

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Roggwil

## Nutzungsplanänderung «Kaltenherberge»



### Nutzungsplanänderung

bestehend aus:

- Baureglementsauszug
- Zonenplanausschnitt

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

August 2010

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Einwohnergemeinde Roggwil

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81

[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Betrieb	5
1.2 Ortsplanung	5
<b>2. Lösungsansatz</b>	<b>6</b>
2.1 Kaltenherberge als Kunsthaus mit Mini-Beizli	6
2.2 Zielsetzung der Gemeinde	6
2.3 Planungsrechtlich	7
<b>3. Nutzungsplanänderung</b>	<b>8</b>
3.1 Baureglement	8
3.2 Zonenplan	8
<b>4. Auswirkungen auf die Umwelt (gemäss Art. 47 RPV)</b>	<b>9</b>
4.1 Raumplanung und Siedlungsentwicklung	9
4.2 Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild	9
4.3 Erschliessung	9
4.4 Lärm und Luft	10
4.5 Gewässer	10
<b>5. Verfahren und Termine</b>	<b>11</b>



## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Betrieb**

Die Kaltenherberge ist ein über 200 jähriger weitherum bekannter Landgasthof gewesen, als dieser am 4. November 2002 durch einen Grossbrand weitgehend zerstört wurde.

Die damaligen Aktionäre waren infolge des seit längerem unbefriedigenden Geschäftsganges nicht mehr Willens den Betrieb fortzuführen. Nach intensiven Bemühungen des damaligen Verwaltungsrats-Präsidenten gelang es die Aktiengesellschaft samt Brandruine im März 2004 an den jetzigen Besitzer zu verkaufen. Erhebliche Auflagen der Versicherung und die Idee des neuen Eigentümers, den Landgasthof als zeitgemäss modernen Gastrobetrieb weiterführen zu wollen, haben zu einem grosszügig dimensionierten Betrieb geführt, der am 18. März 2005 eröffnet werden konnte.

Die neue Kaltenherberge verfügte über eine top eingerichtete Bankett-Küche zur Versorgung von bis zu 400 Gästen, Konferenzräume und Bankettsäle, ein Gartenrestaurant mit 150 Sitzplätzen und eigener Buvette/Küche sowie eine Bar für 80 Gäste und 80 Autoabstellplätze. Der Betrieb erfordert einen Mitarbeiterstab von ca. 30 Personen. Dies und das Investitionsvolumen von rund 10 Mio. Franken setzen ein hohes Gästeaufkommen mit einem entsprechenden Umsatz voraus, das in den fast vier Betriebsjahren nicht annähernd erreicht wurde.

Im Herbst 2008 wurde der Gastrobetrieb eingestellt und die Einrichtungen und das Inventar verkauft. Der Verkauf der Liegenschaft war trotz grossem Abschreiber nicht möglich.

### **1.2 Ortsplanung**

Die Ortsplanung Roggwil wurde am 22. Oktober 2007 mit einer Erweiterung des Perimeters und einer Nutzungsergänzung für Hotelzimmer und Dienstwohnungen zur ZPP Nr. 12 «Kaltenherberge» genehmigt. Die ZPP Nr. 12 wurde nach dem Brand kurz vor Beginn der OP-Revision erlassen und gestützt darauf wurde der heutige Gastgewerbebetrieb in Anwendung von Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG als Gesamtvorhaben ohne Erlass einer Überbauungsordnung bewilligt.

## **2. Lösungsansatz**

### **2.1 Kaltenherberge als Kunsthaus mit Mini-Beizli**

Vor 6 Jahren, in der Planungsphase der heutigen Kaltenherberge, war es das Ziel ein lichtdurchflutetes Gesamtensemble für die Kochkunst zu bauen. Entstanden ist aus dieser Vision ein Millionen teurer Bau, der zweifelsfrei von Anfang an als Kunsthaus, Museum oder Galerie hätte genutzt werden können.

In Zukunft soll die Liegenschaft für die Kunstsammlung, die im Laufe der Jahre im Unternehmen des Eigentümers entstand, genutzt werden. Damit wird es möglich, eine ansehnliche Sammlung von über 100 erstklassigen Werken, unter dem Namen „bromer art collection“, einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Kaltenherberge soll das würdige Domizil für die bromer art collection werden. Wechselausstellungen und die Zusammenarbeit mit namhaften Künstlern und Galerien sollen inskünftig das grossartige Gebäudeensemble wieder beleben.

