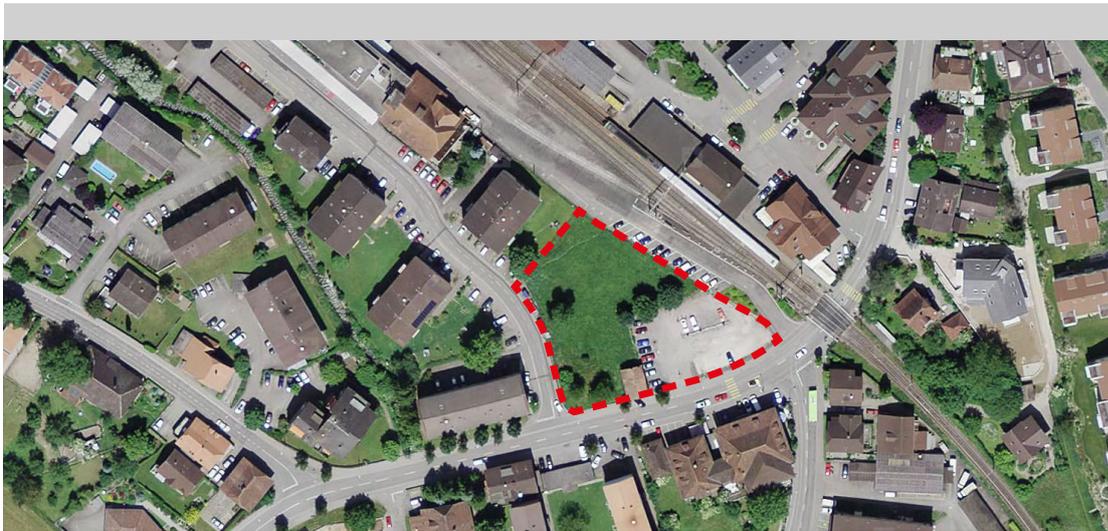


GENEHMIGUNG

## Einwohnergemeinde Rütligen-Alchenflüh

### Teil-Überbauungsordnung «Bärenmatte» (ZPP 5 «Zentrum»)



#### Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2018

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Losinger Marazzi AG  
Wankdorfallee 5  
3014 Bern

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Rütli-Alchenflüh,  
Jurastrasse 19  
3422 Rütli-Alchenflüh

### **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:**

Thomas Federli, dipl. Geograf  
Andrea Gammeter, Geografin MSc  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Einleitung	5
1.2 Standort	6
1.3 Planungsrechtliche Situation	7
<b>2. Vorhaben</b>	<b>9</b>
<b>3. Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>10</b>
3.1 Allgemeines	10
3.2 Überbauungsplan	10
3.3 Überbauungsvorschriften	10
<b>4. Geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen</b>	<b>13</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>13</b>
5.1 Ortsbild	13
5.2 Verkehrsaufkommen	14
5.3 Lärm	14
5.4 Luftreinhaltung	16
5.5 Naturgefahren	16
<b>6. Verfahren</b>	<b>20</b>
6.1 Zuständigkeiten	20
6.2 Vorprüfung	20
6.3 Auflage	20
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	20
6.5 Termine	20
<b>Anhang 1: Vorprojekt, Stand Aug. 2018</b>	<b>22</b>
<b>Anhang 2: Gefahrengutachten</b>	<b>24</b>



## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Einleitung**

Die Bärenmatte präsentiert sich seit Ende der 1970er-Jahre als Brachland und wird als Parkplatz, teilweise auch als Abstellplatz für schrottreife Fahrzeuge genutzt. Von der ursprünglichen Bebauung ist lediglich das alte Feuerwehrmagazin verblieben, dessen Pforten heute als Flächen zur wilden Plakatierung genutzt werden und entsprechend unansehnlich daherkommen.

Dem Gemeinderat von Rüdtligen-Alchenflüh ist es ein grosses Anliegen, auf dieser überaus zentral, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof gelegenen Fläche eine adäquate bauliche Entwicklung zu ermöglichen. In jüngst vergangener Zeit gab es dazu verschiedene Anläufe, welche jeweils aus verschiedenen Gründen wieder gestoppt werden mussten.

