

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

Änderung Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B, D und I



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

2. August 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Roggwil, Gemeinderat
Bahnhofstrasse 8, 4914 Roggwil BE

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Nordost Fassade Schulhaus-
erweiterung (Quelle: Architekturbüro Walther +
Partner GmbH)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Vorprojekt Oberstufenzentrum	6
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
4. Planungsziel	9
5. Gegenstand der Änderung	10
5.1 Zonenplanänderung	10
5.2 Baureglementsänderung	10
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	11
6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	11
6.2 Ortsbildschutz	12
6.3 Verkehr	12
6.4 Weitere Themen	12
7. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision	12
8. Planbeständigkeit	13
9. Verfahren	14

1. Ausgangslage

Zone für öffentliche Nutzungen
(ZÖN) B

Für das Areal der Sekundarschule wurde im Jahr 2022 ein Studienauftrag im Dialogverfahren durchgeführt. Das Neubauprojekt von Schmid Schärer Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit Skala Landschaft Stadt Raum GmbH sieht unter anderem vor, die bestehenden Schulgebäude zu erweitern, die alte Aula durch eine neue Mehrzweckhalle mit Räumen für Schul-, Sport-, Kultur- und Vereinsnutzungen zu ersetzen und die Parkplätze in den Norden des Areals zu verlegen.

Das Vorprojekt (vgl. Ziff. 2) ist nicht in allen Punkten kompatibel mit den Bestimmungen zur rechtskräftigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B «Schul- und Sportzentrum». Die Bestimmungen sind daher, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit Gebäudelängen von ca. 63 m bei der Turnhalle Hofstätten und ca. 77 m beim Oberstufenzentrum, sowie der geplanten Entwicklung, anzupassen.

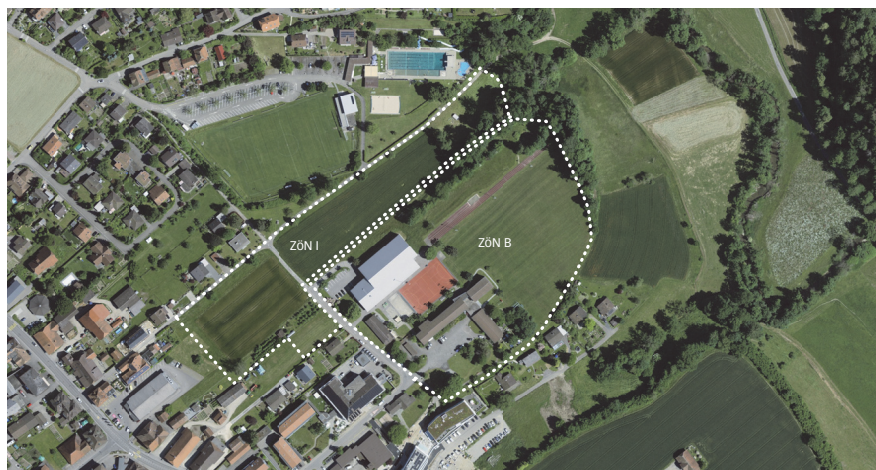


Abb. 1 Luftbild mit Perimeter der ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» und ZÖN B «Schul- und Sportzentrum» (Quelle: swisstopo)

Zone für öffentliche Nutzungen
(ZÖN) I

Direkt an die ZÖN B grenzt die im Jahr 2009 erlassene ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum». Diese bezweckt gemäss den rechtskräftigen Bestimmungen den Neubau eines Reha- und Pflegezentrums, begleitetes Wohnen und dazugehörige unterstützende Nutzungen und Nebenanlagen sowie Schulräume. Konkret plante die Stiftung «pro integral» die Errichtung eines nationalen Kompetenzzentrums für hirngeschädigte Menschen mit ca. 70 Pflegeplätzen und rund 100 Arbeitsstellen. Nachdem die Stiftung im Jahr 2016 Konkurs ging, wurde das Vorhaben nicht mehr weiterverfolgt, so dass die dafür vorgesehene ZÖN I nicht mehr benötigt wird.

Im Gebiet rund um das Alterszentrum Spycher und das Schulhaus wird heute oftmals fremdparkiert. Mit der Umsetzung des Bauprojekts zur Erweiterung des Oberstufenzentrums, und insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des Pausenplatzes, wird sich diese Situation weiter zuspitzen. Zudem ist vorgesehen die Parzellen Nrn. 1142 und 301 am Hofmattenweg mittelfristig ebenfalls zu bebauen, womit eine bisher als Personalparkplatz genutzte Fläche wegfällt.

