



Gemeinde Mörigen

Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern»

Erläuterungsbericht



19. September 2024, **Mitwirkungssexemplar**

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Änderungen Überbauungsplan, Anpassungen BMBV 1:500
- Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3 1:500
- Änderungen Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Schlussbericht Wettbewerb

ENTWURF

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch



Titelbild

Siegerprojekt Rykart Architekten AG

Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Möriegen
Schulstrasse 21
2572 Möriegen

Bearbeitung

Sandro Rätzer
Brigitte Kuss

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
12.08.2024	Entwurf	Gemeinde Möriegen, Planungsteam	Entwurf
20.08.2024	Mitwirkungsexemplar	Gemeinde Möriegen, Planungsteam	Änderungen nach Sitzung 20.08.2024
06.09.2024	Mitwirkungsexemplar	Gemeinde Möriegen, Planungsteam	Korrekturen
19.09.2024	Mitwirkungsexemplar	Gemeinde Möriegen, Planungsteam	Anpassungen nach Rückmeldung Rykart Architekten

1934.03 / 19.09.24 / A / Kus

\\zihl\proj\1000\1934.03_möriegen_ueo nr. 4 ortskern\01_prod\03_erläuterungsbericht\20240812_erläuterungsbericht ueo nr. 4 ortskern.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Qualitätssicherndes Verfahren	6
2.1	Studienauftrag	6
2.2	Siegerprojekt	11
2.3	Haushälterische Bodennutzung	15
3.	Änderung der Überbauungsordnung Sektor 3	17
3.1	Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3	17
3.2	Änderung Überbauungsvorschriften Kapitel D, Sektor 3	21
4.	Anpassung BMBV	23
4.1	Änderungen Überbauungsplan, Anpassung BMBV	23
4.2	Änderungen Überbauungsvorschriften, Anpassung BMBV	24
5.	Auswirkungen der Planung	25
6.	Verfahren	26

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Die Gemeinde Mörigen führt die Schule zusammen mit der Gemeinde Sutz-Lattrigen im Sitzgemeindemodell. Vom Kindergarten bis zur 6. Klasse ist Mörigen der Nachbargemeinde Sutz-Lattrigen angeschlossen. In beiden Gemeinden wird je eine Kindergartenklasse unterrichtet. Je nach Schulstufe besuchen die Kinder die Schule entweder in Mörigen oder in Sutz-Lattrigen. Von der 7. bis 9. Klasse besuchen die Jugendlichen die Schule am Oberstufenzentrum in Täuffelen. Das Gymnasium befindet sich in Biel.

Die bestehende Schulanlage befindet sich in der Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern» im Sektor 3. Sie besteht aus zwei Gebäuden, einem Altbau von 1952 und einem separaten Erweiterungsbau von 1968 der Architektengemeinschaft Hanes Bürgi und Jakob Blösch. Im Altbau befindet sich der Kindergarten und im Erweiterungsbau sind die Klassenzimmer, die jedoch flächenmässig für heutige Verhältnisse knapp bemessen sind. Es fehlen Gruppenräume und eine Tagesschule für eine Betreuung ausserhalb der Schulzeit. Die Aula befindet sich im angrenzenden Gebäude der Gemeindeverwaltung.



Abbildung 1: Bestehendes Schulhaus Mörigen, Altbau von 1952

Umsetzung Lehrplan 21

Um den heutigen Bedürfnissen einer modernen Pädagogik gerecht zu werden, wird ein neues Primarschulhaus benötigt. Grundlage für diesen Neubau bildet ein Raumprogramm mit Raumbeschrieb, das einerseits die erhöhten Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb berücksichtigt und andererseits flexibler für eine stetige Anpassbarkeit in der Zukunft ist. **«Durch die veränderten pädagogischen und didaktischen Ansätze sowie der Weiterentwicklung des Unterrichts muss sich auch der Schulraum wandeln»**, Zitat der Schulleitung.

Studienauftrag
«Ersatzneubau
Primarschulhaus und
Kindergarten Mörigen»

Die Gemeinde Mörigen hat, vertreten durch das Ressort Bildung, Kultur und Sport daher zu einem Studienauftrag eingeladen mit vorgängiger Präqualifikation. Die Ausschreibung erfolgte vom 16. März bis zum 11. April 2023 über das Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen simap.ch. Das Verfahren wurde als Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieuraufträge (Version 2009) mit 4 Architektenteams durchgeführt. Das Verfahren leitete Hans Flückiger, dipl. Architekt ETH SIA von Flückiger Bauprojekt Partner aus Brugg.

Planungsperimeter
Überbauungsordnung Nr. 4
«Ortskern», Sektor 3:
ZÖN Schule

Die Schulanlage befindet sich als Zone für öffentliche Nutzungen, ZÖN in der Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern», Sektor 3, siehe Ausschnitt Zonenplan (Abbildung 2). Der Sektor 3 dient grundsätzlich zur Erweiterung der Schul- und Sportanlage.

Während der Altbau der Schulanlage von 1952 als erhaltenswert eingestuft ist (blau), weist der Erweiterungsbau wenig Qualitäten auf. Die Grundrisse des Erweiterungsbaus sind wenig flexibel und die 4 Klassenzimmer weisen je nur 68 m² auf. Es fehlen Räumlichkeiten für den Gruppenunterricht und eine Tagesschule. Lehrerräumlichkeiten und ein Mehrzweckraum (Aula) befinden sich im Gebäude der Gemeindeverwaltung. Eine separate Turnhalle befindet sich im Mehrzweckgebäude an der Schulstrasse 19. Die Umsetzung des Lehrplans 21 bedingt einen flexibleren und deutlich grösseren Raumbedarf.

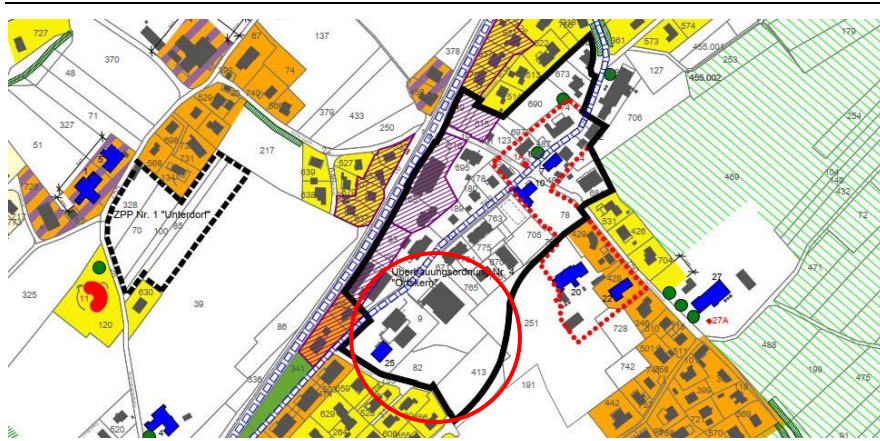


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Mörigen mit der Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern», ungefähre Lage Sektor 3 (roter Kreis)

Ortsbildschutz und
Baukommission

Vorabklärungen haben ergeben, dass die beiden bestehenden Schulgebäude den heutigen Raumbedürfnissen nicht mehr gerecht werden. Die bauliche Substanz ist zudem in einem mässigen Zustand. Die beratende Kommission ist zum Schluss gekommen, dass der Altbau aus den 50er Jahren aus ortsbaulichen Gründen erhalten werden könnte. Voraussetzung ist, dass die Räumlichkeiten aus dem Raumprogramm als Funktionseinheit integriert wird.