Im Sommer 2014 ist die Losinger Marazzi AG als Grundeigentümerin mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeindebehörden gelangt. Die Firma Solviva AG, ein Familienunternehmen mit 20-jähriger Erfahrung im Betrieb von Pflegezentren vorab in der Region Bern-Solothurn, plant auf der Bärenmatte den Bau eines Alterspflegezentrums mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 5'000 m<sup>2</sup>. Geplant ist ein Angebot von ca. 50 Pflegezimmern sowie von 8 Kleinwohnungen (Angaben Stand Vorprojekt).

Der Gemeinderat hat diesem Vorhaben seine Unterstützung zugesichert. Die Überbauung der Bärenmatte, zumal mit einer im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung, wird als grosse Chance für die Gemeinde beurteilt. An der Sitzung vom 7. Oktober 2014 hat der Gemeinderat der Firma Solviva AG betreffend Planung einer Überbauung mit Alterspflegeplätzen und Alterswohnungen auf dem Bären-Areal zuhanden der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF) und der Regionalkonferenz Emmental einen positiven Bericht abgegeben.

Auch der Kanton Bern unterstützt das Vorhaben: Mit Zustimmung vom 12. März 2015 hat die Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) dem Projekt grünes Licht gegeben und aus dem kantonalen Bettenkontingent 50 Pflegeplätze reserviert. Dies vor dem Hintergrund, dass gemäss dem Altersbericht 2011 bzw. gemäss regionaler Bedarfsplanung in der Regionalkonferenz Emmental bis 2030 gut 100 Betten fehlen werden (Abdeckungsgrad SOLL: 17.6%; Abdeckungsgrad IST: 16.4%).

### Entwicklung Abdeckung Regionalkonferenz Emmental

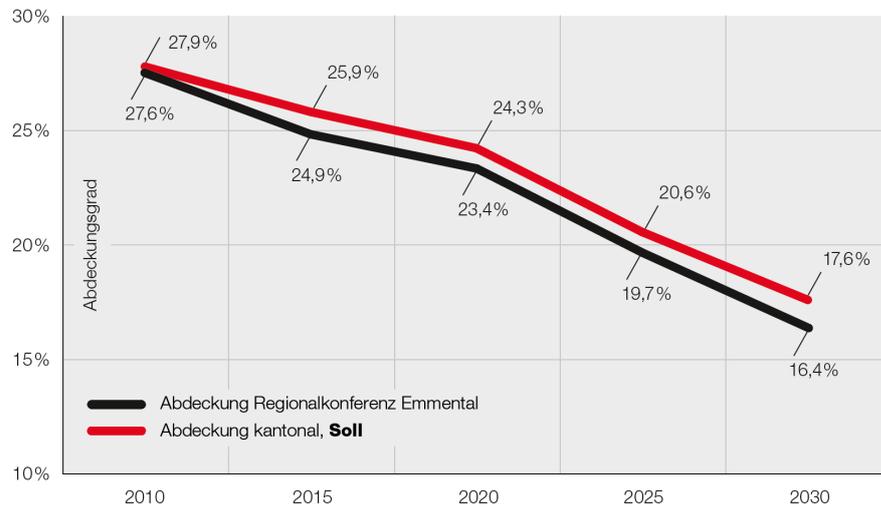


Abb. 1 Abdeckungsgrad bei den Pflegeheimplätzen nach KVG in der Regionalkonferenz Emmental (Quelle: Bericht zur Alterspolitik im Kanton Bern 2011)

## 1.2 Standort

Das Areal Bärenmatte ist Teil der ZPP Nr. 5 «Zentrum» und befindet sich an der Bernstrasse direkt gegenüber des Gasthofs Bären. Im Westen wird das Gebiet durch die Jurastrasse begrenzt, nordöstlich angrenzend liegen die Gleisanlagen des Bahnhofs Rüttligen-Alchenflüh. Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 83, 203, 345 und 651 mit einer Gesamtfläche von 3'217 m<sup>2</sup>.

