Gemeinde Kirchberg BE

georegio
atelier für raumentwicklung

Änderung Zonenplan und Baureglement ZöN Campus

Erläuterungsbericht

Stand: Mitwirkung und Vorprüfung

Juli 2024

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum

Auftraggeber:	Gemeinderat Kirchberg BE
Autor:	georegio ag, Thomas Frei und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild:	Ausschnitt Präsentation Vorprojekt Campus 25+ (Oktober / November 2023)

Version	Datum	Inhalt
1.0	18.07.2024	Erläuterungsbericht; Mitwirkung und Vorprüfung

Änderung Zonenplan und Baureglement ZöN Campus

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Zielsetzung 1
2 Anpassung Zonenplan 2
3 Änderung Baureglement 2
4 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV) 4
4.1 Planbeständigkeit 4
4.2 Ortsbild 6
4.3 Einhaltung der angepassten baupolizeilichen Masse und Abstände gemäss Vorprojekt (Stand: Sommer 2024) 7
4.4 Gewässerraum 10
4.5 Naturgefahren 11
4.6 Archäologie 11
4.7 Nicht betroffene Themenbereiche 12
5 Verfahren 12
5.1 Mitwirkung 12
5.2 Vorprüfung 12
5.3 Öffentliche Auflage 12
5.4 Beschluss 12
5.5 Genehmigung 12

Beilagen

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Abbrüche (gelb) und geplante Neubauten (rot) im Rahmen des Projekts «Campus 25+» 1
Abb. 2 Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Projekt «Campus 25+». Links: Alter Zonenplan, rechts: Neuer Zonenplan 2
Abb. 3 Ausschnitt kantonales Bauinventar 6
Abb. 4 Fassadenhöhen. Links: Neubau Oberstufe, rechts: Neubau Primarschule 7
Abb. 5 Abstände Neubau Oberstufe 8
Abb. 6 Abstände Neubau Primarschule 9
Abb. 7 Skizze Rampe: Grundriss EG (oben) und Ansicht Nordwest (unten) 10
Abb. 8 Umleitung Grüttbachkanal vor und nach dem Neubau (Stand Vorprojekt) 11
Abb. 9 Ausschnitt Gefahrenkarten 11
Abb. 10 Archäologische Fundstätte Zentrum Kirchberg 12

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Gemeindeverband Kirchberg und die Gemeinde Kirchberg BE haben das Projekt «Campus 25+» lanciert, welches die Schulraumerweiterung im Raum Kirchberg betrifft. Dieses Projekt beabsichtigt, dass für die Gemeinden Aefligen, Ersigen, Kernenried, Kirchberg, Lyssach, Rüdtligen-Alchenflüh und Rüti bei Lyssach mittelfristig (auf das Schuljahr 2027/28) und langfristig (bis 2035) der zu dem jeweiligen Zeitpunkt benötigte Schulraum für Kindergarten, Unterstufe, Oberstufe und alle anderen Angebote gemäss den zu dieser Zeit aktuellen Anforderungen zur Verfügung steht.

Im Rahmen des Projekts ist eine Zusammenlegung der gesamten Oberstufe (inkl. weiterer Gemeinden im Gemeindeverband) am heute bereits bestehenden Oberstufen-Standort in Kirchberg geplant. So ist das Schulareal an der Solothurnstrasse in Kirchberg baulich zu erneuern und mit Ersatz- oder Neubauten zu ergänzen. Das bestehende Schulareal befindet sich planerisch in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN).

Konkret wird innerhalb der ZöN beabsichtigt, das aktuelle Schulhaus auf der Parzelle Nr. 121 abzubrechen und durch einen Neubau «Oberstufenschulhaus» zu ersetzen. Das Primarschulhaus, die Tagesschule und die Aula bleiben bestehen. Weiter ist geplant, in unmittelbarer Nähe zur heutigen ZöN (in der heutigen Dorfzone 2 und 3) bestehende Bauten abzubrechen und durch einen Neubau Primarschulhaus und zwei neue Kindergartengebäude zu ersetzen. Die geplanten Abbrüche und Neubauten sind der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 1 Abbrüche (gelb) und geplante Neubauten (rot) im Rahmen des Projekts «Campus 25+»

Der geplante Neubau Primarschulhaus und die zwei neuen Kindergartengebäude befinden sich wie oben erwähnt, aktuell angrenzend an die bestehende ZöN und liegen in einer anderen ZöN (Feuerwehrmagazin) bzw. in der Dorfzone 2 und 3.

Um der korrekten Nutzungsart zu entsprechen, ist eine Umzonung der betroffenen Parzellen Nrn. 1157, 739, 671und 590 in die Zone für öffentliche Nutzung erforderlich. Neben dem Argument der neuen Nutzung sind auch die baupolizeilichen Masse eine weitere Begründung für die nötige

Umzonung: Die geplanten Neubauten sollen den baupolizeilichen Massen der ZöN entsprechen und nicht jenen der Dorfzone 2 und 3.

2 Anpassung Zonenplan

Aufgrund des oben aufgeführten Sachverhalts plant die Gemeinde folgende Zonenplanänderung vorzunehmen (vgl. Abb. 2):

