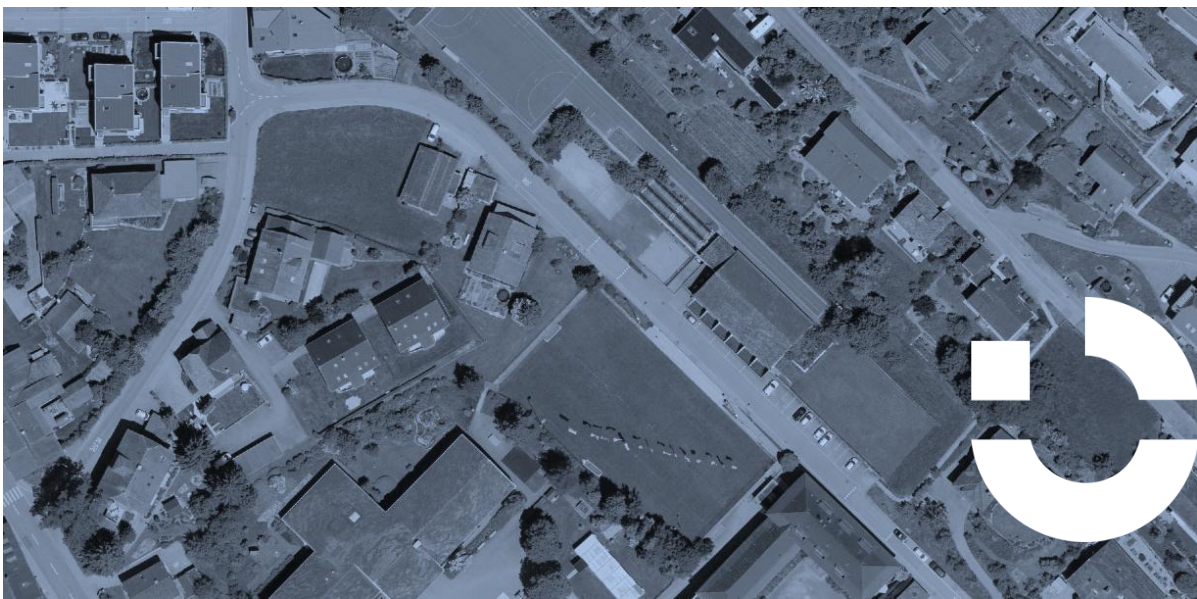




Gemeinde Grosshöchstetten

Änderung ZÖN 4 Sportanlagen und Turnhalle

Erläuterungsbericht



18. November 2025, Öffentliche Auflage

Planungsgeschäft beinhaltet:

- Änderung Baureglement

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (inkl. Richtprojekt «Unter den Buchen» 2024)
- Kurzbericht Objektschutzgutachten 19.08.2025

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

Luftbild Grosshöchstetten (Quelle: swisstopo)

Auftraggeber

Gemeinde Grosshöchstetten

Bearbeitende IC Infraconsult

André König, Projektleitung
Clemens Flohr, Stv. Projektleitung

Bezug

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 2
CH-3013 Bern

1571.08 / 05.01.26 / A / Flo
\\zihl\proj\1000\1571.08_grosshöchstetten_zonenplanänderung_zön_dreifachturnhalle\01_prod\1.2_erläuterungsbericht\20251118_erläuterungsbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Neubau Dreifachhalle	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	6
2.	Änderung des Baureglements	7
3.	Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	8
4.	Planerische Beurteilung	9
5.	Verfahren	10
6.	Anhang	11



