



eigenständig
fortschrittlich
regional stark

Botschaft

**für die ausserordentliche
Gemeindeversammlung**

**Dienstag, 28. März 2023, 19.30 Uhr
in der Aula der Oberstufenschule**

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Sie sind herzlich eingeladen, an der **ausserordentlichen Gemeindeversammlung** von **Dienstag, 28. März 2023, 19.30 Uhr**, in der Aula der Oberstufenschule Heimberg, teilzunehmen.

Den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Heimberg werden folgende Geschäfte zur Beschlussfassung unterbreitet (siehe auch Publikation im Thuner Anzeiger vom 23. Februar 2023):

Traktanden	Seite
1. Zonenplan- und Baureglementsänderung – Teilrevision Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN A) Schulanlage Untere Au mit Baureglementsänderung	4
2. Verschiedenes	11

Auflage

Die Unterlagen zur Gemeindeversammlung liegen während 30 Tagen vor der Gemeindeversammlung bei der Präsidialabteilung, Alpenstrasse 26, Heimberg, öffentlich auf. Sie können teilweise unter www.heimberg.ch heruntergeladen werden.

Rechtsmittel

Allfällige Beschwerden gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind innert 30 Tagen nach der Gemeindeversammlung schriftlich und begründet dem Regierungsstatthalteramt Thun einzureichen. Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften ist sofort zu beanstanden (Art. 49a Gemeindegesetz GG; Rügepflicht). Wer rechtzeitig Rügen pflichtwidrig unterlassen hat, kann gegen Wahlen und Beschlüsse nachträglich nicht mehr Beschwerde führen.

Stimmrecht

Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind alle Personen, die in kantonalen Angelegenheiten stimmberechtigt sind und seit mindestens drei Monaten in der Gemeinde Heimberg wohnhaft sind.

Gemeinderat Heimberg

Zonenplan- und Baureglementsänderung – Teilrevision Zone für öffentliche Nutzung (ZöN A) Schulanlage Untere Au mit Baureglementsänderung

Referent: Gemeinderat Urs Ackermann

1. Das Wichtigste in Kürze

Heimberg entwickelt sich. Seit 1990 hat die Bevölkerung um rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner auf über 7'100 zugenommen, Tendenz steigend. Dem entsprechend besuchen immer mehr Schulkinder die Schule Heimberg. Die Anzahl Schulkinder stieg zusätzlich mit der Annahme des Lehrplanes 21, indem bereits 4-jährige Kinder den Kindergarten besuchen.

In der Annahme, dass keine Familien wegziehen, wissen wir aufgrund der bereits heute in Heimberg lebenden Kinder, dass wir bis ins Schuljahr 2026/2027 Platz für 6 zusätzliche Kindergarten- und Primarschulklassen schaffen müssen. Bei dieser Berechnung sind aufgrund von Bautätigkeit allfällig neu zuziehende Familien nicht berücksichtigt.

Zwei Kindergärten sind in Containern untergebracht, welche dringend saniert werden müssten.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte änderte sich die Art des Schulunterrichts erheblich. Der Lehrplan 21 führte weg vom Frontalunterricht zur Förderung des selbstgesteuerten Lernens z.B. in Projektgruppen. Für diese Arbeiten braucht es zusätzliche Räume.

All diese Tatsachen führten den Gemeinderat zur Entscheidung, auf der Parzelle Nr. 554 ein Schulhaus mit 4 Kindergärten und genügend variablem Schulraum zu bauen.

Auf dieser, der Gemeinde Heimberg gehörenden und für Schulraum vorgesehenen Parzelle dürfen nach geltendem Recht nur zweigeschossige Häuser mit Attikageschoss gebaut werden, was für die Realisierung eines Schulhauses nicht optimal ist.

Bevor das Schulhaus detailliert geplant und der Baukredit an der Urne zur Abstimmung gebracht wird, soll deshalb die Stimmbevölkerung an der Gemeindeversammlung über folgende Zonenplan- und Baureglementsänderungen befinden:

- Statt Zweigeschossig mit Attika soll die Gemeinde drei Vollgeschosse bauen dürfen. Die drei Geschosse haben keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe.
- Der Grenzabstand gegenüber der Wohnzone soll weiterhin 12 m betragen, der Abstand gegenüber der Grünzone fällt weg.
- Die Länge und Breite der Gebäude wird freigegeben.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Teilrevision der ZöN A (Sektor 1) entspricht den im Planungsverfahren erarbeiteten Zielsetzungen und erfüllt die Rahmenbedingungen und Vorgaben von Bund, Kanton und Gemeinde. Der Gemeinderat ist überzeugt, damit eine gute Grundlage für die künftige Entwicklung des Schulraumes der Gemeinde zu legen und empfiehlt die Vorlage zur Annahme.

