

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BÄRENMATTE"

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 22. April 2025

Verfahren nach Art. 58 Abs. 2 BauG

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP 4 |

Erläuterungsbericht | Mitwirkungsbericht



Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Rüti bei Büren

Bachstrasse 4

3295 Rüti bei Büren

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20a

3012 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Ausgangslage und Verfahren	5
1.2	Planungsorganisation	6
1.3	Planerische Rahmenbedingungen	7
2	Planungsziele und -massnahmen	11
2.1	Planungsziele	11
2.2	Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bärenmatte"	11
2.3	Überbauungsordnung (UeO) "Bärenmatte"	12
3	Referenzkonzept	13
4	Planerische Beurteilung und Würdigung	15
4.1	Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	15
4.2	Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	15
4.3	Schutz von Naturobjekten	16
4.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	17
4.5	Beanspruchung von Kulturland	17
4.6	Ausgleich von Planungsvorteilen	17
5	Planerlassverfahren	18
5.1	Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)	18
5.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG)	18
5.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)	18
5.4	Beschluss (Art. 66 BauG)	18
	Anhang	19

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage und Verfahren

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 4 "Bärenmatte" liegt am westlichen Dorfeingang von Rüti bei Büren. Die ZPP bezweckt die Erweiterung des in der Zone ansässigen Hotel- und Gastgewerbebetriebes und dessen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Die ZPP 4 "Bärenmatte" wurde in der 2022 genehmigten Ortsplanungsrevision (OPR) nicht behandelt. In diesem Sinne gelten weiterhin die Vorschriften der vorherigen baurechtlichen Grundordnung vom 06.12.2005 (inkl. Änderungen).



Abb. 1: Orthofoto Rüti bei Büren mit Lage des historischen Dorfkerns und der "Bärenmatte" am westlichen Dorfrand (freier Massstab)

Die Grundeigentümerschaft plant, auf der Parzelle 618 ein neues Hotel zu bauen. Aus raumplanerischer Sicht ist die Entwicklung des Gebiets nachvollziehbar. Eine potenzielle Überbauung kann aber nicht ohne die vertiefte Auseinandersetzung mit dem national geschützten Ortsbild (ISOS) einhergehen, denn nebst der Siedlungsentwicklung nach Innen ist auch der Erhalt von kulturell wertvollen Ortsbildern ein nationales Ziel.

Im Rahmen der Vorprüfung der Revision der Ortsplanung stellte sich die Kantonale Denkmalpflege (KDP) deshalb auf den Standpunkt, dass der Gestaltung und Qualitätssicherung eine grosse Bedeutung zukommt. Zur Erfüllung dieser Vorgaben wurde in Absprache mit der Gemeinde Rüti bei Büren und der KDP ein Werkstattverfahren durch-

geführt. Hierbei wurde ein Referenzkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für die Weiterentwicklung zu einem Bauprojekt (Baugesuch) sowie für die Ausarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) dient und den Ansprüchen der KDP zum Orts- und Landschaftsbild entspricht (vgl. Schlussbericht Werkstattverfahren im Anhang). Mit Vorliegen des Referenzkonzeptes kann ausserdem die geltende Zone mit Planungspflicht (ZPP) angepasst werden. Das Referenzkonzept wird zur Qualitätssicherung in der UeO verankert.

Die Erarbeitung der UeO sowie die Anpassung der ZPP erfolgen im ordentlichen Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung). Auf Basis der angepassten und von der Gemeindeversammlung verabschiedeten ZPP wird der Gemeinderat die Überbauungsordnung beschliessen.

1.2 Planungsorganisation

Beteiligte

Bei der Planung wird die Einwohnergemeinde Rüti bei Büren vertreten durch:

- > Theo Bösiger, Gemeindepräsident
- > Kathrin Jenni, Gemeindeschreiberin

Grundeigentümer und Bauherr:

- > Rudolf G. Schneider

Aus raumplanerischer Sicht wird die Planung unterstützt und begleitet durch:

- > Kevin Stucki, Projektleitung, Panorama AG
- > Nicola Meier, Ortsplanung, Panorama AG
- > Raphael Dettling, Sachbearbeitung, Panorama AG

Aus architektonischer Sicht wird die Planung erarbeitet durch:

- > Stefan Rudolf, FLURY und RUDOLF Architekten
- > David Gadola, w+s Landschaftsarchitekten AG