1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Auslöser	Der Gemeinderat hat im November 2022 entschieden, eine Dreifachsporthalle mit Mehrzwecknutzung zu erstellen und die zwei bestehenden Turnhallen zu ersetzen. Als Standort ist der definierte Bearbeitungsperimeter des Wettbewerbsverfahrens gemäss Abbildung 1 vorgesehen.
Liegenschafts- und Schulraumplanung	Der Gemeinderatsentscheid basiert auf der 2016 durchgeführten und 2023 aktualisierten Liegenschafts- und Schulraumplanung (LSP) der Gemeinde Grosshöchstetten. Mit dieser Planung wurde der von der Schule aber auch von den zahlreichen Vereinen ausgehende Bedarf an zusätzlichen Hallenkapazitäten vertieft überprüft – die Gemeinde hat nachweislich einen Bedarf von mindestens einer zusätzlichen Halleneinheit. Der Entscheid, im zentralen Bereich der Schulanlage am Alpenweg eine neue Dreifachhalle zu erstellen, geht aus dem im Rahmen der LSP durchgeführten Variantenvergleich hervor.
Änderung Baureglement	Um die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau der Turnhalle zu schaffen, müssen die Zonenvorschriften der ZÖN 4 «Sportanlage, Turnhalle» angepasst werden. Die Änderung soll in einer vorgezogenen Teilrevision parallel zur OPR erfolgen. Es ist ein ordentliches Planerlassverfahren durchzuführen.
Gesamtleistungswettbewerb 2024	Der Planungskredit für den Gesamtleistungswettbewerb wurde im Juni 2023 verabschiedet. Danach wurden die Ausschreibung des Wettbewerbs und das Verfahren mit dem Ziel, innerhalb eines Jahres das Siegerprojekt auszuloben, gestartet. Das Wettbewerbsverfahren ist zweistufig aufgebaut. Der Gemeinderat sieht vor, den Baukredit zusammen mit der Änderung der Zonenvorschriften von der Bevölkerung beschliessen zu lassen. Gemäss Zeitplan soll der Beschluss im Jahr 2025 erfolgen.

1.2 Neubau Dreifachhalle

Standort	Als Standort ist der definierte Bearbeitungsperimeter des Wettbewerbsverfahrens gemäss Abbildung 1 vorgesehen. Falls die Halle im Bereich des jetzigen Rasenspielfeldes erstellt wird, ist an einem anderen Ort innerhalb der ZÖN für einen Ersatz des Rasenspielfeldes zu sorgen. Längerfristig sollen innerhalb der ZÖN 4 zudem weitere bauliche Änderungen zur Weiterentwicklung der Schulanlage möglich sein.
----------	---



Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter des Gesamtleistungswettbewerbs

Wettbewerbsverfahren

Ende 2023 hat die Gemeinde Grosshöchstetten für den Neubau der Dreifachhalle einen selektiven zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. Das Wettbewerbsprogramm definiert die zu erfüllenden Anforderungen bezüglich der Dimensionierung der Halle, der Aussenanlagen, der Infrastruktur, der Parkierung und weiterer Kriterien. Innerhalb des Bearbeitungsperimeters wird die Standortwahl bewusst offengelassen. Der bestgeeignete Standort soll durch das Siegerprojekt definiert werden.

Resultat des Wettbewerbs

Im Oktober 2024 fand die Jurierung des Wettbewerbsverfahren statt. Das Siegerprojekt ist als Beilage diesem Planungsgeschäft beigelegt.

