

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Heimberg

Teilrevision ZÖN A «Schulanlage Untere Au»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

April 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Heimberg
Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.1 Schulraumbedarf	5
1.2 Standort und Variantenstudium	5
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.4 Zielsetzung der Änderung	8
2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	9
2.1 Zonenplanänderung	9
2.2 Baureglementsänderung	9
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	10
3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	10
3.2 Orts- und Landschaftsbild	10
3.3 Denkmalschutz	10
3.4 Naturschutz	10
3.5 Naturgefahren und Gewässerraum	11
3.6 Weitere Themen	11
4. Verfahren	12
4.1 Zuständigkeit und Ablauf	12
4.2 Mitwirkung	12
4.3 Vorprüfung	12
4.4 Öffentliche Auflage	13
4.5 Beschlussfassung und Genehmigung	13
4.6 Mehrwertabgabe	13
Anhang	14
Anhang 1 Baureglement nach der Ortsplanungsrevision	14

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Schulraumbedarf

**Zusatzbedarf
Bildungsinfrastruk-
turen**

Ende 2019 wurde für die Gemeinde ein kurz-, mittel- und langfristiger Zusatzbedarf bei den Bildungsinfrastrukturen absehbar. Noch 2010 ging die Anlageplanung davon aus, dass kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Die Ausgangslage hat sich in der Zwischenzeit geändert, weshalb die Anlageplanung 2020 aktualisiert wurde.

**Akuter Schulraum-
bedarf**

Nun ergibt sich für den Schulstandort der Unteren Au der konkrete Bedarf an zusätzlichen Schulräumen für ca. 10 Klasseneinheiten:

- 4 Kindergärten
 - Hauptraum von mindestens 75 m²
 - Gruppenraum von mindestens 20 m²
- 6 Klassenzimmer
 - Hauptraum von mindestens 64 m²
 - Gruppenraum von mindestens 20 m²

Bis zum Jahr 2024 müssen die erforderlichen Räume bezogen werden können.

1.2 Standort und Variantenstudium

Standort

Es hat sich gezeigt, dass sich die Parzelle Nr. 554 östlich neben dem Gebäude der Oberstufe für das neue Schulgebäude am besten eignet. Auf der Parzelle Nr. 554 stehen zwei provisorische Bauten für den Kindergarten. Der östliche Teil der Fläche wird bisher durch den Schulbetrieb nicht beansprucht. Es handelt sich um eine bestehende Baulandreserve in der ZÖN A.

Variantenstudium

Die Gemeinde hat mit den ANS – Architekten und Planer SIA AG eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. In einem ersten Schritt wurden acht unterschiedliche Varianten geprüft. Davon wurden drei Varianten weiterbearbeitet, welche alle 1 Baukörper vorsehen.

Variante 1



Abb. 1 Situation

	Schule Klassenzi.	Kindergarten	GFo m²
EG	-	3	661
1. OG	3	1	661
2. OG	3	-	661
Total	6	4	1'983

