

SCHLUSSBERICHT MACHBARKEITSSTUDIE "ORTSKERN"

Einwohnergemeinde Kirchlindach | Kanton Bern
9. April 2025



Auftraggeberin

Gemeinde Kirchlindach

Lindachstrasse 17

3038 Kirchlindach

Verfahrensbegleitung

Panorama AG

Fabrikstrasse 20A

3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass der Planung und Vorstudien	5
2	Aufgabenstellung	6
2.1	Grundverständnis	6
2.2	Aufgabenstellung	6
2.3	Nutzungscluster	6
2.4	Perimeter	7
2.5	Rahmenbedingungen	8
3	Durchführung	9
3.1	Formelles und Verfahrensart	9
3.2	Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	9
3.3	Bearbeitungsteam	9
3.4	Begleitgremium	9
3.5	Ablauf und Ergebnisse	10
4	Arbeitsprozess und Konzept	11
4.1	Herleitung des Konzepts in Kürze	11
4.2	Ergebnis Machbarkeitsstudie	12
4.3	Erschliessung	13
4.4	Aussenraum	14
4.5	Erweiterung Schulhaus	14
4.6	Neubau Kindergarten und Tagesschule	15
4.7	Turnhalle	15
4.8	Alters- und Pflegeheim	16
4.9	Alterswohnen	18
4.10	Gesamtübersicht	18
5	Würdigung und Empfehlungen	20
5.1	Würdigung des Konzepts	20
5.2	Umsetzung des Konzepts	21
5.3	Anpassung baurechtliche Grundordnung	21
6	Genehmigung	22
7	En Detail: Raumbedürfnisse	24
7.1	Cluster Schulraum	24
7.2	Wohnraum für Betagte	26
7.3	Ortsbauliche Studien	30

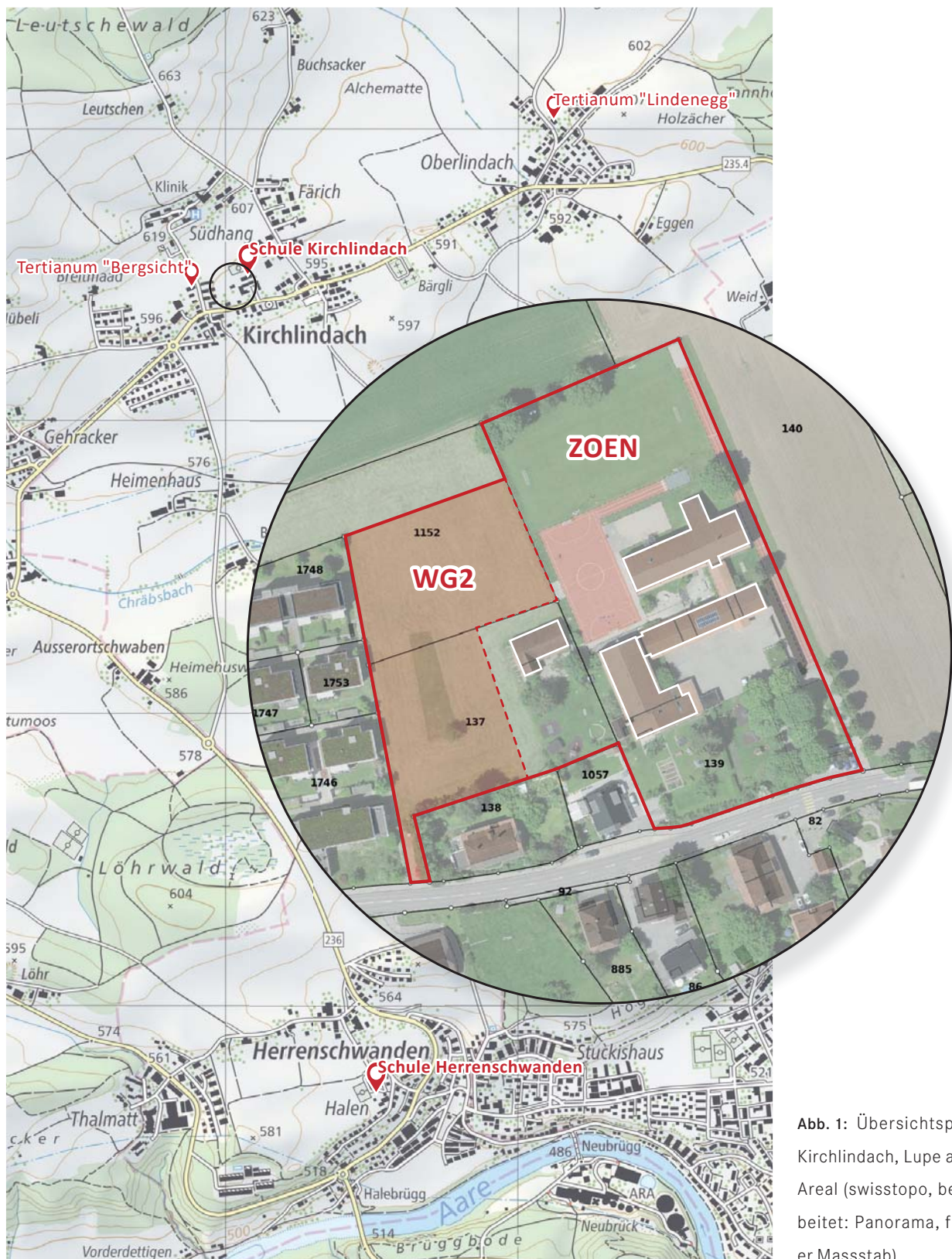


Abb. 1: Übersichtsplan Kirchlindach, Lupe aufs Areal (swisstopo, bearbeitet: Panorama, freier Massstab)

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Im Ortskern von Kirchlindach befindet sich eine Primarschule mit Kindergarten und angrenzend eine über 1 ha grosse Baulandreserve im Gemeindebesitz. Auf den Parzellen Nrn. 137 und 1152 ist vieles möglich. Gegenwärtig sind die Parzellen der Wohn- und Gewerbezone (WG2) zugewiesen. Das Schulareal liegt heute in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZoeN) und ist damit hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Die von der Arbeitsgruppe Schulraumplanung durchgeführten Abklärungen haben aufgezeigt, dass u. a. für das Schulareal Kirchlindach Veränderungen anstehen. Gleichzeitig hat sich die Tertianum AG hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeit resp. Zusammenlegung der beiden Standorte "Bergsicht" und "Lindenegg" seit längerem an die Gemeinde gewendet. Überdies bestehen verstärkte Nutzungsansprüche an oder im Aussenraum (Aufwertung Spielplatz, Pumptrack, Parkplatzsituation bei Spitzenbelegungen). Weil das Areal quasi das "Tafelsilber" der Gemeinde darstellt, sollen die weiteren Entscheide fundiert und mit Fingerspitzengefühl gefällt werden.

1.2 Anlass der Planung und Vorstudien

Das Areal im Ortskern von Kirchlindach wurde bereits von unterschiedlichen Teams auf seine Potenziale hin untersucht. Es liegen zwei Vorstudien vor:

- > Studie "Ortsentwicklung Kirchlindach", 12. April 2008, Jürg Hänggi Planung + Beratung, 4 d AG Landschaftsarchitekten, Brügger Architekten AG
- > Studie "Entwicklung Dorfzentrum Kirchlindach", 6. März 2020, Schär Buri Architekten

Zudem war das Areal (unter anderem) Gegenstand vom Einwohnerforum Kirchlindach (20.06.2019) und dem Dialog Zukunft Kirchlindach (06.11.2023).

Anlass für die vorliegende Machbarkeitsstudie ist der Beschluss des Gemeinderates, die Vereinbarkeit des Raumbedarfs der Schule, der Allgemeinheit sowie des Wohnens fürs Alter nochmals vertieft zu untersuchen, bevor der zusätzliche Schulraum geplant und beschafft wird.



