

# Änderung Zonenplan und Baureglement Umnutzung Schulliegenschaft Herrenschwanden

## Erläuterungsbericht

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement (Anhang 1)

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Datum:	2. Juni 2021	<b>Öffentlich Auflage</b>
--------	--------------	---------------------------

Verfasser:

---

**Boenzli, Kilchhofer & Partner**, Raum- und Umweltplanung, Flurstrasse 1A, 3014 Bern



Inhalt

<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Betroffene kommunale Planungsinstrumente</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Planungsorganisation</b>	<b>4</b>
<b>2. Testplanung Umnutzung alte Schulanlage Herrenschwanden</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Resultate der Testplanung</b>	<b>6</b>
2.2.1 Variante «Schulhaus plus»	6
2.2.2 Variante «Zeile»	8
2.2.3 Variante «Punkt»	9
2.2.4 Fazit und Empfehlung	11
<b>3. Änderung Zonenplan</b>	<b>12</b>
<b>4. Änderung Baureglement</b>	<b>13</b>
<b>5. Planerische Beurteilung und Würdigung</b>	<b>14</b>
<b>5.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten</b>	<b>14</b>
<b>5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung</b>	<b>14</b>
<b>5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr</b>	<b>14</b>
<b>5.4 Ausgleich von Planungsvorteilen</b>	<b>14</b>
<b>6. Planerlassverfahren</b>	<b>15</b>
<b>6.1 Mitwirkung</b>	<b>15</b>
<b>6.2 Vorprüfung</b>	<b>15</b>
<b>6.3 Öffentliche Auflage</b>	<b>15</b>
<b>6.4 Beschluss</b>	<b>15</b>

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Schulanlage Herrenschwanden wurde 1962 erbaut und 1963 in Betrieb genommen. Sie entspricht bautechnisch und funktional nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Schulanlage müsste aufgrund der baulichen Alterserscheinungen saniert und aufgrund der Anforderungen an einen funktionalen Schulbetrieb erweitert werden.

Auf der Grundlage des öffentlichen Beschaffungswesens wurden vier Anbieter zur Eingabe eines Projekts zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulgebäude eingeladen. In der Ausschreibung wurde die Möglichkeit gewährt, nebst dem vorgegebenen Raumprogramm auch eine eigene Variante einzureichen. Die Wettbewerbsjury ist aufgrund der Wettbewerbsvorschläge zum Schluss gekommen, dass ein Neubau besser und günstiger ist als die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Schulhauses. Dieser Neubau ist im nördlichen Teil der Parzelle geplant.

Das bestehende Schulhaus soll noch bis zum Abschluss des Neubaus durch die Schule genutzt werden. Danach wird angestrebt, die Teilfläche in eine Wohnzone umzuzonen und das Areal für den Verkauf oder im Baurecht freizugeben. Dazu muss die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Kirchlindach zuerst angepasst werden. Mit dem Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird die gewünschte Grundlage geschaffen. Die ZPP wird grafisch im Zonenplan und textlich im Baureglement verankert.

Grundlage für den Erlass der neuen Grundordnung bildet das Ergebnis der Testplanung, die von der Bürgi Schärer Architekten AG in Bern für das Gebiet der alten Schulanlage Herrenschwanden durchgeführt wurde.

### **1.2 Betroffene kommunale Planungsinstrumente**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilrevision der Ortsplanung. Folgende kommunale Planungsinstrumente sind davon betroffen:

