
Überbauungsordnung «Bärenmatte 2»

Gemeinde Röthenbach i. E.

Bericht zur Mitwirkung

anonymisierte Version für Veröffentlichung

Impressum

Auftraggeber: Peter Zuber, Dorf 22, 3538 Röthenbach i. E.
Planer: Lohner + Partner AG, Bälliz 67, 3600 Thun
Autoren: Gemeindeverwaltung Röthenbach i. E., Christian Bichsel

Version	Datum	Inhalt
1	11.08.2025	Bericht zur Mitwirkung

August 2025

1 Einleitung

Der Einbezug der Bevölkerung spielt bei Ortsplanungsverfahren eine wichtige Rolle. Nach der Entwurfsphase konnte vom 23. Mai bis 23. Juni 2025 die offizielle Mitwirkung zur Überbauungsordnung der Bärenmatte durchgeführt werden. Eine Informationsveranstaltung fand am 04.06.2025 um 20.00 Uhr im Mehrzweckgebäude Hübeli statt.

Die Bevölkerung wurde durch eine offizielle Publikation im Amtsanzeiger vom 22.05.2025 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht. Alle Unterlagen wurden zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Folgende Unterlagen sind zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Überbauungsordnung Bärenmatte 2 mit Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften
- Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Bärenmatte im Bereich der Parzelle Nr. 401
- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Bärenmatte Röthenbach i. E.

Bei der Gemeindeverwaltung sind innerhalb der Frist 2 schriftliche Eingaben eingegangen.

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Ein-gabe Nr.	Name	Adresse
1	anonymisierte Version	anonymisierte Version
2	anonymisierte Version	anonymisierte Version

3 Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der Mitwirkung wurde 2 schriftliche Eingaben auf der Verwaltung eingereicht. Die vorgebrachten Anliegen sind nachfolgend aufgeführt.

Die Zahlen in der Spalte «Nr.» beziehen sich auf die Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben.

