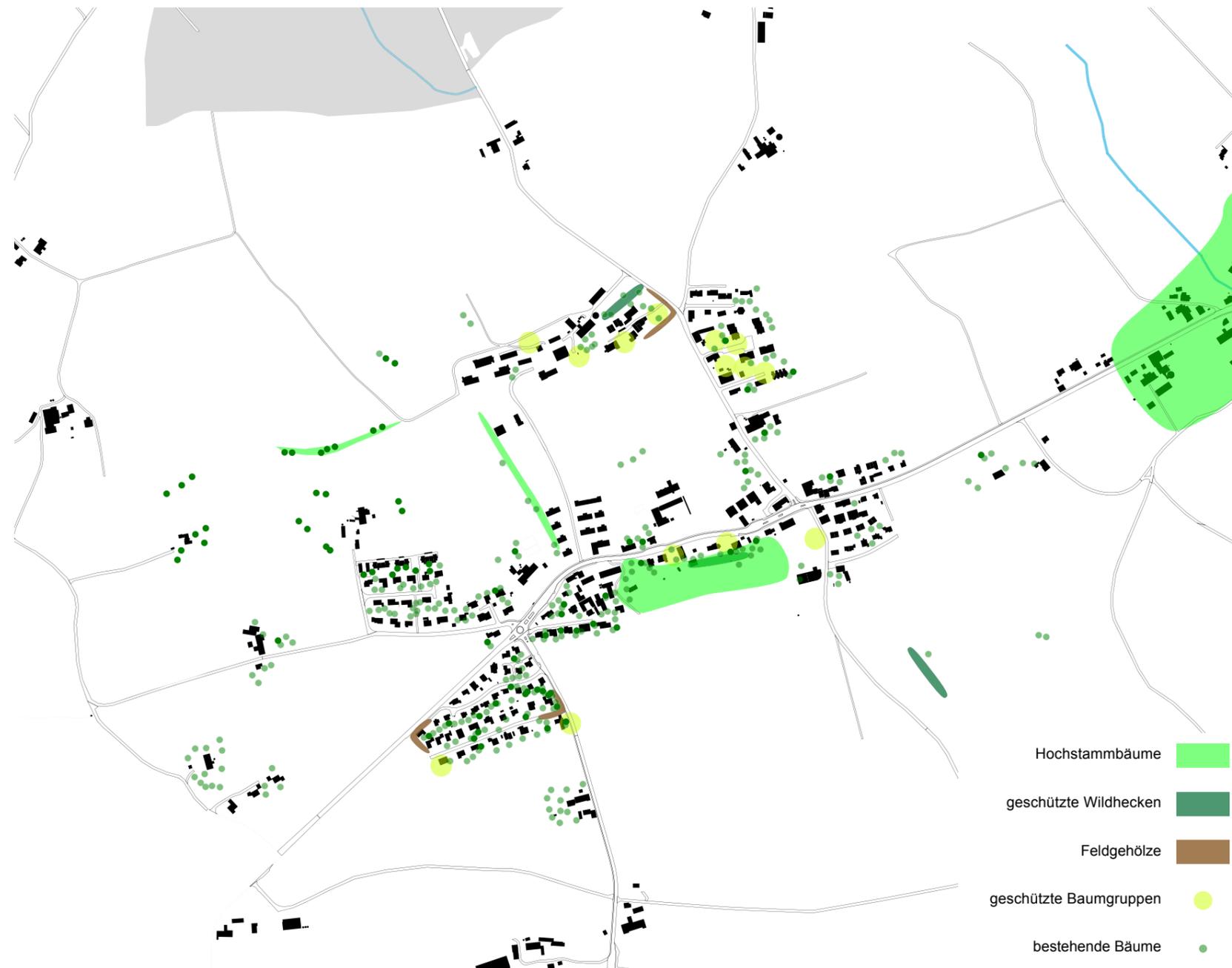
Die Analyse der Siedlungsentwicklung hat nach wie vor Gültigkeit, wenn auch die Qualität des Ortsbilds durch in der Zwischenzeit erstellte Bauten teilweise geschwächt wurde. Diese Erkenntnis zeigt auf, wie wichtig ein effektiver Schutz des Ortsbilds ist, da Verluste meist unwiederbringlich sind.

Landschaft

Auch die Charakterisierung der Landschaft und die Einbettung der Bauernhöfe darin haben nach wie vor Gültigkeit. Die nach Süden abfallende Topographie ist eine für die Identität des Orts und die Attraktivität als Wohnort zentrales Charakteristikum.

Freiraum

Das Dorf Kirchlindach wird von einem Netz aus Freiräumen überspannt. Zusammenhängend mit der Siedlungsentwicklung ist dieses in der Zwischenzeit jedoch partiell beschnitten worden und bedarf eines effektiveren Schutzes.



Analyse der Grünräume aus der
'Studie Ortsentwicklung Kirchlindach'
2008

Verkehr

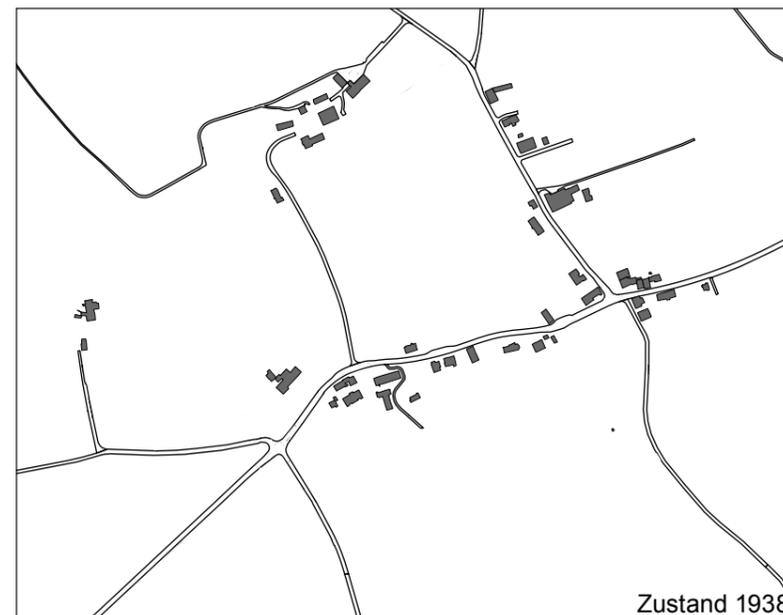
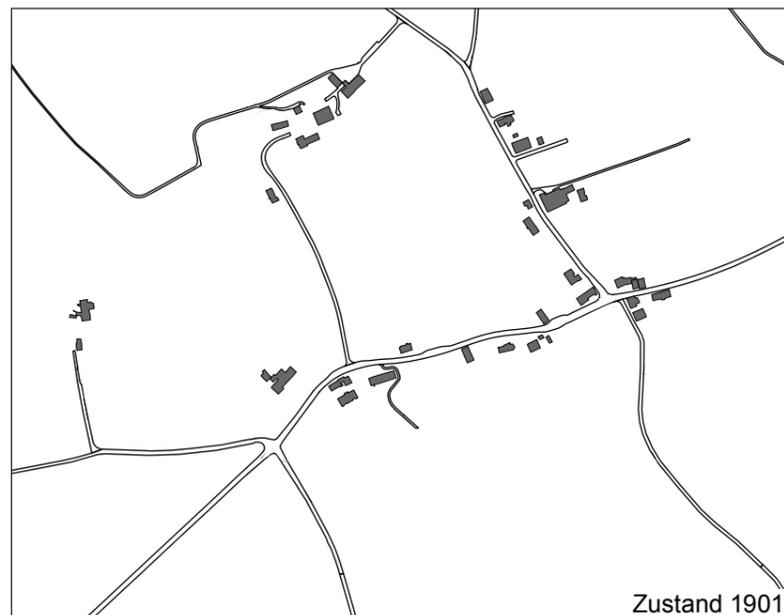
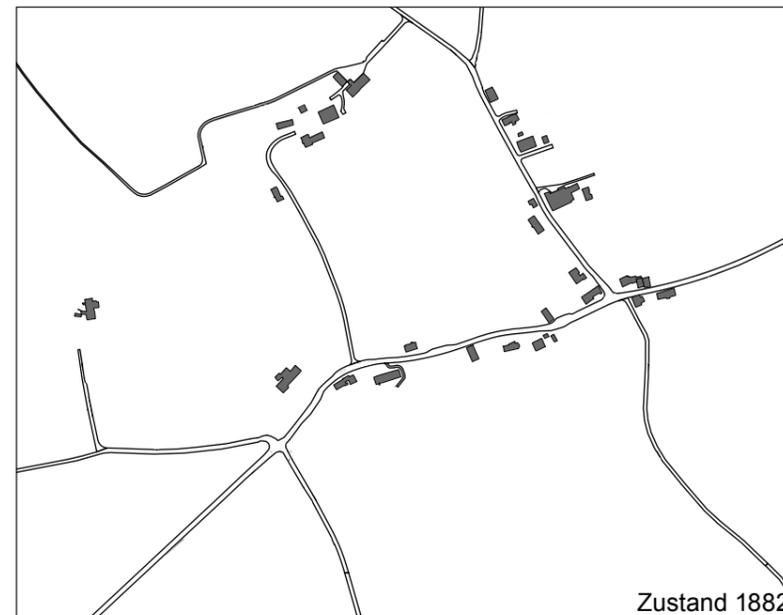
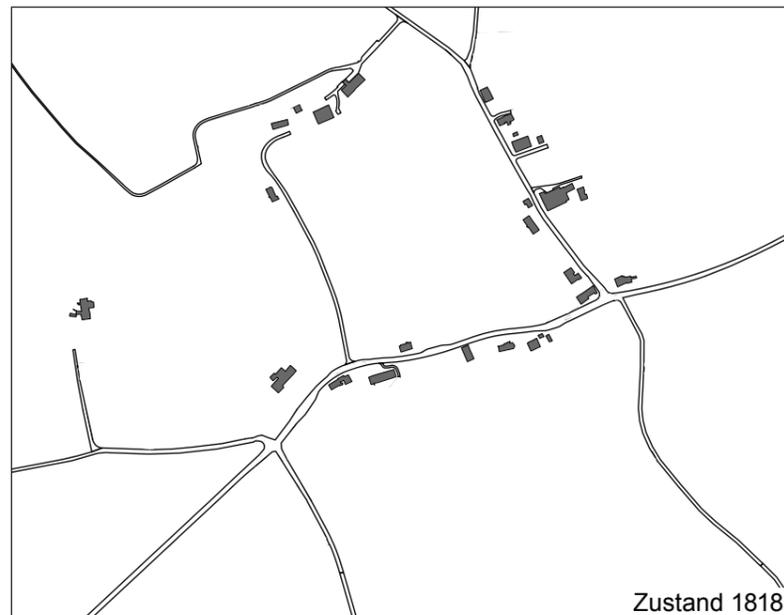
Die Verkehrssituation hat sich im Vergleich mit der Situation im Jahr 2008 nicht massgeblich verändert. Die Verbindungen für die verschiedenen Verkehrsträger sind im Wesentlichen identisch geblieben. Insgesamt dürfte das Verkehrsaufkommen parallel mit der Siedlungsentwicklung eher zugenommen haben.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur kann als identisch mit dem Zustand im Jahr 2008 betrachtet werden. Einige Aspekte gilt es zu präzisieren resp. zu verfeinern. Die Verteilung der Bauernhöfe folgt einer Logik aus Distanzen und Erschliessungen, die sich an einer effizienten Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen orientiert. Da die der Topographie und der Landschaft inhärente Logik der Bewirtschaftung aus der Bauzeit der meisten der Bauernhäuser im 19. Jahrhundert mittlerweile durch die Mechanisierung und Rationalisierung der Landwirtschaft sowie Güterumlegungen nicht mehr nachvollziehbar ist, lässt sich die Verteilung der Bauernhöfe in der Landschaft allerdings nicht mehr exakt herleiten. Was bleibt, ist die landwirtschaftlich geprägte Landschaft mit der annähernd regelmässigen Verteilung der Bauernhöfe als System mit einer ihm eigenen Logik. Eine Komponente in diesem System sind die Wegverbindungen, welche die Siedlungsentwicklung im Dorf Kirchlindach massgeblich mitbestimmen.



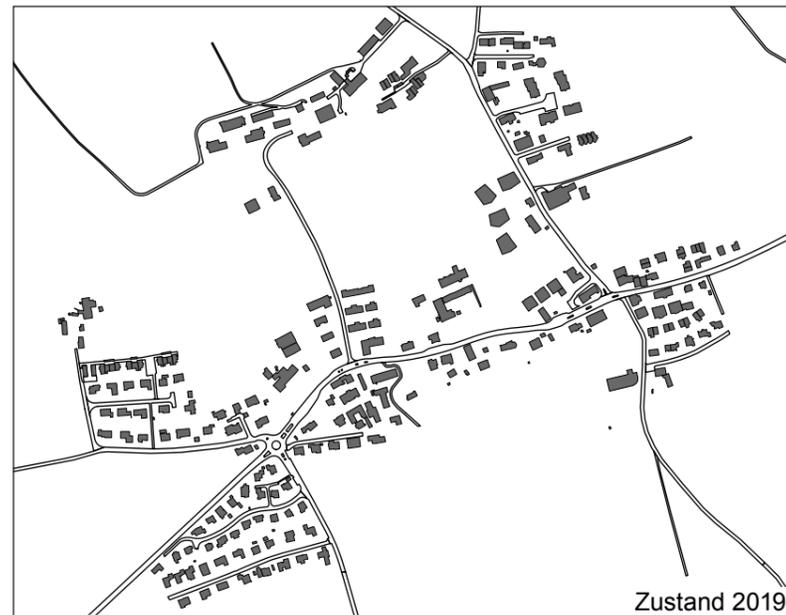
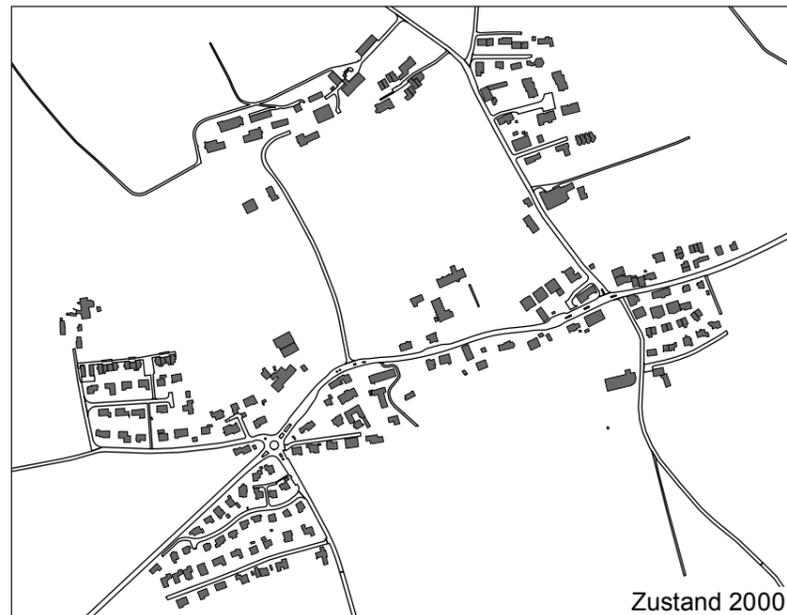
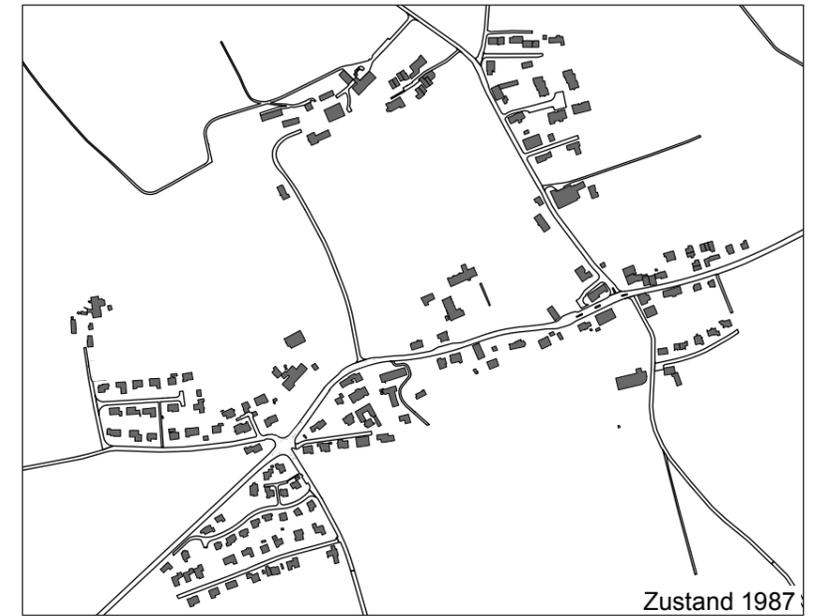
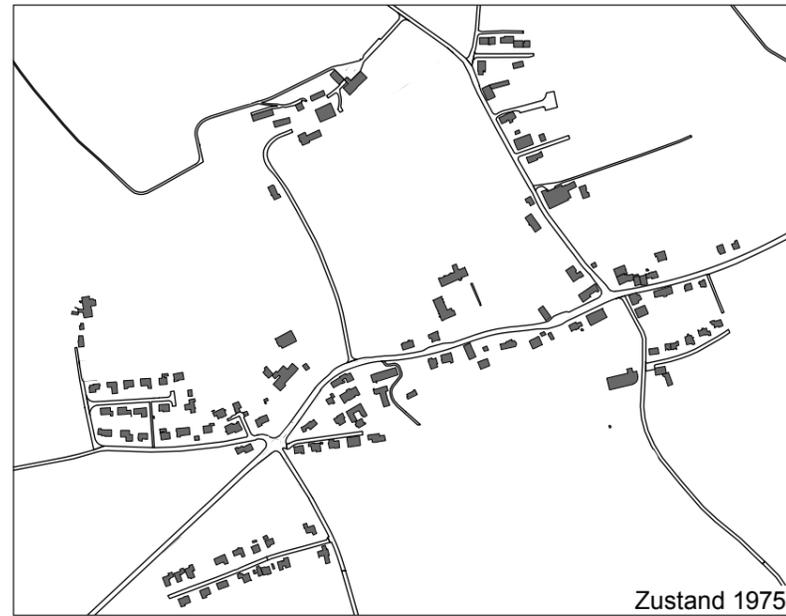
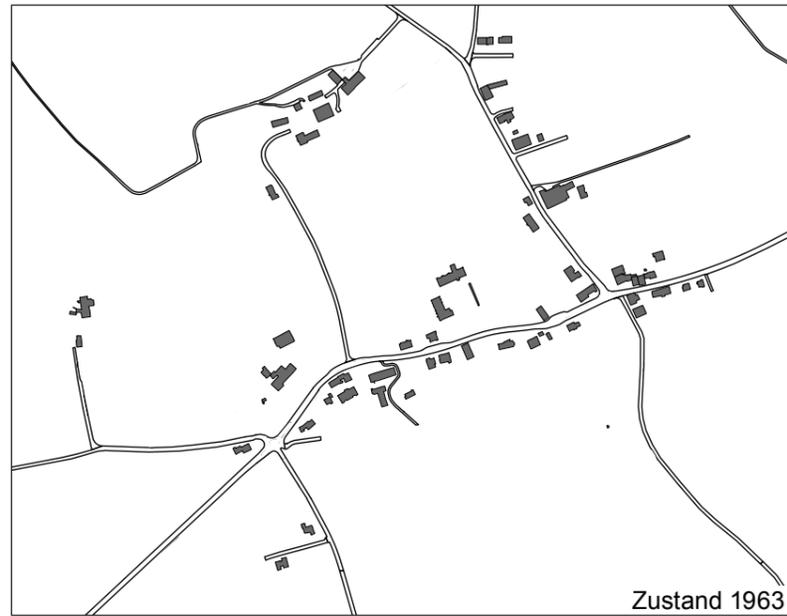
Analyse der Siedlungsstruktur aus der
'Studie Ortsentwicklung Kirchlindach'
2008