Überarbeitung der
geltenden Bestimmungen

Die heute geltenden Überbauungsvorschriften sind aus dem Jahre 2000 und gelten als überholt. Für eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage und eine Neubebauung im Sektor 3 ist die bestehende Überbauungsordnung hinsichtlich dem Siegerprojekt vom Studienauftrag gemäss Art. 88 BauG zu überarbeiten und anzupassen. Auswirkungen auf den nachbarlichen Sektor 2 sind dabei zu berücksichtigen. Auch ist die Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern» insgesamt an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) anzupassen.

2. Qualitätssicherndes Verfahren

2.1 Studienauftrag

Einleitung

Das qualitätssichernde Verfahren wurde nach den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens (BöB, VöB, ÖBG, ÖBV) auf Einladung mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt. Verfahren wurde als Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieuraufträge (Ausgabe 2009) mit 4 Architektenteams durchgeführt. Nach der Publikation des Studienauftrags im Frühling 2023 auf simap.ch, dem Informationssystem über das öffentliche Beschaffungswesen in der Schweiz, wurden die Unterlagen zur Bearbeitung offiziell am 05. Juni 2023 herausgegeben. Das Beurteilungsgremium setzte sich aus den Mitgliedern der Arbeitsgruppe und aus Fachpersonen / Experten zusammen. Die Verfahrensleitung hatte Hans Flückiger, dipl. Architekt ETH SIA von Flückiger Bauprojekt Partner aus Brugg inne.

Architektenteams:

- Bauzeit Architekten GmbH aus Biel
- GSJ Architekten aus Solothurn
- Leimer Tschanz Architekten AG aus Biel
- Rykart Architekten AG aus Liebfeld

Sachjury mit Stimmrecht:

- Stefan Gerber, Gemeindepräsident (Ressort Bildung, Kultur und Sport)
- Simon Tschannen, Gemeinderat (Ressort Infrastruktur und Bau, Forst- und Landwirtschaft)
- Peter Josi, Finanzkommission
- Tamara Gassmann, Vize-Gemeindepräsidentin (Ressort Soziales) in Ersatzfunktion

Fachjury mit Stimmrecht:

- Adrian Kramp, dipl. Architekt BSA SIA
- Olivier Occhini, dipl. Architekt FH
- Marc Blösch, dipl. Architekt FH
- Yvonne Nobs, Schulleiterin
- Stephan Mathys, Bauverwalter in Ersatzfunktion

Experten ohne Stimmrecht:

- Tabja Hermann, Lehrperson Primarschule
- Evelyn Theurer-Emch, Lehrperson Kindergarten
- Reto Schärer, Baukommission
- Stephan Mathys, Bauverwalter

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, im Bedarfsfall weitere Experten (ohne Stimmrecht) beizuziehen. Bei Stimmengleichheit hätte der Vorsitzende den Stichentscheid. Von beiden Bestimmungen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Projektperimeter Studienauftrag

Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die heutige Schulanlage der Primarschule und dem Gemeindehaus. Für die Bearbeitung des Studienauftrags stand grundsätzlich die rot umrandete Fläche mit den Parzellen Nr. 9, Nr. 82 und einem Teilbereich der Parzelle Nr. 671 als Projektperimeter zur Verfügung. Flächen ausserhalb der bezeichneten Parzellen sowie das Gemeindehaus innerhalb der Parzelle Nr. 671 bleiben für die Bearbeitung ausgeschlossen.

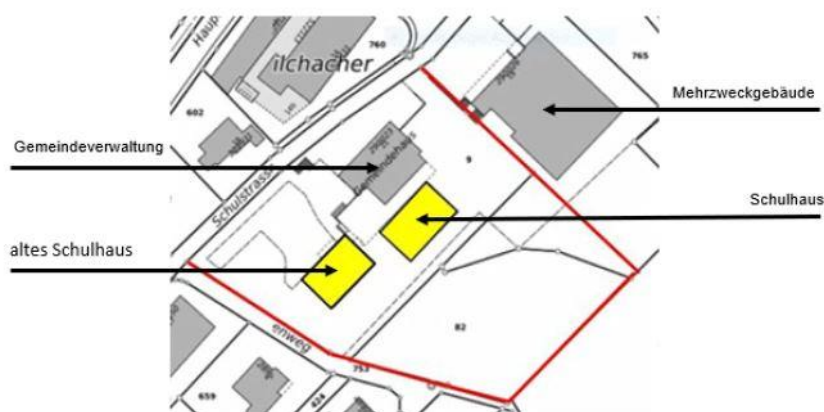


Abbildung 3: Ausschnitt Planungsbereich bzw. Projektperimeter (rot umrandet)

Neues Raumprogramm

Gestützt auf eine Bedarfsanalyse und der Umsetzung des Schulmodells sowie den Bedingungen aus dem aktuellen Lehrplan 21 wurde ein Raumprogramm erarbeitet und dem Programm des Studienauftrags als separates Dokument beigelegt. Bei Umsetzung des Raumprogramms sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Die angegebenen Hauptnutzflächen, HNF sollen raumweise um nicht mehr als 10 % über- oder unterschritten werden
- Im Umbaubereich dürfen die Gabelwerte ausgeschöpft werden
- Die angegebenen Nebennutzflächen, NNF sollen bzgl. dem Flächenbedarf optimiert werden
- Optimale Verkehrswege mit Option Doppelnutzung
- Umsetzung eines flexiblen Raumkonzepts mit Synergien und Doppelnutzungen

Ortsbild und Aussenräume

Der Neubau soll sich optimal in das bestehende Ortsbild und das Schulareal einpassen. Im Aussenraum sollen Pausenräume und Spielmöglichkeiten für ungefähr 70 Schülerinnen und Schüler, SuS vorgesehen werden und ein Fussballfeld. Zusätzlich sind Spielmöglichkeiten für den Kindergarten separat altersgerecht vorzusehen. Sämtliche Aussenräume der Schule sollen in Zukunft auch als öffentlicher Spielplatz der Gemeinde Möringen nutzbar sein.

Erschliessung und Parkierung

Das gesamte Schulareal ist heute über die Schulstrasse erschlossen. Die Arealerschliessung sollte in der bestehenden Form grundsätzlich beibehalten werden. Zusätzliche Parkfelder sowohl für Autos als auch für Fahrräder sind auszuweisen. Zusätzliche Parkfelder für Lehrpersonen können über den Tulpenweg erschlossen werden.

