

Änderung Zonenplan und Baureglement ZöN Campus

Erläuterungsbericht

Öffentliche Auflage



April 2026

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
1.1	18.08.2025	Erläuterungsbericht für den Abschluss der Vorprüfung
1.2	06.12.2025	1. Aktualisierung Erläuterungsbericht für den Abschluss der Vorprüfung
1.3	10.12.2025	2. Aktualisierung Erläuterungsbericht für den Abschluss der Vorprüfung
2.0	10.04.2026	Erläuterungsbericht; Exemplar für die öffentliche Auflage

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	7
4.3	Einhaltung der angepassten baupolizeilichen Masse und Abstände gemäss Vorprojekt (Stand: Sommer 2024)	7
4.4	Gewässerraum	11
4.5	Naturgefahren	13
4.6	Archäologie	13
4.7	Lärm	13
4.8	Nicht betroffene Themenbereiche	14
5	Verfahren	15
5.1	Mitwirkung	15
5.2	Vorprüfung	16
5.3	Öffentliche Auflage	16
5.4	Beschluss und Genehmigung	16

Beilagen

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Dokument «Umsetzung Vorprüfung», Stand 01.04.2026

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Abbrüche / geplante Neubauten im Rahmen des Projekts Campus 25+.....	1
Abb. 2	Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Projekt Campus 25+.....	2
Abb. 3	Ausschnitt kantonales Bauinventar	7
Abb. 4	Campus B: Fassadenhöhen.	8
Abb. 5	Abstände Neubau Oberstufe.....	9
Abb. 6	Abstände Neubau Primarschule.....	10
Abb. 7	Skizze Rampe: Grundriss EG und Ansicht Nordwest.....	11
Abb. 8	Umleitung Grützbachkanal vor und nach dem Neubau (Stand Vorprojekt).....	12
Abb. 9	Ausschnitt Gefahrenkarten	13
Abb. 10	Archäologische Fundstätte Zentrum Kirchberg.....	13
Abb. 11	Ausschnitt aus Lärmbelastungskarte Strassenverkehr (BAFU, swisstopo).....	14
Abb. 12	Erschliessungsgüteklasse	14

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, Rüdltigen–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 abzubauen und durch einen Neubau «Oberstufenschulhaus» zu ersetzen. Das Primarschulhaus, die Tagesschule und die Aula bleiben bestehen. Weiter ist geplant, die ZöN im Nordwesten zu erweitern (in der heutigen Dorfzone 2 und 3), um neue Gebäude für Kindergärten und die Primarschule zu realisieren.

Im April 2025 sowie im Januar 2026 wurden auf dem Areal an der Hintergasse 5/7 sowie dem Reinhardweg 1a und 1b bereits erste Gebäude abgebrochen. Alle geplanten Abbrüche und Neubauten sind der folgenden Abbildung zu entnehmen:



Abb. 1 Abbrüche (gelb) / 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) sowie in der Dorfzone 2 und 3.

Um der korrekten Nutzungsart zu entsprechen, ist eine Umzonung der betroffenen Parzellen Nrn. 1157, 739, 671 und 590 in die ZöN 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):

Zonenplan alter Zustand



Zonenplan neuer Zustand

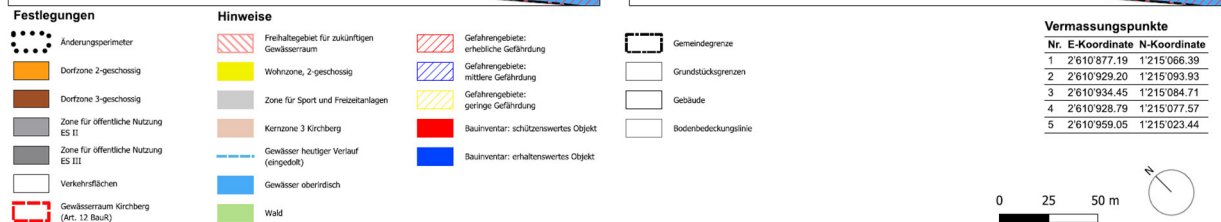


Abb. 2 Zonenplanänderung im Zusammenhang mit dem Projekt Campus 25+. Links: alter Zonenplan, rechts: neuer Zonenplan

