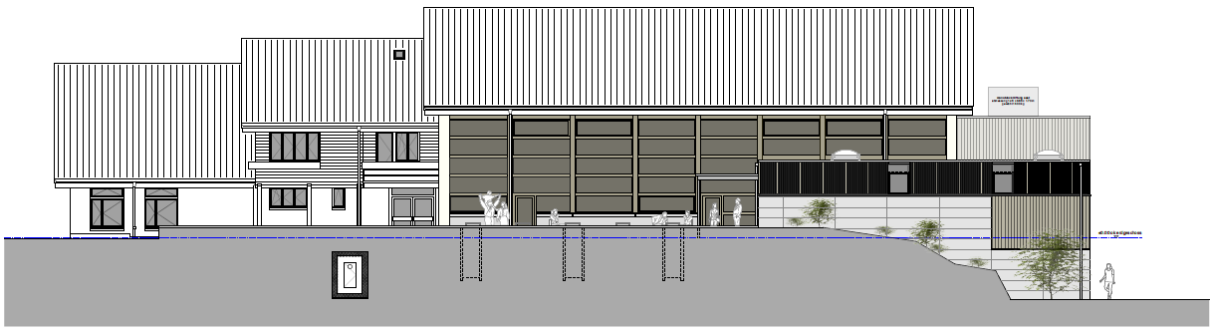


# Änderung Baureglement, ZÖN A

## Erläuterungsbericht



November 2022

**Impressum**

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Röthenbach  
Autor: georgio ag, Benedikt Roessler und Fabian Kuster, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf  
Titelbild: Vorprojekt Erweiterung, Unterhalt MZG-Hübeli: Fassadenplan, langhard architekten ag

Version	Datum	Inhalt
1.0	03.11.2022	Mitwirkung/Vorprüfung

---

# Änderung Baureglement, ZöN A

## Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Änderung ZöN A</b> .....	<b>2</b>
2.1	Verzicht Gebäudelänge .....	2
2.2	Anpassung Dachgestaltung.....	2
2.3	Erhöhung Fassadenhöhe traufseitig / Gesamthöhe.....	3
2.4	Grenzabstände .....	3
2.5	Überschreitung Strassenabstand.....	3
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
3.1	Mitwirkung und kantonale Vorprüfung.....	4
3.2	Öffentliche Auflage .....	4
3.3	Beschluss .....	4
3.4	Genehmigung .....	4
	<b>Beilage: Planausschnitte Vorprojekt, langhard architekten ag</b> .....	<b>1</b>

# 1 Ausgangslage

Das Mehrzweckgebäude Hübeli in der Gemeinde Röthenbach wurde 1982/83 erbaut. Obwohl es sich dem Alter entsprechend in einem guten Zustand präsentiert, stehen einige Unterhaltmassnahmen an. Zudem besteht seit mehreren Jahren in der Gemeinde Röthenbach der Wunsch nach einer Bühnenerweiterung, um die bestehende Turnhalle besser nutzen zu können. Für Anlässe muss aktuell jeweils temporär eine Bühne in der Turnhalle aufgebaut werden. Neben dem grossen Arbeitsaufwand nimmt die aufgebaute Bühne Fläche weg und beschränkt die Kapazität der Besucher. Die Möglichkeiten an der bestehenden Infrastruktur eine Bühne inkl. den nötigen Nebenräumen anzubauen sind sehr beschränkt. Der Grundriss ist auf Grund der bereits bestehenden Räume praktisch gegeben.

In diesem Zusammenhang ist für das Mehrzweckgebäude Hübeli ein Erweiterungsbau inkl. Sanierungsarbeiten notwendig. Die langhard architekten ag hat dazu ein Vorprojekt entwickelt.