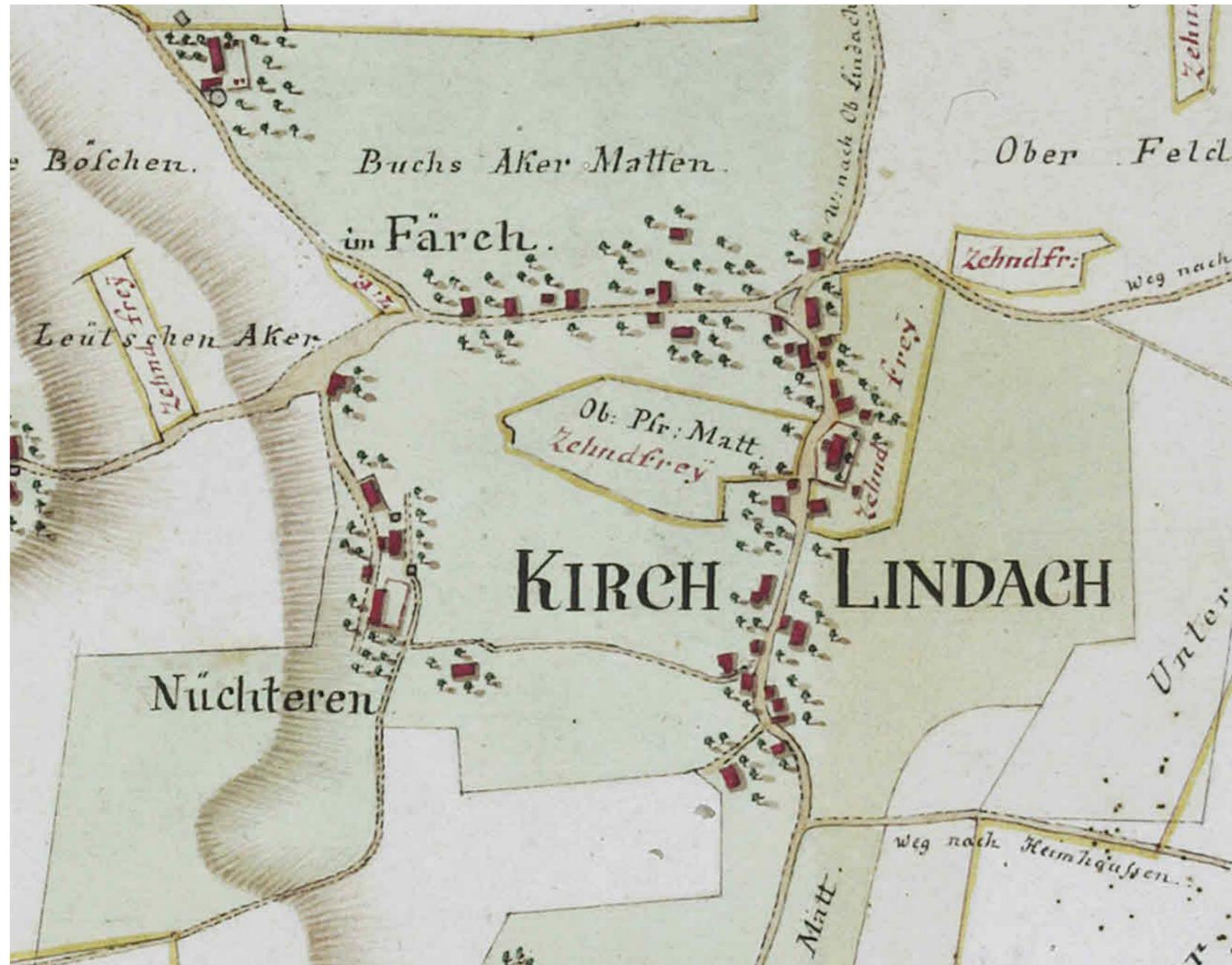
2.2 Historische Entwicklung

Aus den in der Landschaft regelmässig verteilten Höfen und dem kleinen Strassendorf an der Kreuzung Lindach-/ Leutschenstrasse mit den wenigen öffentlichen Nutzungen ist in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts nach und nach das heutige Dorf Kirchlindach geworden. Einige Höfe wurden im Laufe der Zeit vom sich ausdehnenden Dorf einverleibt, andere Siedlungsstrukturen wurden gänzlich neu gebaut. So präsentiert sich Kirchlindach heute nach wie vor als Strassendorf, jedoch in einer stark verdichteten Form. Dessen Lesbarkeit als Strassendorf ist durch die peripher angelegten Quartiere sowie die verloren gegangenen Querbezüge entlang der Lindachstrasse beeinträchtigt.

Entwicklung von Kirchlindach
in neun Zuständen (s. ebenfalls Folgeseite)



Entwicklung von Kirchlindach
in neun Zuständen - Teil II



2.3 Zehntfreie Flächen

Historisch gibt es Flächen, die wahrscheinlich der Kirche zugehörig und deshalb vom Zehnt befreit waren. Sie sind in einem Plan von 1818 als zehntfreie Flächen vermerkt.

Teilweise sind diese Flächen noch in den heutigen Parzellenformen abzulesen. Sie haben also Meliorationen und andere Landumlegungen überdauert.

Plan der Kirchgemeinde Kirchlindach mit den zehntfreien Flächen
1. Hälfte 19. Jahrhundert

2.4 Inventar der Denkmalpflege

Im Inventar der Denkmalpflege sind diverse Einzelobjekte und Baugruppen vermerkt. Diese sind innerhalb des Dorfs Kirchlindach primär entlang der Lindachstrasse zu finden (mit der Kirchgruppe und diversen Gebäuden an der Kreuzung Lindach-/ Leutschenstrasse). Ausserdem ist die Klinik Südhang als Baugruppe Nüechtere im Inventar vermerkt.

Das Dorf Oberlindach an der Kreuzung Lindach-/ Diemerswilstrasse hat ursprünglich einen stärkeren Zentrumscharakter gehabt als das Strassendorf Kirchlindach. Den Strassenkorrekturen im 20. Jahrhundert mussten aber diverse wichtige Gebäude weichen, wohl deshalb gibt es heute im Dorfzentrum von Oberlindach kein einziges schützenswertes Gebäude.

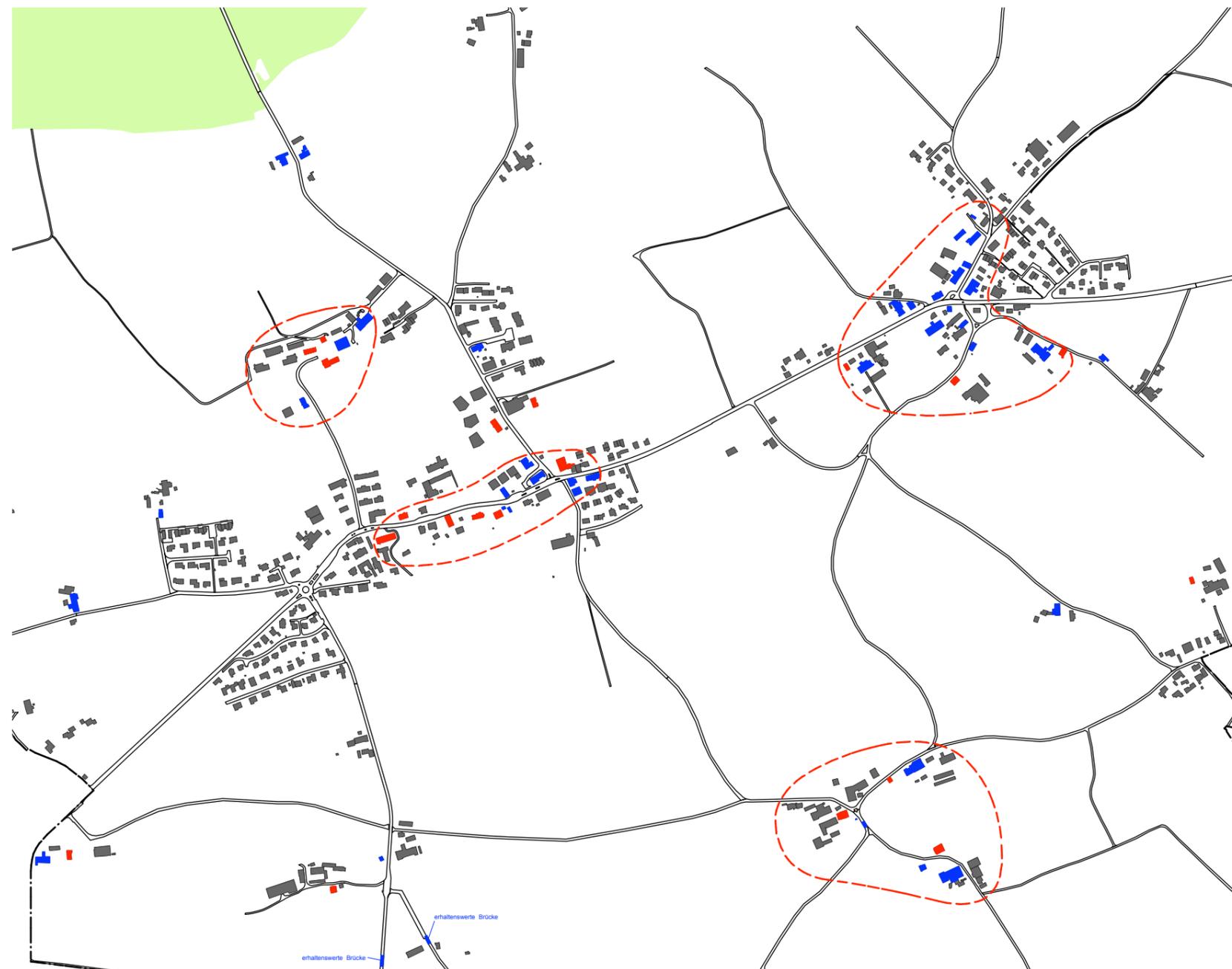
Dennoch weisen auch heute noch erhaltenswerte ältere Gebäude durch deren Ausrichtung und Volumetrie eine wichtige Situationsqualität auf und sind dadurch für das Ortsbild prägend.

Inventar der Denkmalpflege

■ schützenswertes Gebäude

■ erhaltenswertes Gebäude

— Baugruppe



von der kantonalen Denkmalpflege inventarisierte Objekte in und um Kirchlindach

2.5 Gewachsene Hofstruktur

Die Landschaft um Kirchlindach ist geprägt von den Einzelhöfen und Hofgruppen, welche sich im Gebiet zwischen Riederewald auf der Südseite und Leutschewald auf der Nordseite des Dorfs hauptsächlich entlang der historischen Verkehrswege verteilen. In diesem Geflecht aus Wegen und Höfen gab es schon früh die beiden Dörfer Kirch- und Oberlindach. Das Dorf Kirchlindach zieht sich von der Kreuzung von Lindach- und Leutschenstrasse nach Westen entlang der Lindachstrasse, das Dorf Oberlindach besetzt die Kreuzung Lindach-/ Diemerswilstrasse.

Diese Einzelhöfe und Hofgruppen, bestehend aus Hauptgebäuden, Schopf- und Nebenbauten, häufig auch einer Hofstatt mit Obstbäumen und einem halböffentlichen, befestigten Vorplatz zur Strasse, haben mit den typisch ländlichen Elementen eine hohe Situationsqualität.

 Hofartige Gebäudegruppe

 Zentrumsgruppe



Ursprüngliche Siedlungsstruktur in der Landschaftskammer zwischen Riedere- und Leutschewald

2.6 Siedlungstypologie

Im Laufe der Jahre wurde der ursprüngliche Siedlungstypus aus einer Kombination von strassenbegleitenden Bauten sowie Höfen aus Bauernhäusern und deren Nebenbauten, um die Siedlungsform der Quartiere ergänzt. Diese Neubaugebiete werden charakterisiert durch eine eigene Erschliessung und eine kleinteilige und rationelle Parzellierung, die sich für das Errichten eines bestimmten, sich wiederholenden Gebäudetyps eignet (Einfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus, Zeile etc.).

-  Hofbildung
-  strassenbegleitende Bebauung
-  Quartierstruktur
-  andere



Zugehörigkeit der Bauten zu verschiedenen Bebauungstypen

2.7 Zonenplan

Der Zonenplan bildet ab, was, wie und wo gebaut werden darf.

Zonenpläne sind ein Instrument der Moderne und verfolgen das Ziel, Gleiches bei Gleichem anzuordnen. Sie arbeiteten bis in die 1980er-Jahre nach diesem Prinzip der Funktionstrennung. So wurden Zonen für das Wohnen, Gewerbe und die öffentliche Nutzung je separat ausgeschieden. In der heutigen Zonenordnung wird hingegen auf eine Durchmischung der Nutzungen geachtet. Leider konnte diese späte Korrektur in Kirchlindach keine richtige Durchmischung der Nutzungen mehr bewirken.