Die Zugangswege sind projektbezogen anzupassen und eine Hindernisfreiheit der Neuanlage ist zu gewährleisten.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Es ist ein klares und einfaches Konzept gefragt, das hohe Funktionalität mit einer Flächeneffizienz und höchster Flexibilität vereinbart. Betriebs- und Unterhaltskosten sollen minimiert werden. Die neu geltenden Energievorschriften sind zu berücksichtigen.

Es ist ein wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Projekt gefragt, das eine zeitgerechte lernfördernde Atmosphäre schafft.

Zwischenbesprechung

Ziel der Zwischenbesprechung am 11. August 2023 war, erste Entwurfsüberlegungen hinsichtlich folgender Themenschwerpunkte darzulegen:

- Städtebaulicher Ansatz mit Lage und Stellung des Ersatzneubaus
- Bezug zur Gemeindeverwaltung und zur Mehrzweckhalle
- Aussenraum- und Erschliessungskonzept, inkl. Umgebungsgestaltung
- Architektonischer Gestaltungsansatz
- Grundrisskonzept

Nach den Erkenntnissen der Zwischenbesprechung wurde sowohl das Raumprogramm überarbeitet als auch der Projektierungskredit angepasst.

Präsentation und Schlussbeurteilung

Die Präsentation der Schlussergebnisse erfolgte am 17. Januar 2024. Es gingen fristgerecht 4 Projekte ein und wurden vorgestellt. Eine wertungsfreie Vorprüfung erfolgte durch die Verfahrensleitung. Sämtliche Projekte waren für eine Beurteilung zugelassen. Die Projekte wurden hinsichtlich folgender Kriterien abschliessend beurteilt:

- Planungs- und Gestaltung (gestalterische Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts, der Architektur und des Aussenraums)
- Nutzungsqualität und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

4 Projekte - 4 Entwurfsideen



Städtebauliches Modell, Bauzeit Architekten GmbH aus Biel

Durch die Ergänzung eines langgestreckten Neubaukörpers gegenüber dem Altbau der Schule und der Gemeindeverwaltung wird ein neuartiger Platz aufgespannt, der sich bis zur Mehrzweckhalle erstreckt.



Städtebauliches Modell, GSJ Architekten aus Solothurn

Das alte Schulgebäude wird ersetzt durch einen grösseren Neubaukörper, der zusammen mit dem neuen Kindergarten gegenüber der Gemeindeverwaltung durch einen überdeckten Pausenplatz verbunden ist.



Städtebauliches Modell, Leimer Tschanz Architekten AG aus Biel

Ein neuer solitärer quadratischer Baukörper ersetzt sowohl das alte Schulgebäude als den Erweiterungsbau. Durch die versetzte Platzierung des Solitärs gegenüber der Gemeindeverwaltung werden zwei Plätze kreiert: einer an der Schulstrasse und ein weiterer vor der Mehrzweckhalle.



Städtebauliches Modell, Rykart Architekten AG aus Liebefeld

Das Schulareal wird ergänzt durch einen Neubaukörper, der zusammen mit dem alten Schulgebäude und der Gemeindeverwaltung durch einen überdeckten Pausenplatz verbunden ist. Das Mehrzweckgebäude bekommt ein würdiges und klares Gegenüber.

Empfehlung des
Beurteilungsgremium

Nach intensiven Diskussionen und einem weiteren Kontrolldurchgang hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, der Einwohnergemeinde Mörigen das Projekt der Rykart Architekten AG aus Liebefeld zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Einige wenige Punkte sollen bei einer weiteren Bearbeitung des Siegerprojekts geprüft werden:

- Form und Anbindung des überdeckten Pausenplatzes
- Akzentuierung des Eingangs
- Grösse der Klassenzimmer
- Anbindung Mehrzweckhalle über den Platz
- Wendemöglichkeiten für den Schulbus
- Notzufahrt

Die Bauherrschaft behält sich die Möglichkeit offen, im Sinne einer Qualitätssicherung das überarbeitete Projekt erneut der Jury vorzulegen.

2.2

Siegerprojekt

Idee
«Schulanlage weiterbauen»

Das bestehende Schulgebäude hat durch seine erhöhte Lage eine würdige Ausstrahlung im Dorfbild von Möriegen und ist daher identitätsstiftend. Das Siegerprojekt basiert auf der Idee, das alte Schulhaus zu bewahren und anstelle des ausgedienten Erweiterungsbaus einen Neubau zu platzieren, der das Schulareal als Ganzes komplettiert.



Nordostfassade Neubau mit Altbau der Schule und Gemeindeverwaltung, Rykart Architekten AG

Der Neubau bindet an den bestehenden Ankunftsort zwischen Altbau der Schule und Gemeindeverwaltung an und schafft einen gefassten und überdeckten Pausenplatz. Von dort führt ein neuer hindernisfreier Weg zur Mehrzweckhalle. Seitlich angrenzend befinden sich die Grün- und Erlebnisbereiche für die Primarschule. Der Spiel- und Pausenplatz an der Schulstrasse bleibt unverändert und der Aussenbereich für den Kindergarten befindet sich an der Tulpenstrasse.



Grundriss Erdgeschoss Schulanlage mit Aussenanlagen, Rykart Architekten AG

Architektonischer Ausdruck

Der zweigeschossige Neubau wird ab Bodenplatte komplett in Holzbauweise erstellt. Der Grundriss ist auf den Holzbau abgestimmt und entsprechend gerastert. Die Decken werden als Holz-Beton-Verbund-Rippendecken realisiert. Die Konstruktion basiert auf der Idee der Systemtrennung und einer grösstmöglichen Vorfertigung für eine schnelle Bauzeit und Wirtschaftlichkeit. Das Material Holz schafft im Innenbereich eine angenehme Lernatmosphäre.



Innenvisualisierung, Rykart Architekten AG

Holzfassade mit Flachdach

Die einheitlich rundumlaufende Holzfassade integriert den Neubau ohne Hauptausrichtung in die Schulanlage und den umfliessenden Grünraum. Dank dem überhohen Erdgeschoss im Eingangsbereich und der Bibliothek folgt der Gebäudesockel dem natürlichen Geländeverlauf. Ein weit auskragender Dachabschluss erinnert an den Dachrand des bestehenden Schulgebäudes aus den 50er Jahren und dient zugleich als konstruktiver Holzschutz.



Südfassade Altbau und Neubau der Schulanlage, Rykart Architekten AG

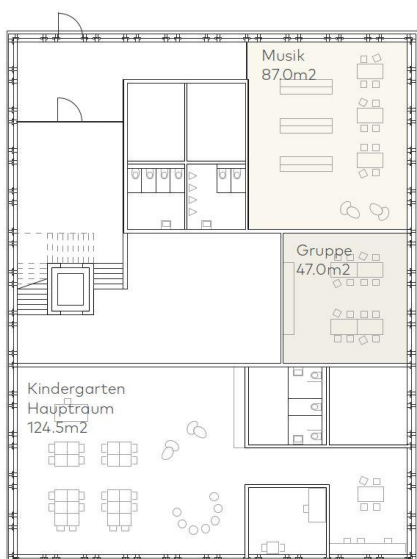
Raumkonzept

Ohne grosse Eingriffe können im alten Schulgebäude die Lehrer- und Werkräume untergebracht werden sowie die Räume für eine integrale Förderung. Im Erdgeschoss hat man einen guten Überblick über die gesamte Schulanlage und kurze Wege zu allen Schulräumen.