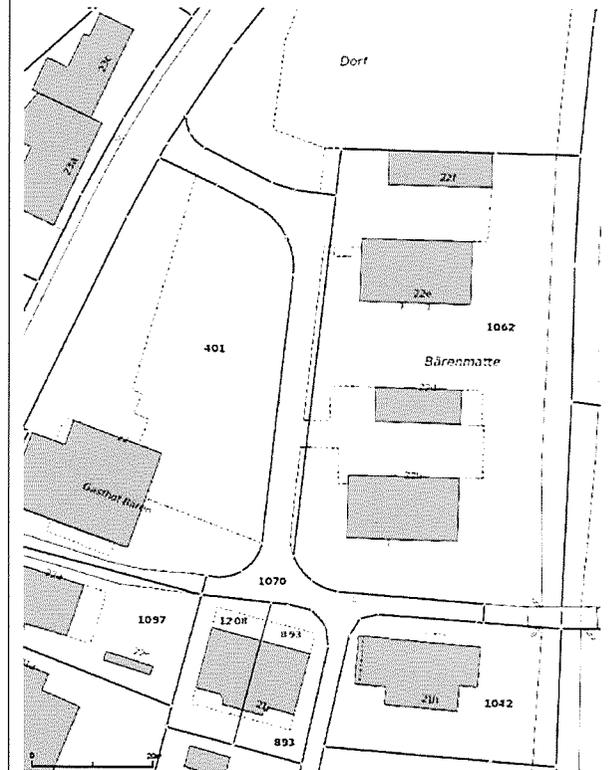
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Erläuterung	Antwort des Gemeinderats
1	Zufahrt zur Einstellhalle	<p>Die geplante Zufahrt zur Einstellhalle unmittelbar im Hauseingangsbereich der Liegenschaft Dorfmatte 21j der Parzelle Nrn. 893 und 1208 ist zu ändern.</p> <p>Wie an der Infoveranstaltung erwähnt, wird eine altersdurchmischte Wohnform auf der Parzelle 401 Bärenmatte angestrebt. Mit den geplanten 18 Wohneinheiten und den 6 Aussen- und 14 Innenparkplätzen in der neu zu erstellenden Einstellhalle bedeutet das, dass im Eingangsbereich unserer Liegenschaft während des ganzen Tages ein Kommen und Gehen von Fahrzeugen ist. Für uns verliert unsere Liegenschaft an Wohnqualität und an Wert. Aktuell sind wir an der Planung der Nachfolgelösung der Eigentümerschaft, im besten Fall einer Familie mit Kindern, und verstehen die geplante Lösung nicht. Auf der Parzelle 401, im Bereich der geplanten, neuen Wohneinheiten, sind eine Zufahrt zu den Einstellhallenplätzen und das Realisieren von Aussenparkplätzen problemlos möglich. Die Zufahrt darf im Bereich dieser Wohneinheiten sein und muss nicht im Bereich bestehender Liegenschaften geplant werden.</p>	<p><i>Die Dällenbach/Ewald Architekten AG wird die Planung bezüglich der Zufahrt zur Einstellhalle überprüfen, um eine Zufahrt an einem verschobenen Standort zu ermöglichen. Die Gemeinde wird zusammen mit dem Grundeigentümer des Areals Bärenmatte die Resultate der Überprüfung sowie einen möglichen Lösungsvorschlag den Mitwirkenden zu gegebener Zeit vorstellen.</i></p>
1	Strassenunterhalt - Winterdienst	<p>Wie ist, insbesondere im Winter, der Unterhalt der Zufahrtsstrasse geplant? Die bisherigen Möglichkeiten der Schneeablagerungen werden mit der geplanten Überbauung stark eingeschränkt. Durch den vermehrten Schattenwurf infolge der neu geplanten Gebäude wird die Strasse noch mehr vereist als bisher. Nebst den gefährlichen Situationen, die dadurch entstehen können, werden die bisherigen Grundeigentümer kaum mehr bereit sein, selbst nach Lösungen gegen die Vereisung zu suchen.</p>	<p><i>Der Strassenunterhalt und der Winterdienst auf der Parzelle 1070 erfolgt durch die Gemeinde.</i></p> <p><i>Nicht zum Auftrag der Gemeinde im Sinne des Strassen- und Wegreglements gehört die Schneeräumung auf dem öffentlichen Fussweg zwischen dem Bären und dem Bärenstöckli, sowie auf privaten Plätzen.</i></p> <p><i>Der Schnee ab der Gemeindestrasse (Parz. Nr. 1070) wird bereits heute zu 95 % auf der gegenüberliegenden Seite des Rötenbachs, auf der Parzelle Nr. 1195 deponiert. An dieser Praxis</i></p>

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Schneeablagerung im Bereich Ein- und Ausfahrt in die und aus der Hauptstrasse zu richten. Hier muss gewährleistet sein, dass die Sicht nicht durch Schneehaufen beeinträchtigt sein wird.

wird sich, gemäss internen Abklärungen, auch nach einer Überbauung der Parzelle Nr. 401 nichts ändern.

Schneedepots auf privaten Grundstücken sind grundsätzlich im Sinne von Art. 75 des Strassengesetzes zu dulden. Allfällige durch diese Beanspruchung entstehende, namhafte Schäden, sind vom verursachenden Gemeinwesen zu beheben bzw. zu entschädigen.

Die Schneeräumung hat so zu erfolgen, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden.