- Zonenplan
- Baureglement

### **1.3 Planungsorganisation**

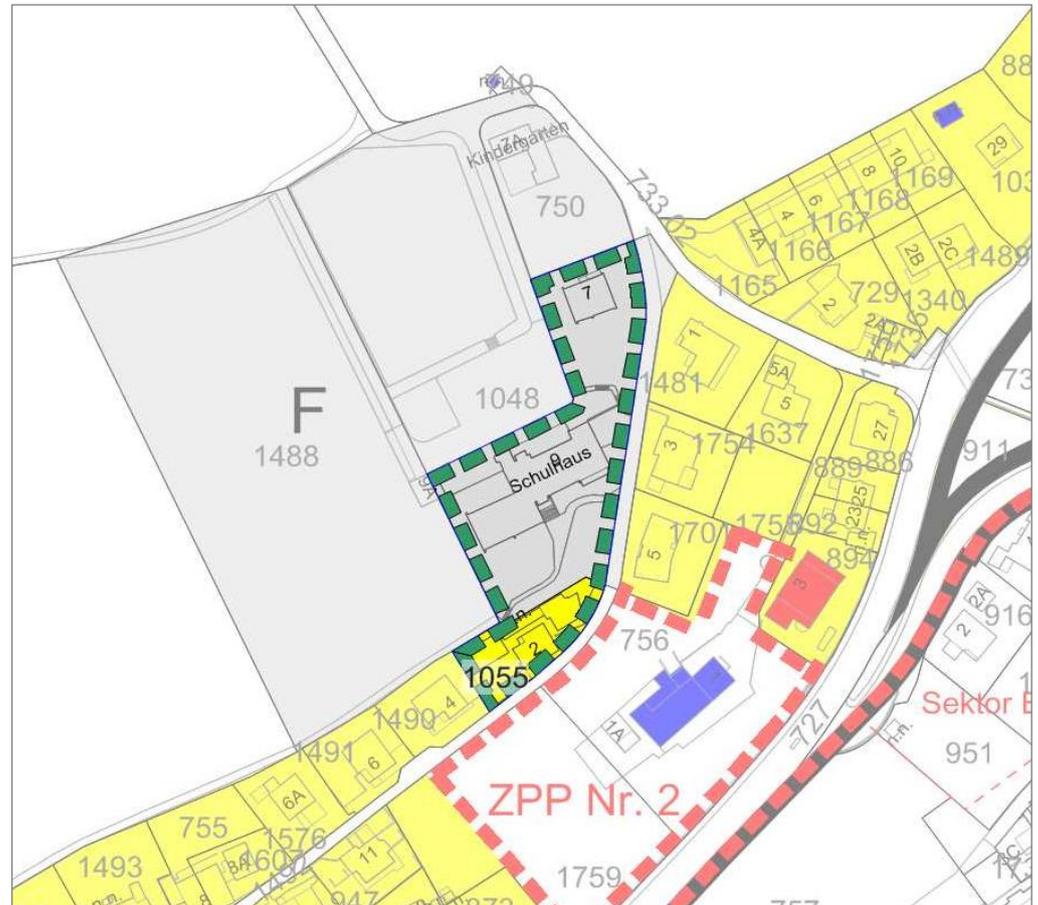
Das vorliegende Planungsgeschäft wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro Bönzli, Kilchhofer & Partner in Bern ausgeführt.

## 2. Testplanung Umnutzung alte Schulanlage Herrenschwanden

### 2.1 Rahmenbedingungen

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter der Testplanung umfasst die Teilfläche der bestehenden alten Schulanlage, welche Teil einer ZÖN ist, sowie die südlich angrenzende Parzelle 1055.



PERIMETER TESTPLANUNG



Bestehende Grundordnung:

WOHNZONEN

Wohnzone 2 W 2a

ZONE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG

Landwirtschaftszone LWZ

BESONDERE ZONEN

Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

SPEZIELLE ORDNUMGEN

Bestehende Überbauungsordnung UeO

Zone mit Planungspflicht Art.93/94 BauG ZPP

HINWEISE

Erhaltenswerte Bauten nach kant. Bauinventar

Schützenswerte Bauten nach kant. Bauinventar

Zielsetzung

Im Rahmen der Testplanung soll die optimale Nutzungsdichte ermittelt werden, die Erschliessung für den motorisierten Verkehr des Planungsgebiets über die bestehende Halegasse und Höhenweg erfolgen und eine Aussenraumgestaltung so gewählt werden, dass eine besonders gute ortsbildliche Gesamtwirkung und ein optimal gestalteter Siedlungsrand erzielt wird.

## 2.2 Resultate der Testplanung

Das Architekturbüro Bürgi Schärer Architekten AG zeigt mit drei Varianten (mit jeweils zweier Untervarianten – 3- bzw. 4-geschossig) auf, was innerhalb dem Planungssperimeter möglich wäre. Die Variante «Schulhaus plus» sieht Ergänzungen und Umbau der bestehenden Schulanlage vor. Mit den Varianten «Zeile» und «Punkt» liegen veranschaulichende Beispiele vor, die aufzeigen, was bei einem vollkommenen Abbruch des alten Schulhauses möglich wäre.