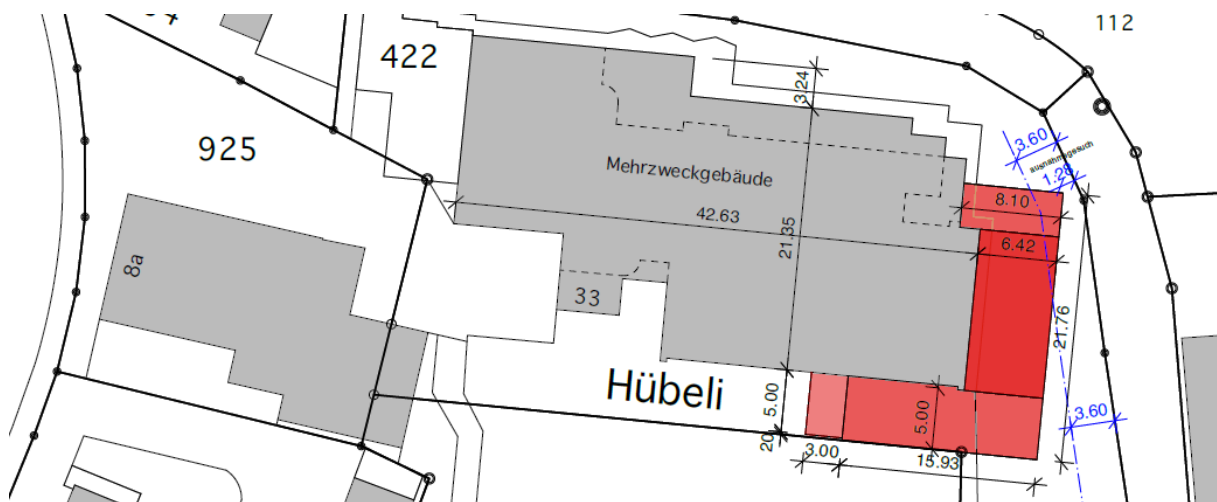


Abb. 1 Ausschnitt Situationsplan Vorprojekt 2021

Das Mehrzweckgebäude liegt zentral in Röthenbach und befindet sich gemäss Zonenplan in der Zone für öffentliche Nutzungen A (ZÖN A).

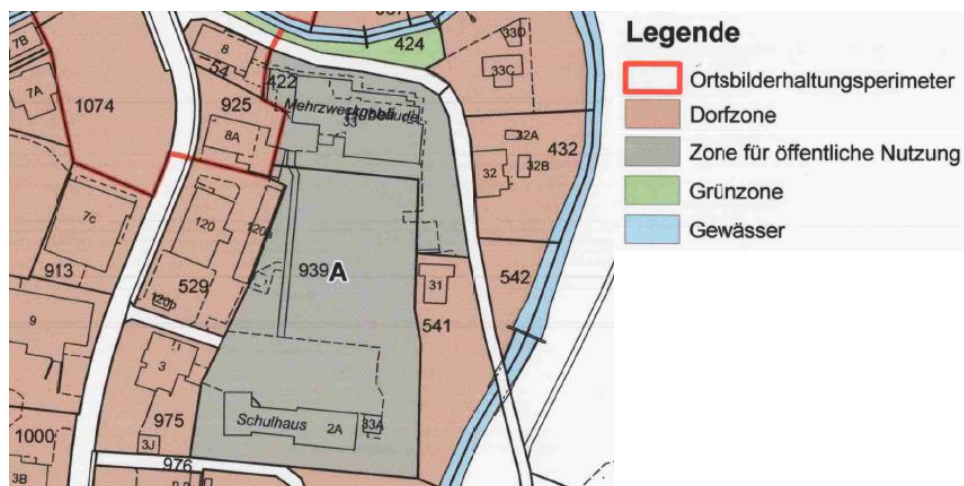


Abb. 2 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 2009

Das rechtsgültige kommunale Baureglement (BauR) regelt die Bestimmungen zur ZÖN A im Art. 10 BauR. Als Grundzüge für die Überbauung und Gestaltung wird definiert, dass Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen nach den Vorschriften der Dorfzone D möglich sind. Diese sehen eine max. Gebäudelänge von 35 m und eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 7.5 m vor.

Das gewünschte Projekt hält die Vorschriften zur Gebäudelänge und Fassadenhöhe (Art. 4 und 10 BauR), Dachgestaltung (Art. 19 BauR) sowie Strassenabstand (Art. 9 BauR) nicht ein. Um das Projekt umsetzen zu können sind daher diverse Ausnahmegewilligungen nötig.