2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Grundverständnis

Auf dem Schulareal und der angrenzenden Baulandreserve verdichten sich die Nutzungsinteressen. Bereits heute zeigt sich, dass mit der vorherrschenden baurechtlichen Grundordnung einige Lösungen nicht machbar oder bestimmte Raumbedürfnisse unerfüllbar wären. Es soll daher mittels einer Machbarkeitsstudie eruiert werden,

- a. welche Raumansprüche (**ortsverträgliches Mass der Nutzung**)
- b. an welchem Ort (**mögliche Nutzungsverteilung in Szenarien**)
- c. mittels welcher Gestaltungsprinzipien für Aussenraum und Bauten (**ggf. Anpassung der baurechtlichen Grundordnung**)

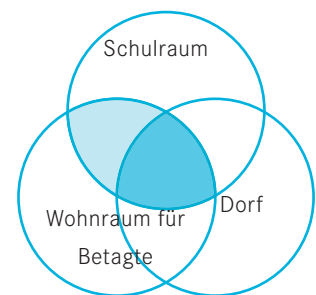
realisiert werden könnten.

2.2 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist zu untersuchen, welche Nutzungen sich auf dem Areal realisieren lassen. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie die Schulraumplanung umgesetzt und wie neuer Wohnraum für betagte Menschen geschaffen werden kann. Die Machbarkeitsstudie klärt, ob die bestehenden Raumbedürfnisse an dem Ort und vor allem innerhalb der rechtskräftigen Grundordnung realisiert werden können oder ob eine Änderung derselben notwendig ist. Für ein mögliches neues Planungsinstrument sind die entsprechenden Eckwerte abzuleiten.

2.3 Nutzungscluster

Die Raumansprüche lassen sich grob in drei Cluster gliedern: Schulraum, Wohnraum für Betagte und Anliegen der Allgemeinheit ("aus dem Dorf"). Diese sind in Teilen ergänzend ● und in Teilen auch konkurrierend ○. Die Auftraggeberin interessiert es, ob und wo sich Synergien ● finden lassen, welche Raumbedürfnisse gemeinsam erfüllt werden können und welche Programmkonstellationen sich auf dem Areal realisieren lassen.



Schulraum	Wohnraum für Betagte	Ansprüche Allgemeinheit	Cluster
Die Schule der Gemeinde Kirchlindach besteht aus den beiden Standorten Kirchlindach und Herrenschwanden. An beiden Standorten werden Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Zusätzlich wird eine Tagesschule geführt. Abklärungen durch die Arbeitsgruppe Schulraumplanung haben aufgezeigt, dass unter anderem für den Standort Kirchlindach Handlungsbedarf besteht.	Die Tertianum AG (Alters- und Pflegeheim) hat sich mit klaren Bedürfnissen hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeit resp. Zusammenlegung der beiden Standorte "Bergsicht" und "Lindenegg" an die Gemeinde gewendet. Die Abklärungen und die Expertise der Tertianum AG fliessen ins Verfahren ein. Es besteht keine Verbindlichkeit zwischen der Gemeinde und der Tertianum AG.	Der Verein Pumptrack Kirchlindach realisiert gegenwärtig eine neue Anlage. Weiter bestehen hohe Ansprüche an den Aussenraum (aktiver Turnverein) und ein wahrgenommenes Defizit an einem Begegnungsort (Spielplatz, Café oder ähnlich).	Beschreibung
<ul style="list-style-type: none"> > 2 Kindergärten (Doppelkindergarten) > 5 Schulzimmer (Primarstufe) > Einfach-Turnhalle > Tagesschule > Aufwertung im Aussenraum wie Beerengarten, gedeckte Pausenhalle usw. 	<ul style="list-style-type: none"> > 40 Einzelpflegezimmer, 2 Stationen à 20 Zimmer > Demenzabteilung mit 14 Einzelzimmern > 16 betreute Senioren-Wohnungen > öffentliches EG mit: Restaurant, Mehrzweckraum, Produktionsküche, Administration, Physiotherapie, Arztpraxis 	<ul style="list-style-type: none"> > Spielplatz > Pumptrack > Begegnungsort 	Programm
ca. 3' 500 m ² GfO	ca. 6' 700 m ² GfO	n.n.	Total

> die Details der Raumbedürfnisse finden sich im Anhang (vgl. 7.1)

2.4 Perimeter

Der Projektperimeter liegt im Ortskern der Gemeinde Kirchlindach. Er umfasst die im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Kirchlindach liegenden (Teil-)Parzellen Nrn. 137, 139 und 1152 mit einer Fläche von rund 17'000 m². Auf dem Areal befindet sich die bestehende Primarschule mit Tagesschule, der Kindergarten sowie die Turnhalle.

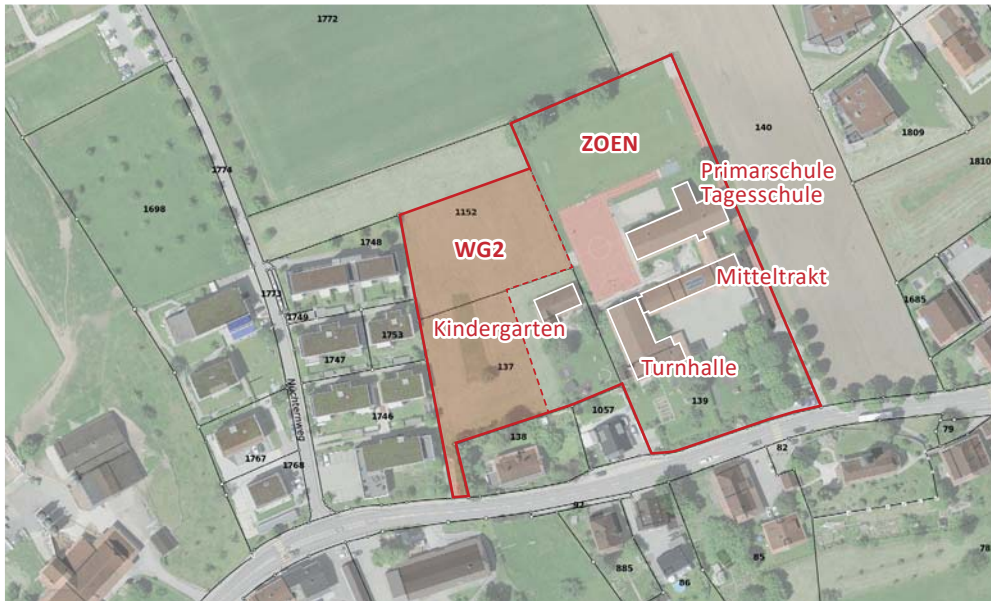


Abb. 2: Projektperimeter Machbarkeitsstudie "Ortskern" (rote ausgezogene Linie), (Basler & Hofmann)

2.5 Rahmenbedingungen

Sämtliche Rahmenbedingungen finden sich im Programm der Machbarkeitsstudie.

3 DURCHFÜHRUNG

3.1 Formelles und Verfahrensart

Bezeichnung: Machbarkeitsstudie Ortskern

Verfahrensart: Einstufiger Studienauftrag (Ideenstudie) in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009, auf Einladung, in deutscher Sprache.

Das Verfahren unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen des Kantons Bern (Gesetz vom 8. Juni 2021 über den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBG, BSG 731.2)). Alle Vergaben erfolgen freihändig.

3.2 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin	Gemeinde Kirchlindach	Lindachstrasse 17 3038 Kirchlindach www.kirchlindach.ch
Verfahrens- begleitung	Panorama AG	Fabrikstrasse 20A 3012 Bern www.panorama-ag.ch
Ansprechpersonen	Florian Künti, Livia Kälin	florian.kuenti@panorama-ag.ch livia.kaelin@panorama-ag.ch +41 31 326 44 44

3.3 Bearbeitungsteam

Die Aufgabenstellung wird bearbeitet durch:

- > Märki Sahli Architekten, Muristrasse 57, 3006 Bern (Federführung)
- > PLATZHALTER Studio für Städtebau GmbH, Fliederweg 10, 3007 Bern
- > Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Morillonstrasse 87, 3007 Bern

3.4 Begleitgremium

Fachexperten	Martin Klopfenstein	Freiluft Architekten
(stimmberechtigt)	Tina Kneubühler	exträ Landschaftsarchitekten AG
	Thomas Käppeli	Kast Kaeppli Architekten GmbH
Sachexperten	Stephan Wüthrich	Gemeinderat Kirchlindach
(stimmberechtigt)		Ressort Entwicklung
	Heinz Palecek	Gemeinderat Kirchlindach
		Ressort Bildung