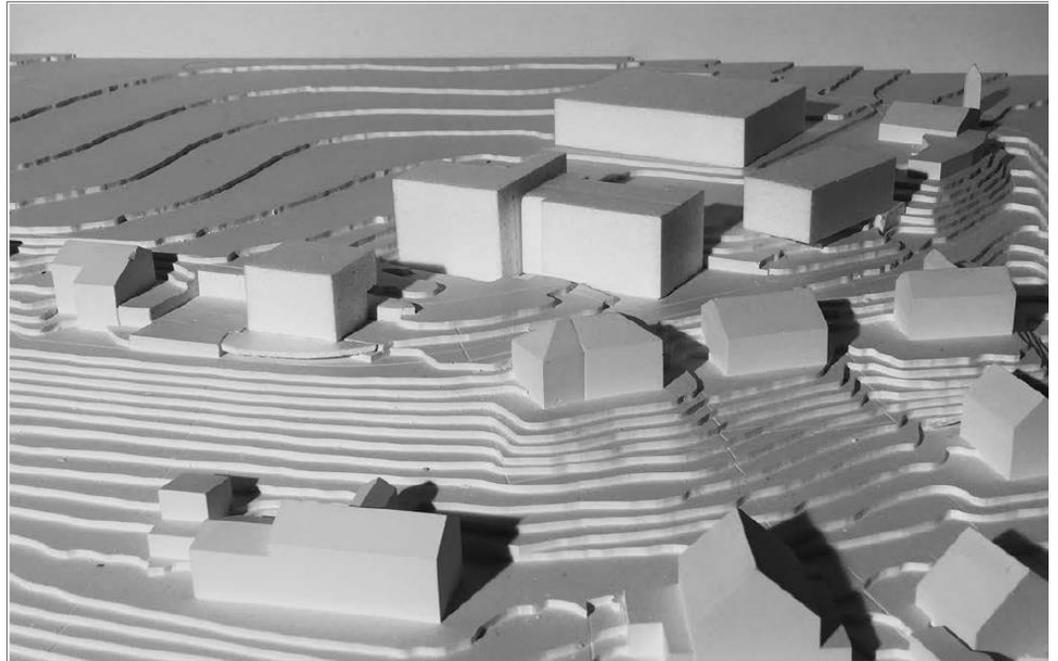


► Situationsplan (nach Norden ausgerichtet)

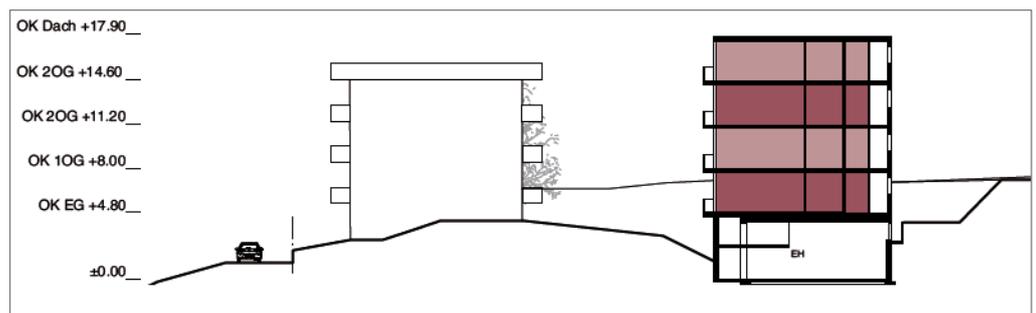
### 2.2.1 Variante «Schulhaus plus»



► Situationsplan Variante «Schulhaus plus»



► Modell der Variante «Schulhaus plus»