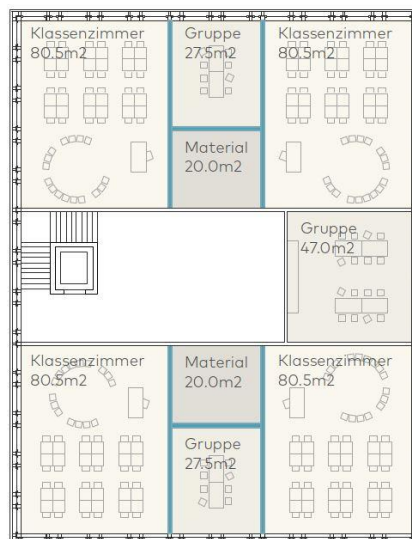
Im Neubau sind alle neuen Klassenzimmer, der Kindergarten und der Musikraum untergebracht. An die Eingangshalle im Erdgeschoss sind Kindergarten und Bibliothek angebunden mit einem schönen Aussenraumbezug.

Im Obergeschoss befinden sich vier flexible Klassen- und Gruppenräume, die um einen mittigen Erschliessungs- und Garderobenbereich angeordnet sind. Die Klassengröße ist jeweils flexibel anpassbar, wodurch in Zukunft ein flexibles Lernen und Arbeiten stattfinden kann.

Szenario Klassenzimmer 80 m2

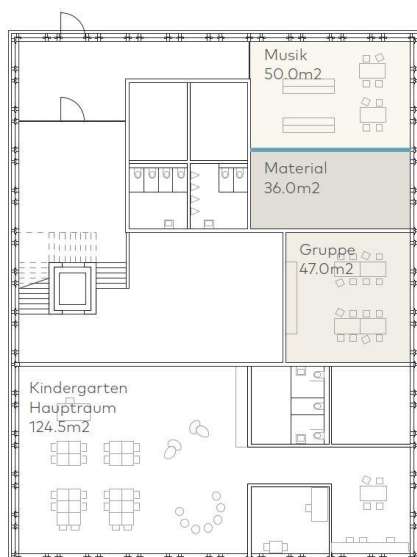


Grundriss Erdgeschoss

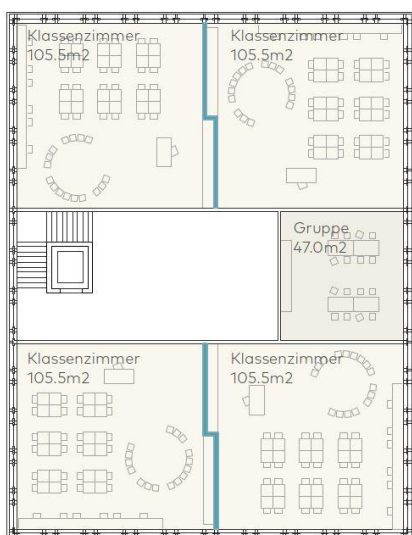


Grundriss Obergeschoss

Szenario Klassenzimmer 105 m2



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Aussenvisualisierung, Rykart Architekten AG

Neubau setzt Akzente

Der Neubau ist als solcher ablesbar und akzentuiert das neue Schulmodell in Möriken. Insgesamt fällt das Gelände im Sektor 3 in Richtung Bielersee ab und dem nachempfunden findet auch eine sanft abfallende Höhenentwicklung der öffentlichen Gebäude auf dem Gelände in Richtung Bielersee statt.

Der Schulneubau ermöglicht eine sich stetig wandelnde Pädagogik und einen neuen Zeitgeist.



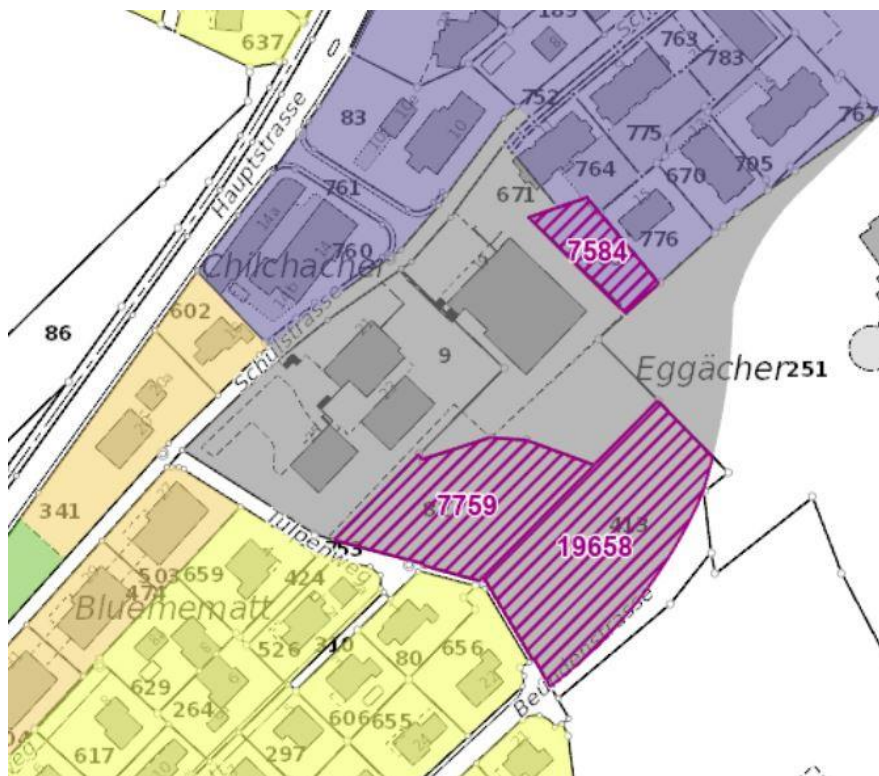
Höhenentwicklung öffentliche Gebäude mit Abbruch (gelb), Rykart Architekten AG

2.3

Haushälterische Bodennutzung

Grössere unüberbaute Bauzonen (Erhebung AGR)

Innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen, ZÖN im Sektor 3 wurde seitens des Amtes für Gemeinden und Raumordnung, AGR «grössere unüberbaute Bauzonen» deklariert. Für diese Flächen gelten übergeordnete Planungsgrundsätze. Der Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG und der Schonung der Landschaft gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG sowie das Gebot der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG).



Ausschnitt Zonenplan, «Grössere unüberbaute Bauzonen», Geoportal des Kantons Bern

Verdichtungsmassnahmen prüfen

Eine zusammenhängende Fläche von über 1'500 m² innerhalb einer Bauzone wird als grössere unüberbaute Bauzone deklariert, damit die Planungsbehörde im Sinne der Innenverdichtung für diese Fläche Verdichtungsmöglichkeiten prüft.