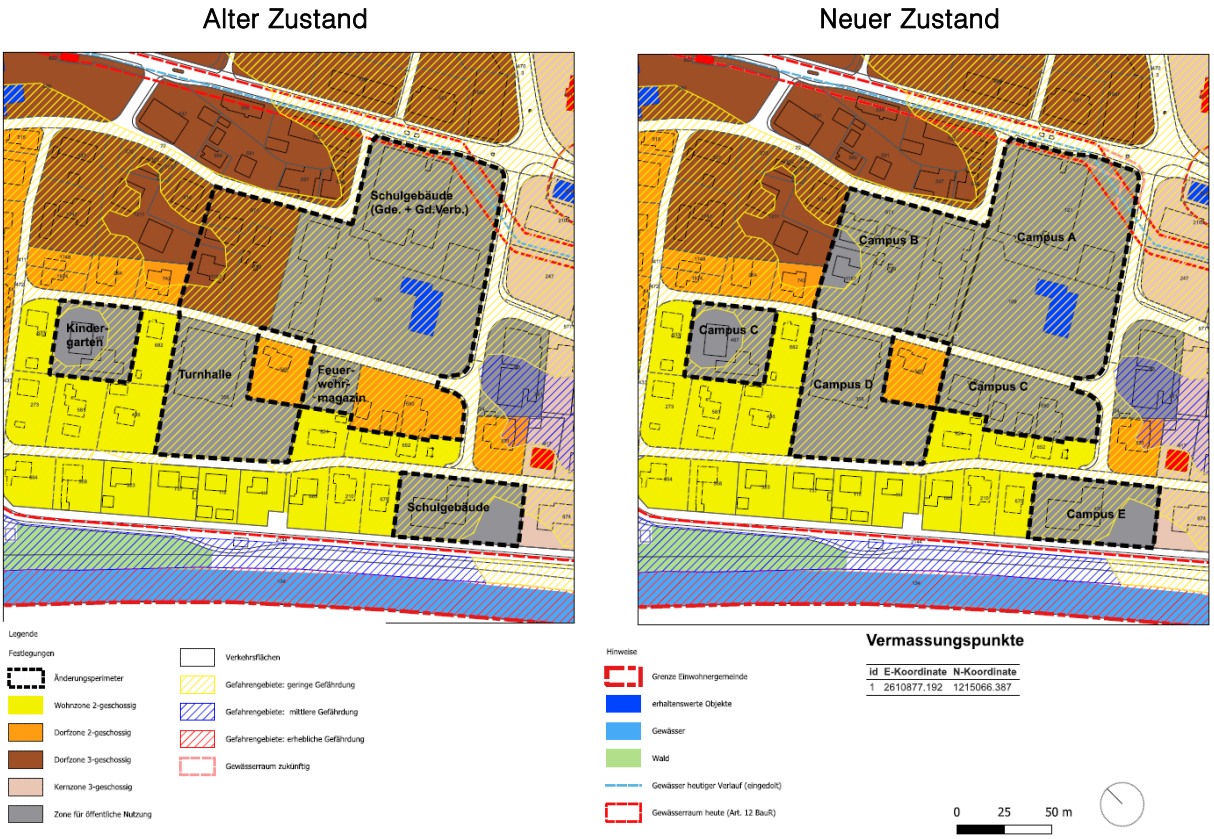

Abb. 2 Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Projekt «Campus 25+». Links: Alter Zonenplan, rechts: Neuer Zonenplan

3 Änderung Baureglement

Gleichzeitig werden folgende Änderungen von Art. 33 Baureglement (BauR) notwendig:

Inhalte	*Kommentar*
[1] In den Zonen für öffentliche Nutzungen (Artikel 77 BauG) können die bestehenden öffentlichen Anlagen ergänzt und erweitert werden. Der Zweck der Zonen ist im Zonenplan bezeichnet. Es sind auch andere als die in Artikel 241 BR vorgesehenen Dachformen möglich.	Bleibt weiterhin bestehen
[2] Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe beträgt max. 14,0 m. Die Abstände richten sich nach Artikel 13 BR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II oder III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.	Bleibt weiterhin bestehen

Inhalte	*Kommentar*
[3] In der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN «Campus» sind Ergänzungs– und Neubauten sowie der Zusammenbau von Schulgebäuden erlaubt. Die Zone für öffentliche Nutzung «Campus» wird in Sektoren aufgeteilt: – Die Sektoren sind im Zonenplan bezeichnet. Die jeweiligen Nutzungszwecke pro Sektor sind unten aufgeführt. – Eine etappierte Bauweise pro Sektor ist zulässig. – Unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten wie Einstellhallen, Rampen, Treppenabgänge, Lager– und Technikräume sowie technische Installationen sind im gesamten Perimeter der ZöN «Campus» zulässig. – Für die Verkehrserschliessung und die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle ist ein Gesamtverkehrskonzept für den gesamten Perimeter der ZöN «Campus» notwendig. – Innerhalb der ganzen ZöN «Campus» werden Abgrabungen für Hauseingänge auf maximal zwei Fassadenseiten nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 7.5 m nicht überschreitet. Diese max. Breitenregelung gilt nicht für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten wie Einstellhallen, Rampen, Treppenabgänge, Lager– und Technikräume sowie technische Installationen.	Ergänzend zu Absatz 1 und 2.

In den einzelnen Sektoren gelten im Rahmen des neuen Abs. 3 im Art. 33 BauR zusätzlich die folgenden Bestimmungen, welchen den Absätzen 1 und 2 dieses Artikels vorgehen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Masse	Grundzüge Überbauung und Gestaltung	ES
Campus A	Schulanlagen für die Oberstufe, Aula und Tagesschule, An– und Kleinbauten wie Velounterstände, Geräte– lager, Pavillons und Containerräume, Park– und Abstellplätze	FHt[1]: max. 16 m GA[2]: 6.5 m An– und Kleinbauten: FHt: max. 5 m Max. Grundfläche: 200 m^2	– Die Überbauung deckt den Schulraumbedarf der Gemeinde für die Oberstufe. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat qualitativ hohen Ansprüchen zu genügen. – Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor. – Technisch bedingte Anlagen wie Kamine für Zu– und Fortluft sind bis zu einer Höhe von 4.00 m erlaubt. – Dachaufbauten: Technisch bedingte Installationen wie Lüftungszentralen und allfällige Umhausungen sind bis maximal 50% der anrechenbaren Gebäudefläche erlaubt. Der Abstand zum Dachrand beträgt mind. 3.0 m. Dachaufbauten dürfen 3.0 m über die max. zulässige FHt ragen.	III
Campus B	Schulanlagen für die Primarstufe, An– und Kleinbauten wie Velounterstände, Gerätelager, Pavillons und Containerräume, Park– und Abstellplätze	FHt: max. 16 m GA: 5 m An– und Kleinbauten: FHt: max. 5 m Max. Grundfläche: 200 m^2		
Campus C	Schulanlage für den Kindergarten, An– und Kleinbauten wie Velounterstände, Geräte– lager, Pavillons und Containerräume, Park– und	FHt: max. 8 m GA :4 m An– und Kleinbauten: FHt: max. 5 m Max. Grundfläche: 200 m^2	– Die Überbauung deckt den Schulraumbedarf der Gemeinde für den Kindergarten. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat qualitativ hohen Ansprüchen zu genügen. – Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor.	III