1.3

Planungsrechtliche Ausgangslage

Abstimmung mit der
Ortsplanungsrevision

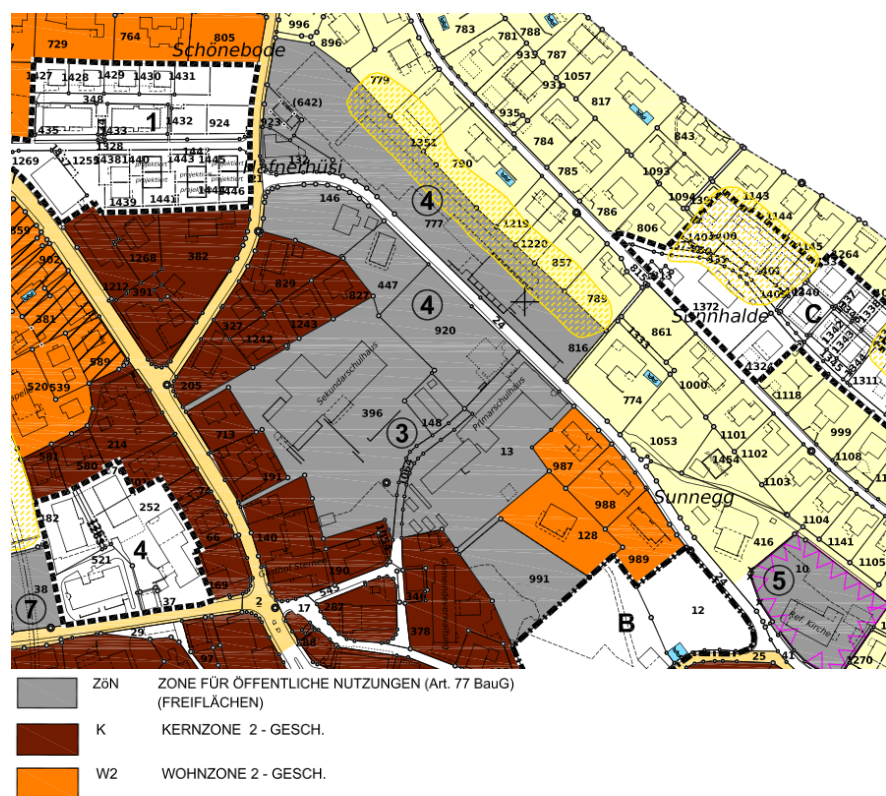
Das vorliegende Planungsgeschäft ist auf die aktuell laufende Ortsplanungsrevision abgestimmt. Im Zonenplan Siedlung der Ortsplanungsrevision wird die ZÖN 4 als Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Die Änderung des Baureglements soll in einer vorgezogenen Teilrevision parallel zur OPR durchgeführt werden.

Vorschriften ZÖN 4
bestehend

Damit für den Bau einer neuen Sport- bzw. Mehrzweckhalle die baurechtlichen Rahmenbedingungen vorhanden sind, müssen die Zonenvorschriften der ZÖN 4 «Sportanlage, Turnhalle» angepasst werden. Insbesondere die geltenden baupolizeilichen Masse würden den Neubau einer Dreifachhalle nicht zulassen.

4	Sportanlage, Turnhalle	Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone	II
---	------------------------	--	----

Ausschnitt rechtsgültiges Baureglement (05.12.2014)



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan (05.12.2014)



2.

Änderung des Baureglements

Ziel

Die Dreifachhalle soll innerhalb der ZÖN 4 realisiert werden. Mit der Änderung der Zonenvorschriften werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die heutigen Bestimmungen lassen in diesem Bereich nur Nutzungen im Zusammenhang mit Sport zu. Damit die Schule sich hier längerfristig dem Bedarf entsprechend weiterentwickeln kann, werden die Bestimmungen zudem für alle weiteren schulischen Zwecke geöffnet.

Vorschriften ZÖN 4
neu

Nr.	Zweckbestimmungen	Grundzüge der Gestaltung/ Überbauung	ES
4	Sportanlage, Mehrzweckhalle, Schulbauten Turnhalle	<p>Erneuerung innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen, Erweiterungen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Kernzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Neu- und Erweiterungsbauten – FH tr max. 11.0 m – Innerhalb der Zonen für öffentliche Nutzungen gelten keine minimalen Gebäudeabstände – Gegenüber anderen Zonen ist ein minimaler Grenzabstand kA von 4.0 m einzuhalten – Die häushälterische Bodennutzung ist sicherzustellen. Beim Bau einer Mehrzweckhalle auf der Parzelle Nr. 920 gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0.5 – Im Rahmen von Bauprojekten sind allfällige Hecken zu kartieren. – Geschützte Hecken gemäss Art.18 NHG, Art 27 und Art. 28 NSchG sind zu erhalten und bei Eingriffen Ersatzmassnahmen vorzunehmen. 	II



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

Übereinstimmung mit
übergeordneten Planungen

Das Vorhaben steht mit keinen übergeordneten Planungen im Konflikt.