3 Änderung Baureglement

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

Inhalte	Kommentar
<p>¹ In den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) (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.</p>	<p>Bleibt weiterhin bestehen, später verwendete Abkürzung ZöN wird ausgeschrieben.</p>
<p>² Das Mass der baulichen Nutzung wird anhand konkreter Bauvorhaben festgelegt. Die Fassadenhöhe beträgt mit Ausnahme der in Abs. 3 bezeichneten Sektoren der ZöN «Campus» max. 14,0 m. Die Abstände richten sich mit Ausnahme der in nachfolgendem Abs. 3 bezeichneten Grenz- und Gebäudeabstände für Kleinbauten in der ZöN «Campus» nach Artikel 13 BR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II oder III der Lärmschutzverordnung gemäss Zonenplan.</p>	<p>Bleibt weiterhin bestehen, Hinweis auf die Ausnahmeregelung für die Fassadenhöhen und Kleinbauten</p>

Inhalte	Kommentar
<p>³ In der ZöN «Campus» sind Ergänzungs- und Neubauten sowie der Zusammenbau von Schulgebäuden erlaubt.</p> <p>Die ZöN «Campus» wird in Sektoren aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 auf maximal einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Breite 6.0 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. – Die minimalen Grenzabstände für Kleinbauten werden in der ganzen ZöN «Campus» gegenüber von Nachbargrundstücken auf 2.0 m festgelegt. <p>Innerhalb der ZöN «Campus» gelten keine minimalen Grenz- und Gebäudeabstände für Kleinbauten.</p>	<p>Ergänzend zu Absatz 1 und 2.</p>

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. 4 m Max. Grundfläche: 60 m ²	<ul style="list-style-type: none"> – 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 4.0 m erlaubt. – Dachaufbauten: Technisch bedingte Installationen wie Lüftungszentralen 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. – Der Sektor «Campus B» beinhaltet eine Einstellhalle inklusive deren Zufahrtsrampe. 	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. 4 m Max. Grundfläche: 60 m ²		

Campus C	Schulanlage für den Kindergarten, An- und Kleinbauten wie Velounterstände, Geräte- lager, Pavillons und Containerräume, Park- und Abstellplätze	Fht: max. 8 m GA :4 m An- und Kleinbauten: Fht: max. 4 m Max. Grundfläche: 60 m ²	– 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. – Dachaufbauten: Technisch bedingte Installationen wie Lüftungszentralen 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.	III
Campus D	Sport- und Schulanlagen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Park- und Abstellplätze	Fht: max. 14 m GA :4 m	– Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor.	III
Campus E	Schulanlagen, Anlagen für schulgängende Angebote und Dienstleistungen für Gemeindefürsorge, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Park- und Abstellplätze	Fht: max. 15 m ³⁾ GA: 4 m	– Der vorliegende Grenzabstand geht Art. 11 Abs. 3 BauR und Art. 13 BauR vor.	III

1) Fht: Fassadenhöhe traufseitig

2) GA: minimaler Grenzabstand

3) Die Erhöhung der Fht von max. 14 m auf max. 15 m erfolgte nach der Mitwirkung (Beschluss Gemeinderat).

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 aktuellen 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 Änderungssperimeter 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 Änderungssperimeter 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 Heilpädagogischen 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 (Fht) 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, Rüdtiligen-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 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 ZöN zulässig waren. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist zudem auf eine sorgfältige Einbettung der neuen Gebäude in die bestehende bauliche Umgebung ebenfalls Rücksicht genommen worden.

Ein Gebäude, das unmittelbar vom Bauprojekt betroffen ist, ist als erhaltenswerte Baute inventarisiert. Es handelt sich dabei um die Tagesschule am Schulweg 11. Diese liegt 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.