Die Planung wird mit externen Expert:innen des Werkstattverfahrens abgesprochen:

- > Christian Meyer, Blum und Grossenbacher Architekten AG
- > Bettina Käppeli, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG
- > Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege (KDP)

Terminplanung

Die Planung obliegt folgendem Terminprogramm:

> Werkstattverfahren und Referenzkonzept	Juni 2021 bis Mai 2022
> Erstellen Überbauungsordnung	August bis November 2022
> Anpassen ZPP	August bis November 2022
> Mitwirkung	Dezember 2022
> Vorprüfung und Auswertung	März 2023 - Oktober 2024
> Auflage und Einspracheverhandlungen	November bis Dezember 2024
> Beschluss Gemeinderat	Januar 2025
> Beschluss Gemeindeversammlung	Frühjahr 2025
> Genehmigung Kanton (AGR)	Sommer 2025

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Rüti bei Büren ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet. Dadurch bedarf das Ortsbild in besonderem Masse der ungeschmälerten Erhaltung.

Die UeO befindet sich zu grossen Teilen in der Umgebungsrichtung U-Ri II (Schwemmland der Aare, gänzlich flaches Kulturland, Ortsbildvordergrund). Es sind folgende Schutzziele definiert: *"Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, kein Baugebiet"*.

Die Überbauung des Areals steht somit im Konflikt zu den Zielen und Bestimmungen des ISOS. Mit dem Werkstattverfahren "Bärenmatte", welches dem Referenzprojekt zugrundeliegt, wurde dieser Zielkonflikt aufgenommen, erörtert und Lösungswege aufgezeigt.

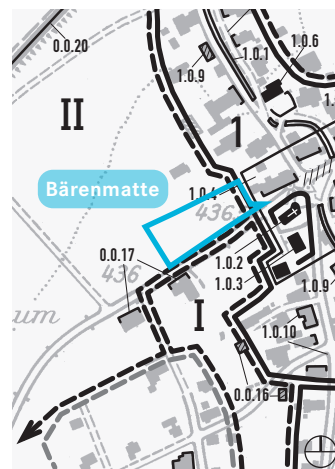


Abb. 2: Ausschnitt
ISOS Rüti bei Büren
(freier Massstab)

Bauinventar Kanton Bern

Die ZPP 4 liegt teilweise innerhalb einer Baugruppe. Auf den Parzellen selbst befinden sich keine erhaltens- oder schützenswerten Bauten. Das direkt angrenzende ehemalige Wirtshaus Bären ist als erhaltenswert verzeichnet.

Naturobjekte

Innerhalb des Areals liegt eine Hecke. Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Dieser Schutz gilt in jedem Fall, auch wenn Hecken und Gehölze in keinem Inventar erfasst wurden. Ausnahmen sind möglich, müssen aber vom zuständigen Regierungsstat-

thalteramt bzw. von der Abteilung Naturförderung bewilligt werden (vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel JSG; SR 922 und Art. 27 NSchG).

Im Rahmen des Referenzkonzept wurde eine Heckenfeststellung durchgeführt. Der Ersatzstandort wurde von der kantonalen Abteilung Naturförderung bereits gutgeheissen (vgl. Mailverkehr im Anhang).

Räumliches Entwicklungskonzept 2040

Das behördenwegleitende Räumliche Entwicklungskonzept (REK) skizziert die bauliche, landschaftliche und verkehrliche Entwicklung von Rüti bei Büren bis ins Jahr 2040.

Das REK formuliert für die ZPP 4 u.a. folgenden Ziele und Massnahmen:

- > Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)
- > Unüberbaute Bauzonen aktivieren
- > Erhalt und Sicherstellung der Landschaft mit ihren Strukturen