Für das Alterszentrum Spycher sollen deshalb auf der Parzelle Nr. 1644 im Bereich der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) I die Voraussetzungen für ein zusätzliches Parkplatzangebot geschaffen werden.

Die nicht mehr benötigte ZÖN I soll daher umgezont werden. Im Hinblick auf die aktuell laufende Ortsplanungsrevision hat sich der Gemeinderat entschieden, den nordwestlichen Teil der ZÖN I der bestehenden ZÖN B als Reserve für den Schulstandort zuzuordnen. Der südwestlichen Teil soll als strategische Reserve für das Alterszentrum/Altersheim dienen und wird der bestehenden ZÖN D «Altersheim/Alterswohnungen» zugeordnet.

Aufgrund der Dringlichkeit, werden die folgenden Änderungen vorgezogen und somit losgelöst von der Revision der baurechtlichen Grundordnung durchgeführt:

- Änderung Baureglement: Bestimmungen zur ZÖN B und ZÖN D
- Änderung Zonenplan: Umzonung nordöstlicher Teil ZÖN I in ZÖN B
- Änderung Zonenplan: Umzonung südöstlicher Teil ZÖN I in ZÖN D

Ein kleiner Teil (Parz. Nr. 1644) verbleibt weiterhin in der ZÖN I, da dieses Areal im Rahmen der Revision der Ortsplanung in die Dorfzone überführt werden soll (vgl. Ziff. 7).

2. Vorprojekt Oberstufenzentrum

Bebauung

Das Vorprojekt sieht eine neue Mehrzweckhalle mit Räumen für Schul-, Sport-, Kultur- und Vereinsnutzungen vor, welches die bestehende Aula an deren Lage ersetzt. Das neue, grössere Gebäudevolumen schliesst mit einem Dach an das bestehende Oberstufenzentrum (Sekundarschulstr. Nr. 10) an, womit der Pausenplatz klar gefasst wird. An der Stelle der bestehenden Tagesschule (Sekundarschulstr. Nr. 10a) erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Schulhauses.