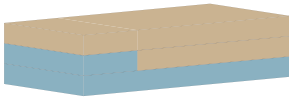


Abb. 2 Raumprogramm und Volumen

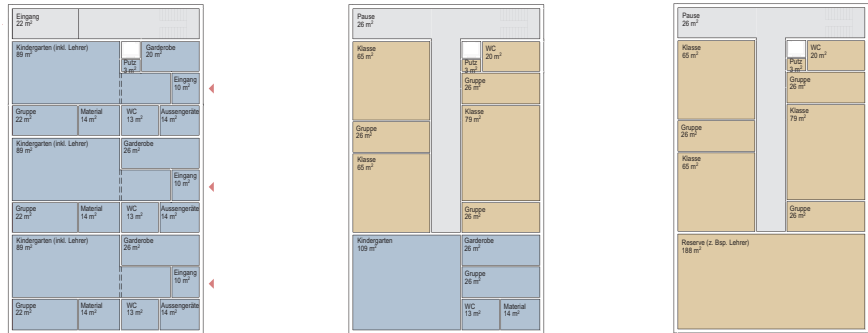


Abb. 3 Grundrisse Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

Variante 2

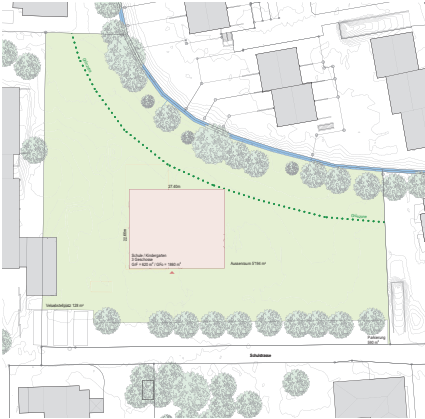


Abb. 4 Situation

	Schule Klassenzi.	Kindergarten	GFo m²
EG	-	4	620
1. OG	3	-	620
2. OG	3	-	620
Total	6	4	1'860

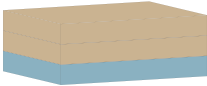


Abb. 5 Raumprogramm und Volumen



Abb. 6 Grundrisse Erdgeschoss und 1./2. Obergeschoss

Variante 3



Abb. 7 Situation

	Schule Klassenzi.	Kindergarten	GFo m ²
EG	-	4	900
1. OG	6	-	900
2. OG	-	-	-
Total	6	4	1'800

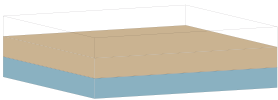


Abb. 8 Raumprogramm und Volumen

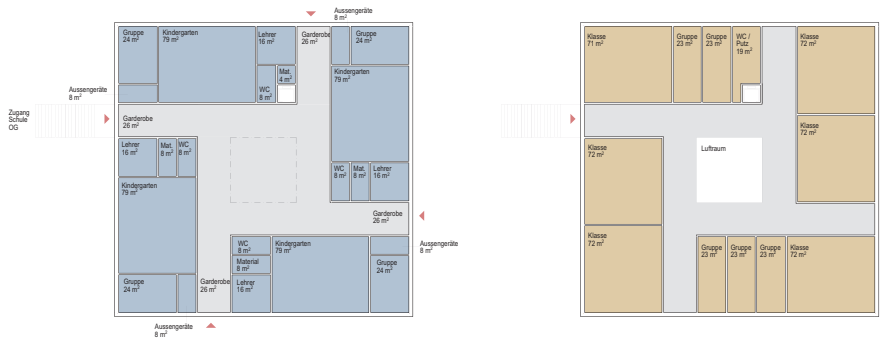


Abb. 9 Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss

Erkenntnisse aus dem Variantenstudium

Das Variantenstudium zeigt, dass Varianten mit einem Baukörper über drei Vollgeschosse betrieblich klare Vorteile bringen und architektonisch gute und in das Ortsbild eingepasste Lösungen ermöglichen. Für die 3 Vollgeschosse ist eine Höhe von 12.0 m ausreichend (inkl. Brüstung/Absturzssicherung, jedoch ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Eine Begrenzung der Länge resp. Breite der Baukörper ist im Hinblick auf künftige Erweiterungen und gedeckte Verbindungen zwischen Gebäuden nicht zweckmässig. Innerhalb der ZÖN soll zusammengebaut werden können, gegenüber der Nachbarschaft können grosszügige Bauabstände eingehalten werden.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Ortsplanungsrevision (ZÖN/ZSF) Bildung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Stand: Beschlussfassung) wurde festgestellt, dass der zusätzliche Raumbedarf in erster Priorität innerhalb der bestehenden Zonen für öffentliche Nutzungen ZÖN und Zonen für Sport- und Freizeit ZSF abzudecken ist. In zweiter Priorität kommt die Umzonung anderer Bauzonen in Frage. Erst wenn diese Möglichkeiten vollständig ausgeschöpft sind, kommt eine Einzonung überhaupt in Betracht. Umfang und Form dieser Weiterentwicklung des Bestandes

konnten nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgedeckt werden. Mit der Ortsplanungsrevision sollte deshalb für die ZÖN Bildung die Planbeständigkeit nicht aktiviert werden.