Was nicht aktiv einer Zone zugewiesen ist, wird grundsätzlich als der Landwirtschaft zugehörig betrachtet. In heutigen Zonenplänen sind zudem spezielle Regeln und Vermerke zu Einzelobjekten oder Bereichen enthalten wie etwa Schutzbestimmungen, Gebiete mit eigenen Überbauungsordnungen, Zonen mit einer Planungspflicht etc.

 Wohnzone 2-geschossig a / b

 Dorfzone / Weilerzone

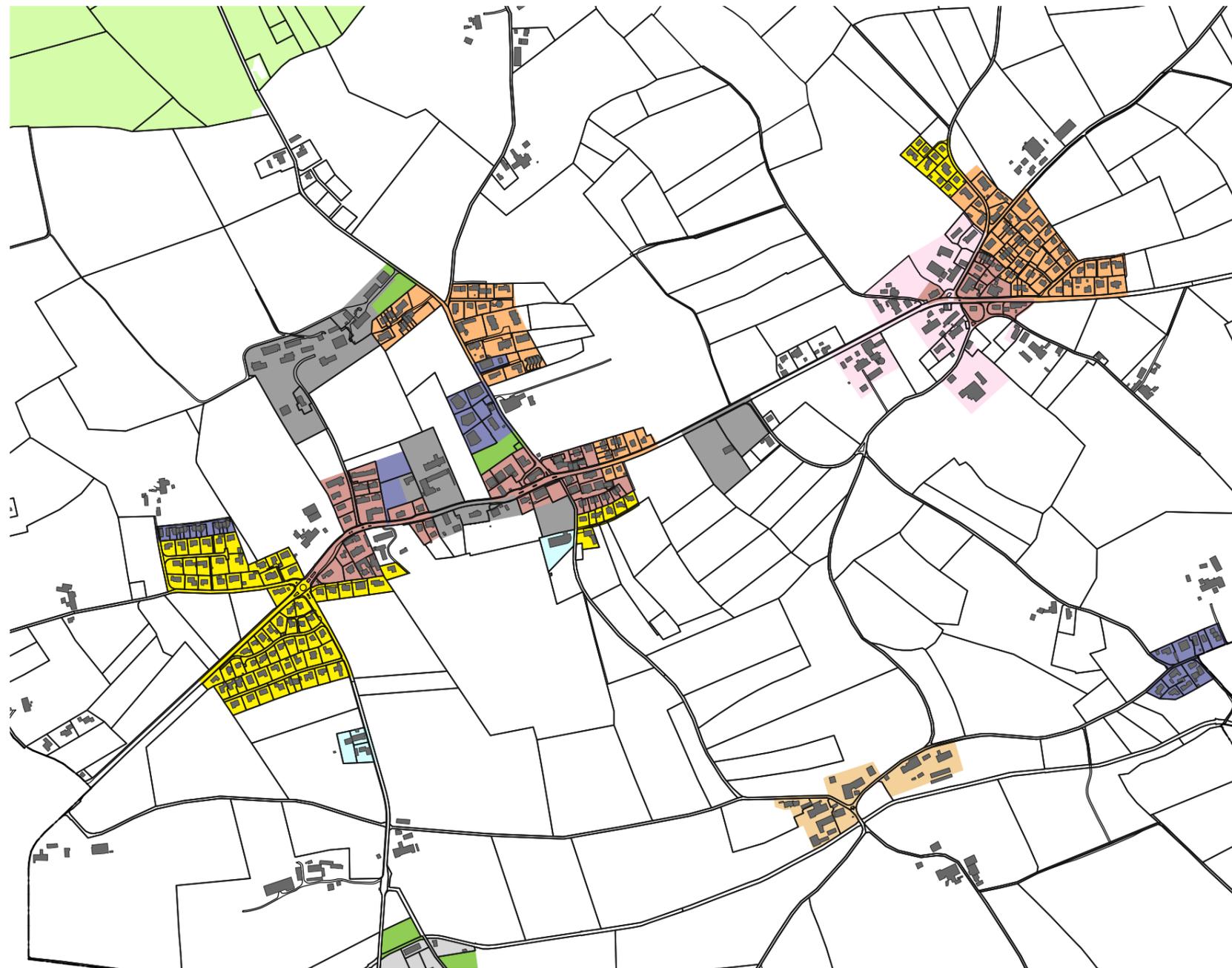
 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig

 Zone für öffentliche Nutzung

 Grünzone

 Erhaltungszone

 Gewerbezone



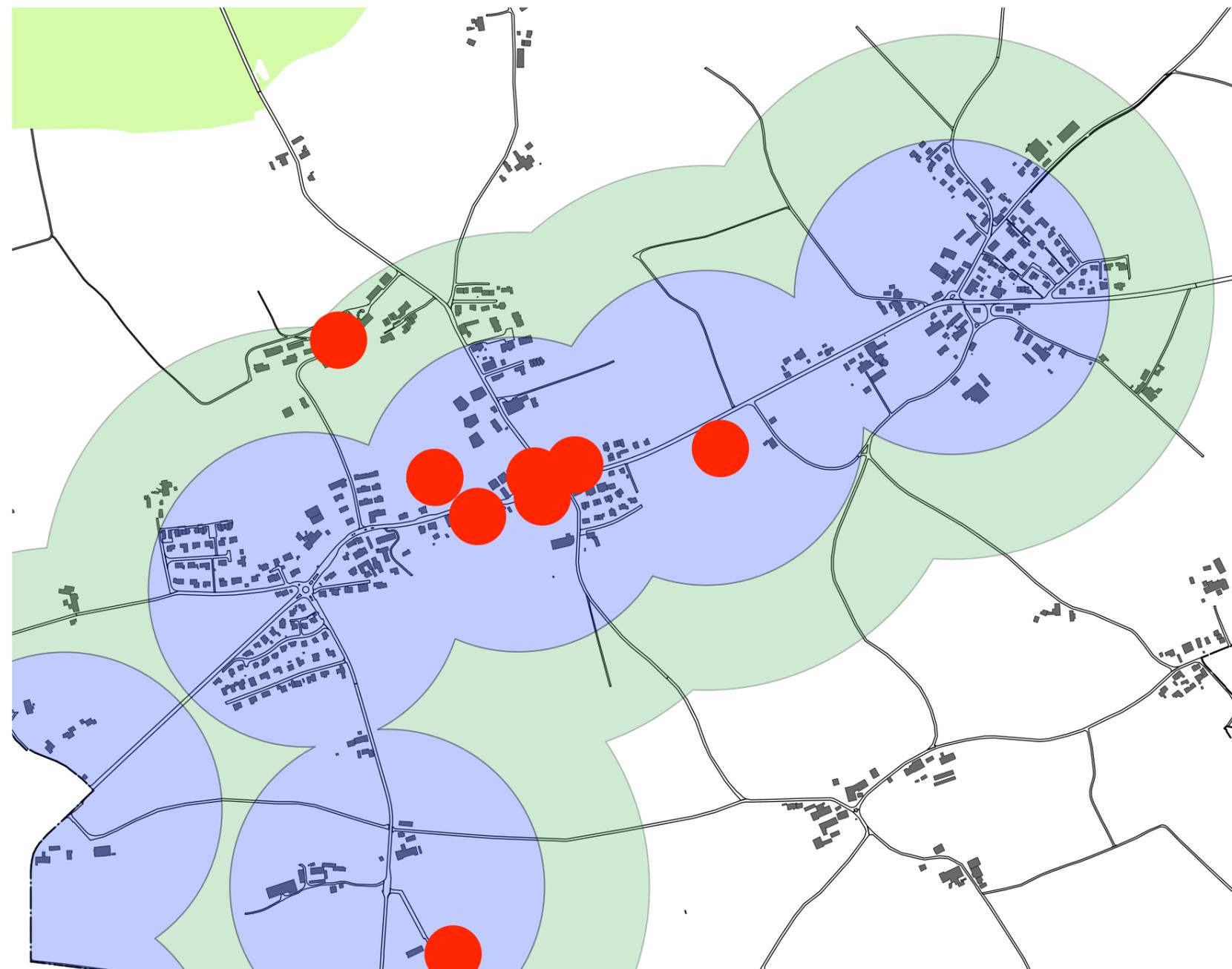
Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Kirchlindach

2.8 Zentralität

Jeder Ort hat eine gewisse Zahl an Bezugspunkten, die Identität stiften. Diese definieren, was innerhalb des Orts zentral ist.

Markiert man im Falle des Dorfs Kirchlindach die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und die Orte mit öffentlichen Nutzungen, so ergibt sich eine Konzentration auf die Lindachstrasse. Noch genauer: Auf den Bereich der Kreuzung der Lindach- mit der Leutschenstrasse. Dort ist offensichtlich das Epizentrum des Dorfs Kirchlindach.

-  Ort mit Zentrumsfunktion
-  Distanz < 300m zu Haltepunkten des öV
-  Distanz < 500m zu Haltepunkten des öV



Haltestellen und Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs sowie Orte mit öffentlicher Nutzung resp. Zentrumsfunktion

2.9 Nutzungen

Nebst den ursprünglich fast ausnahmslos landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gibt es heute eine Vielzahl an anderen Nutzungen. Schon seit jeher gab es in einem Dorf wie Kirchlindach auch öffentliche (Kirche, Schule, Restaurants) und gewerbliche Nutzungen wie Werkstätten. Als Kategorie neu hinzugekommen sind soziale Institutionen. Die Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft hat ausserdem dazu geführt, dass mittlerweile eine Mehrheit der Gebäude einer reinen Wohnnutzung dient. Diese befinden sich mit wenigen Ausnahmen in den Dörfern Ober- und Kirchlindach oder in deren unmittelbaren Nähe. Die Zentrumsfunktion der Lindachstrasse zwischen den Kreuzungen mit der Leutschen- und der Heimenhausstrasse konnte so bewahrt werden.

-  Landwirtschaft
-  Dienstleistung und Gewerbe
-  Wohnen
-  öffentliche Nutzung und soziale Institution
-  Nebengebäude



Nutzungen der Gebäude in Kirchlindach

2.10 Auffüllungen

Mit dem Bau von Wohnquartieren wurde eine neue Bebauungsform in das Dorf Kirchlindach eingeführt. Die neuen Quartiere wurden vorwiegend als Auffüllungen konzipiert, so dass diese beispielsweise in eine zwischen zwei Strassen auf eine Kreuzung zulaufende dreieckige Fläche eingeschrieben sind.

In bescheidenerem Ausmass wurden auch Restflächen entlang der bestehenden Strassen aufgefüllt. Diese Wohnquartiere beherbergen heute die Mehrheit der Bewohner des Dorfs, tragen aber nur unwesentlich zu dessen Identität bei. Diese Aufgabe wird nach wie vor von der ursprünglichen Bebauung entlang der Lindachstrasse getragen, teils gar beeinträchtigt von den erstellten Neubauten.

 als Auffüllung konzipierte Wohnquartiere



mit Wohnquartieren aufgefüllte Bereiche in Kirchlindach

2.11 Grünraum

Zwischen dem Kreisel am westlichen Dorfeingang und der Kreuzung Leutschen- und Lindachstrasse gibt es verschiedene Grünräume, die an die Strasse grenzen oder zumindest in einer zweiten Schicht hinter der direkt an die Strasse grenzenden Bebauung liegen. Überlagert man die heutige Ausdehnung dieser Flächen mit deren Ausdehnung vor dem grossen Wachstum der Siedlungsfläche in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (hier: Orthophoto von 1938 als Grundlage), so fällt auf, wie stark sie in den letzten Jahrzehnten verkleinert wurden. Umso wichtiger werden die rot umkreisten Bereiche, wo nach wie vor direkte Ausblicke in die Landschaft möglich sind.

Die in der näheren Umgebung der Bauernhöfe gelegenen Grünräume waren historisch häufig als Hofstätten mit Obstbäumen genutzt. Inzwischen sind diese Flächen aber in vielen Fällen in Weiden oder Äcker umgewandelt worden. Von den verbleibenden Hofstätten ist ein grosser Teil mangels Pflege verwildert. Gepflegte Hofstätten mit einem regelmässigen Baumbestand sind somit eine Seltenheit geworden. Der Erhalt und die Aufwertung der mittels Pfeilen dargestellten Ausblicke von der Lindachstrasse ist deshalb von grösster Wichtigkeit.

-  aktuelle Grünflächen parallel zur Lindachstrasse
-  seit 1938 verlorene Grünflächen
-  Bereich mit an Strasse grenzender Grünfläche
-  direkter Blickbezug in die Landschaft



aktuelle und verlorengegangene Grünflächen entlang der Lindachstrasse

2.12 Verkehr und Strassenraum

Die Lindachstrasse dient als zentrale Verbindungsachse von Ost nach West. Sie verfügt durchgehend - stellenweise gar beidseitig - über ein Trottoir. In regelmässigen Abständen erlauben Fussgängerstreifen und teilweise gar Mittelinseln das Queren der Strasse. Auf den von der Lindachstrasse abzweigenden Erschliessungsstrassen sind keine eigens vorgesehenen Spuren für den Langsamverkehr eingerichtet. Ein entsprechendes Projekt für die Leutschenstrasse ist aktuell in Umsetzung.

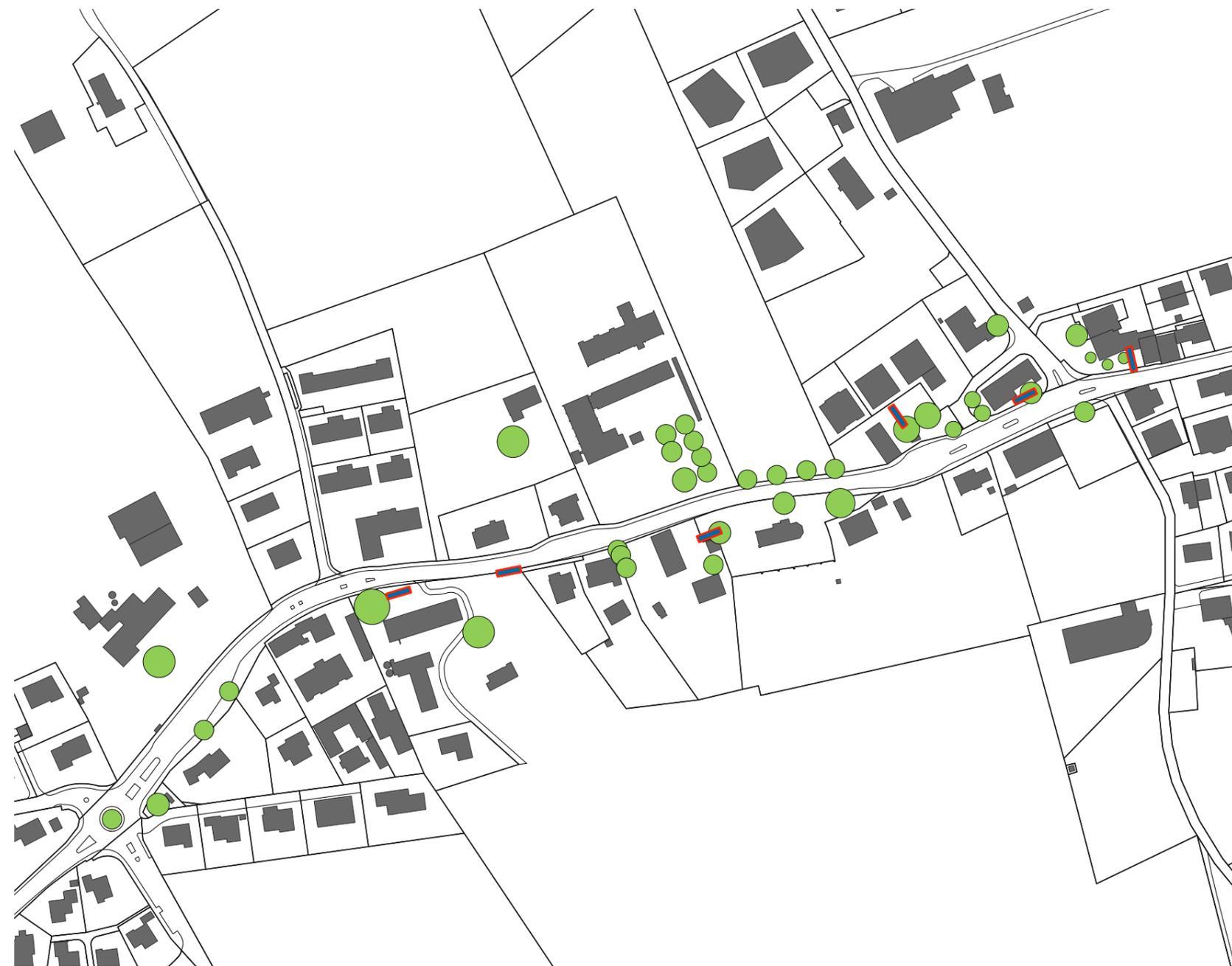
Grundsätzlich ist das Dorf gut an den umliegenden Naherholungsraum mit vielen Wanderwegen angeschlossen. Im unmittelbaren Dorfbereich kann die Durchwegung verbessert und für Fussgänger attraktiver ausgestaltet werden.