Experten ohne	Adrian Müller	Gemeindepräsident Kirchlindach
Stimmrecht	Susette Buchschacher	Gesamtschulleiterin Kirchlindach
	Michèle Ramseier	Bauinspektorin Kirchlindach
	Eva Arabella Abegglen	Tertianum AG
	Fabian Eberle	Tertianum AG

3.5 Ablauf und Ergebnisse

18.09.2024	Wahl des Bearbeitungsteams durch Gemeinderat
Werkstatt 01 Mi, 25.09.2024	Startveranstaltung: > Erläuterung der Aufgabenstellung, gemeinsames Aufgabenverständnis > Begehung vor Ort und Fragenbeantwortung > Stossrichtungen und Zeithorizont
Werkstatt 02 Mi, 04.12.2024	Zwischenbesprechung: > Ortsanalyse > Variantenfelder und Szenarienbildung, gemeinsame Bewertung > Triage und Bewertung (verwerfen, weiterverfolgen, kombinieren)
Werkstatt 03 Mo, 27.01.2025	geplante Schlussveranstaltung > Präsentation weiterbearbeitetes Szenario > Abwägen der ausgearbeiteten Szenarien > Empfehlungen zur Überarbeitung
Werkstatt 04 (zusätzlich) Di, 11.03.2025	Schlussveranstaltung > Präsentation finales Szenario > Formulierung von Empfehlungen

4 ARBEITSPROZESS UND KONZEPT

4.1 Herleitung des Konzepts in Kürze

Während des Arbeitsprozesses hat sich herauskristallisiert, dass die Schulanlage ein wertvoller Bestand bildet, welcher zum Zentrum der Gemeinde mit der Kirche und dem Pfrundhaus gehört. Er kann und soll ertüchtigt werden. Durch einen Abbruch der Bibliothek und der Hauswartwohnung könnte das Schulhaus weiter in seinem Bestand gestärkt werden. Das Areal profitiert wie der ganze Ortskern von Grünraumzungen, welche sich weit in das Siedlungsgefüge ziehen. Die Adressierung des Areals funktioniert heute über einen Langsamverkehrszugang, welcher durch eine geschützte Baumallee führt.

Szenarien

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden die beiden Szenarien "Bestand" und "Neubau" geprüft, wobei das Szenario "Bestand" schlussendlich weiterbearbeitet wurde. Grund für den Entscheid ist in erster Linie der Erhalt der bestehenden Bausubstanz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Identität, welche sich für Erweiterungsbauten eignet. Zudem ist eine Etappierung der Bauarbeiten somit besser möglich.

Für das weiterbearbeitete Szenario "Bestand" wurden drei Varianten der Setzung des Alters- und Pflegeheims inkl. Alterswohnungen geprüft. Es zeigte sich, dass diese Raumbedürfnisse in mehrere Gebäude unterteilt werden müssen, um dem Ortsbild gerecht zu werden. Daraus ergeben haben sich die Varianten "Modul Quadrat", "Modul Rechteck" und "Modul Längs". Ausgewählt wurde das "Modul Rechteck", da sich dieses hinsichtlich Körnung und Ortsbildverträglichkeit am besten eignet.



Modul Quadrat

Modul Rechteck

Modul Längs

4.2 Ergebnis Machbarkeitsstudie

Die bestehende Schulanlage und Turnhalle werden erhalten und weiterentwickelt. Zudem entsteht ein neues Bauvolumen an der Lindachstrasse, welches einen Kindergarten und die Tagesschule (oder einen Mehrzweckraum) beinhaltet. Eine Ersatzbaute für die Turnhalle wäre zu einem späteren Zeitpunkt möglich, falls diese zukünftig den BASPO-Anforderungen entsprechen soll. Das Gebäude für das Alters- und Pflegeheim befindet sich im Westen des Areals in zwei Gebäuden. Im Nordwesten ist ein Gebäude für Alterswohnungen. Es gibt zwei Hauptaufenthaltsbereiche: einen auf dem Vorplatz des Altersheims und einen auf dem Pausenplatz der Schule. Ein Bistro im Alters- und Pflegeheim soll als Treffpunkt dienen. Im Nordosten liegen ein Rasenfeld sowie ein Allwetterplatz.



Abb. 3: Szenario Bestand, Modul Rechteck (Bearbeitungsteam)

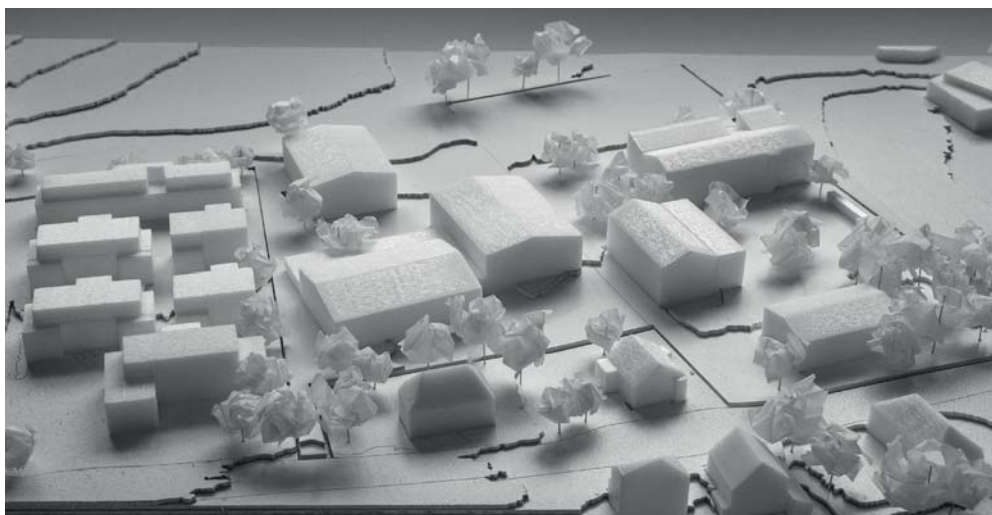


Abb. 4: Modellfoto Szenario Bestand, Modul Rechteck (Bearbeitungsteam)



Abb. 5: Szenario Bestand, Modul Rechteck mit Neubau Turnhalle (Bearbeitungsteam)

4.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Personenverkehrs und des MIVs sowie die Anlieferung verlaufen getrennt. Der Fuss- und Veloverkehr (oranger Pfeil) führt über den Schulweg durch die bestehende Baumallee. Die Zufahrt zur Einstellhalle (fetter roter Pfeil) verläuft direkt ab der Lindachstrasse, sodass der Verkehr nicht über das Areal geführt werden muss. Die Anlieferung des Alters- und Pflegeheims (dünner roter Pfeil) erfolgt über einen Wendekreis im Norden. Zudem dient der Ankunftsplatz des Alters- und Pflegeheims sowie der Alterswohnungen auch als Taxivorfahrt.

In der Einstellhalle sind ca. 50 Parkplätze realisierbar. Sämtliche Parkplätze sollen doppelgenutzt werden können. Um der Elterntaxi-Problematik entgegenwirken zu können, ist die Realisierung einer Kiss + Ride-Anlage an der ehemaligen Posthaltestelle südlich der Parz. Nr. 1057 möglich.



Abb. 6: Arealerschliessung (Bearbeitungsteam)

4.4 Aussenraum

Der Aussenraum ist multifunktional. Es sollen Synergien und bewusste Begegnungen zwischen Altersheim und Schule entstehen, so dass das Gebiet als Einheit aufgefasst wird. Der Pausenplatz befindet sich zwischen Schule, Turnhalle und Kindergarten (letzterer ist aus Sicherheitsgründen eingefriedet), sodass dieser etwas geschützt und separiert ist. Das Bistro des Alters- und Pflegeheims soll einen öffentlichen Charakter haben und die Funktion als Dorftreffpunkt aufnehmen. Das Areal ist umgeben von Grünflächen und weist selbst diverse und kleinteilige Grünräume auf. Der heutige Baumbestand wird weitgehend erhalten und weiterentwickelt.

4.5 Erweiterung Schulhaus

Das Schulhaus weist einen gut strukturierten Grundriss auf und eignet sich deshalb für eine Erweiterung mittels Anbau und/oder Aufstockung. In einem ersten Vorschlag untersucht worden sind der Rückbau des Dachs und des nördlichen Windfangs, der Anbau an beiden Längsseiten des Gebäudes sowie die Aufstockung um ein Vollgeschoss resp. die Nutzung eines Dachgeschosses.