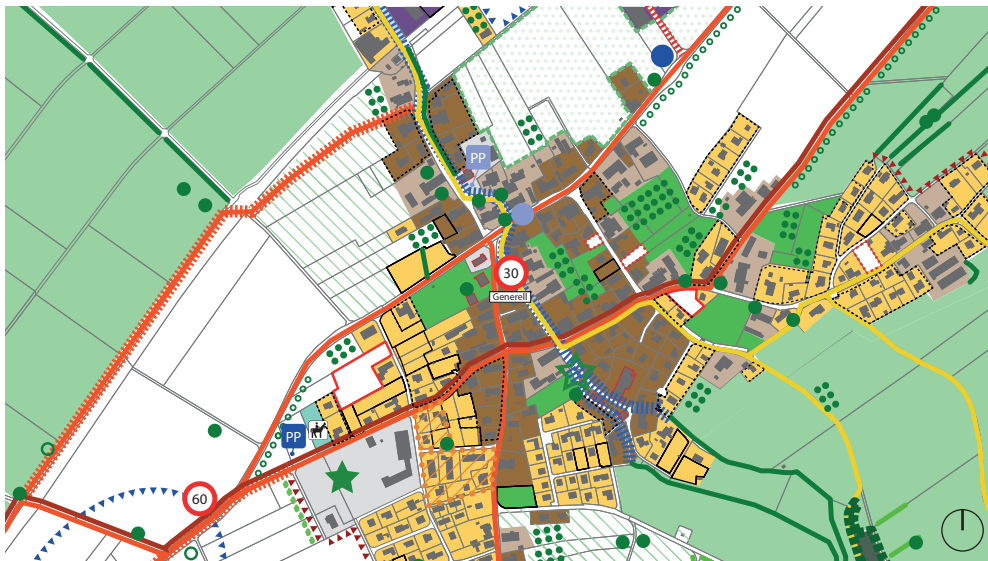


Abb. 3: Auszug Räumliches Entwicklungskonzept 2040 (freier Massstab)

Die Aktivierung der vorhandenen unbebauten Bauzonen in den kommenden 15 Jahren im Sinne einer massvollen Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung einer qualitativ hochwertige Überbauungen (ISOS-Dorf) stehen dabei im Vordergrund.

Zonenplan Siedlung + Landschaft (ZPSL) und Gemeindebaureglement (GBR)

Im Zonenplan Siedlung und Landschaft ist die Parzelle Nr. 618 der Zone mit Planungspflicht ZPP 4 "Bärenmatte" (vgl. Art. 16 GBR) zugeordnet. Die ZPP grenzt östlich an die Dorfzone DZ (vgl. Art. 4 und 5 GBR). Nördlich und westlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (vgl. Art. 44 GBR) an das Grundstück. Die ZPP 4 liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebiets (vgl. Art. 34 GBR). Die ZPP 4 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 von Beschluss und Genehmigung ausgenommen.

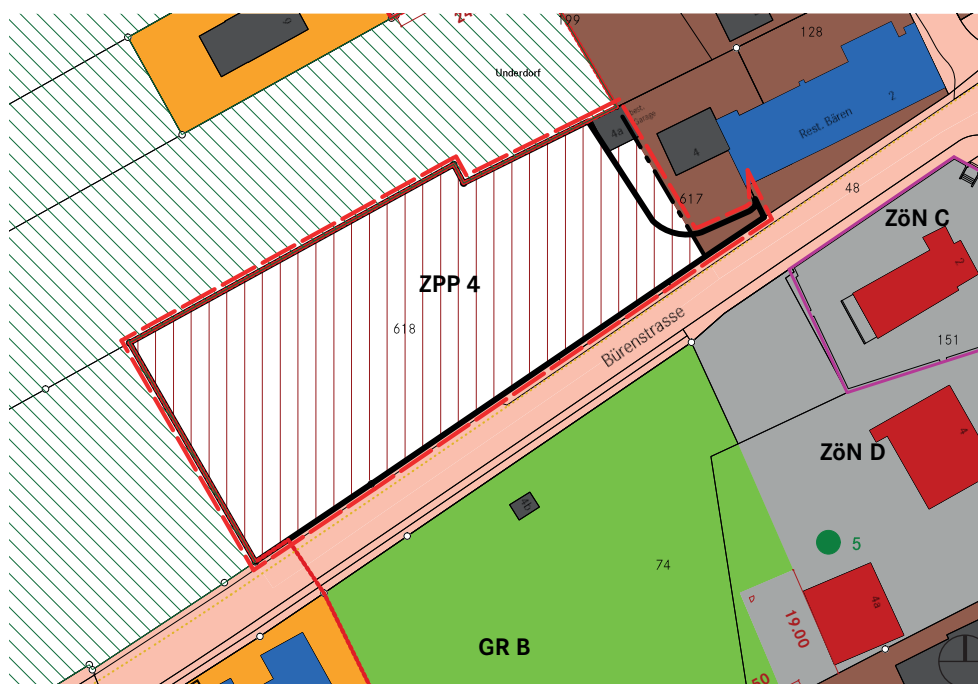


Abb. 4: Auszug Zonenplan Siedlung & Landschaft bestehend (freier Massstab)