- motorisierter Individualverkehr
- Trottoir
- Fussgängerstreifen



Verkehrsinfrastruktur entlang der Lindachstrasse

Die Lindachstrasse zwischen dem Kreisel am westlichen Dorfrand und der Kreuzung mit der Leutschenstrasse wird nebst den Ausblicken in die Landschaft massgeblich durch charakteristische Einzelobjekte geprägt. Einerseits ist dies ein Wechselspiel aus grösseren und kleineren Laubbäumen, die, obwohl verschiedenen Logiken folgend, ein stimmiges Gesamtbild ergeben. Nur vereinzelt wird dieses durch unpassende Nadelbäume gestört. Zudem gibt es eine hohe Dichte an öffentlich zugänglichen laufenden Brunnen. Diese fristen teilweise ein marginalisiertes Dasein und könnten bei entsprechender Inszenierung einen wichtigen Beitrag an die Identität des Dorfs leisten.



Prägende Einzelobjekte entlang der Lindachstrasse

-  Brunnen
-  Einzelbaum

Entlang der Lindachstrasse konzentrieren sich die wichtigsten Gebäude des Dorfs Kirchlindach. Für viele der funktionell wichtigen Beziehungen von der einen auf die andere Strassenseite wirkt die Lindachstrasse heute stark trennend. So wird der für das Dorfleben wichtige Aspekt der niederschweligen nachbarschaftlichen Beziehungen massiv behindert.

Nebst dem für das Dorf in funktionaler Hinsicht grossen Defizit der Lindachstrasse kommen Aspekte des Ortsbilds dazu. Die breite Strasse geht vielerorts auf Kosten von Vorbereichen der Häuser. Stellenweise ist die Strassenbreite lediglich durch die Entstehungsgeschichte bedingt und funktionell nicht begründbar.

Um den Dorfkern räumlich zu stärken und den historischen Bauten ihr teilweise verlorenes Vorland zurückzugeben, macht eine Überprüfung des Strassenraums Sinn. Es sind mehrere Ansätze denkbar, sei es die Einführung von Tempo 30 innerhalb des Dorfs Kirchlindach, die Verlegung der Bushaltestellen auf die Fahrbahn und die Redimensionierung der gewachsenen Aufweitungen der Lindachstrasse.

□ im Ortsbild prägendes Gebäude

■ im Dorfleben wichtiges Gebäude

--- wichtige Querbeziehung im Alltag

■ Aufweitung der Strasse

■ 6m-Strassenkorridor

~ Bushaltestelle mit Haltebucht



wichtige Gebäude und Verkehrsinfrastruktur der Lindachstrasse

3 BEDÜRFNISSE

21

3.1 Forum

Am 20. Juni 2019 hat die Einwohnergemeinde Kirch-
lindach eine öffentliche Veranstaltung zur künftigen
Entwicklung des Dorfzentrums durchgeführt. Ziel des
Anlasses war die Integration der Anliegen der Bevölke-
rung in den Prozess. Nach einer kurzen Einführung in
die Thematik waren die Teilnehmer aufgefordert, ihre
Wahrnehmung des heutigen Dorfes und Möglichkeiten
und Vorschläge resp. Anliegen zu dessen Weiterent-
wicklung zu formulieren.

Die Vorschläge wurden thematisch geordnet und
durch die Teilnehmenden priorisiert. So konnten eini-
ge Kernanliegen der Bevölkerung identifiziert werden,
welchen in der Ausarbeitung dieser Studie besondere
Beachtung geschenkt werden soll.

Grünräume

Der Bevölkerung scheint der Erhalt der Grünräume
und deren Verzahnung mit der Bebauung ein zentrales
Anliegen zu sein. Als Stichwort wird gar ein Dorfpark
genannt.

Nutzungen im Zentrum

Die Bevölkerung wünscht, im Zentrum möglichst un-
terschiedliche Nutzungen nebeneinander zu ermöglichen.
Nebst dem Schulareal soll auch Platz für Gewerbebe-
triebe und für Sport- und Vereinsnutzungen zur Verfü-
gung stehen.

Identität

Als identitätsstiftend werden eine Reihe an Nutzungen
und Gebäuden im Zentrum empfunden wie die Kirch-
gruppe, das Restaurant Linde, das Zimmermannhaus



Zentrum mit Volg-Laden, Kirchgruppe, Zimmermannhaus und Ge-
meindeverwaltung (v.l.n.r.)



oder die Einkaufsmöglichkeiten. Explizit werden auch Kleingewerbebetriebe wie der Volg-Laden oder der Coiffeursaloon genannt. Ein weiteres wichtiges Identifikationsmerkmal ist für viele das Netz aus Fuss- und Feldwegen.

Zukünftige Entwicklung

Die Bevölkerung hat sich dahingehend geäußert, dass bestehende Landreserven möglichst als Grünfläche erhalten bleiben sollen. Wenn die Gemeinde Land abgibt, solle sie dies ausschliesslich im Baurecht tun. Die Parzelle mit dem Kindergarten soll nach Möglichkeit öffentlich genutzt bleiben, es gibt Vorschläge, diese der Öffentlichkeit als Park zur Verfügung zu stellen. Zudem werden Mietwohnungen, insbesondere für generationenübergreifendes Wohnen, gewünscht.

Ausblick nach Norden mit Bauten verschiedensten Alters



3.2 Gemeinde

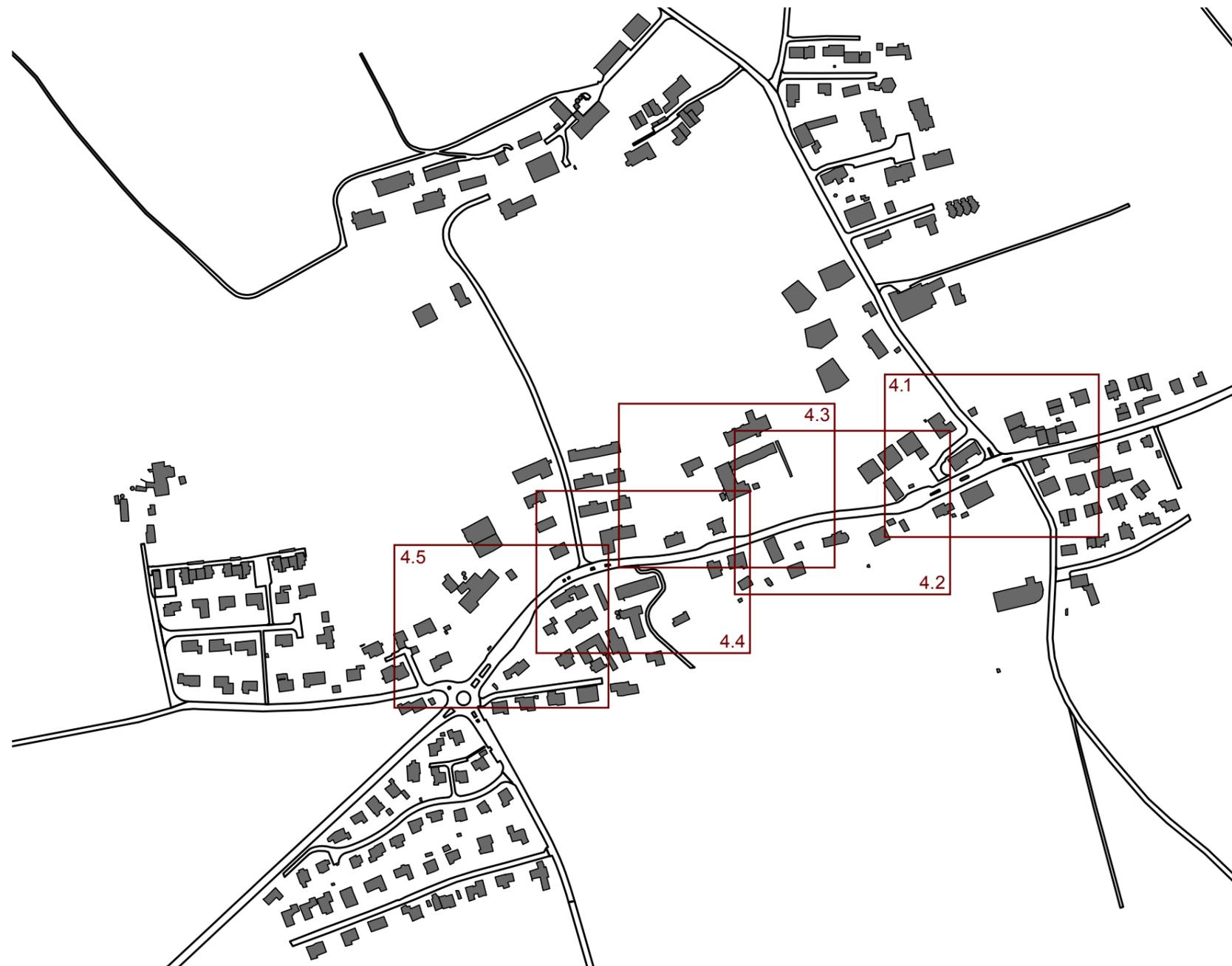
Die Gemeinde ihrerseits möchte eruieren, ob die Nutzung der gemeindeeigenen Parzellen mit Schul- und Gemeindehaus in der heutigen Form nach wie vor sinnvoll ist oder ob Anpassungen an diesem Konzept erfolgen sollten. Im Raum steht insbesondere die Frage nach zusätzlichen Flächen für die Alterspflege. Deshalb soll überprüft werden, ob das Schulhausareal verdichtet werden kann. Eine Zusammenführung sämtlicher Nutzungen auf dem Schulareal (inklusive Gemeindeverwaltung) erscheint vor dem Hintergrund des Erhalts öffentlicher Nutzungen im Bereich der Kreuzung Lindach- / Leutschenstrasse nicht sinnvoll. Zudem soll aufgezeigt werden, wie die Ortsdurchfahrt und der Strassenraum aufgewertet werden können.

Schulhausareal mit Sportplatz - Ausblick in die Landschaft Richtung Nüechtere / Klinik Südhang

4 ABSCHNITTSSWEISE BETRACHTUNG

24

Die Lindachstrasse wird nachfolgend von Ost nach West abschnittsweise betrachtet, um die räumliche Analyse und die daraus abzuleitenden Massnahmen zu schärfen. Nebenstehend sind die Ausschnitte dargestellt, anhand derer die vertiefte Analyse erfolgt. Ziel ist die Identifikation möglichst konkreter und nachvollziehbar hergeleiteter Massnahmen, welche abschliessend in einem Synthesepan zusammengefasst werden.



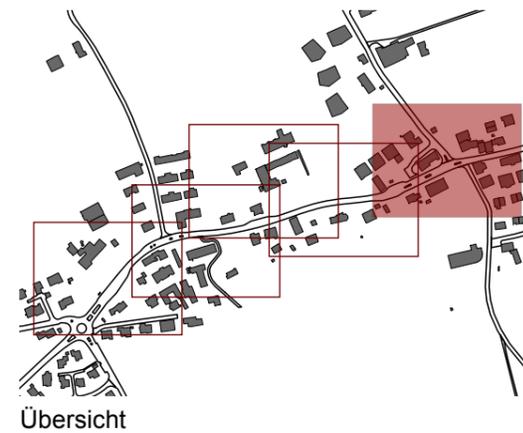
Übersichtsplan der Lindachstrasse mit den vertieften Bereichen

4.1 Gemeindehaus / Dorfplatz / Leutschenstrasse
 Die Kreuzung von Lindach- und Leutschenstrasse ist eng an das heutige Gemeindehaus gebunden. Hat sich die Kreuzung bis in die 1980er-Jahre rund um das Haus abgespielt, wurde sie mit dem Bau des Dorfplatzes auf dessen Ostseite verlagert. Wohl um den Verkehrsfluss zu vereinfachen, wurden beim Gemeindehaus ein Anbau und ein Nebengebäude abgebrochen. Dadurch wurde im Westen die heutige Eingangsfront in ihrer vollen Breite freigestellt und anschliessend mit dem heutigen Vorgarten gestaltet.

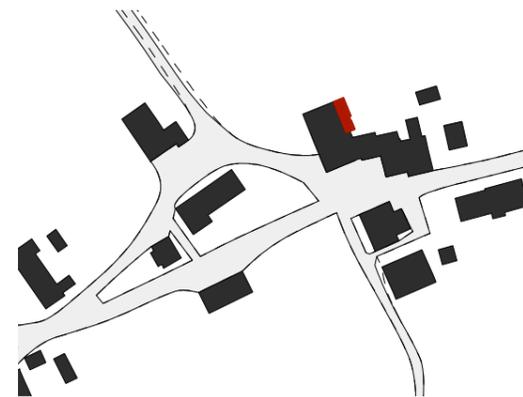
Südlich der Lindachstrasse wurden einzelne Gebäude hinzugefügt und das ehemalige Landi-Gebäude (heute Volg-Laden) in mehreren Etappen erweitert und umgebaut. Nördlich der Lindachstrasse wurde mit der Überbauung am neuen Dorfplatz das Zimmermannhaus in seine heutige Form umgebaut.

Augenfällig ist insgesamt die grosse Zunahme der Strassen- beziehungsweise versiegelten Flächen in diesem Bereich.

- Neubauten im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche vorangehender Zeitabschnitte
- Strassenrand des vorangehenden Zeitabschnitts



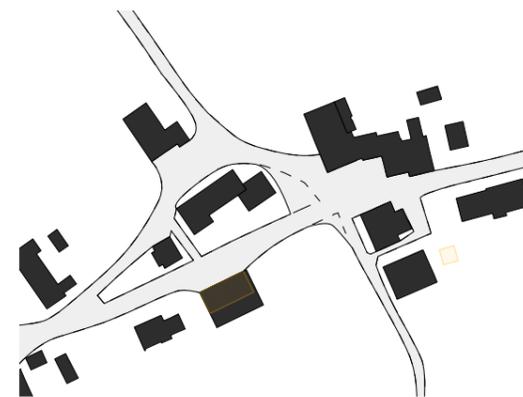
Übersicht



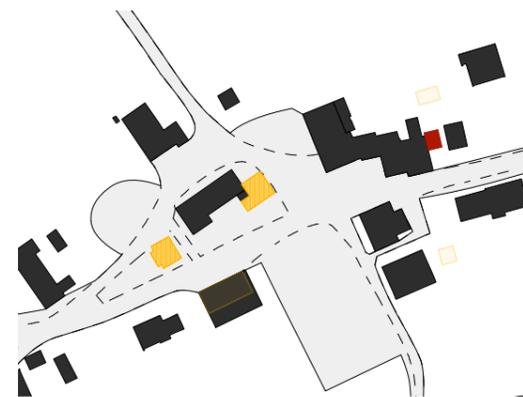
1938 - 1947



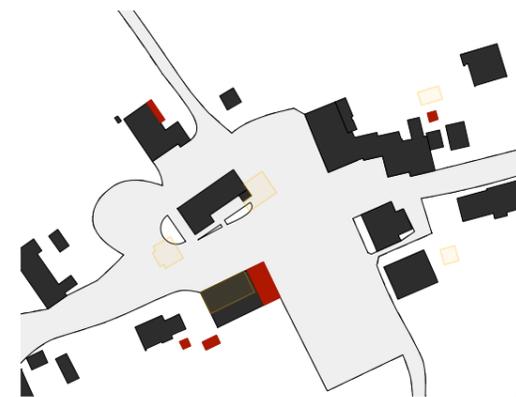
1947 - 1953



1953 - 1959



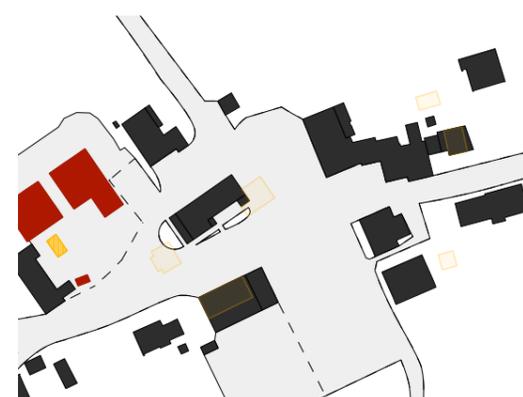
1969 - 1975



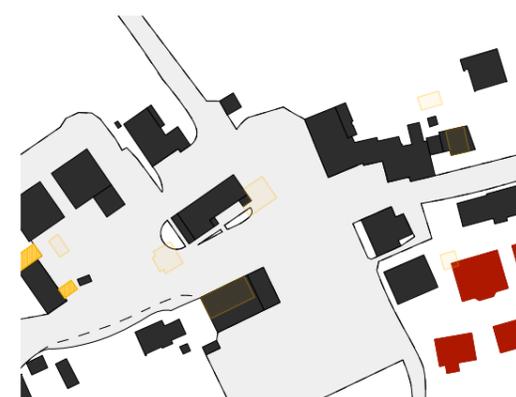
1975 - 1981



1981 - 1987



1987 - 1993



1993 - 2000



Die Aufweitung der Lindachstrasse im Bereich der Kreuzung mit der Leutschenstrasse gibt dem Strassenraum eine unverhoffte Grosszügigkeit, die zwar den Ort als Zentrum betont, dem kleinmassstäblichen Dorfcharakter aber eigentlich nur schwer zu entsprechen vermag. Leider kann das Gemeindehaus nicht wirklich daran teilhaben, da die Umgebungsgestaltung zur Strasse hin und die sehr breite Fahrbahn die Situation verunklären. Hier gäbe es mit dem Brunnen und dem Höhenversatz als Themen aber erhebliches Potential für eine Verbesserung der Situation.