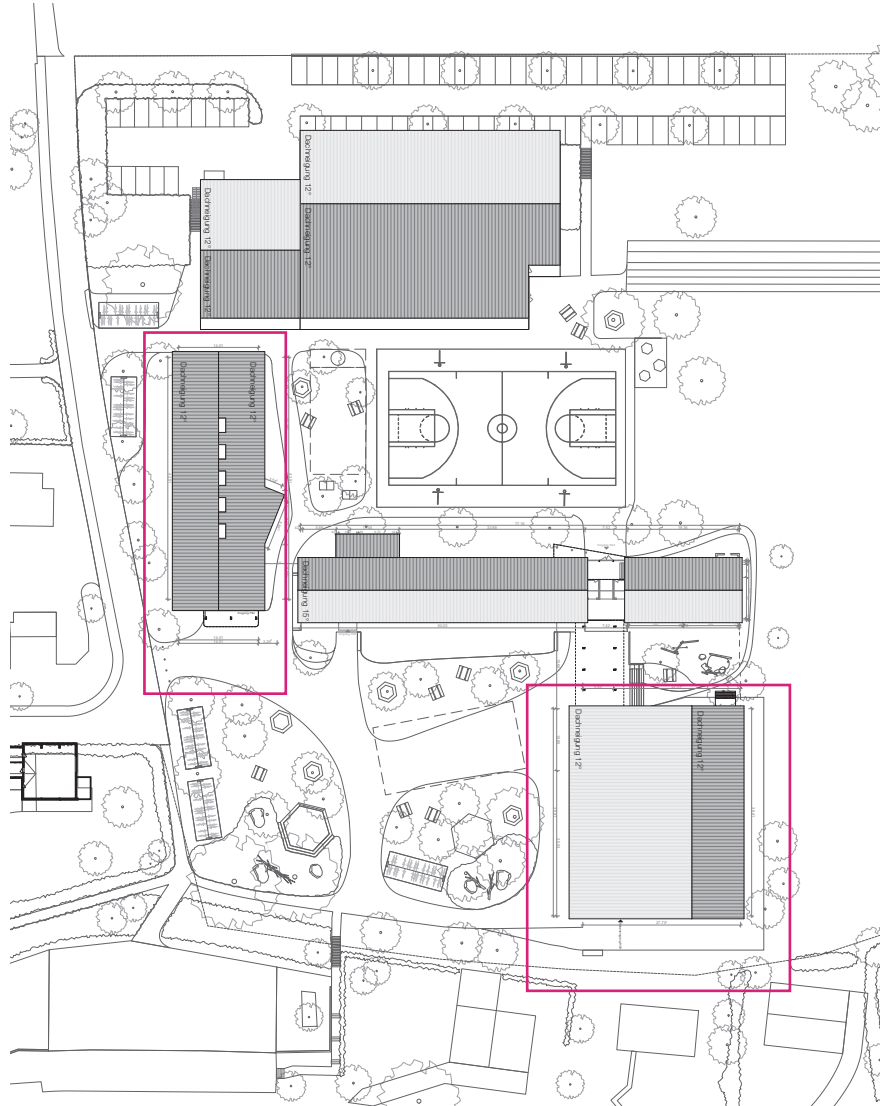


Abb. 2 Vorprojekt Dachaufsicht mit neuen Gebäudevolumen pink umrahmt, Schmid Schärer Architekten

Parkierung

Die Parkierung wird an den nördlichen Rand des Areals verlagert, damit das Areal selbst, und insbesondere der Pausenplatz, autofrei werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Areal des Oberstufenzentrums der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B «Schul- und Sportzentrum» zugewiesen. Das Areal der ZÖN I «Reha- und Pflegezentrum» ist unbebaut.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit ZöN B und ZöN I weiss umrandet

Baureglement
Art. 221

Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen sind in Art. 221 Baureglement (BR) festgelegt und werden für die verschiedenen Areale im Anhang A2 präzisiert. In Art. 221 BR wird u.a. festgelegt, dass die internen Abstände frei sind und die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1 gelten, sofern im Anhang A2 nichts Abweichendes festgelegt ist.

Die Festlegungen werden im Rahmen der laufenden Revision der Ortsplanung angepasst. Einerseits wird der zweite Satz in Absatz eins gestrichen, welcher übergeordnet mit der Besitzstandsgarantie geregelt ist, andererseits wird die Gebäudelänge nicht mehr beschränkt. Nachfolgend werden die revidierten Bestimmungen aufgeführt:

Art. 221 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)	Kommentar
¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.	<i>Zonen für öffentliche Nutzung sind Zonen gemäss Art. 77 BauG.</i>
² In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Anhang A2.	
³ Wo im Anhang A2 nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1, wobei die Gebäudelänge und die internen Abstände frei sind.	

Baureglement
Anhang 2, ZÖN B

Die Bestimmungen zur ZÖN B gemäss Anhang A2 zum Baureglement lauten wie folgt:

- Bezeichnung:** Schul- und Sportzentrum
- Zweck:** Erweiterungen des Schul- und Sportzentrums
- Baupolizeilichen Masse:** Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von mindestens 75 m zu wahren. Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11 m, gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Es kommen somit folgende **baupolizeilichen Masse der Dorfzone D1** gemäss Art. 212 BR zur Geltung:

- max. Anzahl Vollgeschosse: 2
- max. Gebäudelänge: 35.0 m

Zudem wird in Art. 414 BR zur Dachgestaltung der Dorfzone festgelegt, dass keine Flach- und Pultdächer auf Hauptgebäuden zulässig sind und dass der Dachneigungswinkel auf Hauptgebäuden zwischen 30° und 45° betragen muss.

Baureglement
Anhang 2, ZÖN I

Die Bestimmungen zur ZÖN I bezwecken die Realisierung eines Reha- und Pflegezentrums mit begleitendem Wohnen und dazugehörigen unterstützenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie Schulräumen. Auf eine detaillierte Ausführung der Bestimmungen wird verzichtet, da diese ohnehin mit der Revision der Ortsplanung aufgehoben werden sollen.

4. Planungsziel

Mit der Änderung der Bestimmungen zur ZÖN B und D und der (teilweise) Umzonung der ZÖN I zu den ZÖN B und D wird sichergestellt, dass das Vorprojekt zum Oberstufenzentrum realisiert werden kann, auf die Parkplatzproblematik im Bereich des Oberstufenzentrums und des Alterszentrums reagiert wird und die strategischen Landreserven für die langfristigen Entwicklungen gewährleistet werden können.

5. Gegenstand der Änderung

5.1 Zonenplanänderung

ZÖN B, Oberstufenzentrum

Der nordöstliche Teil der ZÖN I, umfassend die Parzellen Nrn. 562, 674, 675, 1054, 1094 und 1462 wird der ZÖN B zugeschlagen.

ZÖN I, Alterszentrum

Das restliche Gebiet der ZÖN I wird nahezu gesamthaft der ZÖN D zugeordnet. Davon ausgenommen bleibt der südwestliche Teil der Parzelle Nr. 1644 (vgl. Ziff. 7).