2. Erwägungen

Ausgangslage

Heimberg entwickelt sich. Im Jahr 1990 hatte Heimberg eine Bevölkerung von rund 5'000 Personen. Die Bevölkerungszahl stieg bis 2020 auf ca. 7'000 Einwohnerinnen und Einwohner an. Die heute geplanten und absehbaren Wohnbauprojekte in Heimberg zeigen, dass die Bevölkerungszahl weiter steigen wird und im Jahr 2040 die Einwohnerzahl von Heimberg bei 9'000 Personen liegen könnte.

Mehr Personen benötigen nicht nur mehr Wohnraum und einen Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und Wege, sondern lösen auch Investitionen im Bildungsbereich, im Bereitstellen von Schulraum aus.

Durch die grundsätzliche Anforderung, möglichst wenig neue Landwirtschaftsflächen zu überbauen, ist es erforderlich den bestehenden Raum optimal zu nutzen und zu «verdichten». Dies gilt natürlich nicht nur für die Bevölkerung und die Unternehmen, sondern sinngemäss auch für die Gemeinden. Wir alle sind angehalten, mit den vorhandenen Ressourcen haushälterisch umzugehen, und die bestmögliche Lösung zu suchen und zu erarbeiten.

Bereits heute sind Defizite bei den Schulräumen bekannt. Angefangen bei den Kindergärten, über die Unterstufe und die Oberstufe, bis hin zur Tagesschule fehlt in Kürze der benötigte Raum. Nebst den steigenden Kinderzahlen und notwendigen räumlichen Anpassungen durch den vorgegebenen Lehrplan 21 von Bund und Kanton sind auch Unterhaltsmassnahmen an den Gebäuden und den Provisorien notwendig.

Die stetigen Veränderungen verlangen eine hohe Flexibilität, sollen doch die Gebäude für eine lange Zeit genutzt werden. Das älteste Schulhaus ist aus dem Jahre 1953, das neuste von 2015. Die mögliche Grösse der Gebäude wird im Baureglement festgehalten, wobei die heutigen Vorgaben immer noch dieselben sind wie vor 30 Jahren.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Schulareale von der Überarbeitung und Anpassung an die neue Gesetzgebung ausgeschlossen, dies mit dem Ziel, die jeweils aktuellen Anforderungen optimal umzusetzen. Damit können die betroffenen Grundstücke der Schule bedarfsgerecht und zum passenden Zeitpunkt diskutiert und angepasst werden.

Schulraumbedarf

Aufgrund der Raumknappheit und den neuen Anforderungen an den Schulbetrieb arbeiten Schule und Gemeinde seit 2021 an der Schulraumplanung. In einem ersten Schritt wurde der Bedarf unter Einbezug der Bevölkerung, der Lehrerschaft und der Verwaltung erhoben und abgebildet. Im April 2022 konnten die Arbeiten an dieser Planungsgrundlage abgeschlossen werden.

Die Schulraumplanung ist eine «rollende» Planung und soll regelmässig überprüft werden. Somit kann sichergestellt werden, dass der Bedarf zur richtigen Zeit und zeitgemäss zur Verfügung steht.

Bereits während deren Erarbeitung zeichnete sich klar ab, dass es nebst der mittel- und langfristigen Beurteilung einen erheblichen kurzfristigen Bedarf gibt. Damit Heimberg seinen Schulkindern genügend und funktionstüchtige Infrastruktur zur Verfügung stellen kann, müssen bald möglichst mehrere Kindergärten und Schulräume erstellt werden. Diese dienen als Ersatz für die sanierungsbedürftigen Provisorien und decken den Bedarf der steigenden Anzahl Schulkinder und damit Klassen.

Aufgrund der Dringlichkeit beschloss der Gemeinderat, den Bau von neuem Schulraum voranzutreiben.

Standort- und Variantenstudium

Die Gemeinde hat mit den ANS – Architekten und Planer SIA AG eine Variantenstudie ausgearbeitet. Die Überlegungen beinhalteten unter anderem den Standort einer Baute mit 10 Klasseneinheiten, aber auch den Einfluss auf den laufenden Schulbetrieb während dem Bau, die Sicherheit der Schulkinder und Lehrpersonen, die Möglichkeiten der Umgebungsgestaltung für Pausenplätze und die Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Strom und Heizenergie.