Geplant ist daher auch die Wiedereröffnung des Glaspavillons samt Garten als kleines trendiges, zur Szene passendes Restaurant, das unabhängig vom Kunstbetrieb öffentlich zugänglich sein soll. Auf dieser Basis sollte ein Gastrobetrieb mit einem kleinen straffen Angebot auch finanziell interessant sein. Sobald ein passender Gastronom gefunden ist, soll das Projekt Kunstgalerie/Kunsthandel in die Realität umgesetzt werden. Es ist dabei folgendes Vorgehen denkbar: Eröffnung des Gartenrestaurants im Glaspavillon Frühsommer 2010, Eröffnung des Hauptgebäudes als Kunsthaus/Art Galerie ca. November 2010.

### **2.2 Zielsetzung der Gemeinde**

Bei der Kaltenherberge handelt es sich um einen traditionsreichen Gastgewerbebetrieb, der aus der Sicht der Gemeinde unter allen Umständen in irgend einer Form weitergeführt werden soll. Der Gemeinderat ist bereit, die erforderlichen planungsrechtlichen Anpassungen der Nutzungsbestimmungen vorzunehmen. Die vorgesehene Nutzung ist dem Ort und den vorhandenen Bauten angepasst und soll mit den neuen Vorschriften sichergestellt werden. Am Erhalt der Baustruktur und einer Wiederbelebung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse.

### **2.3 Planungsrechtlich**

Gestützt auf das Nutzungskonzept (vgl. 2.1) wird vorgeschlagen, die ZPP Nr. 12 durch eine massgeschneiderte Sondernutzungszone abzulösen, die sich formal an diejenige für die Brunnmatt anlehnt (ehemaliges Gugelmann-Areal).

Nutzungspläne können geändert werden, wenn es das öffentliche Interesse verlangt und sich die Verhältnisse seit Erlass der Planung wesentlich verändert haben.

Die bestehenden engen Nutzungsbestimmungen sind für das neue Nutzungskonzept nicht anwendbar. Der Eigentümer und die Planungsbehörden sind seinerzeit von Voraussetzungen ausgegangen, die sich im Nachhinein als nicht zutreffend erweisen. Die Nutzungsänderung liegt zudem sehr nahe bei der bisherigen Nutzung und erlaubt diese mit Anpassungen weiterzuführen, weshalb die ursprüngliche Zielsetzung der zu ändernden Planung beibehalten wird. Deshalb liegt eine Nutzungsänderung auch im öffentlichen Interesse und die Planbeständigkeit hat daher nachrangige Bedeutung.

### **3. Nutzungsplanänderung**

#### **3.1 Baureglement**

Dem neuen Art. 37a «Sondernutzungszone „Kaltenherberge“ SZK» liegen die folgenden Überlegungen zu Grunde:

- Die heutigen Bauten und strassenbildprägenden Aussenanlagen sind zu erhalten.
- Das Nutzungsspektrum wird soweit geöffnet, dass Kunstausstellungen, Events, die Lagerung von Kunstgegenständen und Antiquitäten und deren Unterhalt, ein kleiner Gastrobetrieb sowie im eingeschränkten Umfang Wohnen möglich sind.
- Die Grundzüge der Gestaltung für Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich werden offener formuliert.
- Die übrigen Bestimmungen der ZPP werden zum Teil leicht angepasst übernommen.

In Ergänzung zum Art. 37a werden mit dem Art. 43 GBR die baupolizeilichen Masse und die Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV festgelegt.

#### **3.2 Zonenplan**

Als Folge der Baureglementsänderung muss im Zonenplan der Perimeter der ZPP Nr. 12 durch eine der Sondernutzungszone entsprechende farbige Fläche ersetzt werden.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt (gemäss Art. 47 RPV)**

### **4.1 Raumplanung und Siedlungsentwicklung**

Die Nutzungsplanänderung «Kaltenherberge» hat lokal zur Folge, dass das Areal durch ein breiteres Nutzungsspektrum genutzt und gestützt auf die neuen Vorschriften im rückwärtigen Bereich auch dichter bebaut werden kann. Dies hat auf die Siedlungsentwicklung von Roggwil jedoch keinen erheblichen Einfluss.