Abb. 4 Zonenplanänderung mit Wirkungsbereich der Änderung (rot gestrichelt)

5.2 Baureglementsänderung

ZÖN B, Oberstufenzentrum

Damit das Vorprojekt zum Oberstufenzentrum realisiert werden kann, müssen die Bestimmungen zur ZÖN B angepasst werden. Konkret weicht das Vorprojekt in folgenden Punkten von den rechtskräftigen Bestimmungen ab:

- Das Vorprojekt weist eine max. Gebäudelänge von rund 77 m auf¹ und überschreitet damit die geltende max. Gebäudelänge von 35 m.
- Es sind 3 Vollgeschosse vorgesehen, zulässig sind gestützt auf die Dorfzone lediglich 2 Vollgeschosse.
- Der Dachneigungswinkel des Vorprojekts beträgt ca. 12°, beim bestehenden Oberstufenzentrum 15°; beide Dächer liegen somit ausserhalb des zulässigen Masses von 30° bis 45°.
- Das Vorprojekt weist eine Fassadenhöhe von rund 10.60 m auf; damit wäre die Fassadenhöhe traufseitig der ZÖN B grundsätzlich eingehalten. Damit bei der Konkretisierung des Vorprojekts Projektierungsspielraum besteht, soll die zulässige Fassadenhöhe traufseitig jedoch erhöht werden.
- Der Strassenabstand wird gemäss aktuellen Erkenntnissen eingehalten

¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

ZÖN D/I, Alterszentrum	Damit das Parkplatzangebot für das Alterszentrum erweitert und die strategische Reserve für einen allfälligen Ausbau sichergestellt werden kann, werden, nebst der Umzonung der ZÖN I in die ZÖN D, die Bestimmungen zur ZÖN D entsprechend ergänzt werden.
Änderung Anhang A2	Die Festlegungen im Anhang A2 zum Baureglement werden somit wie folgt angepasst:

Nr.	Bezeichnung	Zweck		Empfindlichkeitsstufe ES
<i>Die Bestimmungen zur ZÖN A bleiben unverändert.</i>				
B	Schul- und Sportzentrum	Erweiterungen des Schul- und Sportzentrums, Veranstaltungs- und Begegnungsort	Hauptgebäude haben von der Nordost-Grenze einen Abstand von mindestens 75.0 m zu wahren. Es sind 4 Vollgeschosse mit einer Es gilt eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 11.0 m 14.0 m zulässig. Die Gebäudelänge ist frei. Der Dachneigungswinkel auf Hauptgebäuden beträgt zwischen 10° und 45° (a.T.). Gegenüber der Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 5.0 m einzuhalten.	II
D	Altersheim / Alterswohnungen	Erweiterungen des Altersheims und der Alterswohnungen mit Parkierung, Begegnungsort.	Es sind 3 Vollgeschosse mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 9.0 11.0 m zulässig. Im Übrigen gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3.	II

Die Bestimmungen zur ZÖN E bis I bleiben unverändert.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund	Das Erweiterungsvorhaben und die daraus abgeleitete Planung erfolgen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt und die Planung reagiert auf die Bedürfnisse der Bevölkerung. Mit der Realisierung der Neubauten, angrenzend an die bestehende Schulanlage, werden brachliegende Flächen in Bauzonen (besser) genutzt resp. besser nutzbar gemacht und eine angemessene bauliche Verdichtung gewährleistet. Die beanspruchten Flächen gelten als ÖV-erschlossen (Erschliessungsgütekategorie D) und sind auch für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den motorisierten
------	--

Verkehr gut erreichbar. Überdies werden keine Kulturland- oder Fruchtflächengebiete tangiert. Die Flächen liegen durchwegs im Eigentum der Einwohnergemeinde, so dass deren Verfügbarkeit sichergestellt ist.

Kanton, Region

Weder der kantonale Richtplan noch das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK), noch weitere kantonale und regionale Planungen stehen im Widerspruch zur vorliegenden Anpassung der baurechtlichen Grundordnung. Die Notwendigkeit der geplanten baulichen Massnahmen ergibt sich aus der Schulraumplanung resp. dem vorliegenden Vorprojekt.

6.2 Ortsbildschutz

Das Areal liegt abseits von bestehenden Ortsbildschutzgebieten resp. Baugruppen, zudem sind keine inventarisierten Baudenkmäler betroffen. Die Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe traufseitig um 3.0 m und der maximalen Gebäudelänge haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.