	Abstellplätze		– Dachaufbauten: Technisch bedingte Installationen wie Lüftungszentralen und allfällige Umhausungen sind bis maximal 50% der der anrechenbaren Gebäudefläche erlaubt. Der Abstand zum Dachrand beträgt mind. 3.0 m. Dachaufbauten dürfen 3.0 m über die max. zulässige FHt ragen.	
Campus D	Sport- und Schulanlagen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Park- und Abstellplätze	Fht: max. 14 m GA :4 m	– Die Überbauung deckt den Bedarf an Sportanlagen der Gemeinde für den Schulraum. – Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor.	III
Campus E	Schulanlagen, Anlagen für schulergänzende Angebote und Dienstleistungen für Gemeindezwecke, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Park- und Abstellplätze	FHt: max. 14 m GA: 4 m	– Die Überbauung deckt den Schulraumbedarf sowie den Bedarf an schulergänzende Angebote der Gemeinde. – Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor.	III

[1] FHt: Fassadenhöhe traufseitig
[2] GA: minimaler Grenzabstand

4 Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Planbeständigkeit

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Kirchberg wurde im Jahr 2021 durch das AGR genehmigt. Gemäss Art. 21 Raumplanungsgesetz greift die Planbeständigkeit nach der Genehmigung einer Planung. Sind an der Nutzungsplanung Änderungen nötig, so wird eine Darstellung der erheblich geänderten Verhältnisse verlangt.

Am 6. Juli 2023 nahm das AGR auf die erste Voranfrage zur Umzonung der Schulanlage in die ZöN Stellung, welche eine differenzierte Schilderung der Sachlage zur Einhaltung der Planbeständigkeit im Zuge der Änderung der Nutzungsplanung einforderte. Am 2. September 2023 wurde eine zweite Voranfrage beim AGR eingereicht, worauf am 2. November Stellung genommen wurde. Diese Stellungnahme stützt die Realisierbarkeit des Projekts trotz der bestehenden Planbeständigkeit. Die weiteren Ausführungen für die gesamtheitliche Interessenabwägung werden nachfolgend erläutert.

4.1.1 Interessenabwägung: Erheblich geänderte Verhältnisse

Die Ergebnisse des Projektwettbewerbs Campus 25+ und somit die planerische Grundlage für die geplante Überbauung lagen erst nach der Genehmigung der aktuelle Ortsplanungsrevision vor. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision konnte man das Zielprojekt, welches mittels eines einstufigen Projektwettbewerbs sorgfältig geplant, diskutiert und gewürdigt wurde, noch nicht im Detail abschätzen. Um die ZöN-Anpassung von der Ortsplanungsrevision loszulösen, hätte zu einem frühen Zeitpunkt im Planverfahren der Ortsplanungsrevision der Änderungsperimeter bekannt sein müssen. Die Mitwirkung zur OPR fand bereits im Jahr 2015 statt, die kantonale Vorprüfung im Jahr 2017 und die Unterlagen lagen im Jahr 2018 öffentlich auf. Zu diesem Zeitpunkt waren

die Erkenntnisse des Projekts Campus 25+ noch nicht auf dem heutigen Stand, um eine allfällige Schulraumerweiterung im Raum Kirchberg räumlich abzugrenzen, damit das Gebiet im Rahmen der Ortsplanungsrevision losgelöst behandelt werden konnte. Der Änderungsperimeter im Zusammenhang mit der Schulraumerweiterung wurde während der Erarbeitung der Wettbewerbsausschreibung 2021 erweitert und konkret festgelegt. Dies auch basierend auf einer Schulraum-Anfrage von der Heilpädagogische Schule Burgdorf zur selben Zeit. Dass beispielsweise die angrenzenden Parzellen für den Neubau des Primarschulhauses und Kindergartens Bestandteil der Schulraumerweiterung werden, konnte die Gemeinde in den Jahren 2015–2021 nicht vorhersehen.

Im Herbst 2021 wurde der einstufige Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe ausgeschrieben. Im Juni 2022 konnte das für den Ort und die Aufgabe bestqualifizierte Projekt beurteilt und zur Weiterplanung und Realisierung empfohlen werden (mittels Jurierung). Seither liegen somit die Ergebnisse (auch baulicher Art und Weise) vor.

Das Projekt wurde mittels qualitätssichernden Verfahrens seriös und mit verschiedenen Fachpersonen geplant, wobei u.a. auch bereits die Auswirkungen auf das Orts- und Umgebungsbild mitberücksichtigt worden sind. So liegt eine planerisch wertvolle Grundlage vor, die nun mittels nachgelagerter Zonenplanänderung in die Ortsplanungsrevision integriert werden kann.

4.1.2 Interessenabwägung: Öffentliches und regionales Interesse

Geltungsdauer des bestehenden Zonenplans
Am 18.03.2019 wurde die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Kirchberg durch die Gemeindeversammlung beschlossen und im Jahr 2021 durch das AGR genehmigt. Gemäss Art. 21 Raumplanungsgesetz greift die Planbeständigkeit nach der Genehmigung einer Planung. Entsprechend ist die Planung in der Interessenabwägung noch als relativ jung zu betrachten.

Inhalt der Zonenplanänderung
Vgl. Kapitel 2.