Zonenplan Gewässerraum und Richtplan Langsamverkehr

Der Zonenplan Gewässerraum macht für die ZPP 4 keine Aussagen resp. es sind keine Gewässer betroffen. Gemäss Richtplan Langsamverkehr verläuft auf der südlich verlaufenden Bürenstrasse eine bestehende "Alltagsroute Velo".

Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren macht für die ZPP 4 keine Aussagen resp. es sind keine Naturgefahrgebiete betroffen.

Übersicht kantonale Grundlagen

Im Rahmen der Vorbereitung des Werkstattverfahrens wurden die kantonalen Grundlagen geprüft. Die relevanten Themen wurden in den vorangegangenen Kapiteln detailliert aufgezeigt. Nachfolgend werden alle geprüften Themen aufgeführt:

> Kulturland	Kein Kulturland innerhalb der Bauzone
> Fruchtfolgefläche	Nördlich und westlich von FFF umgeben
> Archäologie	Keine Fundstellen
> Gewässerschutzkarte	Keine Gewässerschutzgebiet
> Belasteter Standort	Kein belasteter Standort
> Naturschutz	Keine Schutzgebiete betroffen
> Öffentlicher Verkehr	ÖV-Gütekategorie E
> Verkehrswege	Keine schützenswerten/historischen Verkehrswege
> Landwirtschaftliche Kulturen	Keine Objekte vorhanden

2 PLANUNGSZIELE UND -MASSNAHMEN

2.1 Planungsziele

Gemäss den Vorschriften der ZPP 4 soll die Erweiterung des anässigen Gast- und Hotelgewerbes ermöglicht werden. Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurde in Zusammenarbeit mit der KDP ein Referenzkonzept erarbeitet, welches die Einbettung in das geschützte Ortsbild und insbesondere in den sensiblen Siedlungsrand sicherstellt. Die UeO bezweckt die Qualitätssicherung und legt die entsprechenden baupolizeichlichen Masse fest. Das Referenzkonzept ist in der UeO verankert.

Es soll eine angemessen verdichtete Hotelnutzung realisiert werden, welche wirtschaftlich, aber im räumlichen Kontext dennoch verträglich ist.

2.2 Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Bärenmatte"

Die ZPP 4 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 von Beschluss und Genehmigung ausgenommen. Es gelten weiterhin die rechtsgültigen Vorschriften vom 06.12.2005. Insofern müssen Anpassungen gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) nun nachgeholt werden. Des Weiteren sind minimale Anpassungen an neue Rahmenbedingungen nötig: Die Abstimmung auf die Strassenraumgestaltung der Dorfeinfahrt wurde gestrichen und die Zonengrenze der ZPP 4 leicht angepasst bzw. auf die Parzellengrenze korrigiert.