6.3 Verkehr

Das Vorhaben führt zu keiner nennenswerten Steigerung des Verkehrsaufkommens. Mit dem Projekt soll vielmehr auf die bestehende Parkplatzproblematik reagiert und ein neues Angebot geschaffen werden, damit der Pausenplatz möglichst autofrei gestaltet und die Verkehrssicherheit erhöht werden kann.

6.4 Weitere Themen

Die vorliegende Änderung hat keine weitergehenden Auswirkungen auf die Umwelt. Namentlich sind keine Fließgewässer oder sonstige Naturwerte betroffen. Nicht relevant für die vorliegende Planung sind ferner die Themen Wald, Naturgefahren, Kulturlandschutz, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

7. Stellung zur laufenden Ortsplanungsrevision

Umzonung ZÖN B, D und I

Vorliegend handelt es sich um eine Änderung der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) B, D und I, welche aufgrund Dringlichkeit und des überwiegenden öffentlichen Interesses vorgezogen zur laufenden Ortsplanungsrevision abgewickelt werden soll. Dank der Änderung kann der Schulstandort termingerecht an die geänderten Bedürfnisse und die gestiegene Anzahl Schüler/-innen angepasst und auf die Parkplatzproble-

matik im Bereich des Alterszentrums im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung am Hofmattenweg (Parzellen Nrn. 1142 und 301) reagiert werden.

Umzonung ZöN I,
Teil-Parz. Nr. 1644

Auf die Umzonung des südwestlichen Teils der ZöN I wird vorderhand verzichtet, da damit Wohnbauland geschaffen würde und die Gemeinde verpflichtet wäre, den Bedarf an Wohnbauland nachzuweisen. Der Nachweis, welcher in Form einer Gesamtübersicht über das gesamte Gemeindegebiet erbracht wird, erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Diese Änderung wird resp. kann daher nicht vorgezogen werden, so dass eine kleine Teilfläche der ZöN I übrig bleibt.

Die vorliegende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung im Hinblick auf die Umsetzung der Schulraumplanung liegt zudem im allgemeinen öffentlichen Interesse. Die Änderung betrifft ausschliesslich gemeindeeigene Areale und bedingt weder Landerwerbe zulasten noch Landverkäufe zugunsten von Privaten.

8. Planbeständigkeit

Nutzungspläne werden angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso schwerer müssen die Gründe wiegen, welche für die Planänderung sprechen.

Das rechtsgültige Baureglement sowie der Zonenplan wurden letztmals im Jahr 2007 revidiert, so dass eine Anpassung in Bezug auf das Alter der Nutzungspläne ohne Weiteres zulässig ist. In Bezug auf die im Jahr 2009 spezifisch auf die damals beabsichtigte Realisierung des Kompetenzzentrums für hirngeschädigte Menschen ausgerichtete ZöN I können zudem wesentlich geänderte Verhältnisse geltend gemacht werden.

Die Auswirkungen der Änderung sind gering, da sich lediglich der Zweck der ZöN ändert, nicht jedoch die grundsätzliche Art der Nutzung resp. die Zonenart. Die betroffenen Areale stehen weiterhin ausschliesslich für öffentliche Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde behält sich vor, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision folgende zusätzlichen Anpassungen im Zusammenhang mit den Zonen für öffentliche Nutzungen vorzunehmen:

- Der verbleibende Teil der ZöN I wird der Dorfzone D1 zugeordnet.²
- Die allgemeinen Bestimmungen zu den Zonen für öffentliche Nutzungen in Art. 221 Baureglement werden punktuell angepasst.
- Die übrigen Zonen für öffentlichen Nutzungen werden überprüft und falls notwendig angepasst.

² Bei Bedarf steht eine Bauzonenfläche im Eigentum desselben Grundeigentümers für eine flächengleiche Auszonung bereit.

Mit der vorliegenden Änderung wird sichergestellt, dass für diese oben erwähnten zusätzlichen Anpassungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Planbeständigkeit nicht zum Tragen kommt.

9. Verfahren

Die Baureglementsänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage mit Publikation im amtlichen Anzeiger, bei Bedarf Einspracheverhandlungen, Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Freigabe zuständige Gemeindebehörden	Juli 2024
Mitwirkung	12. August bis 10. September 2024
Mitwirkungsbericht, Stellungnahme	Oktober 2024
Vorprüfung	November 2024 bis Januar 2025
Überarbeitung gemäss Vorprüfung, Freigabe zuständige Gemeindebehörden	Februar 2025
Öffentliche Auflage	März/April 2025
evtl. Einspracheverhandlungen	April/Mai 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2025
Genehmigung	anschliessend