Gemeindeverwaltung und Umgebungsgestaltung zur Lindachstrasse mit Brunnen, Hecken und einem Einzelbaum

Dorfzentrum mit Gemeindeverwaltung, Restaurant Linde, öffentlichem Parkplatz und Volg-Laden



Um die Attraktivität des vorangehend beschriebenen Strassenabschnitts zu erhöhen, sollte die Gestaltung des Dorfplatzes und dessen unmittelbaren Umgebung kritisch hinterfragt werden. Die von diversen Höhenversätzen geprägte Umgebung des Gemeindehauses ergibt mit der dichten Vegetation im Grünstreifen zur Lindachstrasse insgesamt unglücklich wirkende Vorbereiche rund ums Haus. Das Haus wird zudem durch die nahe daran vorbeiführende Fahrbahn bedrängt.

Der Dorfplatz wirkt in seiner stark gestalteten Form etwas steif und ist schwierig zu beleben. In Zusammenhang mit einer Überprüfung des Verkehrsregimes rund um das Gemeindehaus hat eine Neugestaltung des Dorfplatzes grosses Potential. Wichtig für die Qualität des Ortes ist ausserdem der Erhalt der verschiedenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen.



Luftaufnahme aus dem Jahr 1938

Orthophoto der Kreuzung Lindach- / Leutschenstrasse und Dorfplatz

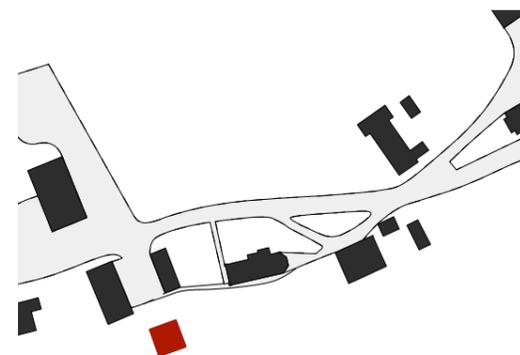
4.2 Kirchgruppe mit Pfrundscheune und Pfarrhaus
 Zwischen den beiden giebelständig zur Strasse stehenden Gebäuden Zimmermannhaus und dem ehemaligen Schulhaus nördlich der Lindachstrasse liegt südlich von dieser die Kirchgruppe. Sie besteht von Osten nach Westen aus dem Pfarrhaus mit diversen Nebengebäuden, der Kirche mit der Umgebungsmauer und abschliessend im Westen aus der ehemaligen Pfrundscheune mit deren Nebengebäuden.

Die Kirchgruppe selbst wurde über die Jahre nur minimal verändert. Die Pfrundscheune wurde umgebaut und um Nebenbauten ergänzt und erweitert und der Zugang zur Kirche wurde neu organisiert. Dazu wurde neben der Pfrundscheune das alte Feuerwehrmagazin abgebrochen. Die massgeblichste Veränderung passierte auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Dort wurde die ehemals offene Grünfläche durch die Überbauung am Dorfplatz und den Ersatzneubau des Schulhauses in den 1950er-Jahren, der mehr Platz in Anspruch nahm, verkleinert. In den 1970er-Jahren wurde ausserdem die Lindachstrasse auf die heutige Breite ausgebaut.

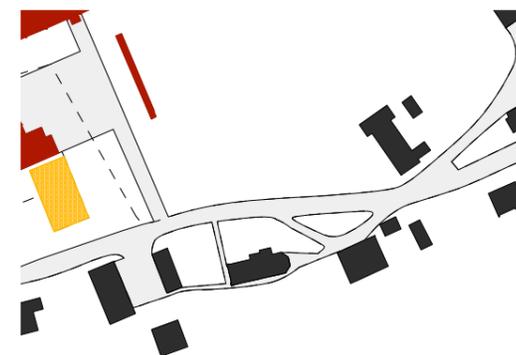
- Neubauten im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche vorangehender Zeitabschnitte
- Strassenrand des vorangehenden Zeitabschnitts



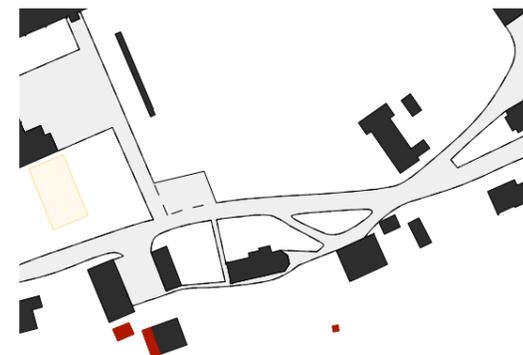
Übersicht



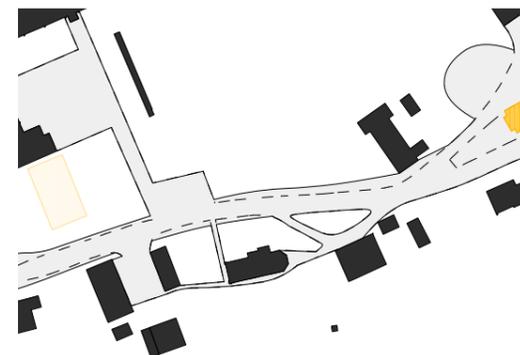
1938 - 1947



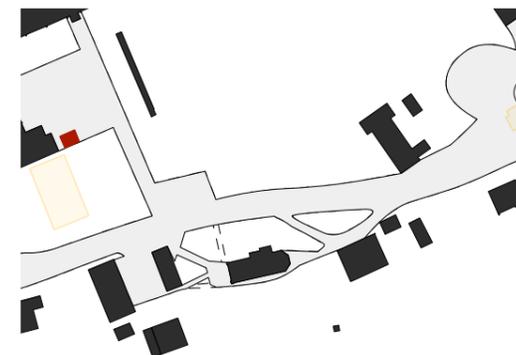
1953 - 1959



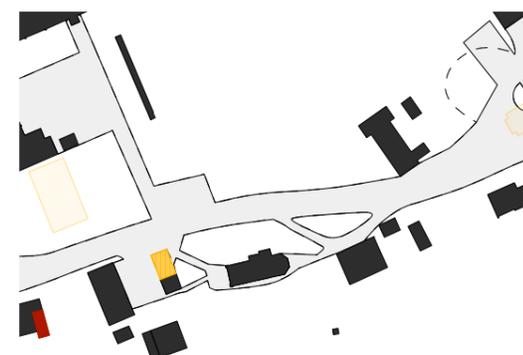
1959 - 1963



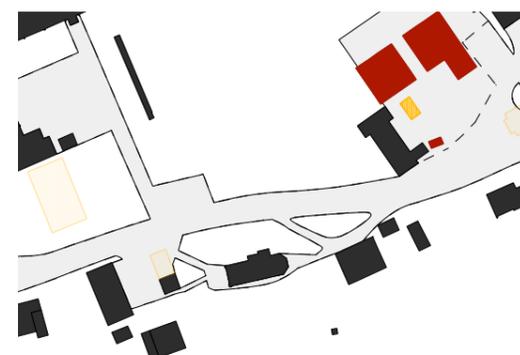
1969 - 1975



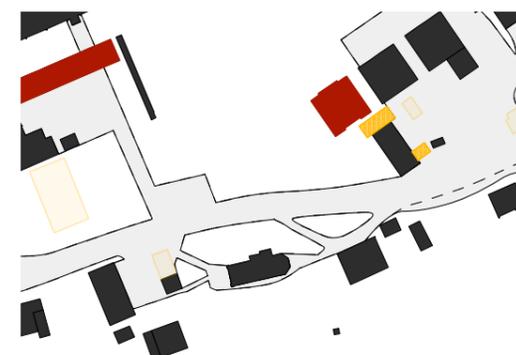
1975 - 1981



1981 - 1987



1987 - 1993



1993 - 2000



Die Kirchgruppe mit der Umfassungsmauer rund um die Kirche selbst nimmt im Dorf eine dominierende Position ein. Ihre gegenüber der Strasse leicht erhöhte Stellung betont diese Wichtigkeit zusätzlich. Der von der Strasse her diagonal verlaufende und leicht ansteigende Weg von der Kirchmauer bis zum Vordach bietet zusammen mit dem Ausblick in die Landschaft ein höchst imposantes und unerwartetes Erlebnis. Der Brunnen ausserhalb der Umfassungsmauer und der gepflästerte Vorplatz binden die Kirche gelungen und würdig in die Umgebung der Lindachstrasse ein.

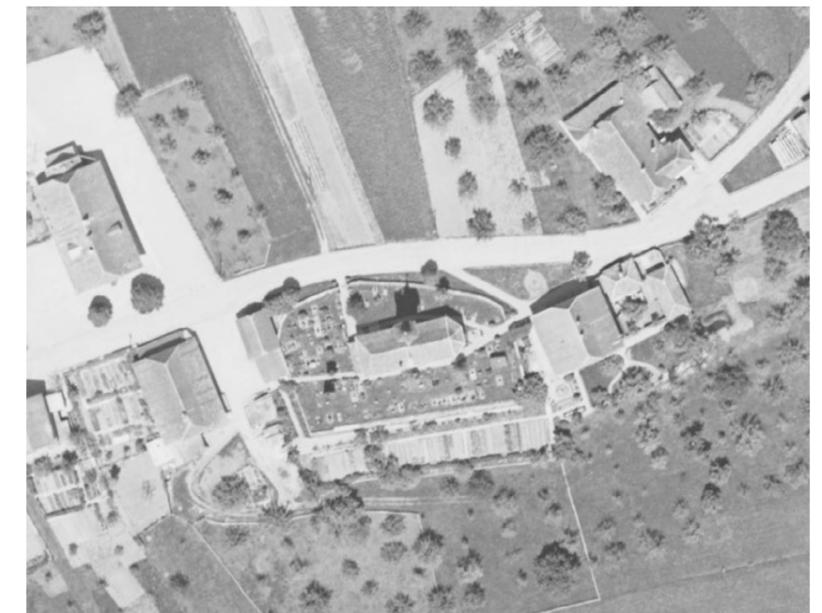


Pfarrhaus östlich der Kirche

Kirchgruppe mit Haupteingang der Kirche und Brunnen auf dem Vorplatz



Südlich der Lindachstrasse ist die Situation in ihrer heutigen Form möglichst zu erhalten. Der Grünstreifen zwischen der Kirchen-Umfassungsmauer und der Lindachstrasse ist einem Trottoir vorzuziehen. Allenfalls ist die Zugangssituation auf den Kirchhof mit den etwas unglücklich wirkenden Blumentöpfen zur Abschreckung von Wildparkierern anders zu gestalten. Insgesamt ist das Ensemble aber gut erhalten und angemessen in den Strassenraum eingebunden. Nördlich der Lindachstrasse ist der Freiraum zwischen dem Schulareal und der Überbauung am Dorfplatz respektive dem Zimmermannhaus zwingend zu erhalten.



Luftaufnahme aus dem Jahr 1938

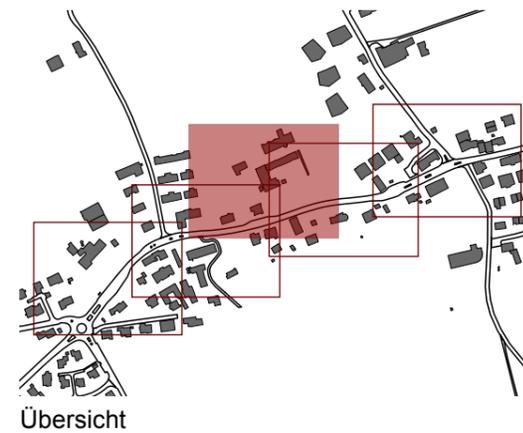
Orthophoto der Kirchgruppe

4.3 Schulhaus bis Doktorhaus

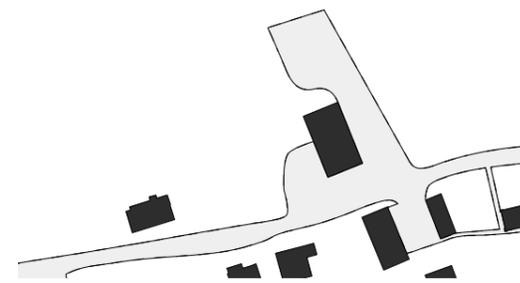
Das Doktorhaus und das Schulhaus waren ursprünglich die einzigen Bauten nördlich der Lindachstrasse in diesem Abschnitt. Die Umgebungsgestaltung war massgeblich vom grossen Nutzgarten des Doktorhauses, dem Schulhausplatz und zwei Solitärbäumen vor dem Schulhaus zur Strasse hin geprägt.

Diese Situation wurde in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark verändert. In den 1950er-Jahren wurde die heutige Schulanlage erstellt und das alte Schulhaus abgebrochen. Dies erklärt die von der Strasse zurückversetzte Position des heutigen Schulhauses. In den 1960er-Jahren wurde dann anstelle des grossen Nutzgartens des Doktorhauses die Post erbaut. Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit zu einem Wohnhaus umgenutzt. In den 1970er-Jahren haben der Ausbau der Lindachstrasse und der Neubau des Kindergartens weitere Veränderungen gebracht. Um die Jahrtausendwende wurde dann die Schulanlage um weitere Nutzungen (Bibliothek, Tagesschule etc.) ergänzt und der Freiraum westlich des Doktorhauses durch die neue Überbauung am Nüchternweg weiter beschnitten.