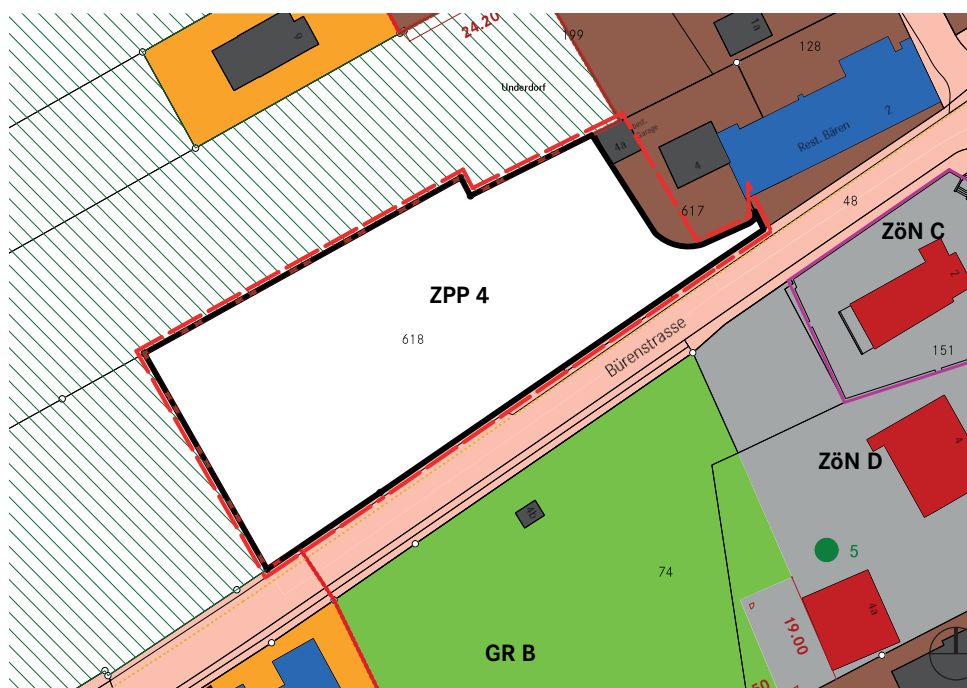


Abb. 5: Auszug Zonenplan Siedlung & Landschaft neu (freier Massstab)

2.3 Überbauungsordnung (UeO) "Bärenmatte"

Aufbauend auf der ZPP 4 "Bärenmatte" wird die vorliegende Überbauungsordnung erarbeitet. Folgende Punkte werden darin bestimmt.

Verbindliche Bestandteile: Überbauungsvorschriften; Überbauungsplan

In ihrem Wirkungsbereich regelt die Überbauungsordnung:

- a. Baubereiche
- b. Befestigte Flächen
- c. Grünbereiche
- d. Bereich für den Bauerngarten
- e. Bereich für Schotterwiese mit Lindenbaum
- f. Bereiche für spezifische Bepflanzung (a.-b.)
- g. Freihaltebereich Trottoir (Basiserschliessung)
- h. Bereiche für oberirdische Parkierung
- i. Bereich für unterirdische Einstellhalle
- j. Korridor Fusswegverbindung
- k. Zu- und Wegfahrt MIV / Anlieferung und Notzufahrt
- l. Zu- und Wegfahrt unterirdische Einstellhalle
- m. Koordinatenpunkte

Der vorliegende Erläuterungsbericht beschreibt die Planung und ist nicht verbindlich.

Mit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch den Kanton werden die entsprechenden Vorschriften und die Planung rechtskräftig. Für konkrete Bauprojekte, nicht baubewilligt, erfolgt die Genehmigung in separatem Baubewilligungsverfahren.

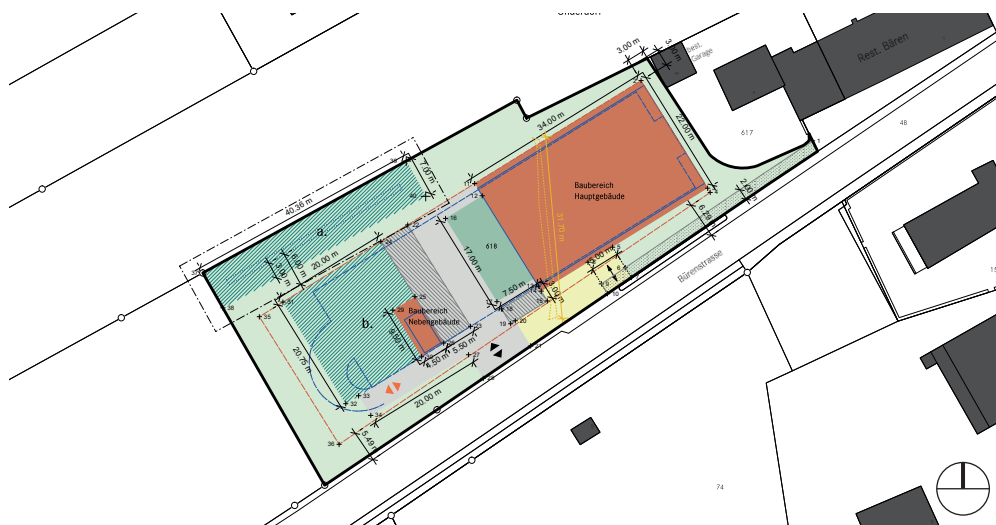


Abb. 6: Auszug Überbauungsplan (freier Massstab)