Das Regierungsstatthalteramt Emmental hat im Rahmen von Vorabklärungen mitgeteilt, dass die benötigten Ausnahmegewilligungen zum Baureglement nicht erteilt werden können, sofern die Gemeinde nicht gleichzeitig das Verfahren für die Anpassung der Vorschriften startet.

Aus diesem Grund wird für die ZÖN A hinsichtlich Gebäudelänge, Fassadenhöhe und Dachgestaltung im BauR eine Anpassung vorgenommen.

## 2 Änderung ZÖN A

### 2.1 Verzicht Gebäudelänge

Das bestehende Gebäude hat eine Gebäudelänge von 42.62 m. Die räumliche Erweiterung einer Bühne ist nur auf der Ostseite möglich. Auf der westlichen Seite der Turnhalle befindet sich der bestehende Eingangsbereich, welcher den Kirchgemeindeteil mit dem Turnhallenteil vereint. Die Bühnenerweiterung ist in seiner Ausladung minimal gehalten, sodass diese im Ablauf noch einwandfrei funktioniert. Damit die Erweiterung nicht zu wuchtig erscheint, soll diese möglichst tief mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Mit einer neuen Gebäudelänge von 49.00 m ist die Gebäudelänge wie bisher beim bestehenden Bau überschritten. Weiter muss innerhalb der ZÖN A berücksichtigt werden, dass ein zukünftiger Ersatzbau für das heutige Lehrerwohnhaus beim Schulhaus ebenfalls länger bzw. breiter als der Bestand ausfallen könnte. Das aus mehreren zusammengebauten Teilen bestehende Gebäude hat sogar eine Gesamtlänge von rund 60 m.

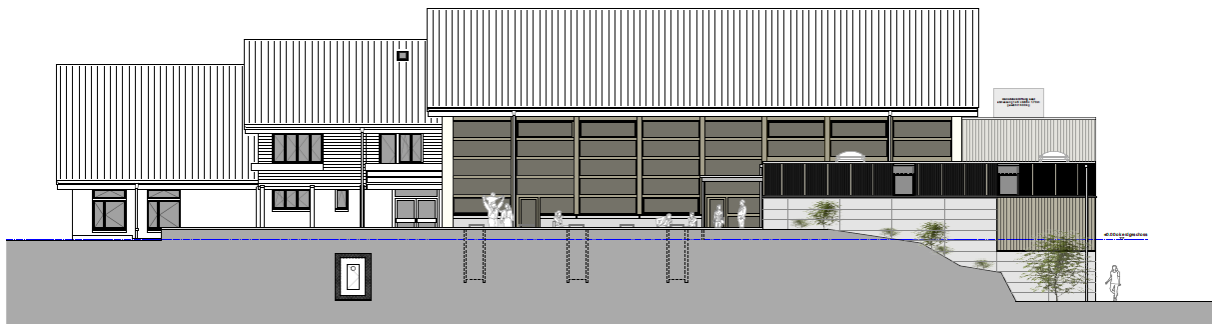


Abb. 3 Südfassade, Stand Vorprojekt

Damit auch zukünftig geeignete Erweiterungen bzw. Sanierungen in der ZÖN A für die Öffentlichkeit möglich sind, wird die Gebäudelänge nicht mehr separat geregelt. Es sind damit keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt, die reglementarischen Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten (siehe Kap. 2.4).

### 2.2 Anpassung Dachgestaltung

Gemäss Baureglement sind in der ZÖN A (mit Verweis auf die Vorschriften gemäss der Dorfzone D) Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig. Um das zusätzliche Volumen des geplanten Bühnenbaus auf der Ostseite möglichst gering zu halten, damit die Erweiterung nicht zu wuchtig erscheint, ist dieser mit einem Flachdach geplant.

Mit einer zusätzlichen Regelung sind in der ZÖN A auch Flachdächer zugelassen.