1	Löschung Wegrecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 401	Aus dem Jahre 1935 ist auf unseren Parzellen 893/1208 ein Wegrecht z. L. Parzelle 401 Röthenbach begründet. Mit der Erstellung und Übernahme der Zufahrtsstrasse durch die Einwohnergemeinde Röthenbach i. E. (Parzelle 1070) kann unserer Meinung nach diese Last auf dem Grundstück 401 gelöscht werden.	<i>Die Löschung des privaten Wegrechtes ist vermutlich sinnvoll. Da es sich nicht um eine öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit handelt, obliegt der diesbezügliche Entscheid nicht der Gemeinde.</i>
1	Verkleinerung des Projektes „klein und fein“	Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Lösung für eine sinnvolle Überbauung dieser Parzelle. Warum aber nicht klein und fein und ohne einschneidende negative Auswirkungen für die Nachbargrundstücke? Die Wahrnehmung, dass das Projekt vor allem den Bedürfnissen eines Investors entsprechen muss, ist vermutlich falsch. Ob ein schönes Ortsbild oder eine schöne Orts-einfahrt bedeutet, dass sich hinter 3 neuen Gebäuden ein schützenswertes Objekt, das dringend eine Aussensanierung nötig hätte, das Bärenstöckli und mit der „Schmitte“ ein weiteres erhaltenswertes Gebäude, das auch schon bessere Zeiten hatte, befinden, sei dahin gestellt. In diesen Gebäuden wäre auch Wohnraum zu realisieren.	<i>Die Überbauungslösung ermöglicht einerseits eine haushälterische Nutzung einer bestehenden Bauparzelle und die Erstellung von kleineren Geschosswohnungen zum Beispiel für altersgerechtes Wohnen. Die haushälterische Nutzung der Baugrundstücke und die innere Siedlungsentwicklung sind raumplanerische Vorgaben von Bund und Kanton sowie entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Für die sorgfältige Einpassung in den örtlichen Kontext wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und verschiedene Bebauungslösungen untersucht. Die vorliegende Lösung fügt sich bestmöglich in die Umgebung ein. Mit dem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege in den Planungsprozess des Richtprojekts wurde zudem sichergestellt, dass eine bezüglich Schutzobjekten verträgliche Lösung erarbeitet wurde.</i>
2	Zufahrt zur Einstellhalle	Die geplante Zufahrt zur Einstellhalle vor den Häusern 22B + 22E sowie vor dem vorhandenen Kinderspielplatz (Parzelle 1062) ist für deren Bewohner nicht zumutbar und ist zu ändern. Wie an der Infoveranstaltung erwähnt, wird eine altersdurchmischte Wohnform auf der Parzelle 401 Bärenmatte angestrebt. Mit den geplanten 18 Wohneinheiten und den 6 Aussen- und 14 Innenparkplätzen in der neu zu erstellenden Einstellhalle bedeutet das, dass vor den erwähnten Häusern und vor dem Spielplatz ein beträchtlicher Mehrverkehr, auch nachts, stattfinden wird.	<i>Die Dällenbach/Ewald Architekten AG wird die Planung bezüglich der Zufahrt zur Einstellhalle überprüfen, um eine Zufahrt an einem verschobenen Standort zu ermöglichen. Die Gemeinde wird zusammen mit dem Grundeigentümer des Areals Bärenmatt die Resultate der Überprüfung sowie einen möglichen Lösungsvorschlag den Mitwirkenden zu gegebener Zeit vorstellen.</i>

		Mit etwas gutem Willen könnte sicher eine sinnvollere Zufahrt zu der Einstellhalle und das Realisieren von Aussenparkplätzen geplant werden.	
2	Sägerei De Ligno AG, Lärmschutz	In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Überbauung befindet sich seit Jahrzenten die Sägerei De Ligno AG. Dazu 2 Bemerkungen: Ist man sich bewusst, dass aus der Arbeitstätigkeit Z.T. beträchtlicher Lärm entsteht? Dieser Tatsache muss bei der Erteilung der Baubewilligung entsprechend Rechnung getragen und auf der Liegenschaft angemerkt werden. Somit könnten Reklamationen der neuen Bewohner der Bärenmatte verunmöglicht werden.	<i>Bereits heute befinden sich Wohnnutzungen und Mischzonen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III im Umfeld der Sägerei. Das heisst, bereits heute muss in der Arbeitszone ein entsprechender Immissionsschutz gegenüber der bestehenden Wohnnutzung erfolgen. Mit der Arealentwicklung ändert sich die Situation nicht, zumal die Lärmempfindlichkeitsstufe im Areal nicht geändert wird.</i>
2	Sägerei De Ligno AG, Zukunft Wärmeverbund	Sollte wider Erwarten die Sägerei ein Problem darstellen, was passiert mit dem Wärmeverbund? Wer übernimmt allfällige Zusatzkosten die daraus entstehen könnten? Hier sollte zwingend in entsprechenden Vereinbarungen/Verträgen sichergestellt werden, dass diese Punkte zu keinen Streitigkeiten Anlass geben können.	<i>s. vorangehende Antwort.</i>
2	Strassenunterhalt - Winterdienst	Wie ist, insbesondere im Winter, der Unterhalt der Zufahrtsstrasse geplant? Die bisherigen Möglichkeiten der Schneeablagerungen werden mit der geplanten Überbauung stark eingeschränkt. Durch den vermehrten Schattenwurf infolge der neu geplanten Gebäude wird die Strasse noch mehr vereist als bisher. Nebst den gefährlichen Situationen, die dadurch entstehen können, werden die bisherigen Grundeigentümer kaum mehr bereit sein, selbst nach Lösungen gegen die Vereisung zu suchen. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Schneeablagerung im Bereich Ein- und Ausfahrt in die und aus der Hauptstrasse zu richten. Hier muss gewährleistet sein,	<i>Der Strassenunterhalt und der Winterdienst auf der Parzelle 1070 erfolgt durch die Gemeinde. Nicht zum Auftrag der Gemeinde gehört die Schneeräumung auf der Strasse zwischen dem Bären und dem Bärenstöckli, sowie auf privaten Plätzen. Der Schnee ab der Gemeindestrasse (Parz. Nr. 1070) wird bereits heute zu 95 % auf der gegenüberliegenden Seite des Rötenbachs, auf der Parzelle Nr. 1195 deponiert. An dieser Praxis wird sich, gemäss internen Abklärungen, auch nach einer Überbauung der Parzelle Nr. 401 nichts ändern.</i>