3 REFERENZKONZEPT

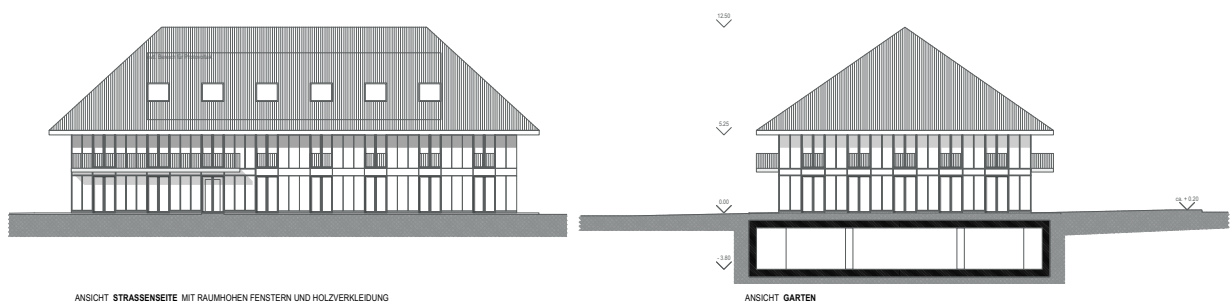
Da das Areal gemäss ISOS von nationaler Bedeutung ist und sich zu grossen Teilen in der Umgebungsrichtung U-Ri II befindet, wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, um zu klären, ob und wenn ja welche Flächen überbaut werden können. In einem zweiten Schritt wurden im Rahmen der Erarbeitung des Referenzkonzepts die Grundsätze der Überbauung festgelegt.

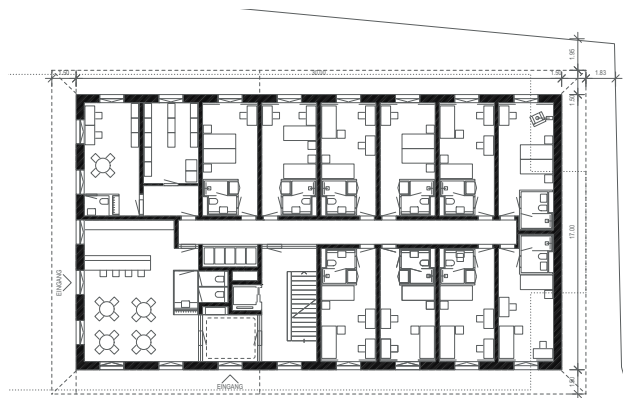
Das Endprodukt des Werkstattverfahrens ist ein von allen Expert:innen unterzeichneter Fachbericht, welcher dem Anhang zu entnehmen ist. Das Referenzkonzept dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen und ist in der Überbauungsordnung verbindlich verankert. Zudem dient es als Grundlage für die Weiterentwicklung zu einem Bauprojekt (Baugesuch). Es stellt die Ansprüche der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) in Bezug auf die ISOS-Schutzziele und das Orts- und Landschaftsbild sicher.

Behandelt und gegeneinander abgewogen wurden insbesondere folgende Punkte:

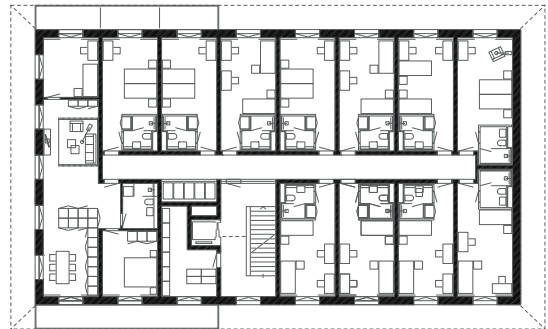
- > Bebaubarkeit/Bebauungspotential im Zusammenhang mit den ISOS-Schutzzielen
- > Umgang mit Umgebungsrichtung U-Ri II resp. Ersatzstandort
- > Siedlungsrand und Dorfeingang
- > Aussenraumkonzept und -gestaltung
- > Setzung Baukörper, Volumetrie und Geschossigkeit der Neubauten
- > Dachform, Dachlandschaft
- > Umgang mit umliegenden erhaltens- und schützenswerten Objekten und Umgebung
- > Verkehrserschliessung und Parkierung
- > Prinzipien der architektonischen Gestaltung (Ausdruck und Materialisierung)