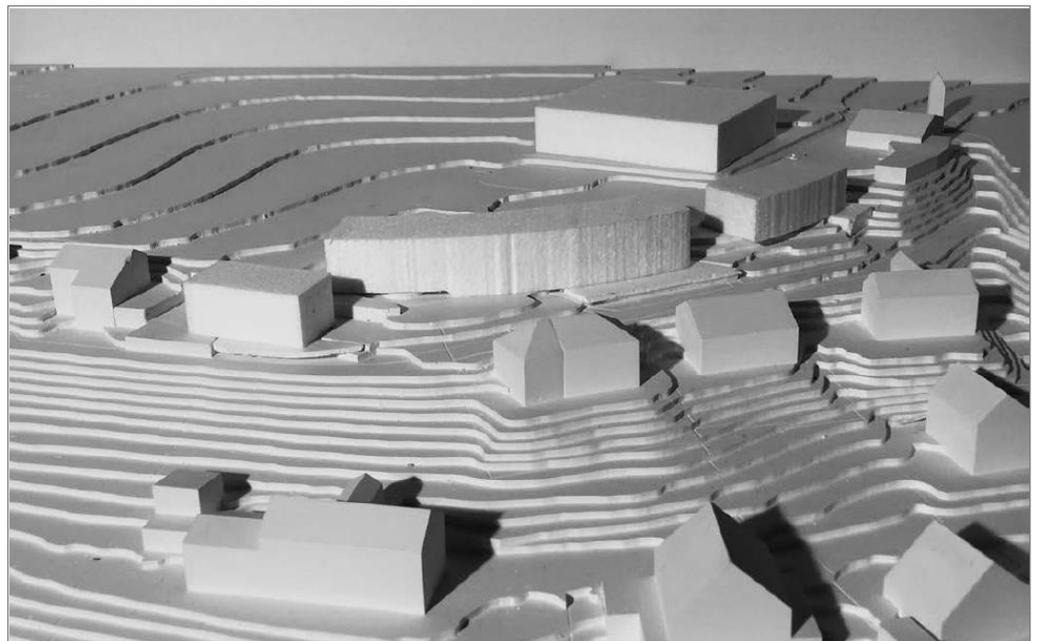
► Schnitte der Variante «Schulhaus plus»

In der Variante «Schulhaus plus» wird aufgezeigt, wie die bestehende Anlage ergänzt werden könnte. Das bestehende Schulgebäude wird um zwei respektive ein Stockwerk erweitert. Verschiedene Wohnungstypen können durch die Variation der Gebäude angeboten werden. Die Grundriss- und Wohnungsmöglichkeiten im Bestand sind jedoch eingeschränkt. Um einen in etwa mit den anderen Varianten vergleichbaren Standard zu erreichen, muss ebenfalls mit grossen baulichen Eingriffen gerechnet werden. Insbesondere die Eingangssituation über das bestehende Treppenhaus und die Einstellhalle im Kellergeschoss sind für die Gebäudestruktur eine Herausforderung.

### 2.2.2 Variante «Zeile»



► Situationsplan der Variante «Zeile»



► Modell der Variante «Zeile»