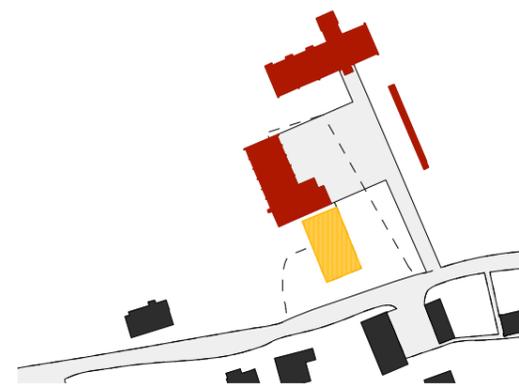
- Neubauten im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche vorangehender Zeitabschnitte
- Strassenrand des vorangehenden Zeitabschnitts



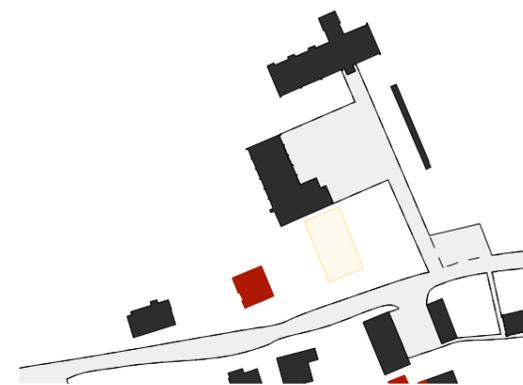
Übersicht



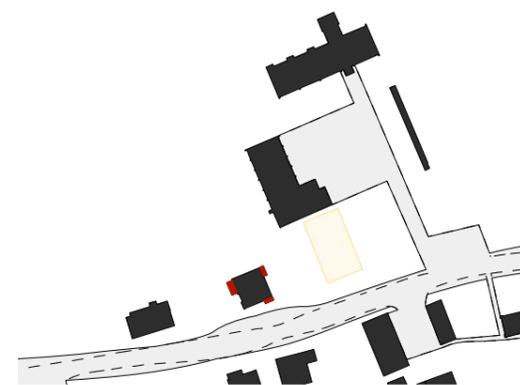
1947 - 1953



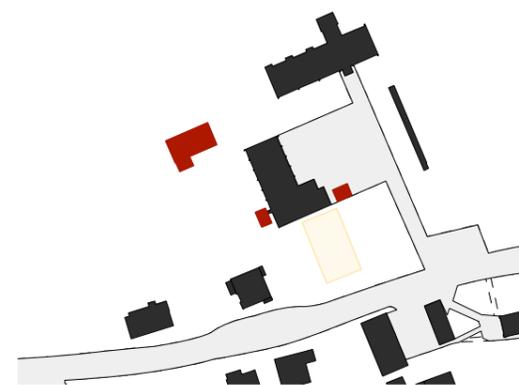
1953 - 1959



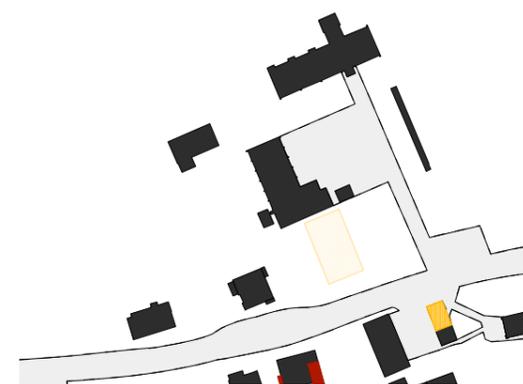
1959 - 1963



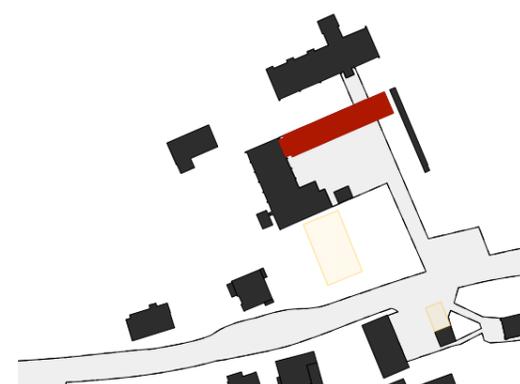
1969 - 1975



1975 - 1981



1981 - 1987



1993 - 2000



2000 - 2019



Das sogenannte Doktorhaus, ein Herrenstock aus dem 17. und 18. Jahrhundert, bietet heute einen leicht verwilderten Anblick. Die zugewachsene Umgebung und die unsorgfältig eingepasste Stützmauer zum Trottoir schirmen das Haus regelrecht von der Strasse ab. Sein eigentlich imposanter und den Strassenraum dominierender Charakter bleibt so auf der Strecke. Zudem wird der Durchblick zum dahinterliegenden Grünraum durch die dichte Vegetation praktisch verunmöglicht.

Das Gebäude der ehemaligen Poststelle ist an einer strategisch wichtigen Lage am Drehpunkt zwischen Doktorhaus und dem öffentlichen Schulareal gelegen. Durch die Privatisierung der Aussenbereiche und die nicht auf den Kontext eingehende Architektur wirkt es aber als Fremdkörper im Strassenbild.



ehemalige Poststelle mit noch erkennbarer Haltestelle des Postautos

Doktorhaus, Wohnstock Lindachstrasse 3, vgl. dazu: Affolter, Pfister et al., *Die Bauernhäuser des Kantons Bern*, Band 3 - Das tiefere Berner Mittelland, Stämpfli Verlag, Seite 148



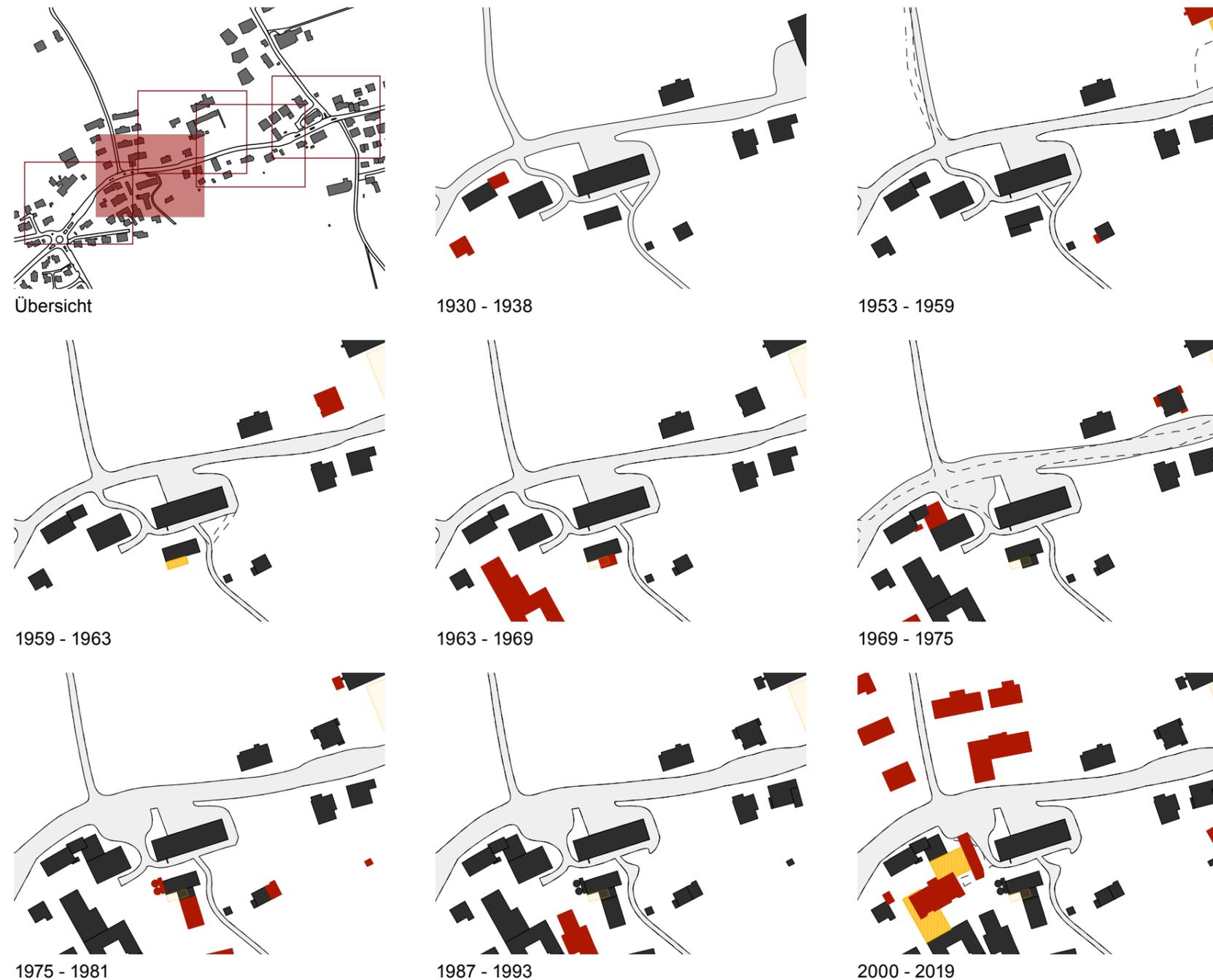
Um den Bereich von Doktorhaus und Schulareal nördlich der Lindachstrasse aufzuwerten, sollte kurzfristig darauf hingewirkt werden, dass der wertvolle Bestand des Doktorhauses im Strassenbild besser zur Geltung kommt. Damit zusammenhängend ist auch die dem Doktorhaus gegenüberliegende Grünfläche unbedingt zu erhalten.
Längerfristig sollen Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des Schulareals geprüft werden. Diese Teilaufgabe wird separat im Kapitel 5.2 behandelt.



Luftaufnahme aus dem Jahr 1938

Orthophoto von Doktorhaus und Schulareal

4.4 Nüchternweg und Bauernhaus Lindachstrasse 8
 Westlich des Doktorhauses gab es ursprünglich unmittelbar keine weiteren Gebäude. Einzig der Nüchternweg zweigte in diesem Bereich von der Lindachstrasse ab. Über die Jahre wurden die Gebäude südlich der Lindachstrasse erweitert, zusammen- und umgebaut. Eine wesentliche Änderung stellt auch in diesem Abschnitt der Ausbau der Lindachstrasse im Laufe der 1970er-Jahre dar. Fatal war die nach der Jahrtausendwende erfolgte Überbauung entlang des Nüchternwegs. Im Ortsbild wird sie als Fremdkörper wahrgenommen, da sie typologisch als ortsfremd bezeichnet werden muss.





Das Bauernhaus Lindachstrasse 8 hat einen sehr gut erhaltenen Vorplatz mit Brunnen, Pflasterung, Linde und Mistplatz. Zusammen mit dem Freiraum Richtung Osten nimmt das Bauernhaus eine dominierende Stellung entlang der Lindachstrasse ein. Stirnseitig des Bauernhauses gibt es mit dem etwas verloren scheinenden Brunnen und der zerfallenden Gartenmauer längs der Lindachstrasse zwei Relikte, welche besser in Szene gesetzt werden könnten. Die Überbauung entlang des Nüchternwegs ist im Ortsbild unpassend, da sie in der Typologie der Stellung, der Architektur oder der Aussenraumgestaltung die in der Umgebung vorhandene Substanz als Ausgangspunkt konsequent negiert.



Überbauung Nüchternweg

Bauernhaus Lindachstrasse 8



Aufgrund des durch die Überbauung Nüchternweg erzeugten Bruchs ist die Partie mit dem Bauernhaus Lindachstrasse 8, dem davorliegenden Grünraum und dem diesem gegenüberliegenden Doktorhaus als Auftakt respektive Abschluss des Dorfzentrums zu begreifen. Entsprechend ist diese Gruppe zu stärken. Da die bauliche Substanz dieser Gebäude eigentlich intakt ist, gilt es diese besser im Strassenraum erlebbar zu machen und von störenden Elementen zu befreien. Beim Doktorhaus sollte dazu die Vegetation ausgedünnt und beim Bauernhaus unpassende Pflanzen wie die Tanne beim Wohnteil und auch die Föhren entlang der Strasse entfernt werden. Die Situation kann weiter gestärkt werden, wenn die noch bestehenden Elemente wie die Gartenmauer und der Brunnen trog an der Lindachstrasse entsprechend gepflegt werden.

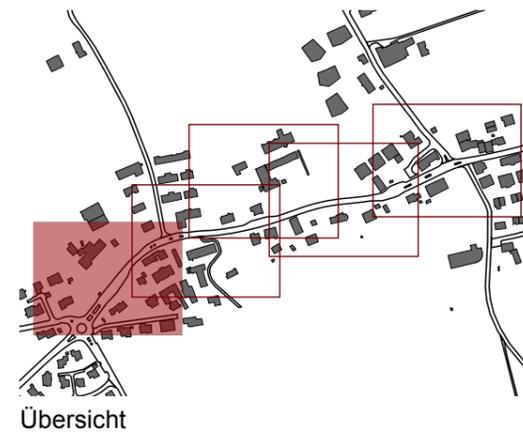


Luftaufnahme aus dem Jahr 1938

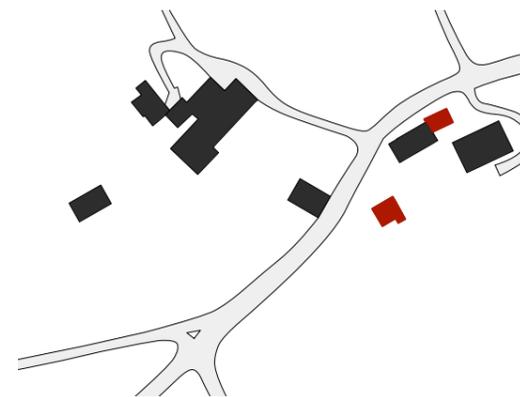
Orthophoto vom Bereich Nüchternweg und Lindachstrasse 8

4.5 Bauernhaus Lindachstrasse 1 und Kreisel
 Ursprünglich wurde das Dorfzentrum vom Bauernhaus Lindachstrasse 1 nach Westen abgeschlossen. Die beiden Gebäude in dessen unmittelbarer Nähe waren diesem zugehörig: ein Ökonomiegebäude südwestlich des Bauernhauses und wohl ein Wohnstock direkt an der Lindachstrasse südöstlich des Bauernhauses. Bis in die 1950er-Jahre wurden einzelne Gebäude hinzugefügt, zwei Einfamilienhäuser südlich der Lindachstrasse und eines im Spickel zwischen den beiden von der Kreuzung Richtung Westen verlaufenden Strassen. Anschliessend wurde der Wohnstock an der Lindachstrasse abgerissen und rund um die Kreuzung Einfamilienhäuser in Quartieren erbaut. In den 1970er-Jahren wurde die Lindachstrasse ausgebaut, die vom Wohnstock herrührende Kurve wurde dabei als Ausstellplatz für den öffentlichen Verkehr genutzt. So ist der heute ungewöhnlich breite Strassenraum an dieser Stelle entstanden. Zuletzt wurden an den Bestandsgebäuden noch kleinere Anbauten vorgenommen, einzelne wurden ersetzt.

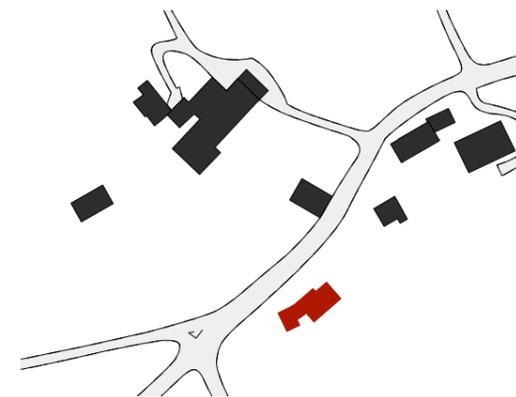
- Neubauten im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche im dargestellten Zeitabschnitt
- Abbrüche vorangehender Zeitabschnitte
- Strassenrand des vorangehenden Zeitabschnitts



Übersicht



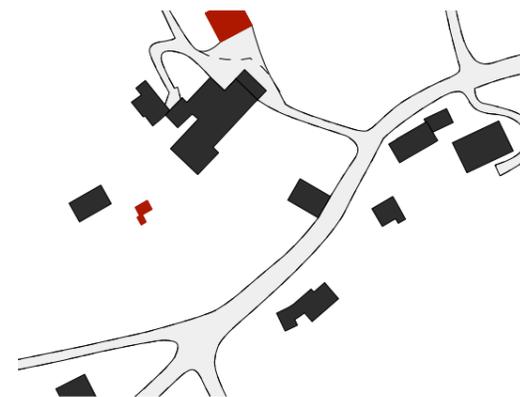
1930 - 1938



1947 - 1953



1953 - 1959



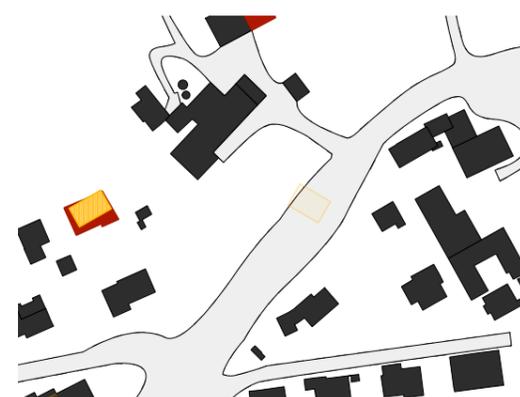
1959 - 1963



1963 - 1969



1969 - 1975



1975 - 1981



2000 - 2019



Das Bauernhaus Lindachstrasse 1 hat seinerseits trotz der ringsherum erfolgten Bebauung seine dominierende Stellung behalten können, da alle neuzeitlichen Eingriffe in genügend grossem Abstand erfolgt sind. Durch den Abbruch des davor befindlichen Wohnstocks wird das Haus nun gar regelrecht inszeniert. Die rund ums Haus wachsenden Tannen wirken auch in diesem Kontext unpassend. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist die als Haltestelle und Parkplatz genutzte ehemalige Kurve gewöhnungsbedürftig. Zudem wird eine Interaktion zwischen Strassenraum und Bebauung durch die Sichtschutzhecke verunmöglicht.