Referenzkonzept vom 17.05.2022 von Flury und Rudolf Architekten und w+s Landschaftsarchitekten AG



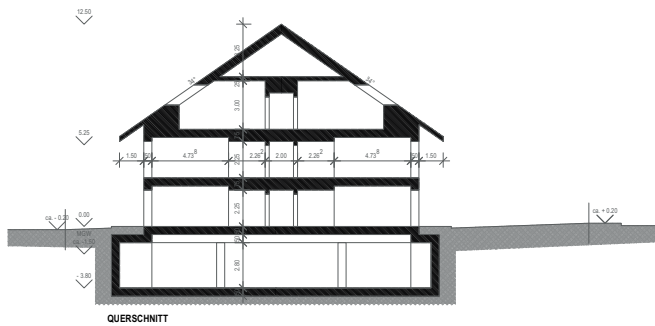
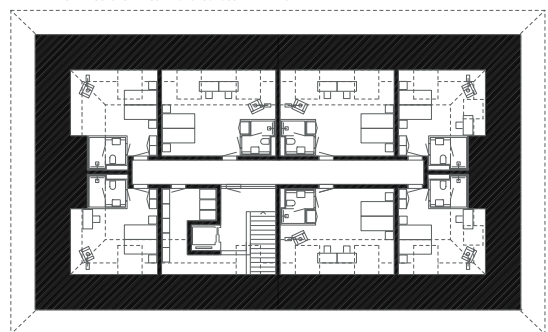


HAUPTHAUS GRUNDRISS ERDGESCHOSS VARIANTE C MIT TOTAL 30 ZIMMER UND 30.00 x 17.00 M



HAUPTHAUS GRUNDRISS OBERGESCHOSS VARIANTE C

HAUPTHAUS GRUNDRISS DACHGESCHOSS VARIANTE C



QUERSCHNITT



4 PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

4.1 Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

Mit der Entwicklung der Bärenmatte werden die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen verfolgt. Mit der qualitativ sichergestellten besonders hohen Nutzungsdichte wird eine im Rahmen des Hotelbetriebs angemessene Verdichtung angestrebt und die haushälterische Bodennutzung sichergestellt. Zudem werden die Ziele "Siedlungsentwicklung nach Innen" und "unüberbaute Bauzonen aktivieren" des REK verfolgt.

Gemäss Art. 16 GBR bezweckt die ZPP 4 *"die Erweiterung des in der Zone ansässigen Hotel- und Gastwirtschaftsbetriebes und dessen Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild."* Ausserdem *"dürfen nur Bauten und Anlagen für das Gast- und Hotelgewerbe erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen."* Diese Vorgaben werden mit der UeO und dem Referenzprojekt sichergestellt.

4.2 Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Mit der im Referenzprojekt verfolgten Bebauung wird eine in Materialisierung und Volumen ortstypische Baute im östlichen Teil der Parzelle erstellt. Auf dem vorgesehenen Walmdach kann unter strengen Vorgaben eine Photovoltaikanlage erstellt werden. Dachaufbauten sind nicht erlaubt. Westlich angrenzend an die Hauptbaute wird eine publikumsoffene Terrasse für einen Restaurationsbetrieb, angelehnt an den Stil eines ortsüblichen Bauerngartens erstellt.



Abb. 7: Auszug Bebauungsstudie Werkstatt, gewählte Variante (freier Massstab)

Mittels locker angeordneten Hochstammobstbäumen wird zudem der fließende Übergang in die offene Landschaft gestaltet, wie dies historisch typisch war. Es soll aber keine Allee geschaffen werden, weshalb die Obstbäume mit einigem Abstand zur Burenstrasse vorgesehen sind.

4.3 Schutz von Naturobjekten

Am heutigen Standort im westlichen Teil der Parzelle verklärt die geschützte Baumhecke den Ortseingang, indem sie eine wenig einladende Torsituation entstehen lässt. Historisch gesehen bildeten Obstbaumgärten den Übergang zwischen der offenen Landschaft, weshalb die heute vorhandene Baumhecke aus ortsbaulicher und landschaftsplanerischer Sicht wenig typisch ist. Ausserdem widerspricht die Höhe und Dichte den Schutzzielen des ISOS (Freiraum als Ortsbildvordergrund).