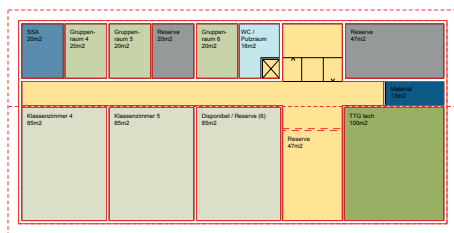
Nutzungsverteilung

2. OG: Klassen- und Gruppenräume, TTG tech, Reserve

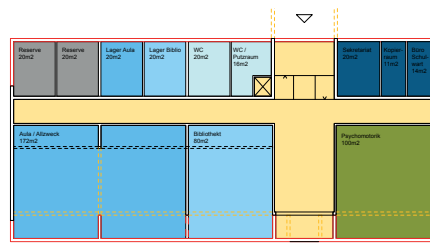
1. OG: Klassen- und Gruppenräume, TTG tex, Lehrerbereich

EG: Aula, Allzweckraum, Bibliothek, Psychosomatik, Sekretariat

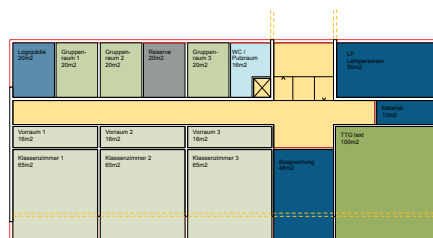
UG: Schulküche, Jugendraum, Musik, Technik



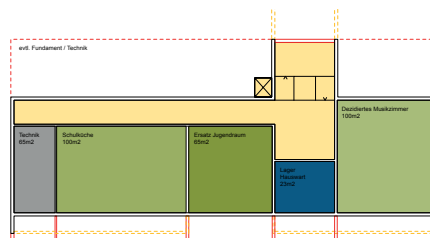
2. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Untergeschoss

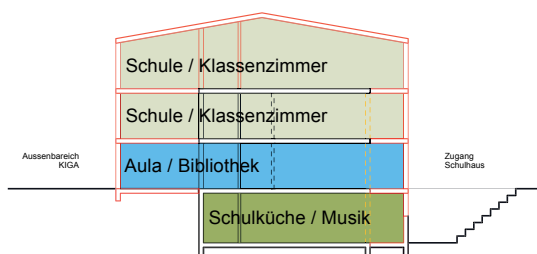


Abb. 7: Grundrisse Schulhaus (Bearbeitungsteam)

4.6 Neubau Kindergarten und Tagesschule

Der Neubau des Gebäudes für den Kindergarten und die Tagesschule an der Lindachstrasse wird 2-geschossig realisiert. Die Nutzung kann je nach Bedarf zwischen Kindergarten, Tagesschule, Bibliothek und Aula variieren. Vorgeschlagen wird der Kindergarten im Erdgeschoss und die Tagesschule im Obergeschoss.

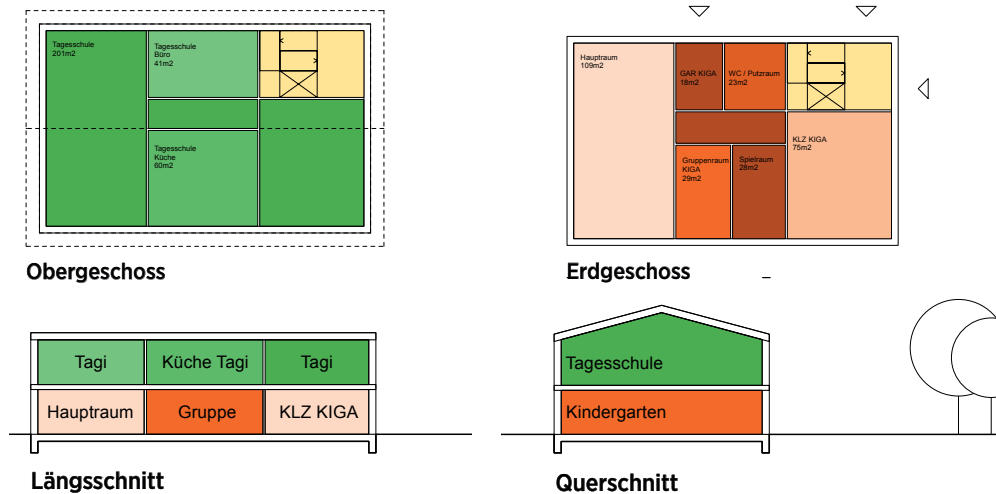


Abb. 8: Grundrisse KIGA / Tagesschule (Bearbeitungsteam)

4.7 Turnhalle

Die Erneuerung bzw. der Neubau der Turnhalle ist etappierbar und kann optional und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Option Umbau

Die Hauswartzwohnung kann abgebrochen werden und östlich kann ein Anbau für einen Geräteraum erfolgen. Nutzungsüberlagerungen zwischen der Schule und dem Altersheim sind möglich.

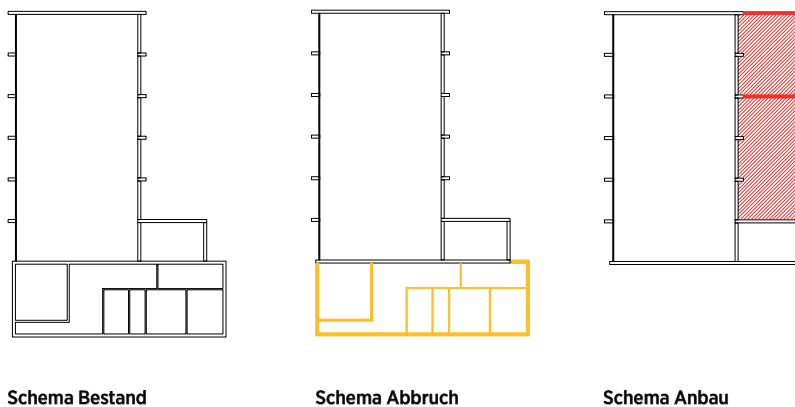


Abb. 9: Schema Turnhalle Bestand (Bearbeitungsteam)

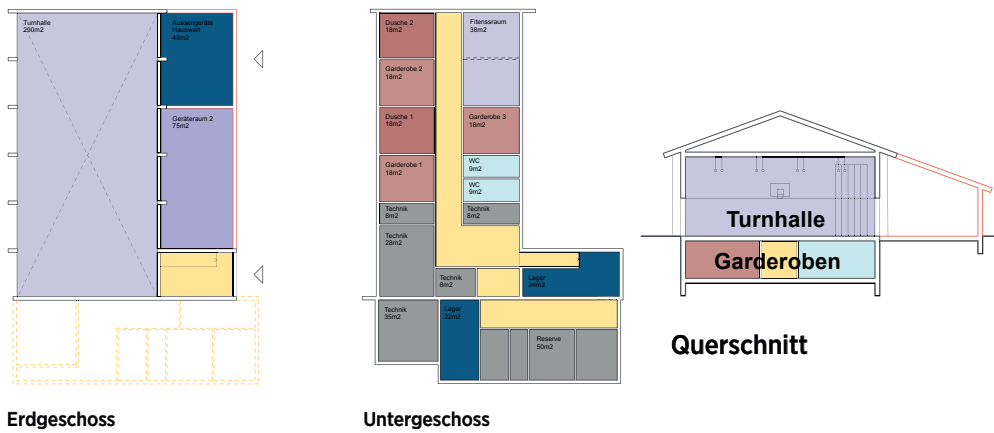


Abb. 10: Grundriss Turnhalle Bestand (Bearbeitungsteam)

Ersatzneubau

Neubau einer Einfachsporthalle nach BASPO mit den Massen 28 x 16 x 7 m

UG: Turnhalle, Geräteraum

EG: Garderoben, Aussengeräteraum, Luftraum Turnhalle

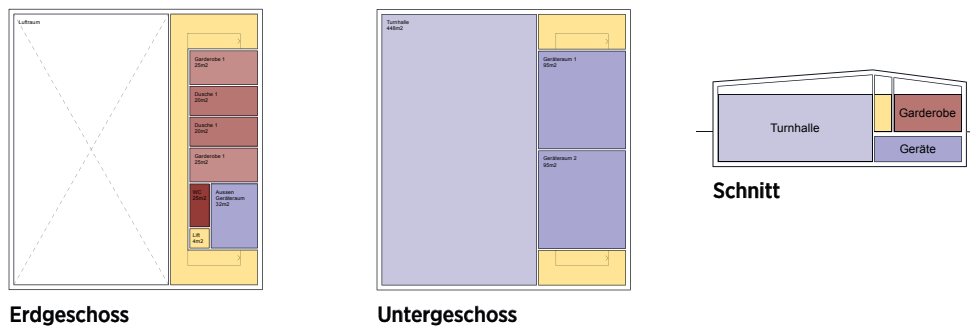


Abb. 11: Grundriss Turnhalle Neubau (Bearbeitungsteam)

4.8 Alters- und Pflegeheim

Das Alters- und Pflegeheim wird als 3-geschossiges Volumen realisiert, wobei die Pflegeabteilung auf zwei Bauvolumen aufgeteilt wird. Das Erdgeschoss verbindet diese beiden Volumina.