Sistierung Zonen
für öffentliche
Nutzungen (ZÖN/
ZSF) Bildung

Damit dies nicht geschieht, werden die betroffenen Zonen öffentlicher Nutzung ZÖN A (Schule Untere Au), B (Schule obere Au), G (Kindergarten Obere Au/Lädeli) und H (Kindergarten Untere Au) sowie die Zone für Sport und Freizeit ZSF B (Sportplätze Untere Au) von der Ortsplanungsrevision sistiert (Richtplaninhalt B).

Richtplaninhalt: *«Die bestehenden Zonen öffentlicher Nutzung ZÖN mit Zweckbestimmung zum Bildungsbereich und die Zone für Sport und Freizeit ZSF B werden im Hinblick auf die anstehende Weiterentwicklung der Bildungsinfrastrukturen von der Ortsplanungsrevision sistiert.»*

Konformität des
Vorhabens

Die bis auf weiteres rechtskräftige Bestimmung für die ZÖN A macht keine konkreten Aussagen über das zulässige Mass von Neubauten, die Masse haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren. Dies sind überwiegend zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss. Entsprechend ist zumindest fraglich, ob das vorliegende Konzept mit einem dreigeschossigen Gebäude dieser Vorgabe entspricht.

1.4 Zielsetzung der Änderung

Zielsetzung

Mit der Änderung von Zonenplan und Baureglement sollen für die bestehende Baulandreserve in der ZÖN A Schulgebäude mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden, wobei für die weitere Projektierung ein grosser Spielraum bestehen soll.

Die vorliegende Teilrevision soll nur den neu geschaffenen Sektor 1 der ZÖN A betreffen, in welchem der akute Handlungsbedarf abgedeckt werden kann. Grundsätzlich bleiben die ZÖN und ZSF mit Zweckbestimmung Bildung sistiert, bis die mittel- und längerfristige Schulraumplanung den weiteren Raumbedarf konkretisiert hat (insbes. Bedarf nach Turnhallen).

2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Vorhaben soll innerhalb der bestehenden ZÖN A erstellt werden. Deshalb wird innerhalb der ZÖN A der Sektor 1 mit spezifischen Bestimmungen abgetrennt. Dies erfordert eine Zonenplanänderung und eine Anpassung im Baureglement.

2.1 Zonenplanänderung

Innerhalb der ZÖN A wird ein «Sektor 1» auf der Parzelle Nr. 554 abgegrenzt, wobei die Abgrenzung auf die östliche Fassade des bestehenden Anbaus am Schulhaus (Nr. 14, Gebäude steht auf der Grundstücksgrenze) gelegt wird. Der Sektor 1 umfasst eine Fläche von 4'826 m².

2.2 Baureglementsänderung

Innerhalb des Art. 49 Abs. 2 wird die Bestimmung zur ZÖN A mit den nötigen Massen für Neubauten im Sektor 1 ergänzt. Das neu definierte Höhenmass (Fh tr) ermöglicht maximal drei Vollgeschosse inkl. einer Brüstung/Absturzsicherung¹. Darüber hinaus ist ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ausgeschlossen.

Die Länge und Breite der Gebäude wird freigegeben, da mittel- und längerfristig weitere Ergänzungs- oder Verbindungsbauten nicht ausgeschlossen werden sollen.

Gegenüber der Nachbarschaft in den Wohnzonen werden grosszügige Bauabstände festgelegt. Diese betragen 12.0 m und leiten sich von der max. zulässigen Höhe ab. Gegenüber der restlichen ZÖN und der Grünzone sind keine Bauabstände einzuhalten².

Die bestehende Baumreihe an der Schulstrasse soll möglichst erhalten und sachgerecht gepflegt werden. Nötigenfalls sind die Bäume zu ersetzen.