## 2.3 Erhöhung Fassadenhöhe traufseitig / Gesamthöhe

Gemäss Baureglement beträgt die Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) 7.50 m. Der geplante Bühnenanbau auf der Ostseite ist in seiner Kubatur minimal gehalten. An der flachen Decke der Bühne hängen Leinwand, Akustiksegel, Scheinwerfer, Haustechnik-Installationen. Der geplante Anbau ist in seiner Erscheinung als möglichst kleiner, schlichter Flachdachanbau geplant. Die gewählte Architektur trägt dazu bei, dass das zusätzliche Volumen möglichst klein in Erscheinung tritt. Die Fassade soll in Holz, ähnlich der Schulhauserweiterung ausgeführt werden. Die Fassadenhöhe wird mit 8.55 m jedoch überschritten.

Das maximale Nutzungsmass für Neu- und Erweiterungsbauten wird mit einer maximalen Fh t von 10.5 m festgelegt. Dieses Mass orientiert sich am vorliegenden Vorprojekt inkl. monoblock für die Lüftung. Mit dem erhöhten Mass ist in Zukunft auch eine flexible Erweiterung des bestehenden Schulhauses möglich (z.B. durch Aufstockung), ohne dass dazu wieder eine Änderung des Baureglements notwendig wird.



Abb. 4 Ost- und Nordfassade, Stand Vorprojekt

Die Fassadenhöhe traufseitig gilt für Satteldächer als grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion auf der Traufseite und der dazugehörigen Fassadenlinie auf dem massgebenden Terrain. Für Flachdächer, wie den vorliegenden Erweiterungsbau, gilt die Fassadenhöhe traufseitig ebenfalls. Hier gilt sie für den grössten Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Dachkonstruktion (oder einer Brüstung) und der darunterliegenden Fassadenlinie.

## 2.4 Grenzabstände

Die Grenzabstände werden neu direkt in den Vorschriften der ZÖN A festgelegt, da der Verweis auf die Vorschriften der Dorfzone D gestrichen wird. Als minimaler Grenzabstand gilt generell nur noch ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m, ein grosser Grenzabstand wird nicht mehr vorgegeben, da in der ZÖN in der Regel keine Wohnbauten realisiert werden.

Mit dem Projekt wird der kleine Grenzabstand nicht eingehalten. Die Grenzabstände können gemäss Art. 8 BauR jedoch mit Näherbaurechten unterschritten werden.

## 2.5 Unterschreitung Strassenabstand

Gemäss Art. 9 BauR beträgt der Strassenabstand 3.60 m. Um eine Bühnenerweiterung auf der Ostseite realisieren zu können, ist man auf die Unterschreitung des Strassenabstand angewiesen. Gemäss vorliegendem Bauprojekt würde der Strassenabstand 1.28 Meter betragen. Die Decke über dem Untergeschoss ist auf Stützen geplant, die Sichtverhältnisse (Sichtberme) verändert sich daher auf dem Niveau der Strasse nicht. Bei der betroffenen Strasse handelt es sich um eine untergeordnete Nebenstrasse.

Die Bestimmung zum Strassenabstand wird nicht generell geändert, da die Zulässigkeit einer Unterschreitung vom konkreten Einzelfall abhängt. Das Regierungsstatthalteramt Emmental konnte

aber im Rahmen der Vorabklärungen diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung in Aussicht stellen, da dank der vorgesehenen Konstruktion und der untergeordneten Bedeutung der Strasse keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

### **3 Verfahren**

Bei der Teilrevision des Baureglements im Jahr 2020 war die Bestimmung zur ZöN A von keinen Änderungen betroffen. Aus diesem Grund ist die vorliegende BauR-Änderung von der Planbeständigkeit nicht betroffen.

Mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde das massgebende Verfahren für die Änderung abgeklärt, die Änderung in Bezug auf das MZG Hübeli könnte grundsätzlich im gemischtgeringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 8 BauV erfolgen. Das AGR hat jedoch diese Zustimmung unter der Auflage erteilt, dass die erweiterten Masse nicht überall im ZöN-Perimeter gelten dürften. Damit würden die angepassten baupolizeilichen Masse ausschliesslich für den Erweiterungsbaus des MZG Hübeli gelten. Bei allfällig künftigen Gebäudeerweiterungen müssten die baupolizeilichen Masse der ZöN A wiederum in einem Ortsplanungsverfahren angepasst werden.