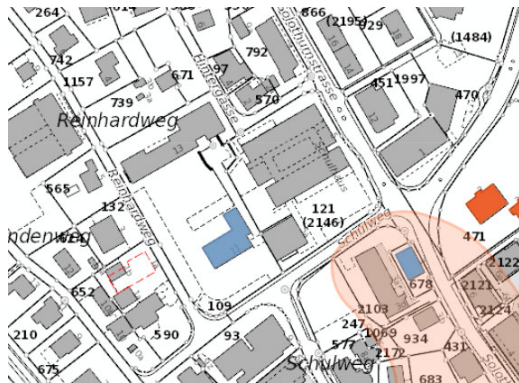


Abb. 3 Ausschnitt kantonales Bauinventar;
orange= schützenswerte Gebäude,
blau= erhaltenswerte Gebäude
orange transparent = Baugruppe

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, das vierte Geschoss stellt die Reservefläche für eine zukünftige Erweiterung dar. 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 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. Die Anpassungen betreffen die Qualität und Funktionalität und stärken damit die regionale Bedeutung des Campus 25+ für den gesamten Gemeindeverband Kirchberg.

ZöN, FHt max. = 16m
Campus B

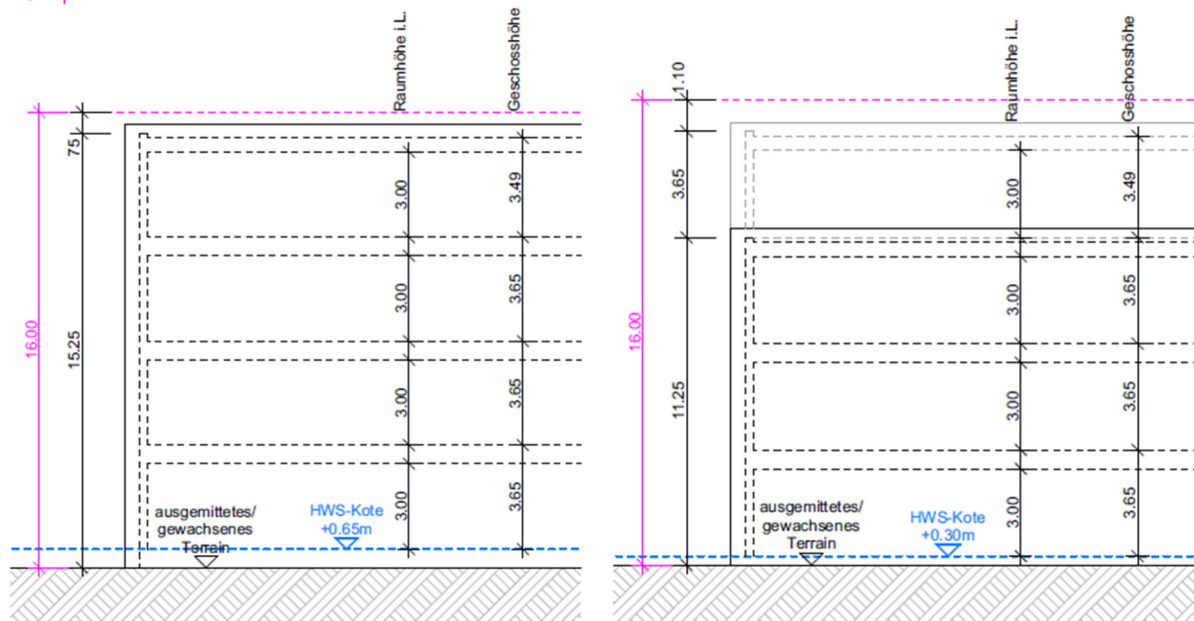


Abb. 4 Campus B: Fassadenhöhen. Links: Neubau Oberstufe, rechts: Neubau Primarschule

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 der Dorfzone 3-geschossig in die 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.

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 der 2-geschossigen Dorfzone in die ZöN Campus C für den Neubau der Kindergartengebäude wurde die maximale Fassadenhöhe traufseitig auf 8.00 m festgesetzt.

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 erlaubt zudem die Realisierung eines Verbindungsbaus zur bestehenden Primarschule, was die Funktionalität des gesamten Schulareals erheblich verbessert.