Einfamilienhäuser aus den 1930er- (links) und 1950er-Jahren (rechts)

Bauernhaus Lindachstrasse 1



Die noch vorhandene ältere Substanz in diesem Bereich beschränkt sich im Wesentlichen auf das Bauernhaus Lindachstrasse 1. Die restliche Bebauung stammt aus dem 20. Jahrhundert und fügt sich unterschiedlich gut in das Strassenbild ein. Der Vorbereich des Bauernhauses Lindachstrasse 1 ist heute löblicherweise teilweise als Hofstatt bepflanzt, passend dazu wäre ein Nutzgarten oder allenfalls eine grössere als Hofstatt gestaltete Fläche. Südlich der Lindachstrasse besteht ein Bedarf zur Klärung der Situation. Zudem möchten die Eigentümer des Einfamilienhauses im Spickel zwischen Lindachstrasse und Niesenweg dieses ersetzen. Nachfolgend soll deshalb untersucht werden, wie dies erfolgen könnte. Damit zusammenhängend könnte sicherlich die Situation im Bereich der Bushaltestelle mit den Parkplätzen geklärt werden.



Luftaufnahme aus dem Jahr 1938

Orthophoto Bauernhaus Lindachstrasse 1 bis Kreisel



Ausblick in die Tiefe der Landschaft



sehr breite Strassenverhältnisse beim Gemeindehaus



Aufweitung der Strasse im Bereich der Abzweigung Nüchternweg und unsorgfältige Umgebungsgestaltung



funktional nicht mehr notwendige Aufweitung des Strassenraums mit Sichtschutz als Konsequenz und eingewachsenes Doktorhaus im Hintergrund, Bauernhaus mit unpassender Tanne vor dem Wohnbereich

4.6 Generelle Schlussfolgerungen Strassenraum

Bevor auf einzelne Areale und die damit einhergehenden Fragestellungen eingegangen werden soll, erfolgt hier der Versuch, allgemeine Erkenntnisse zur Aufwertung des Strassenraums zu gewinnen. Um wie vorangehend beschrieben die Durchblicke in die Landschaft möglichst zu erhalten, dürfen diese unter keinen Umständen überbaut werden. Zudem müssen sie einsehbar bleiben, jegliches Pflanzen von Hecken oder sonstiges Errichten von Elementen für den Sichtschutz der Vorbereiche ist deshalb zu unterbinden. Weiter sollen entlang der Lindachstrasse nach Möglichkeit die nicht standortgerechten Nadelbäume entfernt oder zumindest nicht ersetzt werden.

Ortsbildprägende Bauten, insbesondere das Doktorhaus sollen in eine möglichst intakte Umgebung eingebettet sein, der heutige Zustand der Umgebung entspricht dem Charakter des Doktorhauses nicht. Ein weiterer auffallender Punkt entlang der Lindachstrasse sind die zahlreichen Aufweitungen, welche wohl allesamt mit der Entstehungsgeschichte der Ortsdurchfahrt begründbar sind, heute jedoch zugunsten grosszügigerer Vorbereiche zu hinterfragen sind. Namentlich zu nennen sind der Bereich rund um das Gemeindehaus, die ehemalige Bushaltestelle bei der alten Post und die als Bushaltestelle genutzte Aufweitung der Strasse in der Nähe des Kreisels. Generell scheint die Breite der Strasse weder dem Verkehrsaufkommen noch dem Ortsbild zu entsprechen und sollte überdacht werden. Damit einhergehend ist auch das Verkehrsregime zu überprüfen.

5 ÜBERPRÜFUNG EINZELNER AREALE

41

5.1 Parzelle 933

Beim Dorfeingang - im Spickel zwischen Niesenweg und Lindachstrasse - gibt es vonseiten der Grundeigentümer Bestrebungen, das bestehende Gebäude auf der Parzelle 933 durch einen grösseren Neubau zu ersetzen. Nebst der Setzung (des oder der Volumen) ergeben sich Fragen zur Erschliessung der künftigen Bebauung. Momentan beurteilen die zuständigen kantonalen Behörden eine Erschliessung via Lindachstrasse als nicht möglich, womit auf die private Erschliessung Niesenweg ausgewichen werden müsste. Diese ist nur mit der Zustimmung der dortigen Eigentümer realisierbar, welche im Moment ebenfalls nicht in Griffweite scheint. Durch diese Umstände ist das Vorhaben momentan blockiert.

Nebenstehend sind einige mögliche Gebäudestellungen dargestellt, welche nach einer ersten oberflächlichen Betrachtung den gültigen Bestimmungen des Baureglements entsprechen. Ungelöst bleibt die Frage der Erschliessung. Dazu gilt es mindestens folgende Punkte zu prüfen: 1. Verengung des überbreiten Strassenraums der Lindachstrasse, allenfalls Verlegen der Bushaltestelle auf die Strasse und Erschliessung via Lindachstrasse; 2. Anpassung der Geometrie der Einfahrt Niesenweg unter Einbezug der Parzellen 1127 und 1322, damit Aufwertung der Parzelle 1126 und im Gegenzug Erhalt eines Durchfahrtsrecht zur Erschliessung der Parzelle 933 via Niesenweg.



Variante 1: längs des Niesenweg



Variante 2: quer zum Niesenweg



Variante 3: längs der Lindachstrasse



Variante 4: zwei Volumen

Aus den vorangehend dargestellten vier Varianten ist die Variante 4 zu priorisieren. Eine Neu-Überbauung der Parzelle 933 mittels zweier Volumen erlaubt es nämlich, wesentliche Elemente der Bebauungslogik der unmittelbaren Umgebung aufzugreifen. So können die Neubauten optimal in die Umgebung eingebettet werden. Ein längliches Volumen entlang der Strasse greift die Volumetrie der Bauernhäuser (dunkelrot) auf und entspricht mit einer Gebäudelänge von 30 Metern den geltenden Bestimmungen des Baureglements. Ein zweites, kleineres Volumen orientiert sich an der Bebauung entlang des Niesenwegs. Eine derartige Setzung erlaubt somit eine ideale Einbindung in den Kontext. Wird eine Überarbeitung resp. Reduktion des Strassenraums als realistische Option beurteilt, eröffnet dies für die Parzelle 933 grosse Möglichkeiten. Es müsste deshalb idealerweise schon vorgängig geklärt werden, ob sich ein strassenbegleitendes Gebäude bereits im heutigen Strassenzustand an einem allfälligen zukünftigen Strassenrand ausrichten resp. den Abstand dazu einhalten könnte. Der Punktbau am Niesenweg könnte dadurch vergrössert werden, was ihn in dessen Körnigkeit stärker auf die bestehende Bebauung Bezug nehmen lassen würde.



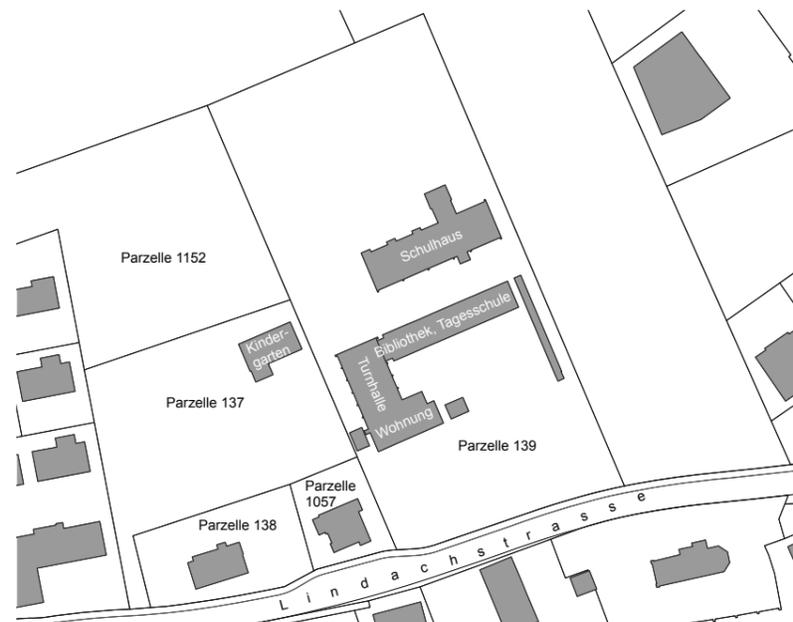
Variante 4: zwei Volumen

5.2 Parzellen 137 / 139 / 1152

Aufgrund einer ersten oberflächlichen Betrachtung der Schulanlage können zu den Gebäuden die nachfolgenden Aussagen gemacht werden. Die Turnhalle entspricht nicht mehr den vom BASPO geforderten Minimalmassen - die Vergrößerung einer bestehenden Halle ist in den meisten Fällen nicht möglich. Zudem wird eine auf der Schulanlage befindliche Abwartswohnung meist als nicht mehr zeitgemäss beurteilt. Der Kindergarten ist hinsichtlich einer weiteren Entwicklung des Areals ungünstig positioniert und zudem relativ knapp dimensioniert. Der Kindergarten und die Turnhalle werden deshalb als in jedem Fall abzubauen angenommen. Zwecks Umsetzung des Lehrplan 21 muss das Schulhaus zudem um Gruppenräume erweitert werden.

Zusätzlich gibt es mittelfristig Bedarf für ein Alterspflegeheim als Ersatz der beiden aktuell betriebenen Institutionen. Für die Dorfmitte und die Lindachstrasse würde eine Realisierung an diesem Standort eine Bereicherung darstellen. Ein erster informeller Austausch mit den Betreibern der Altersheime in der Gemeinde hat ergeben, dass diese einem solchen Ansinnen positiv gegenüberstehen. Die Areale von Schule und Kindergarten sind der Zone für öffentliche Nutzungen zugeordnet.

Bei der Variante 1 wird davon ausgegangen, dass lediglich die beiden Gebäude Kindergarten und Turnhalle abgebrochen werden. Es zeigt sich, dass die Geometrie resp. die Engstelle zwischen der nördlichen Ecke der Parzelle 1057 und dem Gebäude von Tagesschule und Bibliothek sehr einschränkend ist und wohl unter diesen Rahmenbedingungen keine zufriedenstellende Lösung möglich ist.



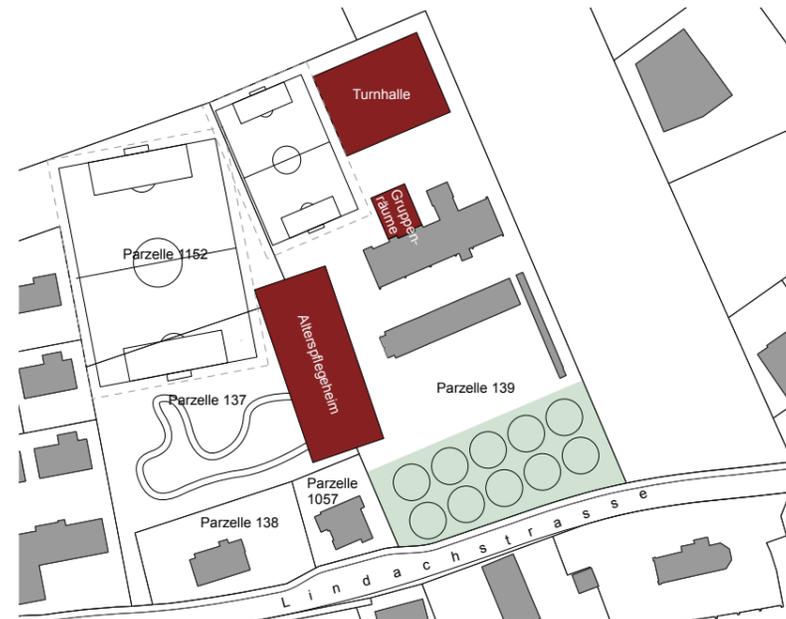
aktuelle Situation im Bereich des Schulareals



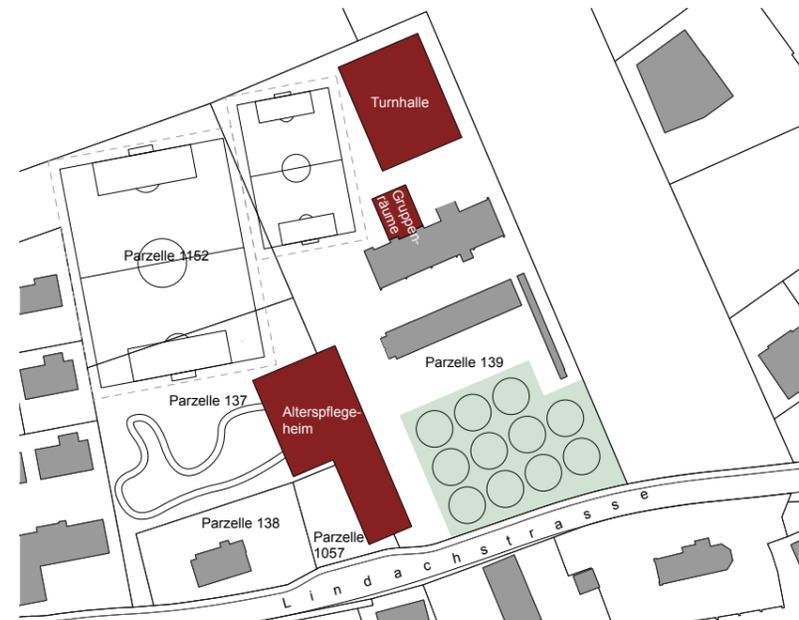
Ausschnitt aus dem Zonenplan



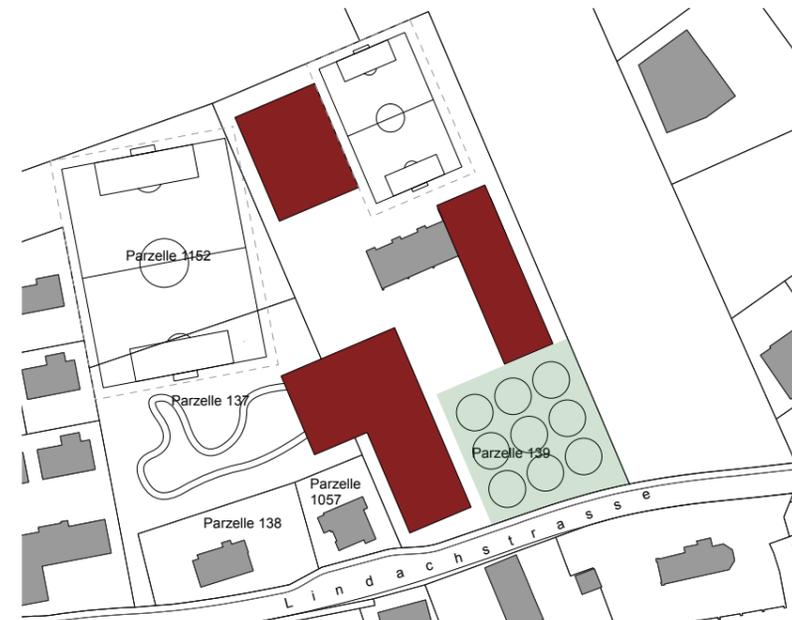
Orthophoto desselben Ausschnitts aus dem Jahr 1947



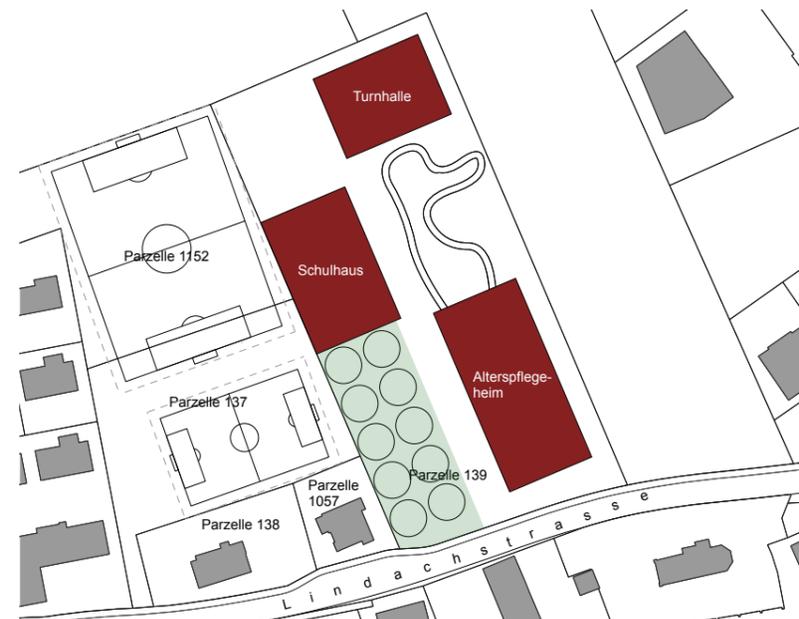
Variante 1: Abbruch Kindergarten und Turnhalle