Orts- und Landschaftsbild

Die Änderung der Vorschriften ermöglicht die Realisierung einer neuen Dreifachhalle; voraussichtlich anstelle des zentral auf der Schulanlage gelegenen Rasenspielfelds. Eine Änderung des Orts- und Landschaftsbildes ist entsprechend absehbar. Mit der max. zulässigen Höhe ($F_{h\ tr}$) von 11.0 m ist gewährleistet, dass die Höhen der neuen Halle und allenfalls weiterer Neubauten im Bereich der bestehenden Gebäudehöhen liegen. Die in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Bauten weisen zwei bis drei Vollgeschosse aus, womit deren Höhen zwischen 7.0 bis 12.0 m (Primarschulhaus) liegen dürften. Eine der Norm entsprechende Dreifachhalle hat eine lichte Höhe von 9.0 m aufzuweisen – mit der zulässigen Höhe von 11 m ist es möglich, eine solche (je nach Dachkonstruktion) ohne grössere Abgrabungen auf das gewachsene Terrain stellen zu können. Der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit wird im Wettbewerbsverfahren erbracht. Die Integration der neuen Dreifachhalle in die bestehende Umgebung gehört zu den Beurteilungskriterien des Verfahrens.

Denkmalpflege

Innerhalb der ZÖN 4 befinden sich keine im Bauinventar eingetragene Gebäude. Die südlich und westlich gelegene Kernzone ist im Bauinventar der Baugruppe A zugewiesen. Da Neubauprojekte in der ZÖN 4 die inventarisierte Baugruppe voraussichtlich nicht direkt tangieren, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine abschliessende Beurteilung ist nur aufgrund von konkreten Projektingaben möglich und hat in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

Haushälterische
Bodennutzung

Gemäss den übergeordneten Planungsgrundsätzen (Art. Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG, Art. 54 BauG) ist die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen aufzuzeigen. Bei grössere unüberbaute Flächen (grösser als 1500 m²) innerhalb der Bauzone sind Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

Die Parzelle Nr. 920 auf dem Areal der ZÖN 4 ist eine grössere unüberbaute Fläche. Um die haushälterische Bodennutzung umzusetzen, wird für die Parzelle eine minimale Nutzungsdichte (Überbauungsziffer von 0.5) festgelegt.

Die Flächen auf der Parzelle 777 sind Teil der Schul- und Sportanlagen und werden auch in Zukunft als Spiel- und Sportplätze genutzt. Daher sind sie im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen als überbaute Flächen zu betrachten und benötigen keine minimale Nutzungsdichte.

Naturschutz

In der ZÖN 4 befinden sich möglicherweise Hecken, welche nicht im Schutzzonenplan aufgeführt sind. Im Rahmen künftiger Bauprojekte müssen allfällige Hecken kartiert werden, damit verbindlich festgelegt werden kann, wie viele Quadratmeter der Hecke geschützt sind und die geschützten Hecken bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind geschützte Hecken nach Art. 18 NHG, Art. 27 und Art. 28 NSchG zu erhalten und bedürfen einer Ausnahmebewilligung für die Beseitigung. Der Umgang damit ist in den Genehmigungsverfahren von Neubauprojekten aufzuzeigen.