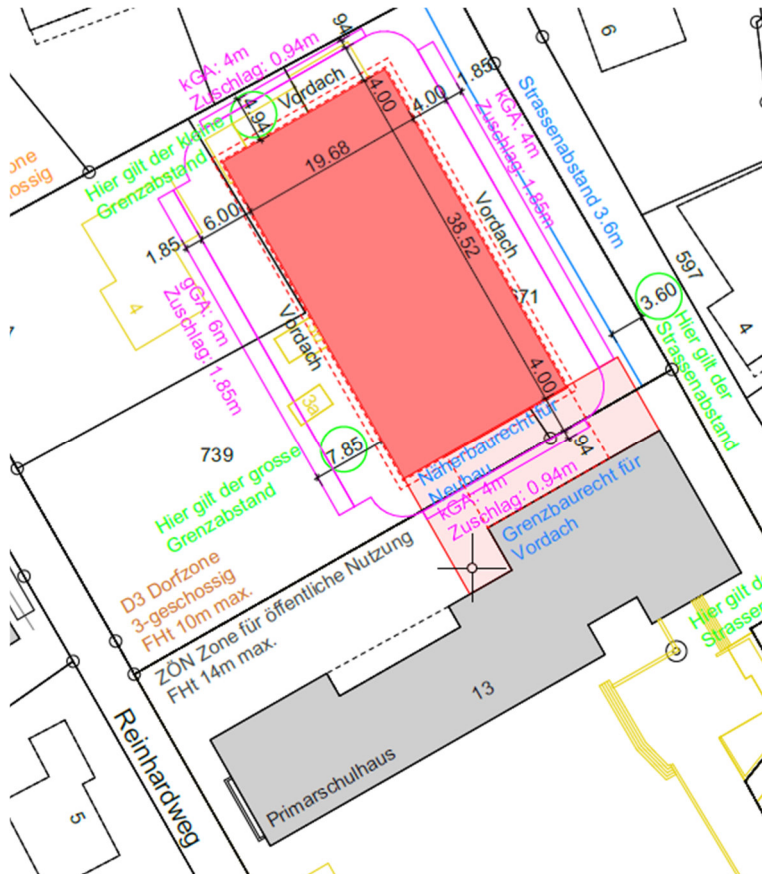


Abb. 6 Abstände Neubau Primarschule

Neubau Kindergarten

Der minimale Grenzabstand von 4.00 m gemäss den 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 25+-Areal schliesst eine unterirdische Einstellhalle ein. Die Einstellhalle ist über eine Rampe an der westlichen Hausfassade des Neubaus Primarschulhaus Campus B erreichbar.