Damit bei zukünftigen Bedürfnissen nicht erneut eine Anpassung des Baureglements nötig wird, werden die baupolizeilichen Masse für die ganze ZöN A im ordentlichen Verfahren angepasst. So können die angepassten baupolizeilichen Masse der ZöN A auch für künftige (noch nicht konkret bekannte) Projekte zur Anwendung kommen.

Das Verfahren erfolgt somit im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff kantonales Baugesetz (BauG).

#### **3.1 Mitwirkung und kantonale Vorprüfung**

Für ein effizientes Verfahren werden die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung parallel durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung wird nach Ablauf der Mitwirkung über die Mitwirkungseingaben und allfällige Änderungen, die sich daraus ergeben informiert.

folgt

#### **3.2 Öffentliche Auflage**

folgt

#### **3.3 Beschluss**

folgt

#### **3.4 Genehmigung**

folgt

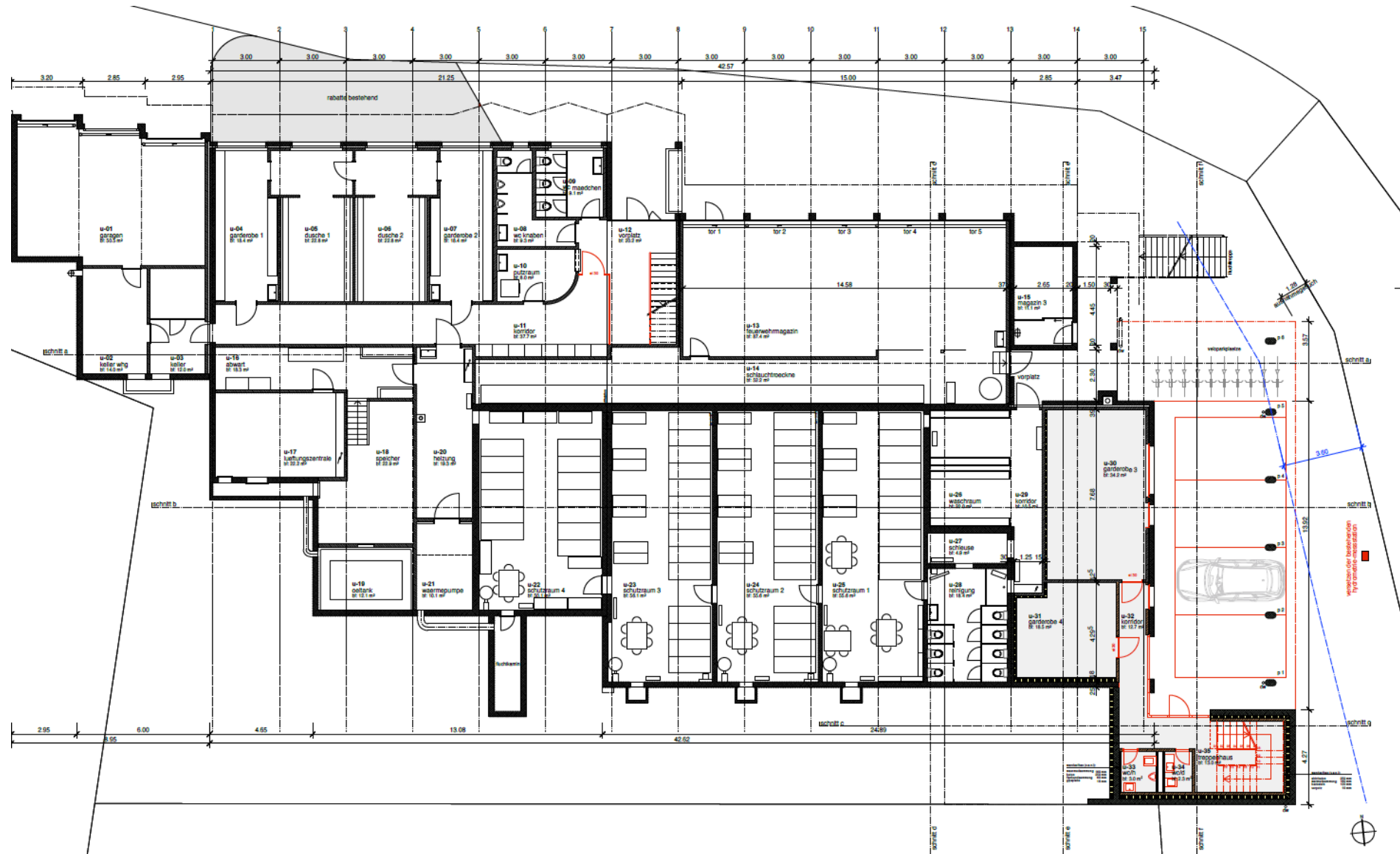
# Beilage: Planausschnitte Vorprojekt, langhard architekten ag