Naturgefahren	<p>Der nordöstliche Randbereich der ZöN 4 entlang der Hangkante befindet sich im Gefahrenbereich geringer Gefährdung für Rutschgefahren (gelbes Gefahrengelände). Dies tangiert den geplanten Sportplatz. Bei der Planung von sogenannten besonders sensiblen Bauten wie Schulhäusern oder Sportanlagen in einem gelben Gefahrengelände ist unter Umständen mit baulichen Einschränkungen zu rechnen.</p> <p>Kellerhals+Haefeli AG wurde aufgrund dessen beauftragt die Naturgefahrensituation und allfällige Schutzmassnahmen zu beurteilen (Bericht, 19.08.2025). Die Analyse hat ergeben, dass Aussenräume (Sportplatz) von besonders sensiblen Objekten bei vorhersehbaren Prozessen wie Überschwemmung und spontanen Rutschungen nicht geschützt werden müssen. Daher sind in Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle keine Schutzmassnahmen vorzusehen.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>Die Änderung der Zonenvorschriften wirkt sich schlussendlich auch auf das Verkehrsaufkommen in der ZöN 4 aus. Insbesondere durch die Nutzung einer neuen Dreifachhalle durch die Vereine wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Je nach Belegung bzw. Anlass werden vor allem nachmittags, abends und vereinzelt auch an Wochenenden Zu- und Wegfahrten generiert. Für den motorisierten Verkehr wie auch für den Zweiradverkehr ist ein entsprechendes Parkplatzangebot zu schaffen. Im Rahmen der LSP wurden verschiedene Ansätze zur Bedarfsdeckung aufgezeigt. Mit der Baueingabe für die neue Halle wird auch ein entsprechendes Verkehrs- und Parkierungskonzept vorzulegen sein.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Die Erschliessung durch die verschiedenen Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc. ist grundsätzlich vorhanden. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten über den Alpenweg sowie über das Schulareal.</p>
Weitere Themen	<p>Folgende Themen sind für die Änderung der ZöN-Vorschriften nicht relevant:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Altlasten▪ Archäologie▪ Lärmschutz▪ Gewässerschutz / Gewässerraum▪ Luftreinhaltung▪ Störfallvorsorge▪ Energie

4. Planerische Beurteilung

Ausgewiesener Bedarf	<p>Das vorliegende Planungsgeschäft regelt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Schulanlage Grosshöchstetten. Mit dem Bau einer neuen Dreifachhalle wird einem nachweislich vorhandenen Bedarf entsprochen.</p>
Öffentliches Interesse	<p>Die ZöN Nr. 4 ist der Sportanlage und Turnhalle vorbehalten. Die für neue Bauten einzuhaltenden Masse lassen keine neuen, grösseren Hallenbauten zu. Mit der Änderung der Vorschriften ist es möglich, die bestehende Doppeltturnhalle dem Bedarf entsprechend zu ergänzen oder zu ersetzen. Die Änderung ist nötig, damit die Schul- und Sportinfrastruktur der Gemeinde Grosshöchstetten zukunftstauglich weiterentwickelt werden kann.</p>



5. Verfahren

Ordentliches Verfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonale Vorprüfung, der öffentliche Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Bevölkerung sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Mitwirkung

Die Unterlagen des Planungsgeschäfts lagen vom 29. August 2024 bis und mit 30. September 2024 in der Gemeindeverwaltung Grosshöchstetten öffentlich auf und waren auf der Website der Gemeinde abrufbar.

Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung ist eine Mitwirkungseingabe eingereicht worden. Aufgrund der Mitwirkungseingabe wurde das Richtprojekt (Resultat Wettbewerb, Oktober 2024) dem Erläuterungsbericht als Beilage hinzugefügt.

Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht wurde vom Amt für Gemeinde und Raumordnung am 28. Mai 2025 der Gemeinde zugestellt. Aufgrund der Rückmeldung wurden folgende Änderung am Planungsinstrument vorgenommen:

- In den Vorschriften der ZÖN 4 wurde der Erhalt und Ersatzmassnahmen von geschützten Hecken (gemäss Art.18 NHG, Art 27 und Art. 28 NSchG) ergänzt. So wird sichergestellt, dass den Naturwerten ausreichend Rechnung getragen werden.
- Für die grössere unüberbaute Parzelle 920 wird eine minimale Nutzungsdichte (Überbauungsziffer ÜZ von 0.5) festgelegt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 09.01.2026 bis am 09.02.2026 statt.

Beschluss Gemeindeversammlung

Genehmigung



6. Anhang

Richtprojekt «Unter den Buchen» vom 06.11.2024 des Gesamtleistungswettbewerbs Dreifachsporthalle Grosshöchstetten, Projektverfassende: HRS AG, Itten+Brechtbühl AG, Moeri & Partner AG