«7759» und «19658»

Insgesamt handelt es sich hier um eine Gesamtfläche von 4'929 m². Die unüberbaute Bauzone «7759» misst eine Fläche von 1'981 m² und die unüberbaute Bauzone «19658» eine Fläche von 2'948 m². Der Baubereich B3 des Schulneubaus ragt neu teilweise in die Fläche «7759» hinein. Grundsätzlich jedoch befinden sich die als grössere unüberbaute Bauzonen deklarierten Flächen im Aussenraum der Schulanlage. Dieser Aussenraum war in der ursprünglichen Überbauungsordnung für den Schulsport vorbehalten. Auch heute bleibt diese Fläche dem Schulsport vorbehalten.

Studienauftrag

Gemäss dem Studienauftrag sollte ein kombinierter Aussenraum für 70 Schülerinnen und Schüler vorgesehen werden. Es sollen genug Pausenräume mit Spielmöglichkeiten entstehen sowie ein allfälliges Spielfeld für Fussball im Freien. Das Siegerprojekt hat hier adäquate Antworten geliefert und diverse Spiel- und Pausenräume kreiert sowie den Aussenraum insgesamt qualitativ aufgewertet.

Die Bereiche für Velo- und Autoabstellplätze werden klar definiert und die Schule erhält einen neuen campusartigen Innenhof mit diversen Aufenthaltsqualitäten.

Aussenraum klar definiert

Mit der Änderung der Überbauungsordnung, Sektor 3 wird der Aussenraum der Schule klar definiert. Auch wurde im Hinblick auf den zukünftigen Flächenbedarf für den Schulsport im Freien ein Bereich Schulsport als ungefähre Lage festgelegt. Es ist damit maximal ein 7er Spielfeld im Freien möglich sowie allfällig auch eine Laufbahn. Gegenüber dem Vorschlag im Siegerprojekt mit 9er Spielfeld fällt der Bereich demnach etwas kleiner aus. Die Schule hat ihren zukünftigen Bedarf nochmals untersucht. Das Spielfeld soll innerhalb des Sektors 3 ungefähr bestimmt werden, ohne die ursprünglich geplante Strasse, inkl. Fussweg im Südosten zu tangieren. Die Strasse, inkl. öffentlichem Fussweg soll gemäss dem ursprünglichen Überbauungsplan beibehalten werden.

Unüberbaute Bauzonen

Von der unüberbauten Bauzone «7759» mit einer Fläche von 1'981 m² wird künftig etwa 300 m² überbaut. Ferner wird eine Fläche von etwa 422 m² für die Bereiche Aussenraum Schule und Parkierung Schule verwendet. Für den Bereich Schulsport etwa 1040 m². Damit wird neu insgesamt 1'762 m² dieser unüberbauten Fläche bebaut bzw. als Aussenraum der Schule oder Bereich Schulsport neu definiert. Eine Restfläche von 219 m² bleibt tatsächlich unüberbaut bzw. nicht definiert.

Innerhalb der grösseren unüberbauten Bauzone «19658» mit etwa 2'948 m² befindet sich zukünftig mit etwa 1'384 m² der Bereich Schulsport. Ferner liegt in dieser Fläche auch die Strasse, inkl. Fussweg südwestlich des Sektors 3. Die Strasse, inkl. öffentlicher Fussweg misst eine Fläche von etwa 630 m². Damit gilt eine Restfläche von etwa 934 m² weiterhin als tatsächlich unüberbaut bzw. nicht definiert.

Abstand zum übrigen Siedlungsgebiet

Eine bauliche Entwicklung innerhalb der grösseren unüberbauten Bauzonen ist nicht zu erwarten. Die Schulanlage benötigt mit dem Schulneubau einen gewissen Freiraum und einen gewissen Abstand zum übrigen Siedlungsgebiet. Der Siedlungsrand ist klar definiert. Dem «Bereich Schulsport» kommt aus raumplanerischer Sicht hiermit qualitativ ein hoher Stellenwert zu, der positiv bewertet wird.

Legende

LEGENDE

FESTLEGUNGEN ÜBERBAUUNG SEKTOR 3

	Änderungsperimeter
	Sektor 3
	Baubereiche B1 bis B4
	Baubereich C, überdeckter Pausenplatz
	Bereich Aussenraum Schule (Plätze, Wege, Pause, Spiel, etc.)
	Bereich Aussenraum Schule, über Heizzentrale
	Bereich Schulsport, ungefähre Lage
	Bereich Veloabstellplätze Schule
	Bereich Parkierung Schule, ungefähre Lage
	Bereich Grünfläche, ungefähre Lage
	Bereich öffentliche Parkierung
	Bereich öffentliche Abfallsammelstelle
	Bereich Dorfplatz
	Bereich öffentliche Einfüllstelle, Heizzentrale
	Bereich öffentliche Wege, ungefähre Lage
	Bereich öffentliche Treppenzugänge
	Bestehende Bäume, ungefähre Lage
	Neue Bäume, ungefähre Lage

HINWEISE

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Bereich Strasse / Trottoir
	Bestehende öffentliche Gebäude
	Bestehende Gebäude, übrige

Festlegung der Bereiche

In Sektor 3 werden neu die in der Legende beschriebenen Inhalte und Bereiche verbindlich geregelt. Ursprünglich wurde im Aussenraum von Sektor 3 sehr wenig festgelegt. Neben den neuen «Baubereichen B1 bis B4» wird neu der «Baubereich C, überdeckter Pausenplatz» eingeführt. Im Aussenraum der Schule werden die Bereiche «Aussenraum Schule (Plätze, Wege, Pause, Spiel, etc.)», «Veloabstellplätze Schule» und «Parkierung Schule» neu definiert. Der «Bereich Schulsport» wird als ungefähre Lage im «Bereich Grünfläche» festgelegt.

Ferner werden die Bereiche «öffentliche Abfallsammelstelle», «öffentliche Parkierung» sowie «öffentliche Einfüllstelle, Heizzentrale» festgelegt. Der «Dorfplatz» wird in seiner aktuellen Ausformulierung und Gestaltung neu dargestellt. Die Linienführung des öffentlichen Fussverkehr wurde generell überarbeitet und neu dargestellt und als ungefähre Lage festgelegt. Die ungefähre Lage und Anzahl von bestehenden und neuen Bäumen wird im Aussenraum definiert.