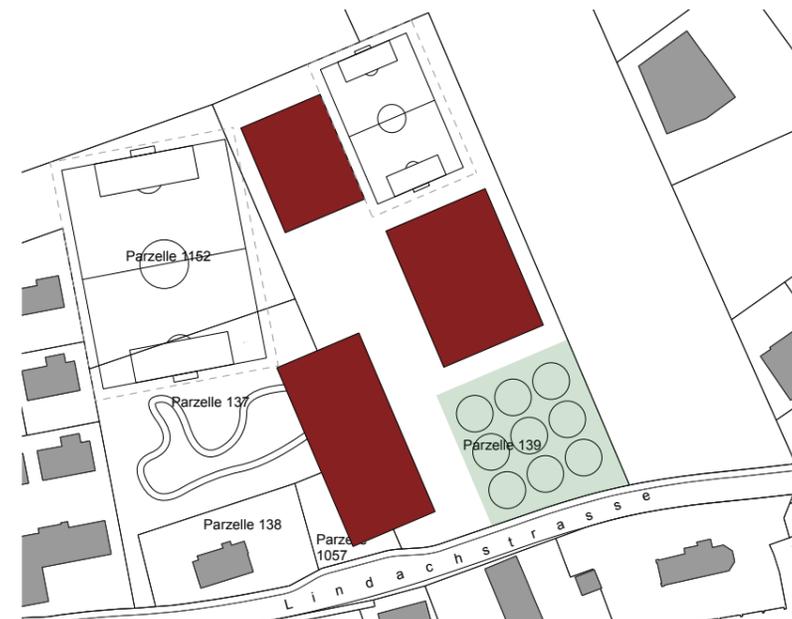
Variante 2: Abbruch Kindergarten, Turnhalle und alte Post



Variante 3: Abbruch Kindergarten und Turnhalle, Teilabbr. Schulhaus



Variante 4: Abbruch gesamte Schulanlage und Kindergarten



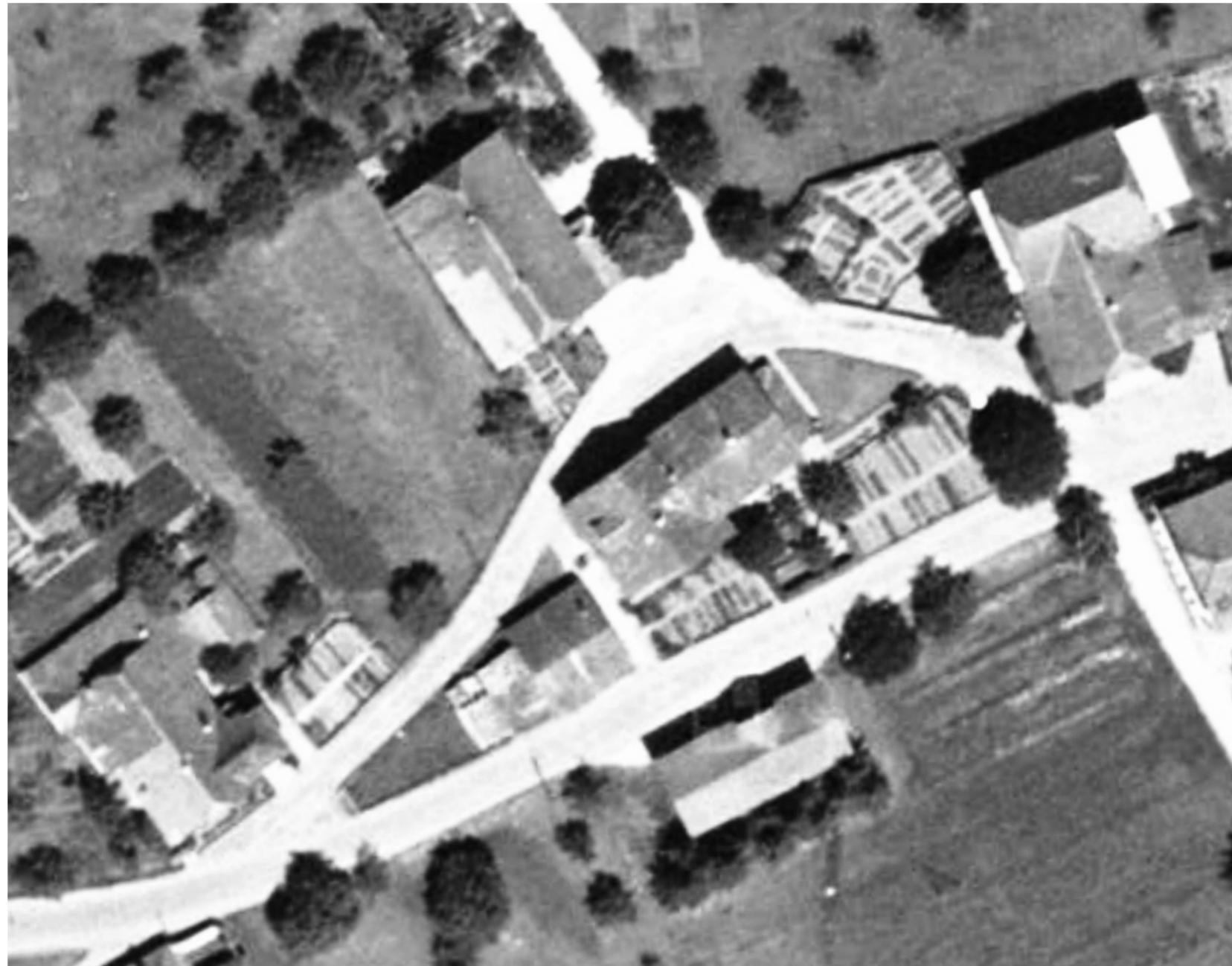
Variante 5: Abbruch gesamte Schulanlage, Kindergarten und alte Post

Die Variante 2 integriert deshalb die Parzelle 1057 der alten Post in die Überlegungen. So wird eine Entwicklung in die Tiefe möglich mit einem schlanken Körper, der den Anschluss des Alterspflegeheims an den Strassenraum sicherstellt. Vor dem Schulhaus entsteht so ein grosszügiger Vorbereich.

Variante 3 geht zusätzlich von einem Abbruch des Gebäudes mit Tagesschule und Bibliothek aus, da dieses den Rücken zur Strasse dreht und einer weiteren Entwicklung des Areals hinderlich ist. Die fehlenden Räume werden in einen Erweiterungsbau des Schulhauses integriert, für den ein Teil abgebrochen wird. Hier wird wiederum vom Erhalt der alten Post ausgegangen. Die Geometrie erweist sich als herausfordernd und eine entsprechende Lösung ist nur mässig zufriedenstellend.

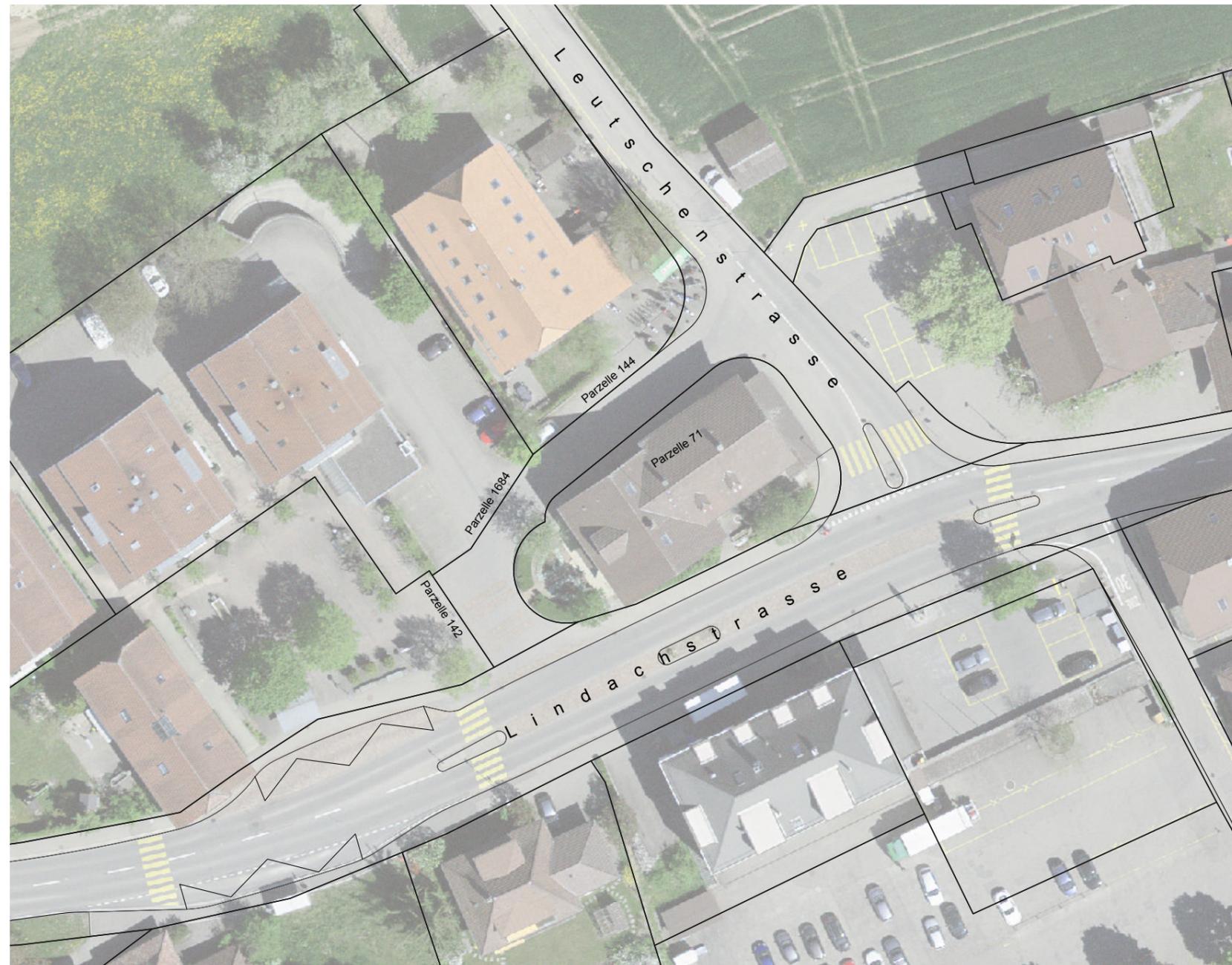
Die Varianten 4 und 5 stellen einen Komplettersatz der Schulanlage dar, einmal mit und einmal ohne Miteinbezug der alten Post. Der Einbezug der Parzelle 1057 in die Überlegungen hat den Vorteil, dass ein Neubau an der Strasse in grösserer Entfernung zur Kirche erstellt werden kann und der Situation vor dem Schulhausneubau mit einem dem Kirchbezirk gegenüberliegenden Freiraum (vgl. Orthophoto 1947) am nächsten kommt. Zudem könnte so auch das Doktorhaus wieder besser in seine unmittelbare Umgebung und den Strassenraum eingebunden werden.

Diese Angaben basieren allesamt auf einer lediglich sehr oberflächlichen Kenntnis der Bedürfnisse an Flächen und Gebäudegrössen, die vor einer abschliessenden Priorisierung der Varianten noch zu erhärten sind. Weitere Erkenntnisse können nur mittels vertiefter Abklärungen in Form einer Machbarkeitsstudie gewonnen werden.



5.3 Parzelle 71 und Umgebung (Gemeindehaus)
Die während der letzten rund 60 Jahre erfolgten Veränderungen im Bereich der Kreuzung von Lindach- und Leutschenstrasse waren enorm. Sie haben das Gemeindehaus von einem in eine eigene Umgebung eingebetteten Haus zu einer inmitten einer Strassenanlage liegenden Insel gemacht. Haupttreiber dieser Entwicklung war die Verbreiterung und Begradigung resp. geometrische Vereinfachung der Strassenräume. Es stellt sich deshalb die Frage, inwiefern nun nachträglich eine Interessenabwägung zwischen einem intakten Ortsbild und komfortablen Verkehrswegen noch vorgenommen werden kann. Dies jedoch wäre zur Verbesserung der Situation eine Grundvoraussetzung. Dazu müssen die entsprechenden kantonalen Stellen einbezogen werden, weil es sich bei der Lindachstrasse um eine Kantonsstrasse handelt. Ein erster Termin für den Austausch mit der verantwortlichen Stelle wurde vereinbart. Nebst der Frage des Strassenraums gibt es weitere Punkte, die die Einwohnergemeinde selbst angehen kann. Namentlich geht es hier um einen Umbau des Gemeindehauses, damit dieses den heutigen Bedürfnissen an einen Verwaltungsbau entspricht. Dazu kommt der Dorfplatz, der gestalterisch aufgewertet werden soll. In diesem Zusammenhang ist auch die Notwendigkeit der Durchfahrt vor dem heutigen Eingang des Gemeindehauses zu klären. Um einen Umbau des Gemeindehauses vorzubereiten, hat die Einwohnergemeinde Kirchlindach parallel eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung eines konkreten Projekts klärt. Es geht dabei um Fragen wie die Adressierung, die behindertengerechte Erschliessung, das Raumprogramm und die Eingriffstiefe.

Strassenabschnitt der Lindachstrasse vom Zimmermannhaus bis zum Restaurant Linde mit dem dazwischenliegenden Gemeindehaus
Orthophoto von 1947



Die heutige Parzellierung ist symptomatisch für den stark fragmentierten Raum zwischen Gemeindehaus und Zimmermannhaus (Dorfplatz) sowie die räumliche Isolierung des Gemeindehauses inmitten einer mehrheitlich versiegelten Fläche. Zur Verbesserung der Situation sind mindestens die Grundeigentümer der betroffenen Parzellen (Gemeinde, Kanton und Private) sowie allenfalls Fachleute aus dem Bereich Verkehr beizuziehen. Nur so kann das vorhandene Potential ausgelotet werden. Eine erste Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege hat ergeben, dass im Umgang mit dem Hauptbau des Gemeindehauses aufgrund der noch weitgehend vorhandenen Raumstrukturen im Innern grosse Sorgfalt geboten ist, währenddessen der Anbau primär einen Situationswert hat und gegebenenfalls auch ersetzt werden kann. In einem zweiten Schritt soll mit einem Studienauftrag nach SIA 143 ein geeignetes Projekt und ein Architekturbüro für die Umsetzung des Vorhabens gefunden werden.

Strassenabschnitt der Lindachstrasse vom Zimmermannhaus bis zum Restaurant Linde mit dem dazwischenliegenden Gemeindehaus
aktuelle Situation

6 FAZIT

6.1 Identifikation Handlungsfelder

Die Lindachstrasse weist bei genauerem Hinsehen einen grossen Reichtum an Substanz auf, mithilfe derer ihr für das Dorf identitätsstiftender Charakter gestärkt werden kann. Obwohl die einzelnen Massnahmen zwar je nur einen bescheidenen Aufwand darstellen, macht deren Summe das Unterfangen jedoch zu einem ambitionierten Projekt.

Nebst den grösseren Vorhaben, welche vorangehend einzeln untersucht und beschrieben wurden, besteht Bedarf für eine aktive Pflege des Ortsbild mittels kleiner Eingriffe. So sind beispielsweise die laufenden Brunnen mittels einer entsprechenden Umgebungsgestaltung besser sichtbar zu machen, ortsfremde Bäume durch standortgerechte Arten zu ersetzen oder schlicht die Umgebungsgestaltung einzelner Gebäude - etwa des Doktorhauses - aufzuwerten. Wie die Umsetzung dieser Massnahmen konsequent erfolgen kann, ist noch zu prüfen.



winterliche Landschaft in Kirchlindach
Postkarte
wohl 1930er- oder 1940-er Jahre



- ortsbildprägende Gebäude entlang der Lindachstrasse (bestehend)
- mögliche ortsbildprägende Neubauten
- Überprüfung Strassenraum (Potential für die Reduktion der Fahrbahnbreite)
- Hofstatt (bestehend, neu oder aufzuwerten)
- neue niederschwellige Längsverbindungen für Fussgänger
- Ausblicke in die Landschaft

Syntheseplan