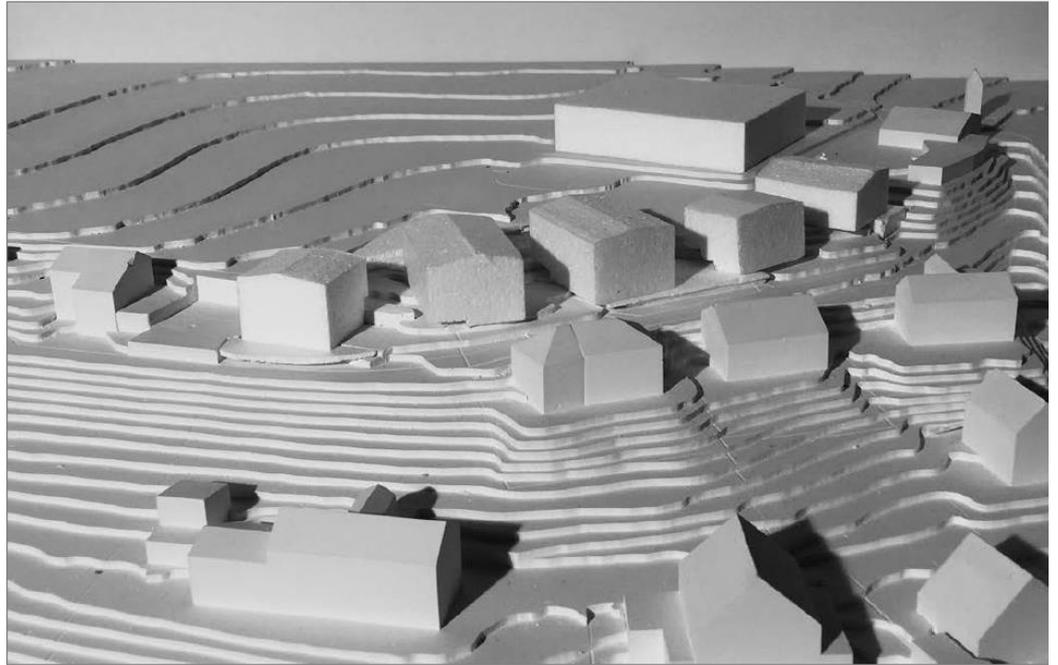
► *Schnitte der Variante «Zeile»*

In der Variante «Zeile» wird die Hangkante durch einen abgerundeten Zeilenbau nachgezeichnet. Das am Höhenweg zurückliegende Volumen bietet landschaftsgestalterische Möglichkeiten im Vor- resp. Zwischenbereich und damit eine gute Einbettung in das Gelände. Des Weiteren sind die Wohneinheiten hauptsächlich Ost-West bis Südost-Nordwest ausgerichtet und profitieren damit einerseits von der hervorragenden Aussicht und andererseits von der Abendsonne mit der Öffnung zum Feld.

### 2.2.3 Variante «Punkt»



► *Situationsplan der Variante «Punkt»*



► Modell der Variante «Punkt»



► Schnitte der Variante «Punkt»

In der Variante «Punkt» wird die Körnung des unmittelbaren Kontexts übernommen und zu einem turmartigen Gebäudetypen weiterentwickelt, welcher lokale historische Referenzen hat. Die Hangkante wird durch das Wiederholen des schmalen Volumens unterstrichen. Die Zwischenräume schaffen Massstäblichkeit und eine hohe Durchlässigkeit.

Ein Durchwohnen ermöglicht sowohl Aussicht auf die Berge als auch die Abendsonne in den Wohnräumen.

#### 2.2.4 Fazit und Empfehlung

Die volumetrischen Vergleiche von drei und vier Geschossen zeigen, dass drei Vollgeschosse selbstverständlich wirken, jedoch ein zusätzliches Dach-, Attika- oder Vollgeschoss eingeschränkt verträglich sein könnte. Im Gesamtkontext – u.a. mit integraler Betrachtung im Zusammenhang mit der ZPP 2 «Höhenweg» - kann je nach ortsbaulicher Setzung und vorgeschlagener Bautypologie ein zusätzliches Vollgeschoss oder ein nutzbares Dachgeschoss in spezifischen Teilbereichen geprüft werden.

Bei einer sorgfältigen Planung an dieser Lage kann mit einer dreigeschossigen Bebauung eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von ca. 3'000 bis 3'600 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Ausnutzung wäre somit bei 0,8.

Erkenntnisse aus dem Variantenstudium zeigen, dass ein Weiterbauen am «Schulhaus plus» nicht empfohlen wird und sich ein Neubau eher aufdrängt. Einerseits wird das Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Umnutzung und Aufstockung des Schulhauses als nicht besonders gut beurteilt, andererseits erfordert der angestrebte Wohnungsbau eine dem Ort angepasste Bautypologie.