## Situationsplan

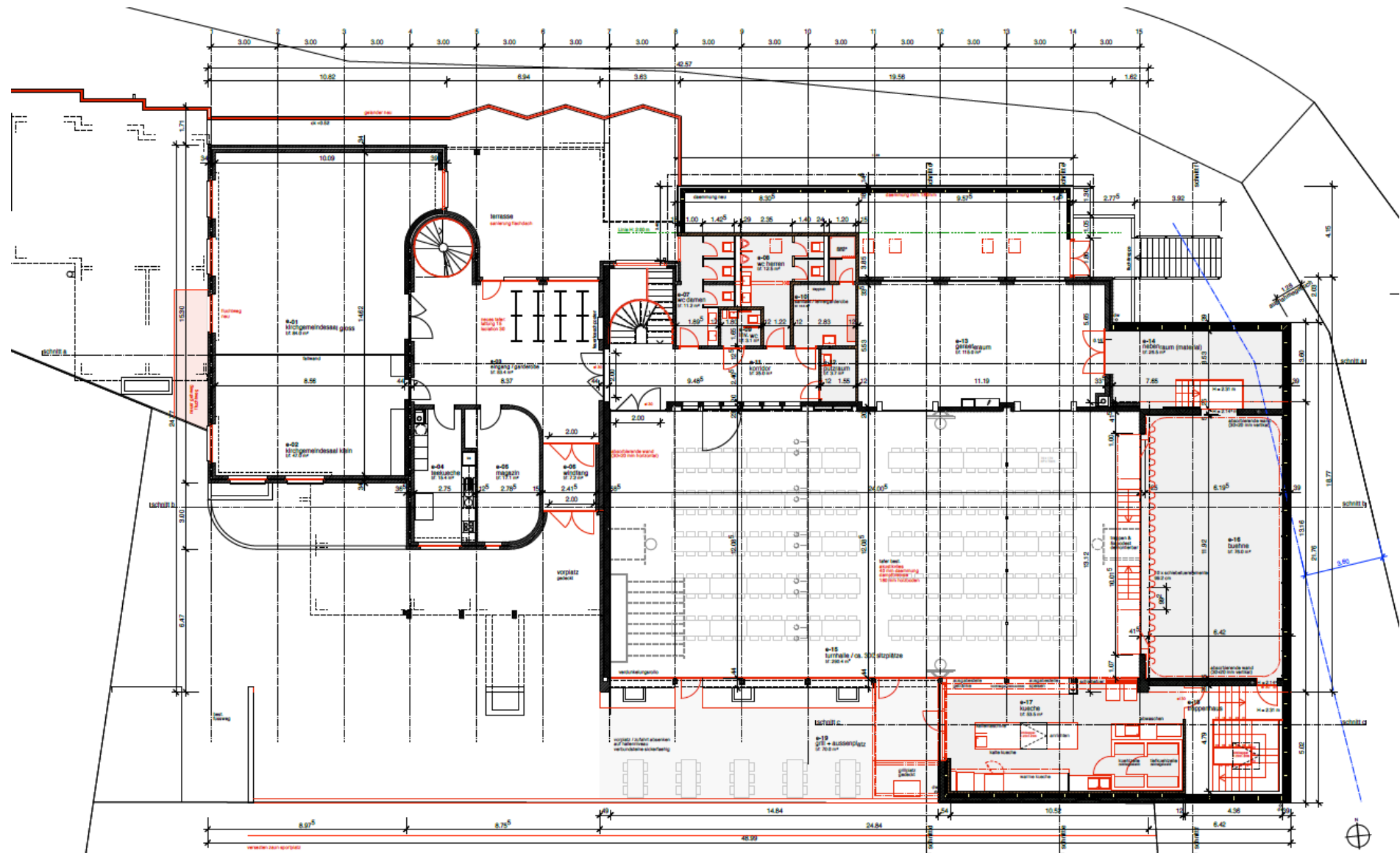




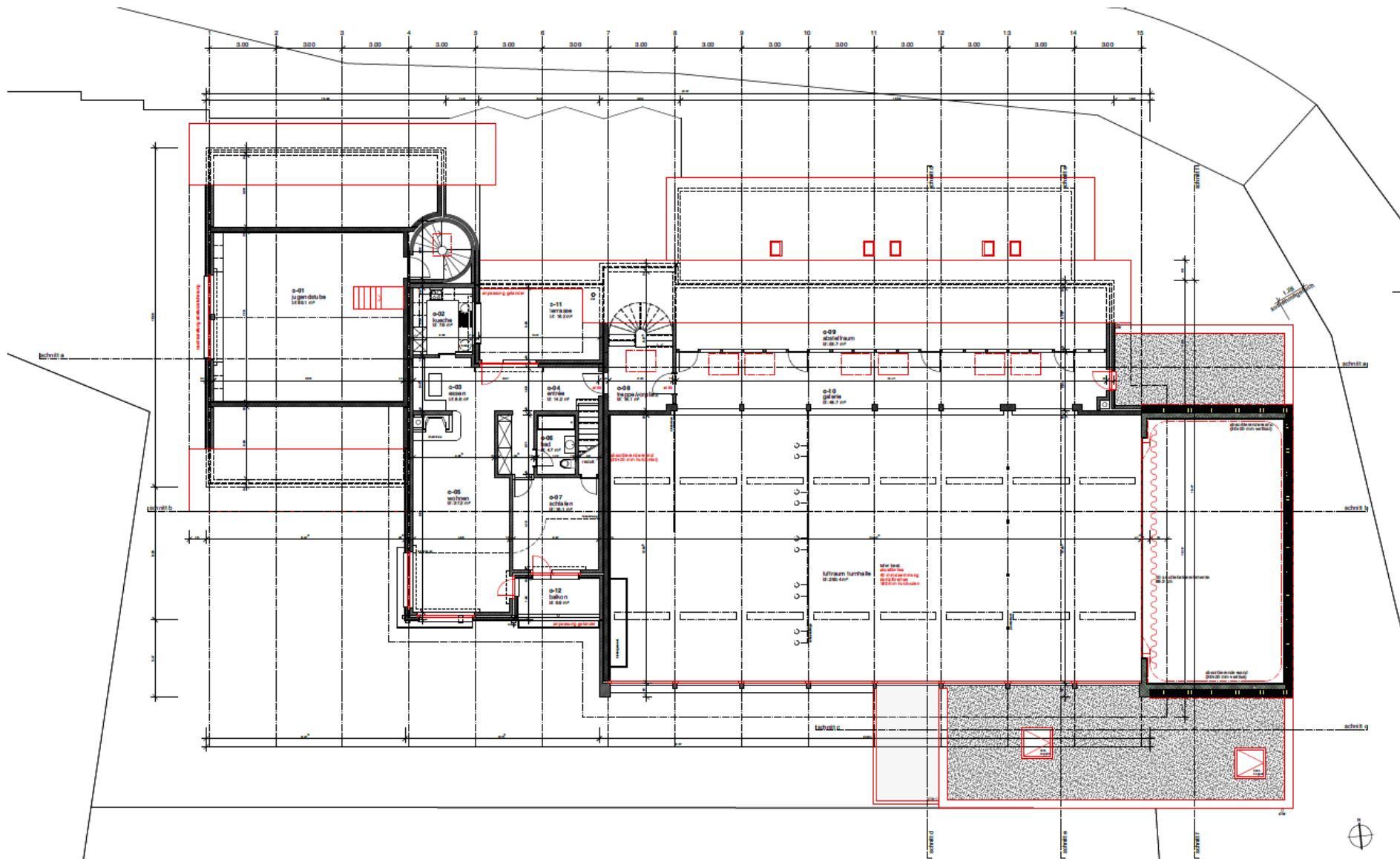