Nach Beurteilung der diversen möglichen Standorte hat sich klar 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 Container, welche als Kindergärten genutzt werden. Der östliche Teil der Fläche wird bisher durch den Schulbetrieb nicht beansprucht. Es handelt sich um eine bestehende Baulandreserve im Besitz der Gemeinde in der ZöN A.

In einem nächsten Schritt wurden acht unterschiedliche Varianten geprüft. Davon wurden drei Varianten näher untersucht, wobei aktuell eine weiterbearbeitet wird.

Das Variantenstudium zeigte auf, dass Lösungen mit einem Baukörper über drei Vollgeschosse betrieblich klare Vorteile bringen und architektonisch gute und in das Ortsbild eingepasste Lösungen ermöglichen und auch aus finanzieller Sicht interessant sind.

Die heutige 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. Mit diesen Vorgaben müsste das Schulhaus ähnlich den heutigen Bauten erstellt werden, zweigeschossig mit Dach- oder Attikageschoss.

Durch die für Schulräume vorgeschriebenen Raumhöhen und der Vorgabe, dass nur Spezialräume, wie zum Beispiel für das Handwerken, in einem Untergeschoss angeordnet werden dürfen sowie die Kindergärten ebenerdig zu erstellen sind, ergeben sich daraus nicht befriedigende Lösungsansätze. Diese könnten nur mit zusätzlicher Fläche und somit auch erhöhten Kosten ausgeglichen werden.

Deshalb beschloss der Gemeinderat, das neue Schulhaus mit drei Vollgeschossen zu planen. Dank den drei Vollgeschossen können alle Räume des Gebäudes optimal genutzt werden. Eine hohe Flexibilität im Gebäudeinnern soll sicherstellen, dass die Räume auch in und für die Zukunft optimal genutzt werden kann.

Um diesen Bau wie geplant zu realisieren, ist als erstes die Änderung der ZöN A notwendig. In einem nächsten Schritt werden die Details ausgearbeitet und das Bauprojekt anschließend den Stimmberechtigten präsentiert und zur Abstimmung über den Verpflichtungskredit gebracht.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 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, kann eine Einzonung überhaupt in Betracht gezogen werden. Umfang und Form dieser Weiterentwicklung des Bestandes konnten nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision abgedeckt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden deshalb die ZöN Bildung und ZSF von der Überarbeitung und Anpassung an die neue Gesetzgebung ausgeschlossen, dies mit dem Ziel, die neuen Anforderungen optimal umzusetzen.

Die heutige 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.

Zielsetzung der Änderung

Mit der Änderung von Zonenplan und Baureglement sollen für die bestehende Baulandreserve in der ZöN A Schulgebäude mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden.

Die vorliegende Teilrevision betrifft nur den neu geschaffenen Sektor 1, die Parzelle Nr. 554 in der ZöN A. Die anderen Bereiche der ZöN A sind nicht betroffen und werden im Rahmen der künftigen Planung dannzumal überprüft und allenfalls angepasst.

Die Anpassungen im Baureglement sind marginal. Für die 3 Vollgeschosse ist eine Höhe von 12.0 m ausreichend (inkl. Brüstung/Absturzsicherung, 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 weiterhin grosszügige Bauabstände eingehalten werden.

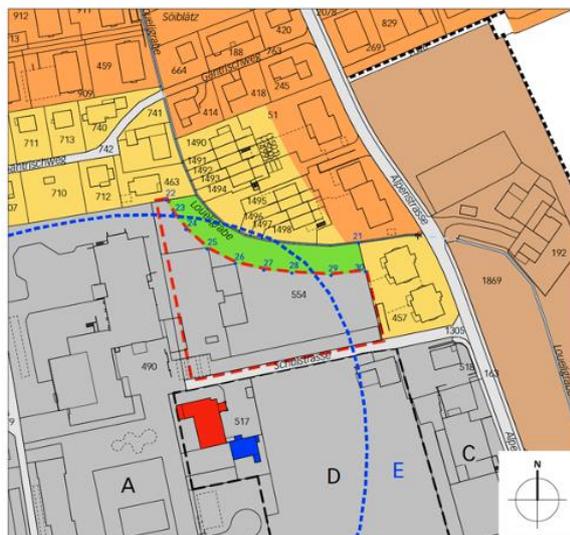
3. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

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.