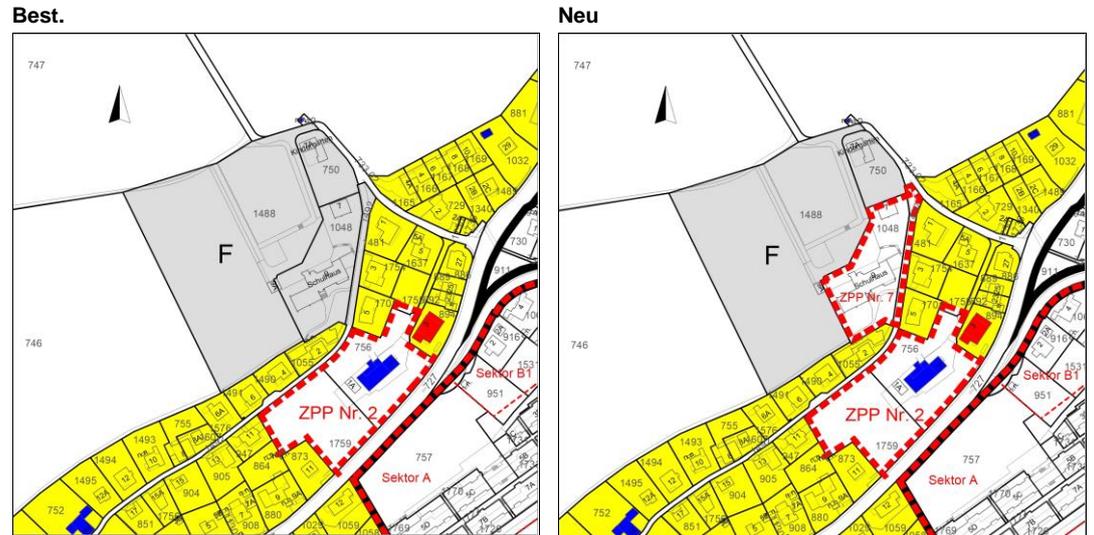
Eine offene Parkierung wird als problematisch betrachtet. Idealerweise wird nebst der unterirdischen Parkierungsmöglichkeit auch ein zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept erstellt.

Für die weitere Planung ist zwingend ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag an mehrere Architekten) für das ganze Areal durchzuführen, um ein ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Gesamtensemble zu erreichen.

### 3. Änderung Zonenplan

Das Gebiet der alten Schulanlage Herrenschwanden wird von einer Zone für öffentliche Nutzung in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Fortan werden sie im Zonenplan (als auch im Baureglement) als ZPP Nr. 7 bezeichnet.

Die Parzelle-Nr. 1055 wird nicht Teil der ZPP Nr. 7, da eine Integration seitens der Grundeigentümerschaft abgelehnt wird.



Legende:

**WOHNZONEN**

 Wohnzone 2 W 2a

**ZONE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG**

 Landwirtschaftszone LWZ

**BESONDERE ZONEN**

 Zone für öffentliche Nutzung ZÖN

**SPEZIELLE ORDNUngen**

 Bestehende Überbauungsordnung UeO

 Zone mit Planungspflicht Art.93/94 BauG ZPP

**HINWEISE**

 Erhaltenswerte Bauten nach kant. Bauinventar

 Schützenswerte Bauten nach kant. Bauinventar

► links: Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan; rechts: Ausschnitt aus dem neuen Zonenplan.

## 4. Änderung Baureglement

Im Anhang I des Baureglements finden sich die Regelungen der ZPPs. Dort wird ein neuer Abschnitt für die ZPP Nr. 7 geschaffen. Festgehalten wird nebst dem Planungszweck die Art und das Mass der Nutzung sowie die Grundsätze, welche für eine weitergehende Planung und Überbauung berücksichtigt werden müssen.

Unter anderem wird festgehalten:

- Das Areal soll künftig für das Wohnen, stilles Gewerbe und Kitas genutzt werden.
- Zugelassen ist eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von max. 3'600 m<sup>2</sup>.
- Für die Überbauung ist im Rahmen des Erlassverfahrens der Überbauungsordnung ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln zu wählen (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143).
- Es sind maximal 3 Vollgeschosse mit Attika und Dachausbau oder maximal 4 Vollgeschosse ohne Attika und Dachausbau zugelassen, wobei die Geschosshöhe der Vollgeschosse maximal 3.50 m beträgt.
- Vom Höhenweg zur Schulanlage ist eine Fusswegverbindung zu realisieren.

Die ZPP-Vorschriften bilden die Grundlage für eine zukünftig folgende Überbauungsordnung (UeO).

Auch wenn die ZPP-Vorschriften grundsätzlich den Empfehlungen der Testplanung folgen, so sollen sie nicht schon vorgängig zu viel ausschliessen und verunmöglichen. Sie werden absichtlich etwas breiter und grosszügiger gefasst, um einem kommenden Projekt den nötigen Spielraum zu erhalten. So werden die Obergrenze der Vollgeschosse nicht bei 3, sondern bei 4 gewählt und die maximale GFo als oberer Planungswert angesetzt.