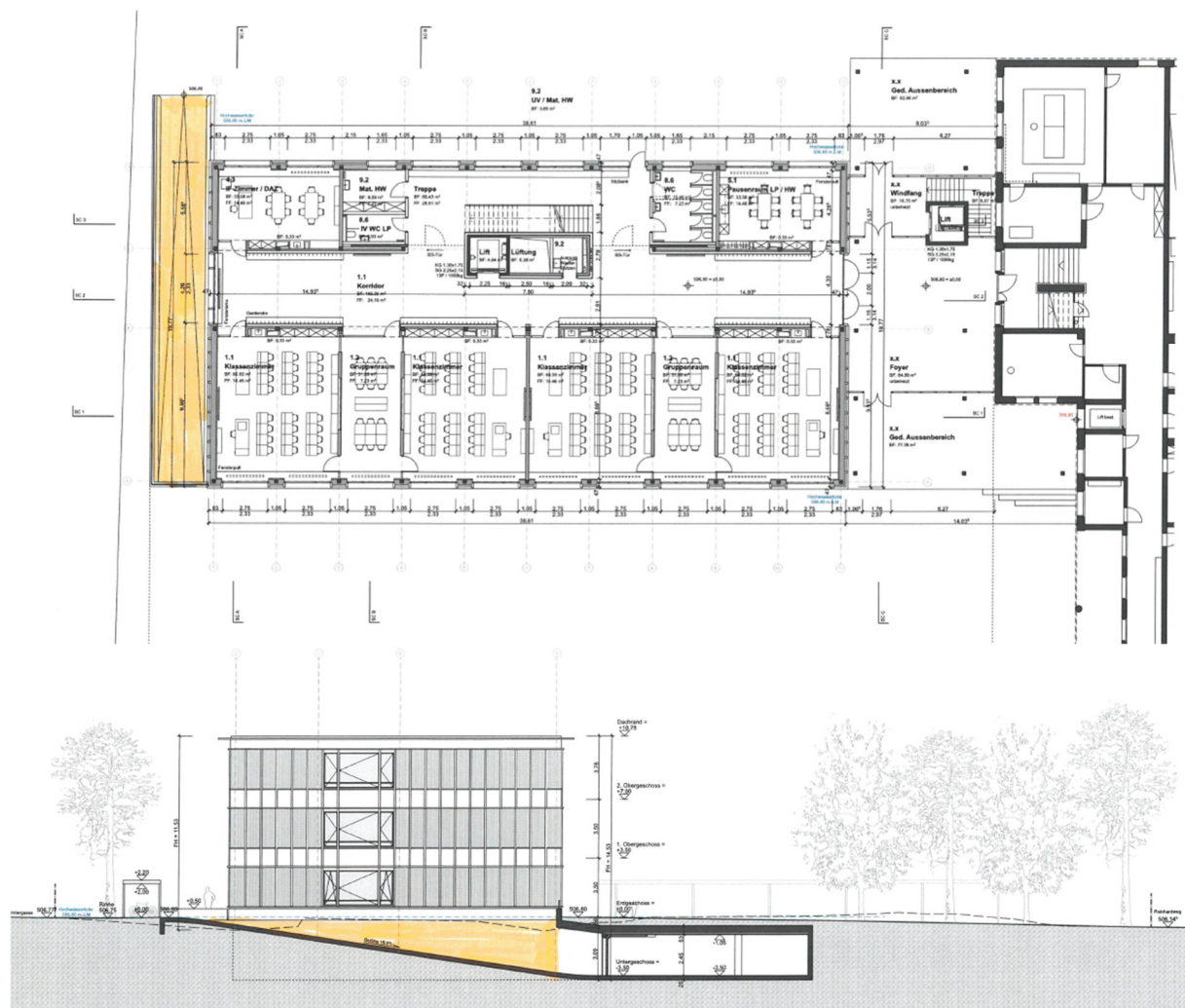


Abb. 7 Skizze Rampe: Grundriss EG (oben) und Ansicht Nordwest (unten)

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 verläuft der unterirdisch angelegte Grützbachkanal. Der rechtskräftig festgelegte Gewässerraum beträgt hier insgesamt 11 m. Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden allerdings kann der Gewässerraum gemäss vorgängigen Abklärungen mit dem AGR und OIK IV im Perimeter auf 6 m reduziert werden, da das Gebiet als dicht überbaut gilt.

Im Rahmen der Überbauung wird der Gewässerlauf des Grützbachkanals nördlich, entlang der Fassaden des Schulhauses, parallel zur Solothurnstrasse und zum Schulweg von Nordwesten nach Südosten umgeleitet (vgl. Abb. 8).

