

# Auswertung Vorprüfung

## Änderung Zonenplan und Baureglement Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Campus

Stand: 10.04.2026

- Die Auswertung ist nach der Kapitelstruktur des Vorprüfungsberichts strukturiert.
- Erklärung Abkürzungen in der Spalte «Vorbehalt»:
  - **GV** = Genehmigungsvorbehalt
  - **H** = Hinweis
  - **E** = Empfehlung

### 3 Allgemeine Themen

#### 3.1 Lärm

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Der OIK IV hat im Fachbericht vom 14. März 2025 zur Lärmthematik Stellung genommen. Im Bericht wird festgehalten, dass für den Bereich entlang der Kantonsstrasse die Grenzwerte der ES II in einem Abstand von 7 m zur Kantonsstrasse nicht eingehalten werden können. Falls in dieser Distanz zur Kantonsstrasse lärmempfindliche Räume erstellt werden sollen (gemäss Abbildung 5 im Erläuterungsbericht), empfiehlt der OIK IV die Zuteilung der ZöN (oder des Bereichs) zur ES III. Die Lärmthematik ist in diesem Bereich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und wenn notwendig in der Nutzungsplanung anzupassen. <b>(E)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäss geändertem Artikel im Baureglement gelten in allen Sektoren der ZöN «Campus» die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.</li> <li>▪ Hinweis auf Lärmthematik in Erläuterungsbericht.</li> <li>▪ Darstellung der Empfindlichkeitsstufe in der Zonenplanänderung.</li> </ul>

#### 3.2 Naturwerte

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Die Abteilung Naturförderung (ANF) hat im Fachbericht festgehalten, dass sich gemäss Luftbild auf mehreren Parzellen Baumreihen mit älteren, markanten, wertvollen Einzelbäumen innerhalb des Perimeters der Zonenplanänderung befinden und es sich dabei um Biotope (Lebensräume) gemäss Art. 18 Abs. 1bis NHG und Art. 2 NSchV handeln dürfte. Gemäss den Projektskizzen sind teilweise bei den Bäumen Abbrüche eingezeichnet, weitere Aussagen können den Unterlagen jedoch nicht entzogen werden.</p> <p>Mit der vorliegenden Nutzungsplanung sollen nur die baupolizeilichen Masse definiert werden, das genaue Projekt wird erst im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren geplant. Wir empfehlen diese Abklärungen bereits jetzt zu treffen, damit es keine Probleme im nachgelagerten Verfahren gibt und es momentan noch möglich ist, allfällig notwendige Anpassungen an der Nutzungsplanung vorzunehmen. <b>(E)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Keine Anpassungen an den Dokumenten</li> <li>▪ Wurde in der Umgebungsgestaltung des Bauprojekts berücksichtigt.</li> </ul>

### 3.3 Naturgefahren

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Das Vorhaben liegt im gelben Gefahrengebiet der Gefahrenkarte Kirchberg. Die Gefährdung besteht auf Grund von Überflutungen. Die Gefahrenstufe wird mit Ü2 / Ü4 bezeichnet. Bei der Schulnutzung, wie auch der Tiefgarage, wird es sich um eine sensible Nutzung handeln, die gestützt auf Art. 6 Abs. 3 BauG auch in der gelben Gefahrenzone Objektschutzmassnahmen erfordern. Die Aussagen im Erläuterungsbericht, dass allfällige Massnahmen im Ermessen der Grundeigentümerschaft liegen, stimmen insofern nicht. Wie vom OIK IV verlangt, ist bereits auf der jetzigen Stufe der Nutzungsplanung ein Fachgutachten Naturgefahren zu erstellen und allfällige Schutzmassnahmen daraus im Baureglement festzulegen. (GV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachgutachten wurde 2023 erstellt und wurde im Bauprojekt berücksichtigt. Dies wurde zudem in einem Bericht bestätigt.</li> <li>▪ Wird in Erläuterungsbericht aufgenommen.</li> </ul>

### 3.4 Erschliessung

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Gemäss den Vorschriften im Baureglement wird die Verkehrserschliessung und die Parkierung (Tiefgarage) mit einem Gesamtverkehrskonzept geregelt. Dies soll in einem späteren Schritt erfolgen. Folgende Umstände sind bereits jetzt zu berücksichtigen und wenn möglich bereits zu regeln (E):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine sensible Nutzung, die ausgehend vom geforderten Naturgefahrengutachten allenfalls mit Auflagen und Einschränkungen (auch örtlich) verbunden ist.</li> <li>– Der OIK IV hält zum Gesamtverkehrskonzept fest, dass dies mit Ihnen vorab abzustimmen sei. Sie halten bereits jetzt fest, dass die bestehenden Strassenanschlüsse an die Kantonsstrasse in den heutigen Verkehrsregimes zu verwenden sind. Die Hintergasse wurde bereits als nicht geeignet für die Zu- und Wegfahrt beurteilt, weshalb die Anschlüsse via Schulweg sicherzustellen seien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Keine Anpassungen an den Dokumenten</li> <li>▪ Verschiedene Anschlüsse wurden im Bauprojekt geprüft, der Anschluss über den Schulweg wurde dabei aus Sicherheitsgründen verworfen, Anschlüsse an die Kantonsstrasse sind aufgrund des Rückstauraums und den Vorgaben des OIK IV nicht möglich.</li> <li>▪ Wird in Gesamtverkehrskonzept der Gemeinde Kirchberg behandelt. (in Erarbeitung)</li> </ul>