Eine genauere und engere Umschreibung der Masse und Grundsätze soll im Rahmen des konkreten Projektes und der zugehörigen UeO geschehen.

## **5. Planerische Beurteilung und Würdigung**

### **5.1 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten**

Durch die Umnutzung des nicht mehr benötigten Schulareals in zentraler Ortslage wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet, vor allem auch durch die relativ hohe Nutzungsdichte, die bei einer Überbauung realisiert werden soll. Durch das moderate Bauen in die Höhe (ohne die natürliche Hangkante zu übergipfeln) anstatt in die Breite, wird nicht nur das Ortsbild gewahrt, sondern es werden öffentliche Freiflächen ermöglicht, die unter anderem der Wohnqualität dienlich sind. Die Wahl eines qualifizierten Verfahrens und die Planung mittels einer UeO garantieren eine hohe Qualität und massgeschneiderte Lösung für das nicht mehr in der ursprünglichen Art genutzte Areal.

### **5.2 Nachweis der haushälterischen Bodennutzung**

Durch die relativ hohe Ausnutzung des Areals, verglichen mit dem restlichen Ortsteil, wird im Rahmen des ästhetisch Vertretbaren maximale Rücksicht auf die haushälterische Bodennutzung genommen.

### **5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

In der ZPP Nr. 7 wird festgehalten, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über eine unterirdische Einstellhalle über den Höhenweg zu erfolgen hat. Auch ist vom Höhenweg zur Schulanlage eine Fusswegverbindung zu realisieren. Durch diese Grundsatzzvorschriften wird die Abstimmung von Siedlung und Verkehr bei der konkreten Planung sichergestellt.

### **5.4 Ausgleich von Planungsvorteilen**

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Kirchindach, erlassen durch die Gemeindeversammlung am 11. Juni 2018.

Die Mehrwertabgabe für einen planungsbedingten Mehrwert auf einem gemeindeeigenen Grundstück, das nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dient, sowie der dem Kanton zufallende Anteil werden vom Gemeinderat mit Beschluss festgelegt.

## **6. Planerlassverfahren**

Das Verfahren der Revision der Ortsplanung richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat, Beschluss Gemeindeversammlung sowie Genehmigung des AGR).

### **6.1 Mitwirkung**

Das Mitwirkungsverfahren zu den Planungsinstrumenten fand vom 16. Oktober 2019 bis und mit 15. November 2019 statt.

Am Dienstag, 29. Oktober 2019 fand um 19:30 Uhr in der Aula des Schulhauses Kirchlindach eine Informationsveranstaltung zu dieser Änderung statt.

Es gingen 3 schriftliche Stellungnahmen ein, davon eine Eingabe mit 28 Mitunterzeichnenden. In einem Mitwirkungsbericht sind die Eingaben und die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörden erfasst.

### **6.2 Vorprüfung**

Die Unterlagen wurden Ende März beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist datiert vom 16. Juni 2020.

Gemäss Kapitel 2.1.2 des Vorprüfungsberichts wird für das Attikageschoss eine Rücksprungregelung und für Gebäude mit Attikageschossen eine giebelseitige Fassadenhöhe verlangt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Planer des AGR kann auf eine zusätzliche Rücksprungregelung verzichtet werden, da im gültigen Baureglement eine BMBV-kompatible Begrenzung festgelegt ist. Auf eine giebelseitige Fassadenhöhe kann gemäss Rücksprache ebenfalls verzichtet werden, da in den ZPP Bestimmungen eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m bereits festgelegt ist und somit indirekt die giebelseitige Fassadenhöhe (Flachdach) bestimmt ist.

Alle übrigen Genehmigungsvorbehalte gemäss dem Vorprüfungsbericht sind entsprechend bereinigt.

### **6.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 2. Juni 2021 bis am 2. Juli 2021

### **6.4 Beschluss**

Der Gemeinderat hat die Revision der Ortsplanung am ..... beschlossen.

Die Gemeindeversammlung verabschiedete die Revision der Ortsplanung am .....

Die Unterlagen der Revision Ortsplanung werden am ..... beim AGR zur Genehmigung eingereicht.