2. OG: Zwei Pflegeabteilungen

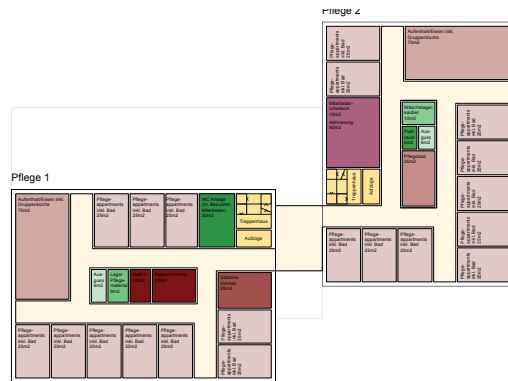
1. OG: Zwei Pflegeabteilungen

EG: Demenzabteilung, Bistro, Empfang, Gastküche, Ärztezentrum, Anlieferung

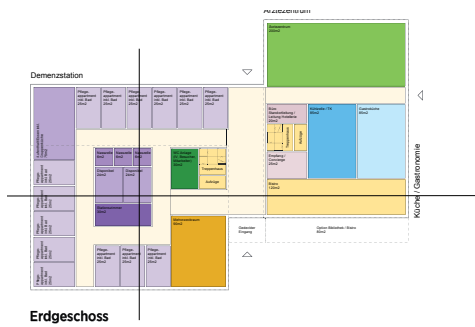
UG: Nebenräume, Lager, Einstellhalle (erweiterbar)



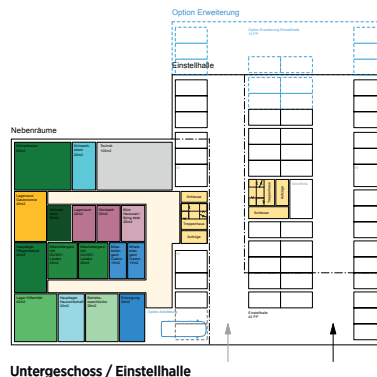
2. Obergeschoss



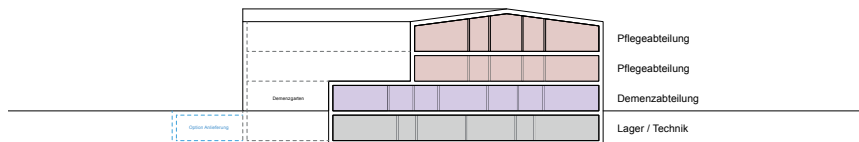
1. Obergeschoss



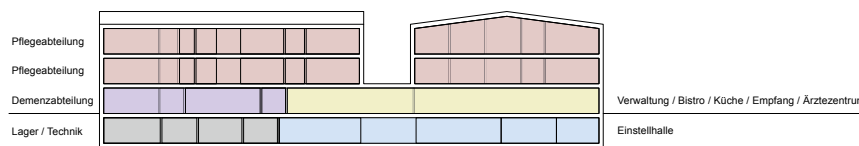
Erdgeschoss



Untergeschoss / Einstellhalle



Querschnitt



Längsschnitt

Abb. 12: Grundriss und Schnitt Alters- und Pflegeheim (Bearbeitungsteam)

4.9 Alterswohnen

Vorgeschlagen wird ein 2.5-geschossiges Bauvolumen, in welchem 17 Alterswohnungen Platz finden. Je Regelgeschoss können 6 Wohnungen untergebracht werden. Es gibt einen Eingangsbereich mit Gemeinschaftsflächen. Die Dachgestaltung und Dachaufbauten orientieren sich am gültigen Baureglement.

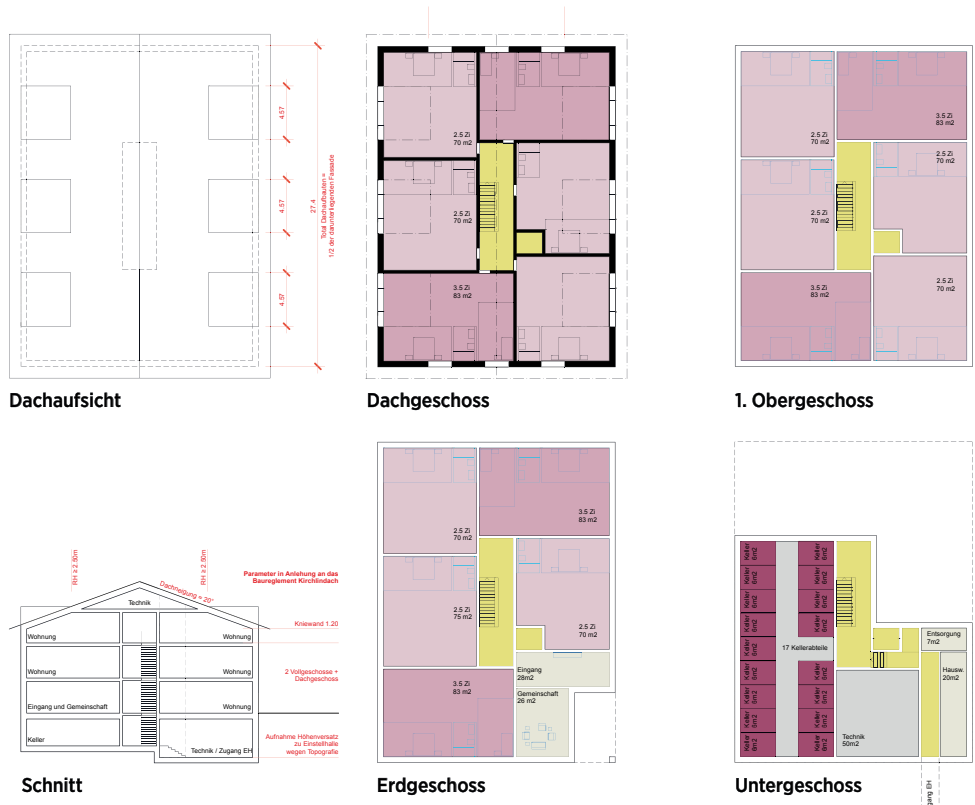


Abb. 13: Grundriss und Schnitt Alterswohnen (Bearbeitungsteam)

4.10 Gesamtübersicht

Auf der folgenden Seite wird die Gesamtübersicht des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie dargestellt.



Weber
+ Brömmann

MS / A PLATZHALTER

Machbarkeitsstudie Orskern Kirchlintach / Szenario Bestand
Dachaufsicht 1:1000
11.03.2025

Abb. 14: Gesamtübersicht (Bearbeitungsteam)

5 WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN

5.1 Würdigung des Konzepts

Das Beurteilungsgremium ist sehr erfreut über die ergebnisoffene Herangehensweise und die sorgfältige Herleitung des Konzepts des Bearbeitungsteams. Die formulierten Raumbedürfnisse lassen sich ortsbildverträglich auf dem Areal realisieren, wenngleich die angestrebte Dichte das Maximum des Verträglichen darstellt.