Für den verbleibenden Teil der ZÖN A (und die weiteren von der Sistierung betroffenen ZÖN und ZSF) werden die Masse für Neubauten zu einem späteren Zeitpunkt präzisiert und festgesetzt³.

1 Eine solche ist beispielsweise für Unterhaltsarbeiten an einer Photovoltaikanlage nötig.

2 Gegenüber der Ufervegetation des Loueligrabens sind die gesetzlich vorgeschriebenen Bauabstände vorbehalten (vgl. Ziffer 3.4).

3 Diese ZÖN und ZSF sind von der laufenden Ortsplanungsrevision sistiert.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Vorhaben steht mit keinen übergeordneten Planungen im Konflikt.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die max. zulässige Höhe (Fh tr) von 12.0 m entspricht etwa der Firsthöhe der bestehenden Schulbauten.

3.3 Denkmalschutz

Unmittelbar angrenzend zum Areal befindet sich die im Jahr 1938 erbaute Reformierte Kirche, welche als «schützenswertes» -Objekt im Bauinventar eingetragen ist. Das angrenzende Pfarrhaus wurde im Jahr 1939 erbaut und ist als «erhaltenswertes» Objekt inventarisiert.

Die Baugruppe wurde im zugrunde liegenden Inventar der Denkmalpflege bereits 2019 aufgehoben (Verfügung des Amtes für Kultur nach Art. 13d Abs. 1 i.V.m. Art. 13a Abs. 2 und 3 BauV). Dies wird nun mit der Revision des Schutzzonenplans im Zuge der Ortsplanungsrevision von der Gemeinde nachvollzogen. Die bestehende Bestimmung ist somit bereits unwirksam, wie dies auch die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung gezeigt hat.

Die Kantonale Denkmalpflege bestätigt, dass die Bebauung der Parzelle mit drei Vollgeschossen die Kirche sowie das Pfarrhaus nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund äussert sich die Denkmalpflege nicht weiter zum Vorhaben (Bau und Planung).

3.4 Naturschutz

Die nördliche Grünzone am Loueligrabe ist entlang des Loueligraben mit Ufergehölzen bepflanzt. Es handelt sich dabei um nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) bundesrechtlich geschützte Hecken. Dieser Bereich ist im Zonenplan mit einer Grünzone (unverändert) sowie mit dem Gewässerraum grosszügig geschützt. Der bebaubare Bereich des Sektors 1 liegt entsprechend über 6 m von der Hecke entfernt. Damit ist der Abstand gemäss den Heckenrichtlinien des Amtes für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung eingehalten. Dieser Abstand stellt sicher, dass die ökologische Qualität des bestehenden Ufergehölz nicht gemindert wird.



Abb. 10 Orthophoto mit den angrenzenden Nutzungszonen (rot schraffiert = Bereich für Hochbauten, grün schraffiert = Hecke)

3.5 Naturgefahren und Gewässerraum

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 554 liegt am Loueligrabe und befindet sich im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung (blau).

Im betroffenen Bereich sind durch die Grünzone keine Hochbauten erlaubt, dies ändert sich durch die Neuordnung der ZÖN in diesem Bereich nicht.

Auch der Gewässerraum des Loueligrabens (11.0 m Gesamtbreite) tangiert die ZÖN nicht (unverändert, neue Festlegung im Rahmen der Ortsplanungsrevision).

3.6 Weitere Themen

Für die Planung sind folgende Themen nicht relevant:

- Altlasten
- Archäologie
- Gewässerschutz und Quellen
- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Störfallvorsorge
- Verkehr

4. Verfahren

4.1 Zuständigkeit und Ablauf

Für den Erlass der Änderungen der baurechtlichen Grundordnung ist die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Heimberg zuständig (vgl. Art. 41 Gemeindeverfassung).