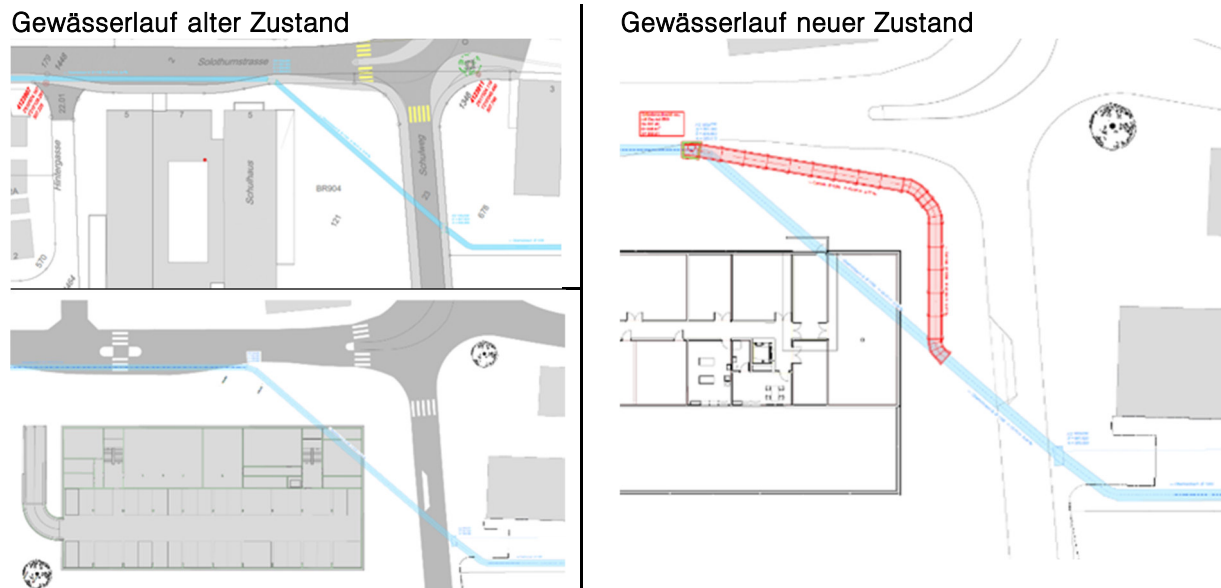


Abb. 8 Umleitung Grützbachkanal vor und nach dem Neubau (Stand Vorprojekt)

Gemäss Vorprüfungsbericht des AGR kann die Umlegung des Gewässerraums formell erst nach der effektiven Verlegung des Gewässers erfolgen. Die Festlegungen stützen sich damit auf die genehmigte Ortsplanungsrevision (OPR) 2020. Im Zonenplan wird jedoch hinweisend das Freihaltegebiet für den künftigen Gewässerraum dargestellt. Die Signatur entspricht dem reduzierten Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet von 6m (jeweils 3m ab Achse des eingedolten Rohrs). Durch die Darstellung des Freihaltegebiets wird darauf hingewiesen, dass künftig ausschliesslich der «neue» Gewässerraum massgeblich ist und nicht mehr die frühere Festsetzung gemäss OPR 2020. Zukünftig sind in diesem Freihaltegebiet generell ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.

Die planerische Anpassung des Gewässerraums erfolgt somit erst nach der effektiven Umlegung des Gewässers, welche im Kontext des Neubaus des Schulgebäudes erfolgen wird. Dafür wird ein separates Planungsgeschäft notwendig.

4.5 Naturgefahren



Abb. 9 Ausschnitt Gefahrenkarten

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. Auf Stufe Vorprojekt wurde im Juli 2023 durch die Geotest AG ein Objektschutzgutachten mit Beurteilung der Hochwassersituation und Empfehlung von Schutzmassnahmen erstellt. Die Massnahmen wurden durch das planende Architekturbüro Büro B im Bauprojekt umgesetzt. Die Geotest AG bestätigt in einer Stellungnahme vom 21. Oktober 2024, dass die Gebäude als hochwassersicher bis zum Extremhochwasser (EHQ) bezeichnet werden können, und somit die Anforderungen in Bezug auf den Hochwasserschutz erfüllt sind.

Da die Massnahmen im Bauprojekt bereits berücksichtigt sind und nachweislich eingehalten werden, wird auf eine Aufzählung möglicher Schutzmassnahmen auf Stufe Nutzungsplanung (Baureglement) verzichtet. Im Baugesuchsverfahren wird die Einhaltung der notwendigen Schutzmassnahmen im Rahmen der baurechtlichen Prüfung durch die zuständigen Behörden kontrolliert.

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 Lärm

Das OIK IV wies im Rahmen der Vorprüfung darauf hin, dass die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II in einem Abstand von 7m zur Kantonsstrasse nicht eingehalten werden können. Gemäss dem angepassten Baureglement (Art. 33 Abs. 3) gilt für sämtliche Sektoren der ZÖN «Campus» neu die ESIII, in welcher höher bemessene Lärmgrenzwerte gelten. Dies wird im Zonenplan ebenfalls mittels einer dunkleren Signatur bezeichnet.

Die vorwiegend von der Kantonsstrasse ausgehenden Lärmemissionen wurden in der Planung berücksichtigt.