Die Platzierung der Gebäude spannt räumlich stimmige Freiräume auf, die sich miteinander vernetzen, womit eine hohe Durchlässigkeit ermöglicht wird. Die bestehende Allee bildet eine sichtbare und qualitätsvolle Adresse des Schulareals. Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung westlich des Kindergartens, die Zufahrt zur Einstellhalle wird in direkter Nähe zur Lindachstrasse platziert, so dass das Areal möglichst von motorisiertem Verkehr freigehalten werden kann. Nach Norden schaffen die Spiel- und Sportflächen einen sanften Übergang zur angrenzenden, offenen Kulturlandschaft. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen wie Schule, Kindergarten und Alterswohnen soll über die Freiräume miteinander vernetzt werden, es sollen Synergien und Nutzungsüberlagerungen gesucht werden, womit das Nebeneinander zu einer Bereicherung wird.

Das Beurteilungsgremium begrüsst den Vorschlag einer weitgehenden Weiternutzung resp. Ertüchtigung der Schul-Bestandesbauten. Die Analyse hat ergeben, dass dies mit den vorhandenen Baukörpern machbar ist, resp. diese aufwärtskompatibel und ortsbaulich gut gesetzt sind.

Aus Sicht der Alters- und Pflegeheimnutzung ist die entstehende Situation harmonisch und räumlich befriedigend. Die betrieblichen Abläufe scheinen mit der vorgeschlagenen Gebäudetrilogie gut machbar. Die Grundsätze der Schrägdächer mit wechselnden Firstrichtungen, Gebäudeproportionen und -höhen (2.5 und 3 Geschosse) führen die mit der Schulanlage etablierte Gestaltungslogik weiter, so dass ein harmonisches Miteinander entsteht.

Die Nutzungskombination von Schule und Alter im Ortskern an Stelle einer Nutzungstrennung ist eine Chance für ein lebendiges Dorf. Wünschbar ist es, die spätere Ausgestaltung des Betriebs resp. Nutzungskombinationen auf ein Miteinander auszulegen (z.B. Bibliothek im Altersheim, Catering bei Anlässen aus dem Bistro des Altersheims, gemeinsame Aulanutzung, usw.).

5.2 Umsetzung des Konzepts

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitete Konzept dient als Leitfaden für das weitere Vorgehen. Die Entwicklung des Areals (Schul- und Altersnutzung) soll als Einheit und gesamtheitlich erfolgen. In diesem Prozess wird Folgendes empfohlen:

1. Weiterverfolgen der Schulraumplanung mit der an die Machbarkeitsstudie angepassten Strategie 1 "Bestand".
2. Prüfen, welche Elemente sich aus dem Schul- und Altersheimalltag verweben lassen.
3. Ganzheitliches Qualitätssicherungsverfahren: Um die Gesamtheit der Konzeption und die Planung von gemeinsamen Elementen zu ermöglichen, kann und soll die Weiterbearbeitung des Konzepts im selben Qualitätssicherungsverfahren erfolgen (z. B. Studienauftrag, Wettbewerb).
4. Die Erkenntnisse zur Volumetrie, Dachform und Aussenraumgliederung sollen einen hohen Stellenwert haben und verbindliche Leitschnur resp. Programmbestandteil im Qualitätssicherungsverfahren werden.
5. Bei der Weiterbearbeitung aufpassen, dass die Erschliessung der Alterswohnungen nicht zur Strasse und der Platz vor dem Bistro nicht zum Parkplatz werden.
6. Saubere Klärung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Anlagen in der Realisierung und vor allem in der Organisation des Betriebs.
7. Option der Erschliessung im Südwesten noch nicht verwerfen, aber wahrscheinlich den Aussenraum besser als Demenzgarten oder Ähnliches nutzen.

5.3 Anpassung baurechtliche Grundordnung

Das heutige Schulareal befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung ZOEN B. Die Teilparzellen Nrn. 137 sowie 1152 sind jedoch der Wohn- und Gewerbezone (WG2) zugewiesen. Präferiert wird die Umsetzung in einer Regelbauzone. Um das in einem weiteren Schritt (Wettbewerb) zu erarbeitende Referenzkonzept optimal umsetzen zu können, könnte eine Vereinheitlichung der Zonenzugehörigkeit (z. B. Zuweisung ganzer Perimeter in die ZOEN B sowie die Anpassung des dazugehörigen Baureglement-Artikels) prüfenswert sein. Es wird eine Einzonung von ca. 230 m² Landwirtschaftsland im Norden des Areals für die Realisierung des Sportplatzes notwendig sein. Empfohlen wird deshalb zunächst die Durchführung eines Wettbewerbs, auf dessen Basis dann die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erfolgen kann.



Abb. 15: Rechtsgültiger Zonenplan Kirch Lindach mit eingezeichnetem neuem Perimeter ZOEN B (blau) (Gemeinde Kirch Lindach), bearbeitet

6 GENEHMIGUNG

Vom Begleitgremium genehmigt
Kirchlindach, den 9. April 2025:

Fachexperten

Martin Klopfenstein,
Freiluft Architekten GmbH



Tina Kneubühler,
exträ Landschaftsarchitekten AG



Thomas Käppeli,
Kast Kaeppli Architekten GmbH



Sachexperten

Stephan Wüthrich,
Gemeinderat Kirchlindach
Ressort Entwicklung



Heinz Palecek,
Gemeinderat Kirchlindach
Ressort Bildung



Experten ohne
Stimmrecht

Adrian Müller,
Gemeindepräsident Kirchlindach



.....

Susette Buchschacher,
Gesamtschulleiterin Kirchlindach



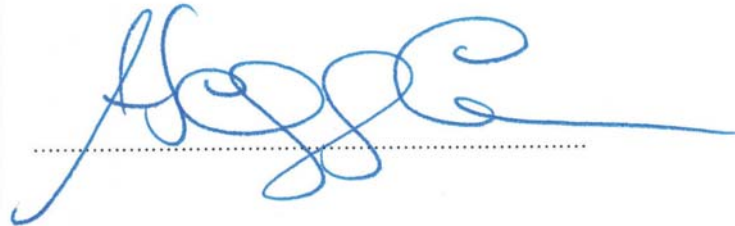
.....

Michèle Ramseier,
Bauinspektorin Kirchlindach



.....

Eva Arabella Abegglen,
Tertianum AG



.....

Fabian Eberle,
Tertianum AG



.....

7 EN DETAIL: RAUMBEDÜRFNISSE

7.1 Cluster Schulraum

Grundlage für die Raumbestellung bildet die Strategie 3 "Ersatzneubau +" aus dem Schlussbericht Schulraumentwicklung vom Februar 2023 (S. 15 ff.). Darin sind für das Schulhaus, den Kindergarten sowie die Turnhalle am Standort Kirchlindach Ersatzneubauten vorgesehen.

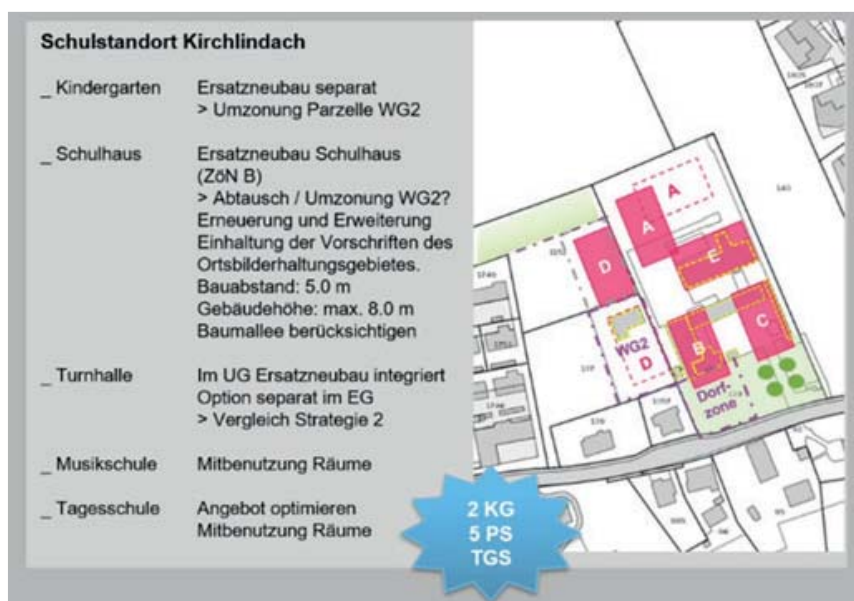


Abb. 16: Strategie 3, Strategiebericht Schulraumentwicklung (Basler & Hofmann)

Die Quantitäten sind im Folgenden aufgeschlüsselt. Zum Aussenraum gilt: Das heutige Angebot genügt auch den steigenden Schülerzahlen (vgl. einschlägige Richtwerte, z. B. vom Verband Kindergärtner:innen Schweiz KgCH). Erfreulicherweise ist in Kirchlindach ein sehr aktiver Turnverein (TV Kirchlindach) domiziliert. Der TV bietet ein umfangreiches Angebot mit Leichtathletik und Geräteturnen für die Jugend und für Erwachsene. Dieser nutzt und schätzt die Leichtathletikanlage. Es herrscht momentan auch Platzmangel im Geräteraum zum Versorgen der Turngeräte der Turnhalle (im Raumprogramm enthalten).