Ausmass der beabsichtigten Änderung
Für die Interessenabwägung muss eine Annahme zum Ausmass der vorgesehenen Änderungen getroffen werden. Dieses kann nun nach dem Vorliegen der Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb genauer abgeschätzt werden. Die Umzonung begründet sich hauptsächlich aufgrund der geänderten Nutzungsart sowie der max. Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) gegenüber der aktuellen 2- und 3-geschossigen Dorfzone.

Zu berücksichtigen ist auch, wie stark die Nachbarschaft von der vorgesehenen Änderung betroffen sein könnte. Es macht mit Blick auf das Vertrauen in die Planbeständigkeit einen erheblichen Unterschied, ob ein Grundeigentümer eine Umzonung seiner eigenen Parzelle gewärtigen muss oder lediglich als Nachbar von einer Umzonung betroffen ist. Vorliegend beschränkt sich das Interesse von möglichen Betroffenen aus der Nachbarschaft an der Beibehaltung des Status quo primär auf die Erhaltung der Ortsansicht/Aussicht und auf die Vermeidung der Zunahme von Immissionen. Da sich die Bauten gemäss dem Ergebnis des Projektwettbewerbs an der baulichen Umgebung orientieren, stellen die Auswirkungen der Neubauten auf die Nachbarschaft keinen Unterschied zum Status quo dar. Die Auswirkungen der geänderten Nutzungsart auf die Nachbarschaft werden in einem bereits dicht genutzten Gebiet wie vorliegend nicht als gewichtig beurteilt.

Vom geplanten Neu- und Umbau Campus 25+ profitiert nicht nur die Einwohnergemeinde Kirchberg, sondern auch die umliegenden Gemeinden (namentlich Aefligen, Ersigen, Kernenried, Lyssach, Rüdtligen-Alchenflüh und Rüti b. Lyssach). Dem Projekt kommt daher regionale Bedeutung zu. Das neue Oberstufenschulhaus soll nämlich auch von Schüler:innen aller Gemeinden des Gemeindeverbands Kirchberg genutzt werden. Des Weiteren setzt das moderne Schulkonzept Campus 25+ nachhaltige Entwicklungsprinzipien um, die sowohl gegenwärtigen als auch zukünftigen Generationen zugutekommen. Zudem wurde das Projekt durch den Gemeindeverband initiiert und gemeinsam mit der Gemeinde Kirchberg begleitet.

Das Vorhaben ist von öffentlichem Interesse, da der Besuch einer Schule ein Grundangebot ist, welches die Gemeinden ihrer Bevölkerung bestmöglich öffentlich zugänglich machen müssen. Um ideale Bildungsvoraussetzungen für die Kinder aller Schulstufen bis zur Sekundarstufe I optimal anbieten zu können, ist der Gemeindeverband Kirchberg auf diese planerische Änderung angewiesen. Auch aufgrund der Tatsache, dass sich in Kirchberg sämtliche Schulgebäude nahe dieser bestehenden ZöN befinden, spricht für eine Zentralisierung an diesem Ort.

4.1.3 Begründung für die Änderung

Das Projekt zielt darauf ab, eine moderne und zukunftsfähige Schulinfrastruktur bereitzustellen. Der Neu- und Umbau des Campus 25+ dient als strategische Massnahme, um dem langfristig steigenden Bildungsbedarf einer wachsenden Bevölkerung auf überkommunaler Ebene gerecht zu werden. Die Modernisierung der Infrastruktur im Rahmen des erneuerten Campus 25+ bietet erhebliches Potenzial für frühzeitige und nachhaltige Betriebskosteneinsparungen, was langfristig zur Entlastung des öffentlichen Haushalts beitragen kann.

Darüber hinaus fördert der Campus 25+ das lokale und regionale Wirtschaftswachstum aufgrund der Steigerung der Attraktivität Kirchbergs. Die Präsenz einer hochwertigen Bildungseinrichtung kann sich gar positiv auf den lokalen Immobilienmarkt auswirken.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der erst kürzlich abgeschlossene Projektwettbewerb Campus 25+, das regionale Interesse an der Erweiterung des Schulareals bis zur Oberstufe und die Bedeutung einer zentralen und zukunftsorientierten Schule für das untere Emmental und dessen Bevölkerung ein erheblich geändertes Verhältnis darstellt.

4.2 Ortsbild

Die geplanten baulichen Massnahmen stellen einen Eingriff in das Ortsbild dar. Diese fügen sich aber in die bestehende bauliche Struktur ein und werden höchstens um 2.00 m höher werden, als Bauten vor der Zonenplanänderung in der Zone für öffentliche Nutzung zulässig waren. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist zudem auf eine sorgfältige Einbettung der neuen Gebäude in die bestehende bauliche Umgebung ebenfalls Rücksicht genommen worden.

Die Gebäude, die unmittelbar vom Bauprojekt betroffen sind, sind teilweise erhaltenswerte Bauten, jedoch ausserhalb einer bestehenden Baugruppe oder eines Ortsbildschutzperimeters. Ein schützenswertes Gebäude liegt auf der Parzelle Nr. 471, dieses wird jedoch nicht beeinträchtigt, wie aus der Abbildung 3 ersichtlich wird.

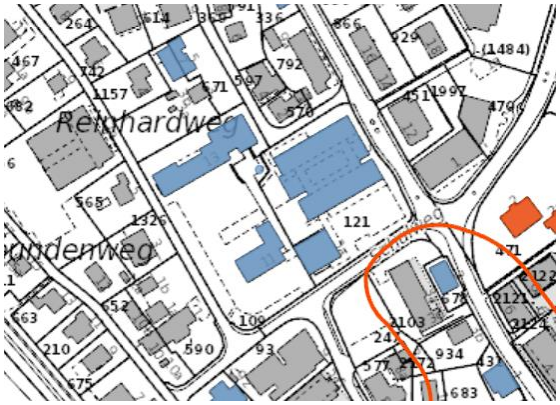

Abb. 3 Ausschnitt kantonales Bauinventar

4.3 Einhaltung der angepassten baupolizeilichen Masse und Abstände gemäss Vorprojekt (Stand: Sommer 2024)

4.3.1 Gebäudedimensionen

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den Stand Vorprojekt. Anpassungen im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten sind im späteren Baubewilligungsverfahren weiterhin möglich.