		<p>dass die Sicht nicht durch Schneehaufen beeinträchtigt sein wird.</p>	<p><i>Schneedepots auf privaten Grundstücken sind grundsätzlich im Sinne von Art. 75 des Strassengesetzes zu dulden. Allfällige durch diese Beanspruchung entstehende, namhafte Schäden, sind vom verursachenden Gemeinwesen zu beheben bzw. zu entschädigen.</i></p> <p><i>Die Schneeräumung hat so zu erfolgen, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden.</i></p> 
2	Ländlich anstatt Grosstadtcharakter	<p>Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Lösung für eine sinnvolle Überbauung dieser Parzelle. Wir möchten aber sicherstellen, dass die Lebensqualität von Röthenbach und das gute Zusammenleben in der Bärenmatte nach wie vor</p>	<p><i>Die Überbauungslösung ermöglicht einerseits eine haushälterische Nutzung einer bestehenden Bauparzelle und die Erstellung von kleineren Geschosswohnungen zum Beispiel für al-</i></p>

		gewährleistet ist. Röthenbach soll ländlich bleiben und nicht Grossstadtcharakter annehmen.	<p><i>tersgerechtes Wohnen. Die haushälterische Nutzung der Baugrundstücke und die innere Siedlungsentwicklung sind raumplanerische Vorgaben von Bund und Kanton sowie entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.</i></p> <p><i>Für die sorgfältige Einpassung in den örtlichen Kontext wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und verschiedene Bebauungslösungen untersucht. Die vorliegende Lösung fügt sich bestmöglich in die Umgebung ein. Mit dem Einbezug der kantonalen Denkmalpflege in den Planungsprozess des Richtprojekts wurde zudem sichergestellt, dass eine bezüglich Schutzobjekten verträgliche Lösung erarbeitet wurde.</i></p>
--	--	---	---

Zu den weiteren Inhalten der Überbauungsordnung sind keine Eingaben eingegangen.

4 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Mitwirkungsbericht ist zu eröffnen an:

- Lohner + Partner AG, Herrn Urs Fischer, Bälliz 67, 3600 Thun (fischer@lohnerpartner.ch)
- Dällenbach/Ewald Architekten AG, Industriegeweg 33, Postfach 208, 3612 Steffisburg (info@daellenbachewald.ch)
- Beutler Bauplanung GmbH, Kächbrunnenweg 17, 3672 Oberdiessbach (info@beutlerbauplanung.ch)
- Peter Zuber, Dorf 22, 3538 Röthenbach i. E. (igbaeren.roethenbach@gmail.com)
- Mitwirkende

Namens des Gemeinderates

der Präsident:

der Sekretär:



Matthias Sommer

Christian Bichsel

3538 Röthenbach i. E., 11. August 2025