- * Leichtathletikanlage:
 - Sprintbahn 100 m (3 Bahnen)
 - Hochsprunganlage
 - Kugelstossbecken
 - Weitsprunganlage (Anlauf kombiniert mit Sprintbahn)
 - Sportplatz (ca. 25 m x 58 m)

AUSSENRAUM		
Element	Fläche	Bemerkung
Leichtathletikanlage*	1572	
Rasenplatz	2200	
Pausenplatz (Hartplatz, teils gedeckt)	700	
Aussenraum KIGA	200	bestehend: 700
Spielplatz	700	öffentlich
Verkehrsfläche**	0	Anlieferung, Velo etc.
Parkplätze*** : 15 Stück	375	nur Schulbetrieb
5'747		

** projektspezifisch, fällt teilweise mit Pausenplatz zusammen

*** gemittelt nach Berechnung Art. 52 BauV: Minimum/Maximum = 10.1 / 22.5

HOCHBAU

Geschoss	Zimmer/Nutzung	Fläche	Bemerkung
Attika	Biblio	80	Bibliothek
	Gtech	80	
	Gtext	80	
	Schulküche	80	
	LP	50	
	Mat	13	
	Logo	20	Logopädie
	WC, PU	25	WC, Putzraum
	Lift	4	
	OG	KLZ1	75
GRR1		20	Gruppenraum
KLZ2		75	
Dispo		75	
GRR2		20	
KLZ3		75	
GRR3		20	
KLZ4		75	
GRR		20	
PM		80	
KLZ5		75	
GRR4		20	
WC, PU		25	
Lift		4	
EG		AULA	280
	AZ	100	Allzweckraum
	TS	160	Tagesschule
	TS-Küche	60	
	BESPR	30	
	BUERO TS	30	
	SEKR	20	
	SSA	20	
	KOPIER	11	
	WC, WC , PU	25	WC, Putzraum
	Büro Schulwart	15	
	GER AU	35	Aussengeräte
	Lager HW	23	Lager Hauswart
	GER AU HW	32	Aussengeräte Hauswart
	Lift	4	
	UG*	Turnhalle	448
GER1		90	Geräteraum
GER2		70	Geräteraum
GAR1		25	Garderobe
GAR2		25	
GAR3		18	
DU1		20	Dusche
DU2		20	
HW		14	Hauswart
PU		25	Putzraum
WC, WC		25	
Lift		4	
Ersatz Jugendraum		100	
MUS		80	Dezidiertes Musikzimmer
KIGA		HR	104
	KLZ KIGA	75	
	SR	28	Spielraum
	GRR KIGA	30	
	WC, PU	25	
	GAR KIGA	15	
ZUSAMMENZUG	Nutzfläche NF	3'177	Haupt- und Nebennutzfläche
	Verkehrsfläche 14% NF	445	evtl. mit Arbeitstischen / Arbeitsbereichen
	Konstruktionsfläche 10% NF	318	
	Geschossfläche GF tot.	3'900	

7.2 Wohnraum für Betagte

Die Tertianum AG hat am 4. Juni 2024 für ein Pflege- und Wohnheim qualitative Anforderungen an die Bauten sowie ein detailliertes Raumprogramm formuliert.

Kirchlindach

Übersicht Raumprogramm und wichtigste Projektierungsparameter Tertianum

4.06.2024/fv

Parzelle / Typologie

- Positionierung auf Parzelle:
 - o Möglichst ebenes Gelände (Rollstuhlgängigkeit: max. 6% Steigungen)
 - o geeignete Anlieferungsmöglichkeit (Gastronomie, Wäsche, Pflegematerial)
 - o einfache Zugänglichkeit für Taxi / Abholung, Notarzt, Feuerwehr usw.
 - o Demenzgarten mind. 200m2 mitdenken
- Gebäudetypologie:
 - o Mischnutzungen nach Möglichkeit vermeiden, Ausnahme: pflegenahе Angebote
 - o Zwei getrennte Adressen für betreute Seniorenwohnungen und Pflegebetrieb, zwei Gebäude möglich, aber so nah wie möglich und mindestens auf einem Geschoss verbunden
 - o Hoftypologien sehr bewährt aus zwei Gründen: Umlaufmöglichkeiten auf Pflegegeschoss erhöhen den Bewegungsspielraum für die Pflegegäste, kurze Wege ermöglichen einen effizienteren Service für Pflege und Gastronomie.

Modell Tertianum / Angebot

- Angebote Tertianum:
 - o Pflegebetrieb mit zusätzlichem Angebot an betreuten Seniorenwohnungen mit hausinterner "Spitex" (rund um die Uhr Notfalldienst vor Ort gewährleistet) und zusätzlichem "à la Carte"-Dienstleistungsangebot.
 - o Pflegedienstleistungen mit Vielfalt an Spezialisierungen (z.B. Demenz, Rehabilitation, Akutgeriatrie, Huntington, Pflegehotels usw.)
 - o Ergänzende Angebote: Physiotherapie, Podologie, Coiffeur (öffentlich nutzbar, auch für Quartier)
- Mögliche ergänzende Angebote mit Synergiepotential für das Areal (externe Angebot oder als Drittnutzer im gleichen Mietobjekt):
 - o Kindertagesstätten (Mittagsdienst TAG möglich)
 - o Arztpraxen, Apotheken usw.

Flächenbedarf/Raumprogramm

- Raumprogramm:
 - o 40 Einzelpflegezimmer Pflege, 2 Stationen à 20 Zimmer, ca. 2'300m2 BGF
 - o Demenzabteilung mit 14 Einzelzimmern, vorzugsweise EG, ca. 650m2 BGF
 - o 16 betreute Senioren-Wohnungen (ca. 50%/50% 2.5-Zimmer und 3.5-Zimmer), ca. 1'600m2 BGF oberirdisch
 - o Öffentliches Erdgeschoss mit Restaurant, Mehrzweckraum, Produktionsküche, Administration, Physiotherapie, Arztpraxis usw., ca. 1'300m2 BGF
 - o **Total Ca. 5'850m2 BGF oberirdisch**

Planungshinweise

- Planungshinweise:
 - o Pflegestationen à mind. 20 Einzelzimmer pro Geschoss (ca. 1'000m2 BGF pro Geschoss)
 - o "öffentliches" Erdgeschoss mit ausreichend Gartenumschwung (Demenzgarten ca. 200m2 mitdenken, kann auch auf einer Dachterrasse sein, aber erhöhte Anforderungen an Absturzsicherung)
 - o Aussenraum für jedes Pflegegeschoss (bei Aufenthalt), sowie Gartenanastoss mit Terrasse für Restaurant
 - o Loggien für alle Wohnungen (windgeschützt)
 - o PP gemäss geltenden Vorschriften, Personal und Wohnungsgäste im UG, Besucher, Notarzt etc. vorzugsweise aussen.
- Wichtigste Planungsnormen:
 - o SIA 500 hindernisfreies Bauen
 - o Planungsrichtlinie "Altersgerechte Wohnbauten" der Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (Felix Bohn)
 - o Richtlinien der Fachstelle für behindertengerechte Bauten (Nutzungskategorie: Sonderbauten)

Zu Klären

- Cateringangebot durch Betrieb (Auswirkung auf Küchenkonzeption)
- Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern (Ärzte, Physiotherapie usw.)
- "Tierpark" wünschenswert, zu prüfen

Kirchliedach – Gemeindegrundstücke Nr. 1152 / Nr. 137

3.04.06/fv

Flächenbedarf, Durchschnittswerte für 54 Pflegezimmer (davon 14 Demenz) und 16 Wohnungen