Die Planung und Umsetzung der Gebäudedimensionen für den Neubau der Primarschule und des Oberstufenschulhauses erfolgt unter Berücksichtigung der relevanten baurechtlichen Vorschriften und Anforderungen. Beim Primar- und Oberstufengebäude sind grundsätzlich vier Vollgeschosse möglich. Stand heute werden beim Neubau Primarschulhaus aber nur drei erstellt. Die Gebäude des Campus 25+ werden mit Flachdächern ausgestattet sein.

Für den Hochwasserschutz wird eine Erhöhung der Erdgeschosskote notwendig. Die Bauvollendung des Neubaus der Primarschule ist für das Jahr 2028 geplant, ein Jahr später als im ursprünglichen Vorprojekt angenommen. Beim Neubau des Oberstufenschulhauses ist die Bauvollendung für 2030 geplant, ebenfalls ein Jahr später als im Vorprojekt angenommen.

Neubau Oberstufe

Der Neubau des Oberstufenschulhauses weist eine nordwestliche Ausrichtung auf. Der Grundriss ist rechteckig und umfasst eine Länge von 57.56 m und einer Breite von 26.42 m.

In der Zone für öffentliche Nutzung ZöN Campus ist eine entsprechende Anpassung der Gebäudedimensionen für das neue Oberstufenschulhaus erforderlich. Während die maximale Fassadenhöhe traufseitig nach dem vorherigen Baurecht 14.00 m betrug, wurde im Rahmen der Zonenplanänderung eine Erhöhung auf 16.00 m festgelegt (vgl. Abb. 4). Diese Anpassung erfolgte nach sorgfältiger Abwägung der planerischen und funktionalen Anforderungen an einen modernen Schulbau.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf 16.00 m ermöglicht die Realisierung von Geschosshöhen von 3.65 m mit einer lichten Raumhöhe von 3.00 m. Diese Dimensionierung gewährleistet nicht nur optimale Lern- und Arbeitsbedingungen, sondern bietet auch eine kleine planerische Reserve. Diese zusätzliche Höhe ist insbesondere für die erforderliche Anhebung der Erdgeschosskote zum Hochwasserschutz von entscheidender Bedeutung.

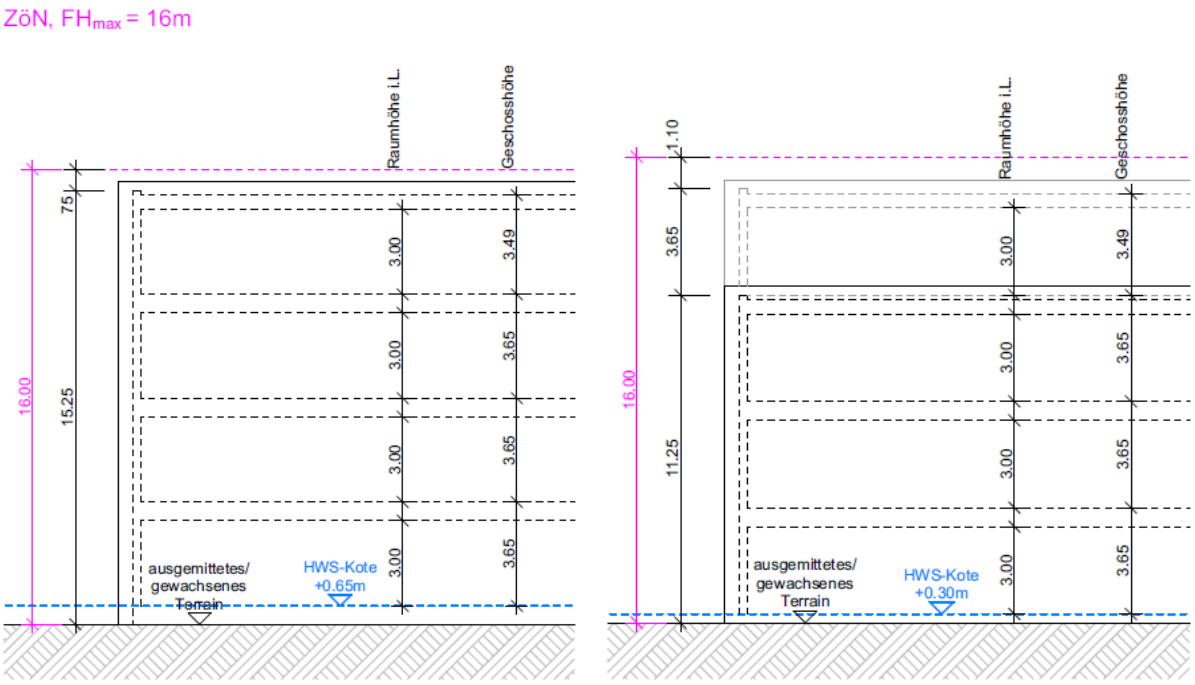

Abb. 4 Fassadenhöhen. Links: Neubau Oberstufe, rechts: Neubau Primarschule

Neubau Primarschule

Der Neubau des Primarschulhauses umfasst eine Länge von 38.52 m sowie eine Breite von 19.68 m. Im Zuge der Umzonung von einer Dorfzone 3-geschossig in eine Zone für öffentliche Nutzung ZöN Campus B zur Errichtung des Neubaus Primarschule wird die maximale Gebäudehöhe, welche nach vorigem Baurecht 10.00 m betrug, auf eine zulässige Fassadenhöhe traufseitig von 16.00 m festgesetzt (vgl. Abb. 4). Diese Dimensionierung gewährleistet Geschosshöhen von 3.65 m mit einer lichten Raumhöhe von 3.00 m und bietet zusätzlich eine Reserve von 1.10 m. Diese zusätzliche Höhe ist insbesondere für eine Geländeanpassung von 35 cm und die erforderliche Anhebung der Erdgeschosskote um 0.30 m zum Hochwasserschutz von zentraler Bedeutung.