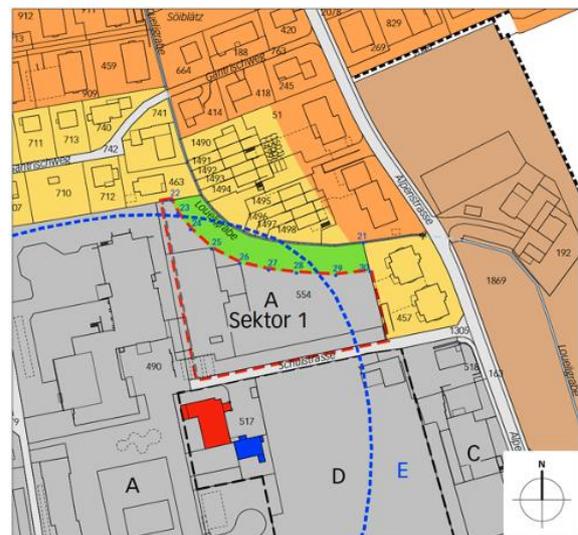
Zonenplanänderung

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 gelegt wird. Der Sektor 1 umfasst eine Fläche von 4'826 m².

Alter Zustand



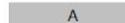
Neuer Zustand



Legende

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

 A Zone der öffentlichen Nutzung ZöN

 Sektorenabgrenzung

Hinweise:

 Wohnzone Wa

 Wohnzone Wb

 Zone mit Planungspflicht ZPP

 Abgrenzung der ZöN A, C und D

 Grünzone

 Bauernhofzone BH

 schützenswerte/erhaltenswerte Gebäude

 Ortsbildschutzgebiet (Baugruppe)

 Gewässer

Änderungen im Baureglement

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 12 m) ermöglicht maximal drei Vollgeschosse inkl. einer Brüstung/Absturzsicherung. Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss wird 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 wird der Bauabstand von 12 m beibehalten. Die bestehende Grünzone mit einer Breite von 15 m wird beibehalten. Gegenüber der restlichen ZöN und der Grünzone sind keine Bauabstände einzuhalten.

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 festgesetzt.

4. Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben steht mit keinen übergeordneten Planungen im Konflikt und 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. Unmittelbar angrenzend zum Areal befindet sich die im Jahr 1938 erbaute Reformierte Kirche («schützenswertes» Objekt) und das im Folgejahr erbaute angrenzende Pfarrhaus («erhaltenswertes» Objekt).

Die kantonale Denkmalpflege bestätigt, dass die Bebauung der Parzelle mit drei Vollgeschossen die Kirche sowie das Pfarrhaus nicht beeinträchtigt.

Die Grünzone am Loueligrabe ist entlang des Baches mit Ufergehölzen bepflanzt. Dieser Bereich ist im Zonenplan mit der Grünzone (unverändert) sowie mit dem Gewässerraum grosszügig geschützt.

5. Verfahren

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

Die Öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 14. Juli bis und mit 15. August 2022. Eine Zusammenstellung der Eingaben mit den jeweiligen Stellungnahmen des Gemeinderates sind im separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt. Anschliessend wurde die Planung in die kantonale Vorprüfung gegeben und vom 25. November 2022 bis und mit 27. Dezember 2022 öffentlich aufgelegt.

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

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.

Es ging 1 Kollektiv-Einsprache mit insgesamt 14 Unterschriften ein. Es konnte keine Einigung mit den Einsprechenden erzielt werden. Die Kollektiv-Einsprache wurde nicht zurückgezogen. Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Dieses befindet sich über die Einsprache.

6. Finanzielle Konsequenzen

Der Beschluss der Teilrevision ZöN A «Schulanlage Untere Au» führt nicht zu weiteren Kosten. Die Aufzonung dient einem unmittelbaren öffentlichen Zweck. Nach Art. 142 Abs. 1 BauG wird demnach kein Mehrwert abgeschöpft.

Es ist vorgesehen, den Stimmberechtigten den Verpflichtungskredit für den Neubau Schulhaus mit Kindergärten an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 zum Beschluss vorzulegen.

7. Planungsdossier zur Geschäftsvorlage

Die folgenden Unterlagen liegen in der Bauverwaltung Heimberg, Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg öffentlich auf. Sie können ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde www.heimberg.ch eingesehen werden:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung
- Ausschnitt Schutzzonenplan

Weitere Unterlagen (nicht Gegenstand des Beschlusses der Stimmberechtigten):

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

8. Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Zonenplan- und Baureglementsänderung, bestehend aus der Teilrevision ZöN A Schulanlage Untere Au und der Baureglementsänderung von Artikel 49 Absatz 2.