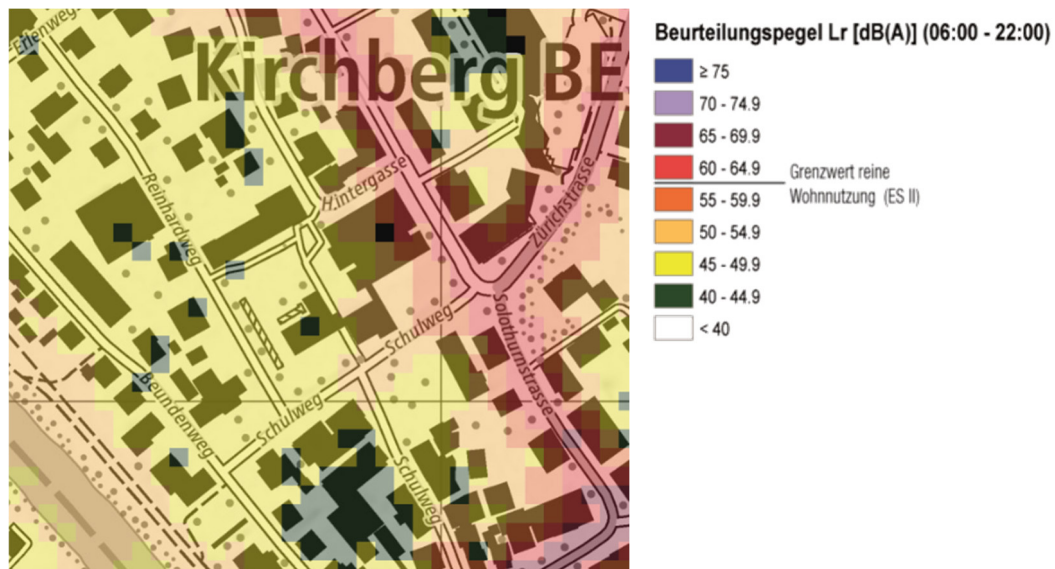


Abb. 11 Ausschnitt aus Lärmbelastungskarte Strassenverkehr (BAFU, swisstopo)

4.8 Nicht betroffene Themenbereiche

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

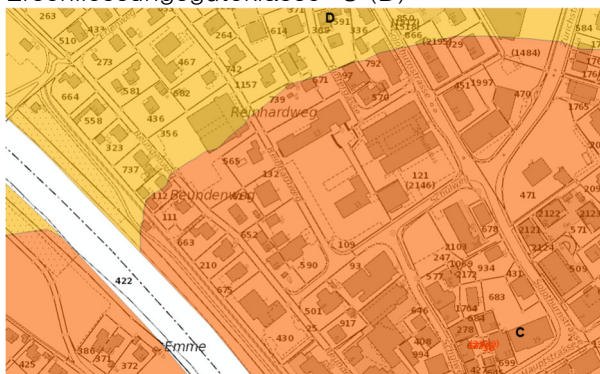


Abb. 12 Erschliessungsgüteklasse

5 Verfahren

Die Änderungen erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG.

5.1 Mitwirkung

Während der öffentlichen Mitwirkung vom 12. Juni bis 14. Juli 2025 gingen zwei fristgerechte Eingaben aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Perimeters ein. Beide Eingaben beantragen, die Änderung von Zonenplan und Baureglement (ZöN «Campus») in der aufgelegten Fassung nicht zu beschliessen.

Themenschwerpunkte der Eingaben (zusammengefasst):