Diese Anpassungen der Gebäudedimensionen waren essenziell, um den Anforderungen an ein zeitgemässes Primar- und Oberstufenschulhaus gerecht zu werden und gleichzeitig den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Die sorgfältige Planung und Umsetzung dieser Massnahmen tragen wesentlich zur Qualität und Funktionalität des neuen Schulgebäudes bei und unterstützen somit die regionale Bedeutung des Campus 25+ für den gesamten Gemeindeverband Kirchberg.

Neubau Kindergarten

Der Neubau der Kindergartengebäude umfasst eine Länge von 19.17 m (Haus A) und 22.77 m (Haus B). Im Zuge der Umzonung von einer 2-geschossigen Dorfzone in eine Zone für öffentliche Nutzung ZöN Campus C für den Neubau der Kindergartengebäude wurde die maximale Fassadenhöhe traufseitig auf 8.00 m festgesetzt.

4.3.2 Abstände

Bei der Überbauung von Zonen für öffentliche Nutzungen ist gemäss BauR gegenüber den angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand von halber Fassadenhöhe, mindestens aber 4.00 m einzuhalten (vgl. dazu auch Art. 11 Abs. 3, Art. 13 und Art. 33 BauR).

Neubau Oberstufe

Im Zuge der Planung wurden die Auswirkungen dieser Höhenanpassung auf die Grenzabstände sorgfältig geprüft. Mit einer max. zulässigen Fassadenhöhe traufseitig von 16 m ist gemäss Art. 33 BauR ein Grenzabstand von 8 m einzuhalten. Gemäss den aktualisierten Vorschriften der ZöN Campus (vgl. Kapitel 3) ist ein minimaler Grenzabstand von 6.50 m einzuhalten.

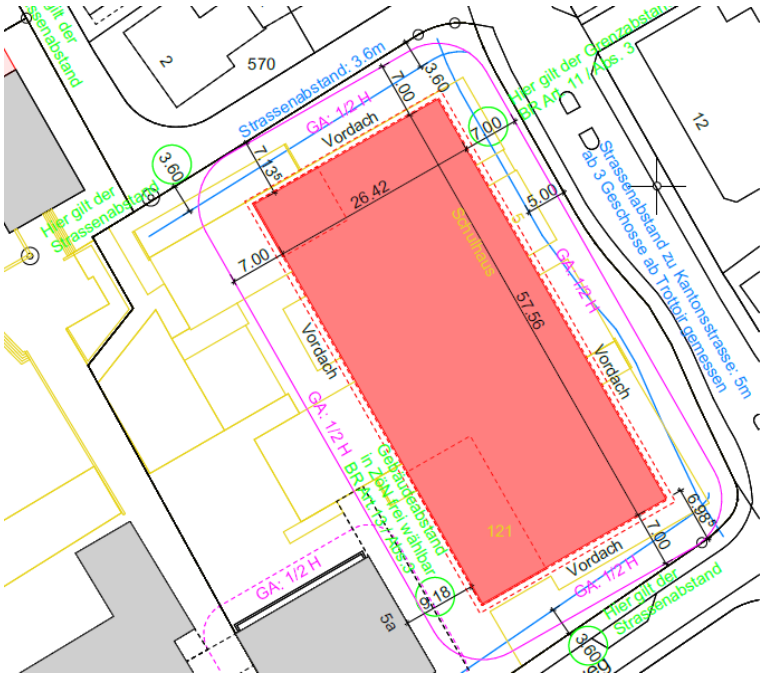

Abb. 5 Abstände Neubau Oberstufe

Der effektive Grenzabstand des Gesamtgebäudes gemäss aktueller Projektierung ist einheitlich und beträgt 7.00 m. Der Strassenabstand zur Kantonsstrasse, parallel zur nordöstlichen Gebäudefassade hält die geforderten 5.00 m nach Artikel 11 Abs. 1 BauR ein. Entsprechend wird bei den Querfassaden ein minimaler Strassenabstand zur Gemeindestrasse von 3.60 m eingehalten. Der effektive Strassenabstand beträgt 7.13 m. Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten (ZöN) wurde der Gebäudeabstand zur bestehenden Aula flexibel gestaltet, um eine optimale Integration des Neubaus in den Schulcampus zu ermöglichen. Dieser Abstand beträgt gemäss aktueller Projektierung 9.18 m.

Die Brandschutzabstände werden gemäss den geltenden Vorschriften umgesetzt, wobei je nach Materialisierung der Fassaden Abstände von 5.00 m, 7.50 m oder 10.00 m eingehalten werden.

Neubau Primarschule

Im Zuge der Planung wurden die Auswirkungen der Höhenanpassung auf die Grenzabstände auch für den Neubau des Primarschulhauses sorgfältig geprüft. Mit dem Heranschieben des Neubaus Primarschule an die bestehende Primarschule wird der benötigte Grenzabstand im Rahmen der Änderung des Baureglements angepasst und beträgt nun 5.00 m (vgl. Kapitel 3). Der Strassenabstand zur Querstrasse hält die geforderte Distanz von 3.60 m ein.

Die Umzonung in eine ZöN erlaubte zudem die Realisierung eines Verbindungsbaus zur bestehenden Primarschule, was die Funktionalität des gesamten Schulareals erheblich verbessert.