### 3.5 Gewässerraum

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Im Zonenplan soll der zukünftige Gewässerraum festgelegt werden. Es ist nicht möglich, den zukünftigen Gewässerraum vor der Verlegung des Gewässers festzulegen. Dies ist auch unter Anbetracht der zusätzlichen Ausführungen im Erläuterungsbericht vom Dezember 2025 der Fall. Es kann jedoch ein Freihaltegebiet für die geplante Umlegung definiert werden. In diesem Fall ist zu definieren, was innerhalb dieser Fläche gilt. <b>(GV)</b> Alternativ kann diese Fläche auch als Hinweis aufgenommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Gewässerraum zukünftig» im Plan als «Freihaltegebiet für künftigen Gewässerraum» (je 3 m ab Gewässerachse) definieren und Verschiebung der Signatur zu den Hinweisen (siehe auch Punkt 4).</li> <li>▪ Entsprechende Anpassung des Textes im Erläuterungsbericht</li> <li>▪ Aufnahme einer Pendenza (Bauverwaltung) für eine künftige Zonenplanänderung; Anpassung des Gewässerraums auf den neuen Stand.</li> </ul>
<p>Gemäss den Unterlagen liegt eine Machbarkeitsstudie / ein Vorprojekt für die Umlegung des Oberholzbach / Grützbachkanals vor. Der OIK IV hat im Fachbericht darauf hingewiesen, dass generell auch innerhalb des künftigen Gewässerraums keinerlei ober- und unterirdische Bauten und Anlagen zulässig sind. Dazu gehören auch Zäune, Terrainmodellierungen, Sitzplätze, Spielanlagen, etc. <b>(H)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet gilt gemäss Vorabklärung als dicht überbaut → Gewässerraum 3m ab Achse (neuer Verlauf).</li> <li>▪ Kenntnisnahme und Anpassung des Textes im Erläuterungsbericht</li> </ul>

## 4 Zonenplan

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Es werden verschiedene Inhalte des Zonenplans unter den Festlegungen aufgeführt, die nicht innerhalb des Änderungsperimeters liegen. Diese könnten unter die Hinweise verschoben werden. <b>(H)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung Legende: Verschiebung der Zonen ausserhalb des Änderungsperimeters zu den Hinweisen (Kernzone und W2)</li> </ul>
<p>Der jetzige Gewässerraum ist unter die Festlegungen zu verschieben. <b>(GV)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschiebung des Gewässerraums (heutiger Zustand) zu Festlegungen (siehe auch Punkt 3.5).</li> </ul>

## 5 Baureglement

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Die Masse für die An- und Kleinbauten sind zu hoch bemessen. In der Regel sind diese ca. 60 m<sup>2</sup> und ca. 4m hoch, was vorliegend deutlich überstiegen wird. Dies ist zu reduzieren. <b>(GV)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelne Gebäudeunterstände werden auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt.</li> <li>▪ Die FHt wird auf 4 m reduziert.</li> <li>▪ Abstandsvorschriften für Kleinbauten werden in den Vorschriften des ZÖN «Campus» aufgehoben.</li> </ul>
<p>Allfällige Umhausungen sind keine technisch bedingten Dachaufbauten. Sollen diese möglich sein, ist dies anderweitig zu regeln. <b>(GV)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Umhausungen werden aus der Formulierung entfernt.</li> </ul>

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Art. 33 Abs. 3 (Tabelle Grundzüge der Überbauung (Campus A, B und C))            Gemäss dem 1. Lemma soll die Überbauung den Schulraumbedarf für die Oberstufe abdecken. Dieses Lemma gilt gemäss der eingereichten Darstellung auch für den Campus B, der für die Primarstufe vorgesehen ist. Korrekterweise müsste deshalb stehen, die Überbauung decke den Schulraumbedarf der Gemeinde für die <i>Primar-</i> und Oberstufe. Da der Bedarf nichts mit den Grundzügen der Überbauung zu tun hat, könnte dieser Satz u.E. auch gestrichen werden. <b>(H)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Aussage zum Schulraumbedarf wird aus dem Lemma gestrichen.</li> </ul>
<p>Art. 33 Abs. 3 5.Lemma            Abgrabungen für Hauseingänge sind auf maximal eine Fassadenseite zu beschränken. Ebenfalls ist genauer zu begründen, weshalb hier 7.5 m möglich sein sollen, i.d.R. ist dies tiefer bemessen (5-6m). <b>(GV)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauseingänge werden aus der Formulierung entfernt.</li> <li>▪ Die Abgrabungen werden auf eine Fassadenseite reduziert.</li> <li>▪ Die zulässige Breite wird auf 6 m reduziert.</li> </ul>

## 6 Weitere Hinweise und Empfehlungen

Vorbehalt	Umsetzung
<p>Das AWA weist im Fachbericht auf folgendes hin, dass im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen ist <b>(H)</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.</i></li> <li>– <i>Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kenntnisnahme</li> <li>▪ Keine Anpassungen an den Dokumenten</li> <li>▪ Ist im Bauprojekt bereits berücksichtigt.</li> </ul>

## 7 Weiteres Vorgehen

- Zirkularbeschluss OPK, danach Freigabe für öA durch GR; Öffentliche Auflage 20. April. bis 22. Mai (30T) inklusive Festlegung Termine für allfällige Einspracheverhandlungen (Ende Mai/ Anfang Juni)
- Beschluss Gemeindeversammlung 7. Dezember
- Genehmigung