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte der Vorschriften zusammenfassend dargestellt:

Ziel und Zweck	Der Sektor 3 ist eine Zone für öffentliche Nutzung, ZöN und umfasst ein Gebiet mit öffentlichen Gebäuden und Nutzungen, wie der Primarschule, der Gemeindeverwaltung und der Mehrzweckhalle. Der Sektor 3 dient der baulichen Erweiterung der Gesamtanlage und liegt im öffentlichen Interesse.
Art der Nutzung	Neben dem Kindergarten befindet sich die Schul- und Schulturnanlage, die Turn- und Mehrzweckhalle, die Zivilschutzanlage, die Gemeindeverwaltung und die öffentliche Altstoffsammelstelle, der Werkhof, die Heizzentrale Fernwärmeanlage sowie weitere Mehrzweckräume in Sektor 3.
Mass der Nutzung	Ursprünglich war das Nutzungsmass im Sektor 3 zahlenmässig nicht limitiert. Die baupolizeilichen Masse richteten sich nach dem Bedarf der öffentlichen Nutzung. Mit der Neuüberbauung und Erweiterung der Schulanlage werden neu maximale Nutzungsmasse für den Sektor 3 bestimmt.
Baubereiche	Ursprünglich waren zwei Baubereiche im Sektor 3 festgelegt. Neu werden hinsichtlich dem Siegerprojekt die vier verschiedenen Baubereiche B1 bis B4 festgelegt. Ein fünfter wird als «Baubereich C, überdeckter Pausenplatz» neu definiert. Dieser Baubereich C wird differenziert betrachtet, da er das Bindeglied der verschiedenen Baubereiche ist und ein wichtiger Teil des «campusartigen Innenhofs» ist, der neu kreiert wird.
Aussenraum Schule	Es wird neu ein Bereich Aussenraum Schule definiert. Dieser Bereich wird differenziert gestaltet. Plätze, Wege, Pausen- und Spielbereiche wechseln sich ab und weisen jeweils unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten auf. Jeder Pausen- bzw. Spielbereich weist eine andere Aussenraumqualität auf. Die neuen Spielbereiche werten den Aussenraum insgesamt auf und sind von hoher Qualität.
Grünfläche	Der Bereich Grünfläche wird durch die Neuordnung der einzelnen Baubereiche und dem Bereich Aussenraum Schule neu gefasst. Er ist ein wichtiger Bestandteil der gesamten Anlage als Grün- und Freihalteraum. Die Grünfläche ist zu pflegen und zu unterhalten.
Bestehende und neue Bäume	Innerhalb des Sektors 3 werden auf der Schulanlage neue Bäume gepflanzt. Die ungefähre Anzahl und Lage ist dem Plan «Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3» zu entnehmen. Sie sind zu pflegen und zu unterhalten. Bestehende, zu erhaltene Bäume sind ebenfalls dargestellt und sind zu pflegen und zu unterhalten.
Bereich Schulsport	Südwestlich des neuen Schulgebäudes wird im Bereich Grünfläche ein «Bereich Schulsport» als ungefähre Lage neu definiert. Damit wird der Aussenraum hinsichtlich dem Sportflächenbedarf neu gefasst und klar definiert. Eine Kleinbaute in Form eines Geräteraums kann in Nähe der Schulsportanlage erstellt werden.
Veloabstellplätze Schule	Am Tulpenweg entsteht ein neuer zentraler Zugang zur gesamten Schulanlage. Dort entstehen neue gedeckte Veloabstellplätze und ein hindernisfreier Zugang zum campusartigen Innenhof und zur Mehrzweckhalle bzw. Turnhalle wird sichergestellt.
Parkierung Schule und öffentliche Parkierung	Ebenfalls am Tulpenweg entstehen neue Autoabstellplätze für die Schulleitung und die Lehrpersonen der Schule. Öffentliche Besucherparkplätze befinden sich weiterhin vor dem Gemeindeverwaltungsgebäude.



Heizzentrale Fernwärme	Neben dem Gemeindeverwaltungsgebäude wird direkt angrenzend als Unterverbaubau die Heizzentrale Fernwärme erstellt. Eine neue Kaminanlage wird erstellt und im Bereich des Dorfplatzes befindet sich die Einfüllstelle der Heizzentrale.
Öffentliche Abfallsammelstelle und Einfüllstelle Heizzentrale	Vor der Gemeindeverwaltung bzw. vor der Heizzentrale befindet sich die öffentliche Abfallsammelstelle. Daneben wird die Einfüllstelle Heizzentrale im Bereich Dorfplatz neu definiert. Es handelt sich hier um vier Einfüllstellen für Holzpellets, die bodeneben erstellt werden.
Öffentliche Wege	Die Linienführung der öffentlichen Wege wurde überarbeitet. Der Fussverkehr wurde überprüft und neu dargestellt. Treppenzugänge werden als «Bereiche öffentliche Treppenzugänge» erkenntlich gemacht für eine Unterscheidung von hindernisfreien öffentlichen Wegen und nicht hindernisfreien öffentlichen Wegen. Die Linienführung der öffentlichen Wege wird als ungefähre Lage dargestellt. Am Tulpenweg entsteht ein neuer hindernisfreier Zugang zum gesamten Schulareal. Von dort verläuft durch den campusartigen Innenhof ein neuer rollstuhlge-rechter Erschliessungsweg bis zur Mehrzweckhalle.
Öffentliche Notzufahrt	Die Linienführung der öffentlichen Notzufahrt wurde für den Sektor 3 überprüft und angepasst. Für sämtliche öffentliche Gebäude sind Rettungswege und -plätze vorhanden. Die Rettung wird mit der GVB Bern vor Baubeginn des Schulneubaus überprüft und besprochen. Die öffentlichen Notzufahrten werden im Plan «Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3» nicht mehr dargestellt.