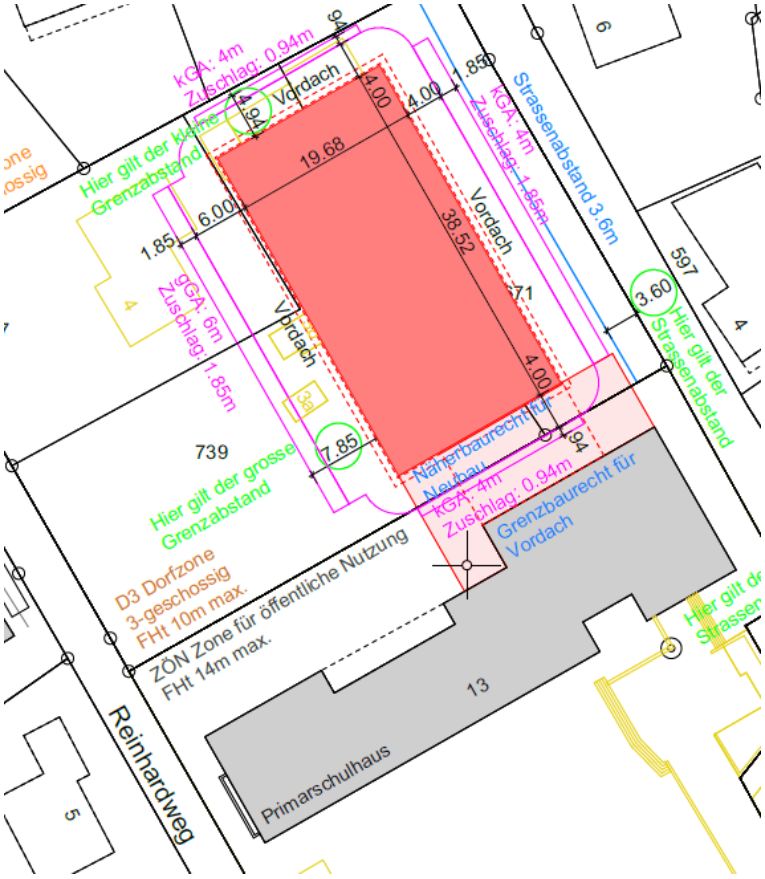

Abb. 6 Abstände Neubau Primarschule

Neubau Kindergarten

Der minimale Grenzabstand von 4.00 m gemäss neuen ZöN-Bestimmungen wird eingehalten. Der Strassenabstand der beiden Kindergartengebäuden Haus A und Haus B entsprechen den vorgeschriebenen 3.60 m.

4.3.3 Erschliessung und Parkierung

Das Campus Areal schliesst eine unterirdische Einstellhalle ein. Die Einstellhalle ist über eine Rampe an der westlichen Hausfassade des Neubaus Primarschulhaus Campus B erreichbar.

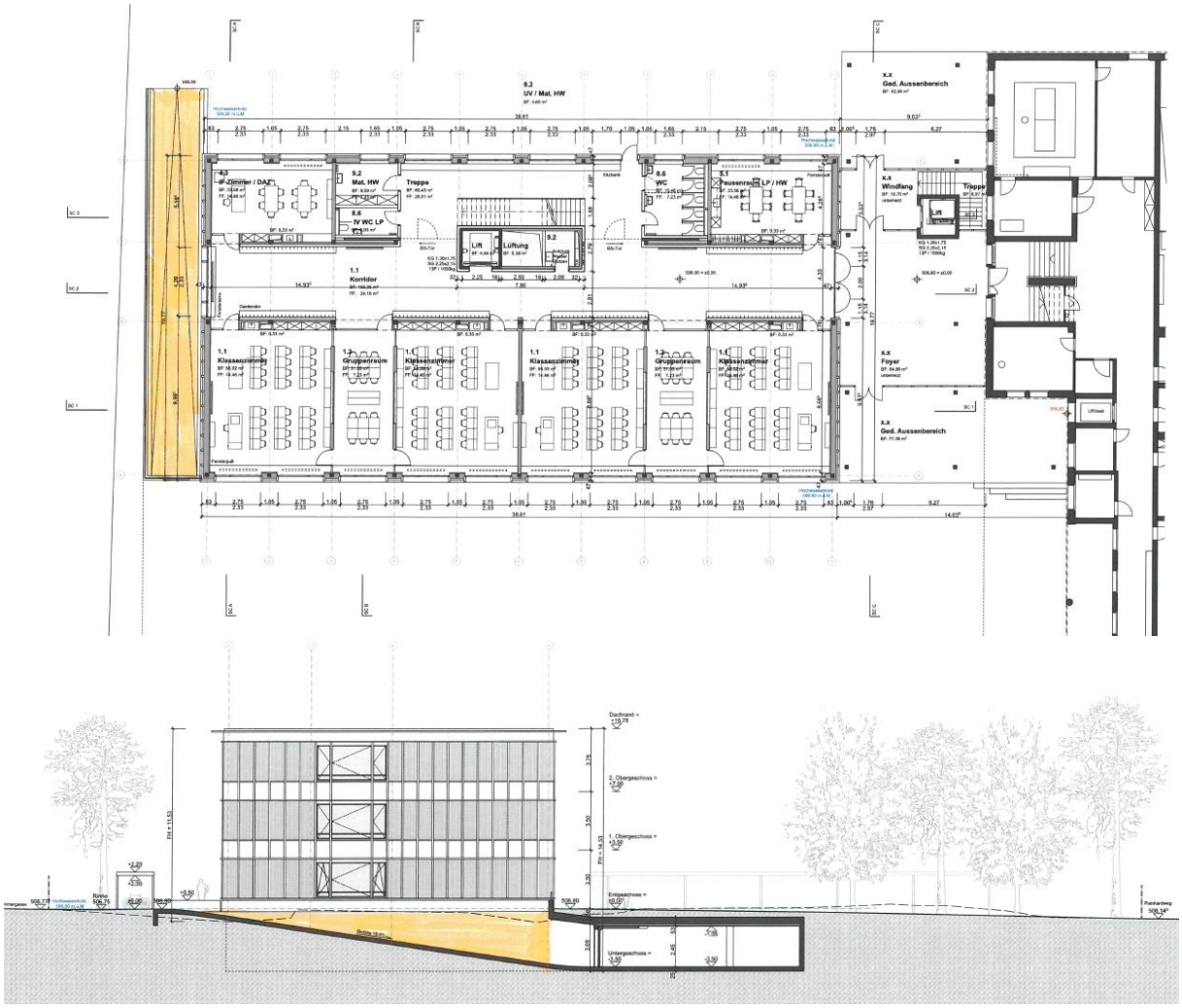

Abb. 7 Skizze Rampe: Grundriss EG (oben) und Ansicht Nordwest (unten)

Ausserhalb der Schulzeit öffentlich nutzbar bietet die Einstellhalle Raum für 41 Parkplätze. Gemäss aktueller Planung sind zusätzlich auf der Nordfassade des Primarschulneubaus sechs weitere und auf der Nordseite des alten Primarschulhauses zwei IV-Parkplätze geplant, welche von der Querstrasse Hintergasse erreichbar sind. Zehn Parkplätze sind am Beundenweg, südlich der Sportareals geplant und sechs bestehende Parkplätze ermöglichen den motorisierten Zugang zur sanierten Tomatenburg.