Gestützt auf die nach wie vor restriktiven Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften besteht kaum eine Gefahr, dass hier eine Fehlentwicklung oder eine unkontrollierbare Ausweitung der Nutzung entsteht. Ein Ausschluss der Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ist nicht erforderlich, weil ohnehin nicht zusätzlich mehrere Neubauten erstellt werden können.

Gemessen an der nicht weit vom Standort entfernten bestehenden und möglichen Nutzung des ehemaligen Gugelmann-Areals ist hier weder eine verkehrsentensive Nutzung möglich noch eine weitgehend freie Gestaltung zulässig.

### **4.2 Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild**

Im Bereich der geplanten Nutzungsänderung befinden sich keine geschützten Naturobjekte.

Für das Ortsbild von Bedeutung ist die vorhandene Bau- und Aussenraumgestaltung mit der raumeinnehmenden Baumreihe längs der Landstrasse. Diese das Ortsbild prägende Situation gilt es zu erhalten.

Im rückwärtigen Bereich reicht die Zone an einen Bewässerungskanal sowie an das sich öffnende Landwirtschaftsgebiet. Das Areal ist gut in die vorhandene Baugruppe mit relativ dichtem Baumbestand eingebettet und aus der Ferne kaum wahrzunehmen. Der Bewässerungskanal hat eine geringe ökologische Bedeutung; Wasser fliesst nur zeitweise.

### **4.3 Erschliessung**

Die Erschliessung erfolgt ab der Landstrasse (Kantonsstrasse) und ist bestehend. Eine gegenüber heute dichtere bauliche Ausstellungs-, Lager- und Unterhaltsnutzung mit kleinem Gastrobetrieb wird voraussichtlich zu keinem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen, als dies mit einem gut laufenden Restaurations- und Hotelbetrieb möglich gewesen wäre. Die geplante Nutzung verursacht voraussichtlich erheblich weniger Kundenverkehr als der vormals gut laufende Landgasthof.

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mit der ASm-Haltestelle „Kaltenherberge“ sichergestellt. Diese Haltestelle wird im Halbstundentakt bedient und verbindet den Standort mit der Regions-Kernstadt Langenthal und mit Roggwil.

#### **4.4 Lärm und Luft**

Die Umgebung der Kaltenherberge kann abgesehen vom Verkehrsaufkommen der Landstrasse als ruhig bezeichnet werden. In der angrenzenden Landwirtschaftszone und in der ersten Bautiefe der Wohnzone W2 entlang der Landstrasse gilt wie in der Sondernutzungszone (gegenüber der ZPP unverändert) die Empfindlichkeitsstufe ES III. In der zweiten Bautiefe der Wohnzone W2 gilt die ES II.

Aufgrund der bestehenden Arealzufahrt wirkt sich der zu erwartende Verkehr nicht erheblich anders auf die benachbarten Wohnbauten aus.

Der Standort wird auch mit dem neuen Nutzungsspektrum keine besonderen Emissionen verursachen. Es ist davon auszugehen, dass die neuen Nutzungen und Bauten nach den neusten Erkenntnissen und dem Stand der Technik geplant und ausgerüstet werden.

Die Nutzungsänderung hat auf die Umgebung bezüglich Lärm und Luft keinen erheblichen Einfluss.

#### **4.5 Gewässer**

Die Nutzungsänderung wird sich auf den Kanal kaum erheblich anders auswirken als die bisher als Erweiterung zulässige Hotelnutzung mit Autoabstellplätzen. Mit den neuen Vorschriften werden der Bauabstand zum Kanal und der Grünstreifen entlang des Kanals vergrössert.

## 5. Verfahren und Termine

Der Entwurf der Baureglementsänderung mit formeller Anpassung des Zonenplans wird der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Mitwirkung vorgelegt, nach dem die Planung durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft wurde.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsinstrumente auf deren Rechtmässigkeit.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt nach der gestützt auf die Vorprüfung erfolgten Bereinigung. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können unter den Voraussetzungen von Art. 35 BauG Einsprachen erhoben werden.

Der vorgesehene Terminplan sieht wie folgt aus:

Vorprüfung durch den Kanton	April 2010
Beschlussfassung durch Gemeinderat	21. April 2010
öffentliche Auflage und Mitwirkung	29.04 - 31.05.2010
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	21. Juni 2010
Genehmigung	August 2010

Während der Auflage sind weder Einsprachen erhoben noch Rechtsverwahrungen angemeldet worden. Die Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2010 hat die Zonenplanänderung mit grossem Mehr beschlossen.