Abb. 8: Bestehender Standort Hecke und Ersatzstandort (freier Massstab)

Die vorliegende Überbauungsordnung sieht einen Heckenersatzstandort in West-Ost-Richtung verlaufend am nordwestlichen Ende der Parzelle 618 vor (Ersatz bestehender Hecke 30 m² mit Hecke min. 34.3 m² und allseitigem Krautsaum von 3.0 m). Die Platzierung wurde bereits von der kantonalen Abteilung Naturförderung gutgeheissen (vgl. Anhang). Die Ersatzhecke inkl. Krautsaum liegt vollständig auf der Parzelle 618. Betrieb und Unterhalt können arealintern sichergestellt werden. Es ist eine artenreiche Zusammensetzung mit ausschliesslich einheimischen Gehölzen vorgesehen (vgl. Anhang Gesuch um Ausnahmegewilligung).

4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Detailerschliessung des Areals und der unterirdischen Einstellhalle erfolgt über die Bürenstrasse (Kantonsstrasse). Die Erschliessung an das übergeordnete Strassennetz ist auch für Notfallfahrzeuge und die Anlieferung sichergestellt.

Das Hauptgebäude wird mittels einer zusätzlichen Fusswegverbindung (Korridor Fusswegverbindung) an die Bürenstrasse angebunden. Entlang des im Überbauungsplan gekennzeichneten Korridors ist ein Fussweg bis max. 2.00 m Breite vorgesehen. Fahr- und Fussverkehr werden somit bestmöglich entflechtet.

Eine unterirdische Einstellhalle mit MIV- und Velo-Abstellplätzen ist für die Angestellten und Hotelgäste vorgesehen. Oberirdisch sind in einem möglichst beschränkten Bereich einige Kurzzeit-Abstellplätze angeordnet.

4.5 Beanspruchung von Kulturland

Beim Areal handelt es sich um Bauland. Es sind keine Fruchtfolgeflächen und kein Kulturland im Sinne von Art. 11a ff des kantonalen Baugesetzes (BauG) betroffen.

4.6 Ausgleich von Planungsvorteilen

Durch die Überbauungsordnung entstehen keine planungsbedingten Vorteile. Die bisher geltenden Regelungen werden durch die Überbauungsordnung nicht grundlegend verändert. Das Nutzungsmass wird nur an die Berechnung gemäss BMBV angepasst. Neu werden ausserdem detailliertere Aussagen zum Mass der Nutzung und zur Gestaltung gemacht.

5 PLANERLASSVERFAHREN

5.1 Information und Mitwirkung (Art. 58 BauG)

Die Mitwirkung dauerte vom 15.12.2022 bis und mit 13.01.2023. Sämtliche Mitwirkungsunterlagen (Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Erläuterungsbericht, Änderung Zone mit Planungspflicht ZPP 4) lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Während der Mitwirkung sind zwei Mitwirkungseingaben eingegangen. Im Mitwirkungsbericht wurden diese zusammengefasst und durch den Gemeinderat beurteilt.

5.2 Vorprüfung (Art. 59 BauG)

Am 6. Juli 2023 reichte die Gemeinde die Vorprüfungsakten beim AGR ein. Dieses holte diverse Fachberichte ein und schloss die Vorprüfung nach 8 Monaten am 27. Februar 2024 mit dem Versand des Vorprüfungsberichts gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV ab. Die sich darin befindlichen Hinweise und Empfehlungen wurden in geeigneter Weise in die Planung eingearbeitet. Am 23. April 2024 fand eine Sitzung mit dem AGR statt. Die Aktennotiz und die Rückmeldung des AGR sind dem Anhang zu entnehmen.

5.3 Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG)

Die öffentliche Auflage dauerte vom 18. November bis 17. Dezember 2024. Es ist eine Einsprache eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung vom 24. Februar 2025 wurde die Einsprache in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

5.4 Beschluss (Art. 66 BauG)

folgt

Anhang

- > Werkstattverfahren "Bärenmatte" Schlussbericht Beurteilungsgremium vom 17. Mai 2022
- > E-Mail-Verkehr mit dem kantonalen Amt für Naturförderung betreffend Standort Ersatzhecke
- > Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken
- > Aktennotiz Besprechung Vorprüfungsbericht vom 23. April 2024 mit Mailantwort vom 24. Mai 2024
- > Bereinigung Vorprüfungsbericht vom 15. August 2024.