4.4 Gewässerraum

Entlang der Parzelle Nr. 121 fliesst der unterirdisch angelegte Grüttbachkanal (Oberholzbach) durch. Aktuell beträgt der Gewässerraum hier im Total 11 m. Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Dies wird im Rahmen der Überbauung berücksichtigt. Der Gewässerlauf des Grüttbachkanals wird nördlich, entlang der im Zuge des Neubaus errichteten Fassaden, parallel zur Solothurnstrasse und zum Schulweg von Nordwesten nach Südosten umgeleitet (vgl. Abb. 8). Der zukünftige Gewässerraum ist in der Änderung des Zonenplans festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann gemäss Art. 41a Abs. 4 Gewässerschutzverordnung

(GSchV) und Art. 12 Abs. 1 BauR eine Reduktion des Gewässerraums aufgrund «dicht überbautem Gebiet» geprüft werden.

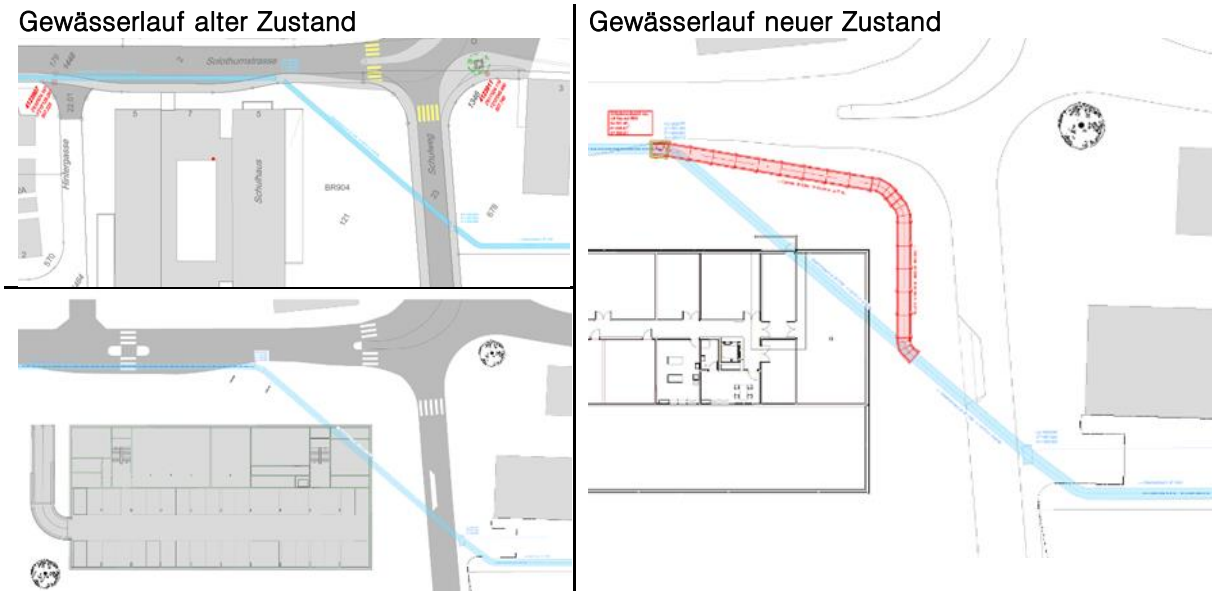

Abb. 8 Umleitung Grüttbachkanal vor und nach dem Neubau (Stand Vorprojekt)

4.5 Naturgefahren

Die Umzonung liegt grösstenteils im gelben Gefahrengebiet. Der OIK IV empfiehlt für den Ereignisfall einfache geeignete Objektschutzmassnahmen zu prüfen wie bspw. kleine Schwellen bei Gebäudeöffnungen. Die Massnahmen liegen im Ermessen und in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft und werden im Rahmen des Baugesuchs geprüft.

Abb. 9 Ausschnitt Gefahrenkarten

4.6 Archäologie

Im Zentrum von Kirchberg befindet sich eine archäologische Fundstelle. Diese hat jedoch keine direkten Auswirkungen auf den Planungsperimeter, da sich die Fundstelle ausserhalb davon befindet. Explizit geschützt sind zudem nur archäologische Schutzgebiete, diese sind in unmittelbarer Nähe zur geplanten Änderung nicht zu finden.

Abb. 10 Archäologische Fundstätte Zentrum Kirchberg

4.7 Nicht betroffene Themenbereiche

- Wohnbaulandbedarf
- Gewässerschutz/Grundwasserschutz
- Fruchtfolgeflächen und Kulturland
- Altlasten
- Störfallvorsorge
- Erschliessungsgüteklasse: C
- Naturobjekte
- Lärm/Luftreinhaltung
- Mehrwertabgabe
- Rechtliche Sicherstellung (da im Eigentum der Gemeinde Kirchberg)

5 Verfahren

Die Änderungen erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Mitwirkung und Vorprüfung gleichzeitig einzuleiten.

5.1 Mitwirkung

folgt

5.2 Vorprüfung

folgt

5.3 Öffentliche Auflage

folgt

5.4 Beschluss

folgt

5.5 Genehmigung

folgt