Nr.	Bezeichnung	Menge	m2 ca.	Total o.l.	Total u.l.	Bemerkung
1	Wohnen					
1.1	Appartements					
	1 1/2 Zimmerappartement (Neubau)	0	45.0	-	-	
	2 1/2 Zimmerappartement (inkl. Reduit / sep. WC)	8	62.0	496.0	-	WM/TU in Wohnung
	3 1/2 Zimmerappartement (inkl. Reduit / sep. WC)	8	82.0	656.0	-	WM/TU in Wohnung
	4 1/2 Zimmerappartement (Hauswartwohnung)	0	97.0	-	-	
	Total Kapitel 1.1			1'152.0	-	
1.2	Nebenräume Appartements					
	Kellerabteil pro Wohnung	16	6.0	-	96.0	Annahme: 2 Geschosse im UG
	Trocknungsraum (eine Einheit pro 6 Wohnungen)	2	10.0	20.0	-	vorzugsweise auf Geschoss
	Putzraum (1 pro Geschoss)	2	5.0	10.0	-	1 pro Geschoss
	Entsorgung Hauskehricht	1	25.0	25.0	-	im UG oder EG
	Total Kapitel 1.2			55.0	96.0	
2	Pflege					
2.1	Pflegeappartements					
	Pflegeappartements inkl. Dusche/WC (5 m2)	40	25.0	1'000.0	-	Annahme: 2 Geschosse
	Aufenthalt/Essen, inkl. Gruppenküche	2	150.0	300.0	-	Annahme: 2 Geschosse
	Pflegebad	1	25.0	25.0	-	
	Büro Pflegedienstleitung	1	20.0	20.0	-	
	Stationszimmer	2	20.0	40.0	-	
	Medikamentenraum	2	10.0	20.0	-	angrenzend an Stationszimmer
	Rapportzimmer	2	20.0	40.0	-	
	Aktivierung	1	60.0	60.0	-	
	Total Kapitel 2.2			1'505.0	-	
2.2	Nebenräume Pflegestation					
	Ausguss	4	6.0	24.0	-	je 2 auf Pflegegeschoss
	Betriebswaschküche (Schmutz-/Sauberzone getrennt)	1	36.0	-	36.0	
	Putzraum	2	5.0	10.0	-	auf Pflegegeschoss
	Entsorgung	1	25.0	-	25.0	
	Lager Pflegematerial	2	15.0	30.0	-	auf Pflegegeschoss
	Lager Hilfsmittel	1	40.0	-	40.0	im UG
	Hauptlager Pflegematerial	1	80.0	-	80.0	im UG
	Wäschelager, sauber	2	10.0	20.0	-	auf Pflegegeschoss
	Mitarbeiter WC	2	5.0	10.0	-	1 WC pro Pflegestation
	Besucher WC	2	5.0	10.0	-	auf Pflegegeschoss
	IV WC	2	5.0	10.0	-	kann mit Besucher WC kombiniert werden
	Mitarbeitergarderoben inkl. Dusche/WC/Lavabo	2	30.0	-	60.0	im UG
	Schrankraum (Sommer-/Winterkleider Pflegegäste)	1	65.0	-	65.0	im UG
	Fumoir	1	15.0	15.0	-	
	Total Kapitel 2.2			129.0	306.0	
3	Demenzstation					
	Pflegeappartement mit Nasszelle	14	25.0	350.0	-	Einbettzimmer
	Aufenthalt/Essen, inkl. Gruppenküche	1	75.0	75.0	-	
	Nasszellen (Dusche/WC)	3	6.0	18.0	-	
	Stationszimmer	1	20.0	20.0	-	
	Ausguss	2	6.0	12.0	-	
	Demenzgarten (geschützter Aussenbereich)	1	200.0	-	-	Minimum
	Tier"park"	1	200.0	-	-	Nach Möglichkeit
	Total Kapitel 3			475.0	-	
4	Verwaltung					
	Büro Standortleitung und Leitung Hotellerie	1	20.0	20.0	-	
	Büro Hauswart und flying desk	1	20.0	20.0	-	
	Empfang/Concierge (mit Büro)	1	30.0	30.0	-	
	Werkstatt	1	20.0	20.0	-	im UG möglich
	Mitarbeiterruheraum	1	15.0	15.0	-	
	Mitarbeiteraufenthalt	1	60.0	60.0	-	
	WC	2	15.0	30.0	-	
	Total Kapitel 4			195.0	-	
5	Gastronomie					
5.1	Restaurationszonen					
	Bistro	1	100.0	100.0	-	inkl. Buffet
	WC-Anlage (D + H) als IV-WC	1	15.0	15.0	-	gemäss Vorschrift
	Putzraum	1	5.0	5.0	-	
	Lagerraum Gastronomie	1	15.0	15.0	-	
	Mehrzweckraum	1	80.0	80.0	-	inkl. Stuhllager
	Total Kapitel 5.1			215.0	-	
5.2	Küche					
	Gastroküche	1	80.0	80.0	-	
	Lagerraum (Economat)	1	20.0	20.0	-	
	Lager Getränke	1	20.0	20.0	-	
	Kühlzelle/TK	3	25.0	75.0	-	
	Mitarbeitergarderoben Gastronomie	2	15.0	30.0	-	
	Entsorgung	1	20.0	20.0	-	
	Total Kapitel 5.2			245.0	-	
6	Hauswirtschaft					
	Hauptlager Hauswirtschaft	1	30.0	-	30.0	

Nr.	Bezeichnung	Menge	m2 ca.	Total o.l.	Total u.l.	Bemerkung
	Total Kapitel 6			-	30.0	
7	Parkierung					
	Plätze in Einstellhalle (0.5 pro Wohnung + MA)	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Plätze im Freien	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Fahrräder/Motorräder	0		-	-	gem. Aufl. Baubehörde
	Total Kapitel 7			-	-	
8	Haustechnik					
	Schwachstrom	1	20.0	-	20.0	
	Weitere Technikräume			-	-	nach Bedarf
	Total Kapitel 8			-	20.0	
9	Gewerbe					
	Coiffeur	1	25.0	25.0	-	
	Physiotherapie	1	100.0	100.0	-	
	Arztzentrum	1	150.0	150.0	-	
	Total Kapitel 6			275.0	-	
	Total			4'246.0	452.0	HNF und NNF*

HNF + NNF oberirdisch

V2.3 (15.12.2015)

* Haupt- und Nebennutzfläche (ohne Verkehrs-, Funktions- und Aussennutzfläche) gemäss SIA 416 (aber inkl. Fläche Kapitel 7)

7.3 Ortsbauliche Studien

Bezüglich der Ortsanalyse und den ortsbaulichen Prinzipien sollen die Vorarbeiten aus den Grundlagenstudien konsultiert und gewürdigt werden. Die Gemeinde hat anlässlich der Programmverfassung eine verkürzte Lesart vorgenommen:

Studie Ortsentwicklung Kirchlindach, 12. April 2008

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



Cluster "Kindergarten" (roter Rand, Pfeil)

Studie "Entwicklung Dorfzentrum Kirchlindach", 06. März 2020

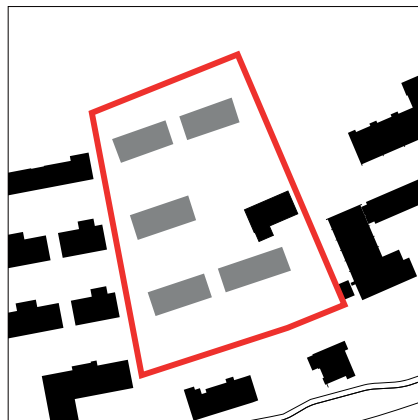
Schär Buri Architekten



Variante 4: Abbruch gesamte Schulanlage und Kindergarten

Schlüsselpassage

Kindergarten
ca. 20 Wohneinheiten
2'600 m² BGF
Dienstleistung und stilles
Gewerbe möglich



2'600 m² BGF x 115% = ca. 3'000 m² Geschossfläche oberirdisch GfO



Keine Angaben. Rekapitulation: ca. 3'900 m² Gebäudegrundfläche x 2 Geschosse (geltende ZöN B) = 7'800 m² GfO

Telemetrie