3.2

Änderung Überbauungsvorschriften Kapitel D, Sektor 3

Art. 18	In den Überbauungsvorschriften sind die Allgemeinen Bestimmungen festgelegt sowie die Bestimmungen zu den einzelnen Sektoren. Die Änderungen in Sektor 3 haben insbesondere Änderungen in Art. 18 zur Folge. Um die neuen Bestimmungen zu integrieren, wurde der Artikel 18 durch Art. 18a bis 18j erweitert.
Art. 18a Ziel und Zweck	Der Sektor 3 ist eine Zone für öffentliche Nutzungen, ZÖN.
Art. 18b Inhalt	Im Plan «Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3» werden die «Baubereiche B1 bis B4», der «Baubereich C, überdeckter Pausenplatz», der «Bereich Aussenraum Schule (Plätze, Wege, Pause, Spiel, etc.)» und der «Bereich Aussenraum Schule, über Heizzentrale», der «Bereich Velos Schule», der «Bereich Parkierung Schule» und der «Bereich naturnahe Wege Schule» festgelegt. Als ungefähre Lage werden die Bereiche «Schulsport» und «Grünfläche» festgelegt. Neben den Bereichen für die Schule werden weitere öffentliche Bereiche festgelegt, wie der «Bereich öffentliche Parkierung», der «Bereich öffentliche Abfallsammelstelle» und der «Bereich öffentliche Einfüllstelle, Heizzentrale» und der «Bereich Dorfplatz». Ferner wird die ungefähre Linienführung der öffentlichen Wege dargestellt und die ungefähre Lage und Anzahl an bestehenden und neuen Bäumen.
Art. 18c Art der Nutzung	Der Sektor 3 ist ein Gebiet mit öffentlichen Gebäuden und Nutzungen. Neben dem Kindergarten befindet sich die Schulanlage, Turn- und Mehrzweckhalle, die Zivilschutzanlage, die Gemeindeverwaltung und Abfallsammelstelle, der Werkhof, die Heizzentrale Fernwärmanlage sowie weitere Mehrzweckräume im Sektor 3.
Art. 18d Mass der Nutzung	Die maximale oberirdische Geschossfläche ist je Baubereich festgelegt. Die maximal zulässigen Höhen sind den Vorschriften zu entnehmen. Sie orientieren sich an den bestehenden öffentlichen Gebäuden und neben Bezug zueinander.
Art. 18e Baugestaltung	Sämtliche Neubauten haben sich in das bestehende Gelände einzufügen. Die einzelnen öffentlichen Gebäude beziehen sich städtebaulich und architektonisch aufeinander, bilden eine Einheit und einen campusartigen Innenhof. Die Dachformen und Dachhöhen der Gebäude beziehen sich zueinander. Die Aussenräume sind qualitativ hochwertig und differenziert gestaltet. Sämtliche befestigte Flächen, Plätze oder Wege der Schulanlage sind versickerungsfähig zu erstellen.
Art. 18f Umgebungsgestaltung	Wesentliche Gestaltungsmerkmale sind in einem Umgebungsplan darzustellen. Plätze, Wege, Pausen-, Spiel- und Sportbereiche, allfällige Verschattungselemente, allfällige Zäune und Abgrenzungen sowie Angaben zu den Grünbereichen und zur Bepflanzung sowie zur Oberflächenbeschaffenheit sind darzulegen.

Naturnahe Wege sind unbefestigt und versickerungsfähig zu erstellen sowie mit Naturelementen aus der Umgebung zu säumen (Totholzinseln, Ruderalflächen, etc.). Naturnahe Wege sind kindgerecht und erlebnisreich zu gestalten. Im Aus- und Grünbereich ist dem Thema Biodiversität eine besondere Stellung einzuräumen. Spiel- und Pausenplätze sind naturnah und erlebnisreich zu gestalten. Unterricht im Freien soll ermöglicht werden. Ebenso Lernmöglichkeiten und Berührungen mit und in der Natur.

Art. 18g
Grünfläche

Sämtliche Grünflächen sind mit einheimischen Gräsern, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Sämtliche Grünflächen sind zu pflegen und zu unterhalten. Die ungefähre Lage und Anzahl bestehender und neuer Bäume sind festgelegt. Totholzinseln können aufgrund zu fällender Bäume neu geschaffen werden.

Art. 18h
Veloabstellplätze

Am Tulpenweg entsteht ein neuer zentraler Zugang zur gesamten Schulanlage. Gedeckte Veloabstellplätze entlang des Zugangs werden neu erstellt.

Art. 18i Parkierung

Neben der oberirdischen öffentlichen Parkieranlage vor der Gemeindeverwaltung werden neu oberirdische Autoabstellplätze für die Schule bestimmt und festgelegt. Für die Schulleitung und die Lehrpersonen werden neu etwa 6 bis 8 Parkplätze am Tulpenweg definiert.

Art. 18j
Öffentliche Wege und
Treppenzugänge

Die Linienführung der öffentlichen Wege ist als ungefähre Lage dem Plan «Änderungen Überbauungsplan, Sektor 3» zu entnehmen. Die Linienführung des öffentlichen Fussverkehrs wird leicht unterschieden zwischen hindernisfreien öffentlichen Wegen und öffentlichen Treppenzugängen. Dies insbesondere aufgrund des ansteigenden Geländes und der Topografie.

Art. 18k
Öffentliche
Abfallsammelstelle und
Einfüllstelle, Heizzentrale

Lage und Abmessungen der öffentlichen Abfallsammelstelle sowie der öffentlichen Einfüllstelle für die Heizzentrale Fernwärmanlage sind festgelegt. Die öffentliche Einfüllstelle Heizzentrale befindet sich im Bereich des Dorfplatzes.

4. Anpassung BMBV

Einleitung

Die Überbauungsordnung wird aufgrund der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV angepasst. Neben einer Anpassung der Überbauungsvorschriften ist auch eine Anpassung des Überbauungsplans notwendig für eine einheitliche Handhabung der neu eingeführten Begriffe und Messweisen.

4.1 Änderungen Überbauungsplan, Anpassung BMBV

Neue Begriffe

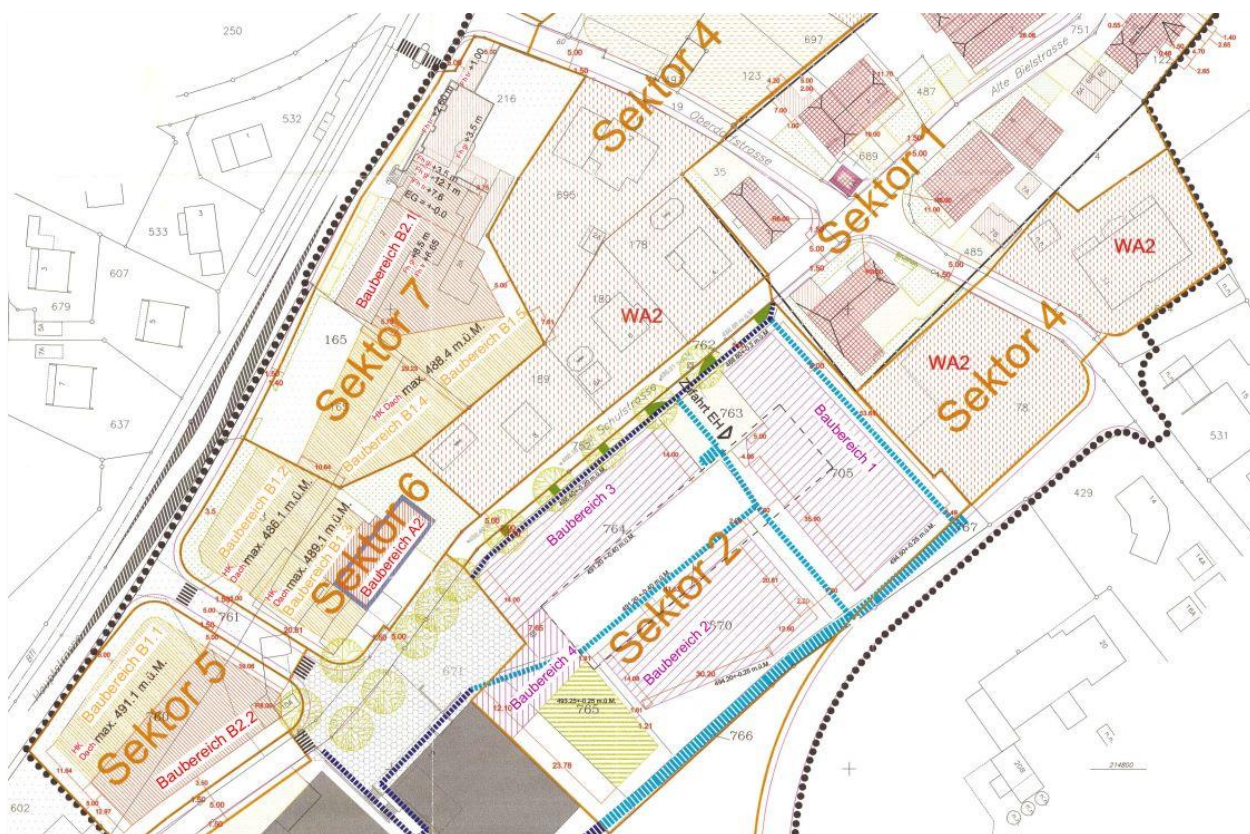
Mehrere altrechtliche Begriffe werden durch neue Begriffe ersetzt. Der Begriff des «Baufelds» wird neu durch den Begriff «Baubereich» ersetzt. Flächen werden Bereiche und «Nebenbauten» werden neu als «Kleinbauten» bezeichnet.