### Grundriss Untergeschoss



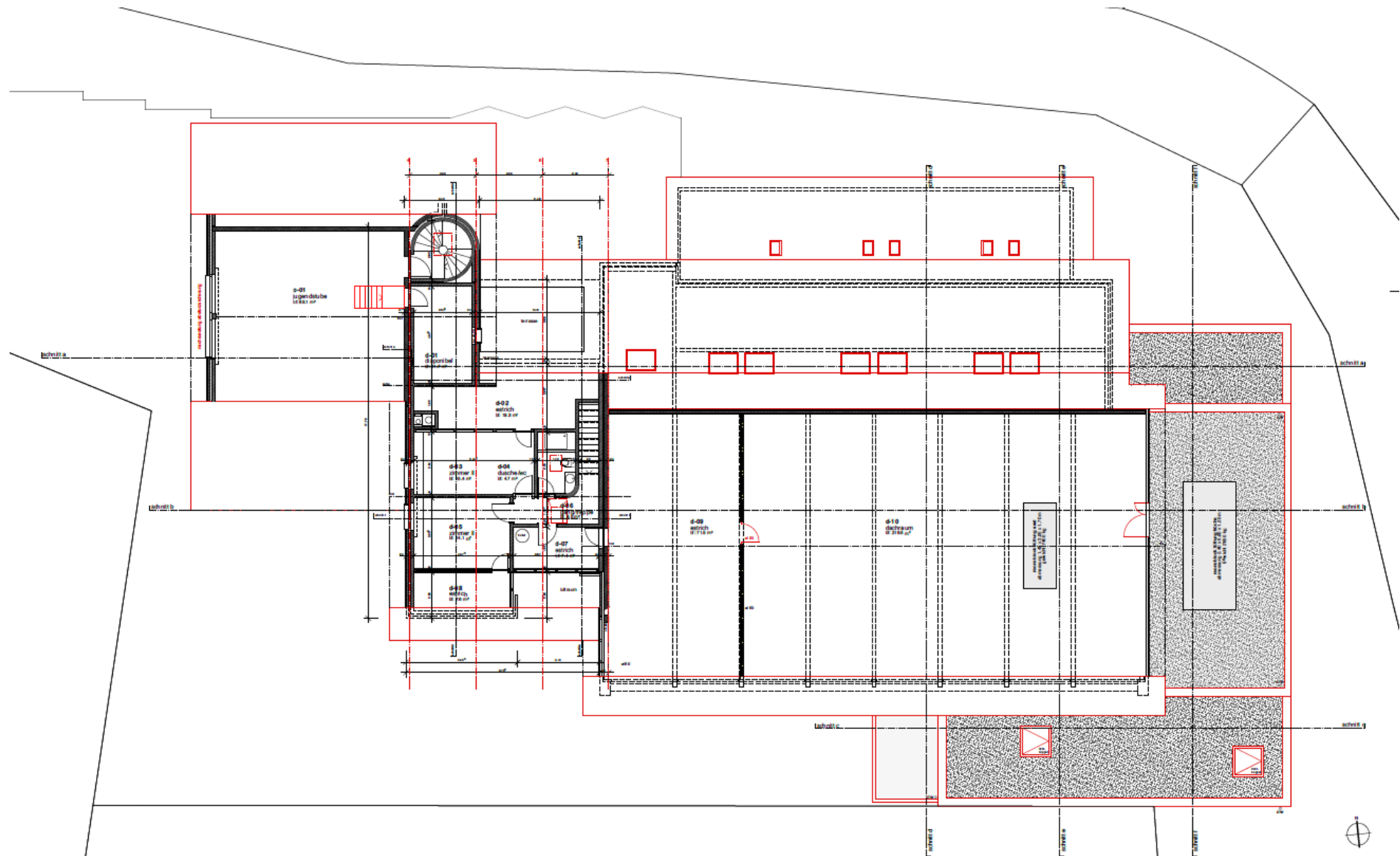
### Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



### Grundriss Dachgeschoss



## Fassadenplan