Das Verfahren erfolgt in folgenden Schritten:

Schritt	
Juli – August 2022	Öffentliche Mitwirkung
Sommer 2022	Kantonale Vorprüfung
Winter 2022	Öffentliche Auflage
Frühjahr 2023	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung
Sommer 2023	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

4.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 14. Juli 2022 bis 15. August 2022 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben wurden vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Eine Zusammenstellung der Eingaben mit den jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderates sind im separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Aufgrund der Mitwirkung fanden folgende Änderungen statt:

- Es wird ergänzt, dass die Bäume wenn möglich zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen sind.
- Im Kommentar wird ergänzt, dass oberhalb der Fassadenhöhe traufseitig keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig sind.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR bereinigt.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung vom 7. November 2022 wurden insbesondere die folgenden Punkte angepasst:

- Es wird im allgemeinverbindlichen Text des Baureglements festgehalten, dass oberhalb des Fh tr keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig sind (zuvor nur hinweisend aufgeführt).
- Für die Zonenplan- und Baureglementsänderung gilt die nach wie vor gültige baurechtliche Grundordnung 2008 als Referenzstand, nicht der Zustand gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision. Die Verfahren laufen parallel und werden nach Abschluss beider Verfahren integriert. In Anhang 1 ist dargestellt, wie der Absatz zur ZÖN A im Art. 221 Abs. 3 GBR im Baureglement nach der laufenden Ortsplanungsrevision aussieht.

4.4 Öffentliche Auflage

Die Änderungen wurden publiziert und vom 25. November 2022 bis 27. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Es ging 1 Einsprache ein, die Einspracheverhandlung fand am 19. Januar 2023 statt.

Die Einsprache richtet sich gegen die Realisierung einer Schulraumplanung generell und gegen die Höhe der Bebauung. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, die Einsprache bleibt aufrechterhalten.

Nach der öffentlichen Auflage wurde der «Ausschnitt Schutzzonenplan» aus dem Planungsossier entnommen. Die Planungsvorlage führt zu keinen Änderungen an diesem Plan.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgte nach der öffentlichen Auflage durch die Gemeindeversammlung Heimberg am 28. März 2023.

Anschliessend wurden die Planungsunterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

4.6 Mehrwertabgabe

Die Aufzonung dient einem unmittelbaren öffentlichen Zweck. Nach Art. 142 Abs. 1 BauG wird demnach kein Mehrwert abgeschöpft.

Anhang

Anhang 1 Baureglement nach der Ortsplanungsrevision

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement sind rot dargestellt.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

¹ Bestehende Bauten und Anlagen mit einer zonenfremden Nutzung dürfen unterhalten und ausgebaut werden, sofern sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen.

² Soweit sie den Zonenzweck nicht beeinträchtigen sind in einem untergeordneten Umfang auch zonenfremde Nutzungen gestattet.

³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Soweit die Bestimmungen zu den einzelnen ZöN nichts abweichendes vorsehen gelten Art. 411 ff. sowie die baupolizeilichen Bestimmungen sinngemäss.

Die ZöN und ZSF mit Bezug zu den Bildungsinfrastrukturen der Gemeinde (ZöN A, B, G, H, ZSF B) werden im Rahmen der OP-Revision ausgespart und in einem separaten Verfahren materiell revidiert. Es werden nur die minimalen formellen Anpassungen an die BMBV vorgenommen.

«Bezeichnung» / Abkürzung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A «Schulanlage Untere Au» / ZöN A	Primar-/Oberstufenschule, Sportplatz, Turnhalle, Singsaal, Nebenräume, Aula	Fh tr und Fh gi für Neubauten: II gemäss den bestehenden Bauten. Bauabstand gegenüber Zonen- grenze: 12 m.	II

Im Sektor 1 gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
GL/GB: frei, Fh tr 12.0 m
Oberhalb des Fh tr sind keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig.
Grenzabstand gegenüber der Wohnzone: 12.0 m,
gegenüber der ZöN und der Grünzone ist kein Grenz- oder Zonenabstand einzuhalten

Die Bäume sind wenn möglich zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.