Neue Messweisen

Auch die Messweisen werden angepasst. Die ursprüngliche «Gebäudehöhe» wird neu als «traufseitige Fassadenhöhe, Fh tr» gehandhabt. Neu wird die giebelseitige Fassadenhöhe eingeführt. Die «GH m.ü.M» wird neu als Höhenkote Dach m.ü.M. definiert.

Anpassungen BMBV Legende

Legende:	
	Perimeter des Überbauungsplanes
	Sektorengrenze
	Baubereich Hauptgebäude im Sektor 1
	Firstrichtung für Hauptgebäude
	Baubereich 1 - 4 Hauptgebäude, Sektor 2
	Baubereich A Hauptgebäude
	Baubereich B1 Hauptgebäude
	Baubereich B2 Hauptgebäude
	Baubereich eingeschossige An- und Kleinbauten
	Zone für Wohn- und Arbeitsnutzungen, 2 geschossig
	Zone für Wohn- und Arbeitsnutzungen, 1 geschossig
	Baubereich öffentliche Bauten, Sektor 3
	Bereich Grössere Spielfläche, Sektor 2
	Bereich minimal zu begrünende Fläche
	Bereich Parkierung, nicht begrünt
	Bereich Parkierung, begrünt
	Bereich Dorfplatz, Sektor 3
	Baubereich Einstellhalle Sektor 2
	Strasse und Trottoir, Basiserschliessung
	öffentliche/private Wege
	Notzufahrt öffentlich/privat, Detailerschliessung
	Minimalbepflanzung



Ausschnitt «Änderungen Überbauungsplan, Anpassung BMBV»

4.2 Änderungen Überbauungsvorschriften, Anpassung BMBV

Neue Begriffe und Messweisen

Für eine einheitliche Lesbarkeit der Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan mussten die gesamten Überbauungsvorschriften gemäss der BMBV überarbeitet und angepasst werden. Neben den in Kap. 4.1 bereits beschriebenen neuen Begriffen werden noch weitere neue Begriffe ersetzt:

- «Geschoss» durch «Vollgeschoss»
- «Grundfläche» durch «anrechenbare Gebäudefläche»
- «Ausnutzungsziffer AZ» durch «oberirdische Geschossflächenziffer GFZo»
- «Baufeldgrenze» durch «Baulinie»
- «Bruttogeschossfläche BGF» durch «oberirdische Geschossfläche GFo»
- «Grundfläche» durch «anrechenbare Gebäudefläche»

Umrechnung

Bei der Umrechnung der Ausnutzungsziffer AZ zur GFZo wurde der empfohlene Multiplikationsfaktor von 1.1 angesetzt.

5. Auswirkungen der Planung

Die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 4 «Ortskern» beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Planungen in Sektor 3, aber auch eine Anpassung der Vorschriften hinsichtlich der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV.

Neue Schulanlage

Mit dem neuen Schulgebäude wird das Schulareal insgesamt aufgewertet. Das bestehende ortsbildstiftende Schulhaus aus den 50er Jahren wird bewahrt und anstelle des ausgedienten unabhängigen Erweiterungsbaus von 1968 ein Neubau nach heutigen Anforderungen platziert. Der Neubau ermöglicht eine neue Pädagogik gemäss dem Lehrplan 21.

Flächenbedarf Schulsport

Für die langfristige Zukunft konnte ein Flächenbedarf für den Schulsport im Freien am Standort bestimmt werden. Im Bereich Grünfläche wird ein Bereich Schulsport im Aussenraum als ungefähre Lage festgelegt.

Haushälterische Bodennutzung

Eine qualitative Untersuchung der grösseren unüberbauten Bauzonen wurde in Kap. 2.3 vorgenommen. Grundsätzlich werden hier keine weiteren baulichen Verdichtungsmassnahmen der Schulanlage erwartet. Auch ist keine weitere bauliche Entwicklung aus raumplanerischer Sicht am Standort erwünscht. Der Siedlungsrand ist klar definiert, der Aussenraum der Schule wurde zusammen mit dem Grünraum insgesamt aufgewertet. Der zukünftige Bedarf für den Schulsport wurde abgeschätzt und als ungefähre Lage innerhalb des Bereichs Grünfläche festgelegt.

BMBV

Die Überbauungsordnung wurde gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV angepasst. Nach der Ortsplanungsrevision und der Anpassung des Baureglements werden die Begriffe in den Überbauungsvorschriften harmonisiert und neue Bezüge zum neuen Baureglement vorgenommen.

Aussenraumqualität

Der Aussenraum der Schulanlage wird insgesamt qualitativ aufgewertet und es entstehen diverse Aussenraumbereiche mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität. Auch wird ein neuer hindernisfreier Zugang zum Schulareal vom Tulpenweg her neu geschaffen.

Aussen- und Freiraum

Um die Schulanlage herum sind Aussen- und Freiräume definiert, die unbebaut, grün und naturnah erhalten werden sollen.

Biodiversität

Dem Thema Biodiversität ist bei der Umgebungsgestaltung und Aussenraumgestaltung der Schulanlage sowie der Grünflächen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben. Lernen im Freien ist zu fördern und das direkte Lernen in und von der Natur am Standort zu ermöglichen.

Einbettung in die Landschaft

Das neue Schulgebäude integriert sich gekonnt in die bestehende Landschaft und die Topografie. Das Gelände fällt gegen Norden in Richtung Bieler See ab. Innerhalb des Sektors 3 gibt es mehrere Niveaus. Mit dem neuen Schulgebäude entsteht einerseits ein bebauter Campus und andererseits bleibt ein klar definierter Grünraum als Freiraum erhalten.

6. Verfahren

Das Verfahren der Überbauungsordnung richtet sich nach Art. 94 BauG und dem ordentlichen Planungsverfahren. Dieses beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, AGR.

Mitwirkung

folgt

Vorprüfung

folgt

Öffentliche Auflage

folgt

Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung

folgt

Genehmigung

folgt