- Lärm, Verkehr und Erschliessung: Befürchtung erhöhter Immissionen (u. a. mehr Publikumsverkehr/Elterntaxis) sowie Zweifel an der Erschliessungsqualität (genannte Güteklasse D statt in den Unterlagen C).
- Bedarf und Dimensionierung: Kritik an einer Auf- und Umzonung bzw. Erhöhung der zulässigen Bauhöhe (u. a. Traufhöhe 16 m) und an der Massstäblichkeit des Bauvolumens im Verhältnis zum Bedarf (Stichwort Art. 15 RPG).
- Ortsbild / städtebauliche Integration: Gefahr eines städtebaulichen Riegels entlang der Hintergasse; ungenügende Abstufung zu Wohnzonen; Beeinträchtigung des gewachsenen Dorfbilds.
- Gestaltungsplan-Aspekte: Vorbehalte zur Massierung und zur Orientierung an der Grundnutzung sowie auf Rücksichtnahmepflichten gegenüber Wohnzonen.
- Umwelt/UVP: Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung in Anbetracht des Bauvolumens und möglicher ökologischer Auswirkungen.
- Siedlungsentwässerung: Hinweis auf Rückstauschäden in der Vergangenheit; verlangt werden Zustandserhebung der Kanalisation, transparente Darstellung der Oberflächenentwässerung (inkl. dimensionierter Rückstauschutz) und Sicherstellung der Kapazitäten.
- Vertrauensschutz / Beständigkeit der Zonenordnung: Befürchtete Verschattung, Einschränkung von Aussichten und Wertminderung der Nachbarliegenschaften bei Abkehr von bisherigen Zonenvorgaben.
- Mehrwertabgabe: Verlangen nach Prüfung einer Abgabepflicht sowie nach Transparenz zu allfälligen planerischen Mehrwerten.
- Spezifischer Einzelpunkt: Schutz einer bestehenden Grundwasser-Wärmepumpe auf einer Nachbarparzelle (Sicherstellung der Grundwasserführung, Ersatz/Wiedergutmachung bei Beeinträchtigung).

Geforderte Massnahmen der Mitwirkenden (Kernaussagen):

- Nichtbeschluss der aufgelegten Fassung
- vertiefte Abklärungen zu Verkehr/Erschliessung
- UVP-Pflicht
- Entwässerung (inkl. verbindlicher Massnahmen) sowie
- Transparenz zur Mehrwertabgabe
- ggf. Projektanpassungen (Reduktion Bauhöhe/Massstäblichkeit, bessere Abstufung zu Wohnzonen)

Haltung des Gemeinderats:

Die beiden Eingaben sind ihrer Bezeichnung nach als Einsprachen eingereicht worden. Im Mitwirkungsverfahren können jedoch Anregungen und Einwendungen eingebracht werden. Die öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit erfolgt erst nach der kantonalen Vorprüfung. Die Eingaben werden daher als Mitwirkungseingaben behandelt.

Überwiegend liegt Erschliessungsgüteklasse C vor. Der Neubau des Primarschulhauses befindet sich in Klasse D; daraus ergibt sich kein projektrelevanter Hinderungsgrund.

Zur inhaltlichen Qualität der vorliegenden Planung verweist der Gemeinderat auf den Projektwettbewerb Campus 25+, der als qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a Abs. 1 BauV durchgeführt wurde. Die Überprüfung der Rechtmässigkeit und die Übereinstimmung mit den geltenden rechtlichen Grundlagen erfolgen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung durch das AGR. Allfällige Anpassungen der Planung nimmt die Gemeinde gestützt auf den Vorprüfungsbericht des AGR vor.

5.2 Vorprüfung

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Mitwirkung und Vorprüfung gleichzeitig einzuleiten. Das AGR hat danach verlangt, dass die Mitwirkung durchgeführt wird, bevor die Vorprüfung abgeschlossen wird.

Dies wurde nachgeholt und am 16. Dezember die überarbeiteten Akten beim AGR eingereicht.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2025 stimmt das AGR der Änderung des Zonenplans und Baureglements zu und stellt dessen Genehmigung in Aussicht. Für die Genehmigungsfähigkeit mussten nach der Vorprüfung allerdings noch einige Punkte angepasst werden.

Aufgrund der Vorprüfung wurden u.a. zu folgenden Themen Anpassungen am Zonenplan, dem Baureglement sowie dem Erläuterungsbericht vorgenommen:

- Umgang mit bestehendem und zukünftigem Gewässerraum.
- Fachgutachten Naturgefahren und Beschrieb in Erläuterungsbericht.
- Präzisierung der zulässigen Masse für An- und Kleinbauten, Abgrabungen und Umhausungen.

5.3 Öffentliche Auflage

Gemäss Publikation vom 16. April 2026 werden die Akten während 30 Tagen vom 20. April bis zum 22. Mai 2026 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Zusätzlich sind die Akten auf der Homepage der Gemeinde Kirchberg abrufbar.

folgt

5.4 Beschluss und Genehmigung

folgt