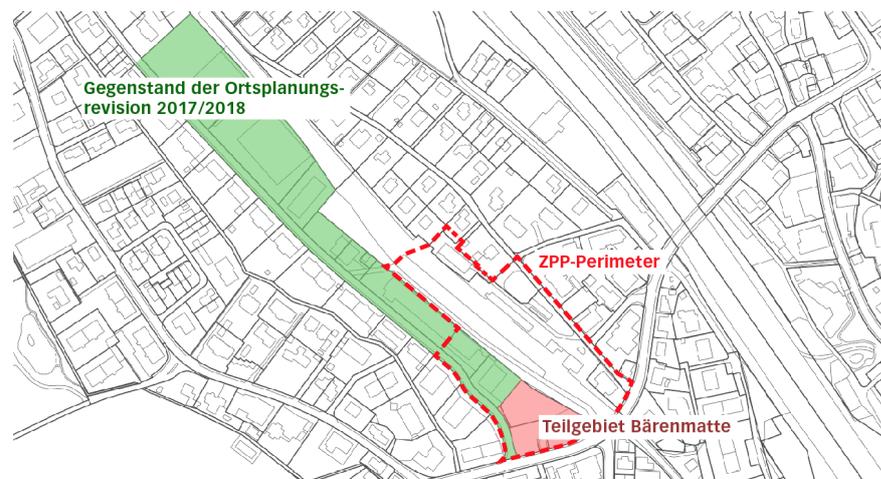


Abb. 2 Lage der ZPP Nr. 5 «Zentrum» und des Teilgebiets Bärenmatte; die Planung grün markierte Fläche ist Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision.

Im gesamten Gebiet zwischen den Gleisanlagen und der Jurastrasse haben sich seit der letzten Ortsplanungsrevision neue Optionen und Potenziale ergeben, insbesondere durch den Wegzug der Kartoffelzentrale Amt Burg-

dorf (KAB). Es ist die erklärte Absicht des Gemeinderates, dieses zentral gelegene Areal in Bahnhofsnähe im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision neu zu beplanen.

### 1.3 Planungsrechtliche Situation

Zonenplan

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Bahnhofareal sowie Teile der angrenzenden Bebauung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 «Zentrum» zugeordnet. Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer zentrumsgerechten Gesamtüberbauung mit einer attraktiven Nutzung. Gleichzeitig sind der Bahnhofplatz mit seinen vielschichtigen Funktionen und die Bärenmatte bis zur ehemaligen Landi in die Umgestaltung einzubeziehen.

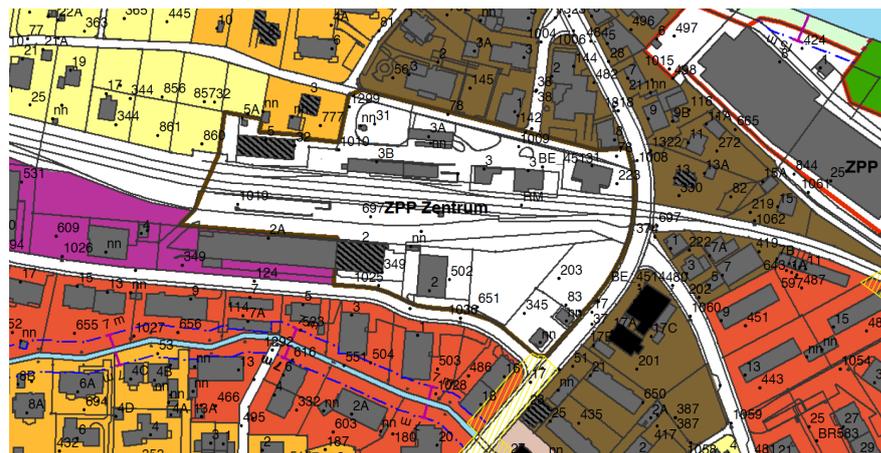


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Rütli-Alchenflüh.

Aufgrund der Grösse des Wirkungsbereichs und der Vielfalt der entsprechenden Nutzungen und Ansprüchen wurde in Ziff. 4 der ZPP-Bestimmungen explizit festgelegt, dass innerhalb des ZPP-Perimeters eine Etappierung mittels Teil-Überbauungsordnungen möglich ist. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass dadurch die Zielsetzung und die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziff. 3 für das gesamte Gebiet nicht in Frage gestellt werden (vgl. auch Art. 93 Abs. 5 BauG).

Baureglement

Die wesentlichen Rahmenbedingungen der ZPP Nr. 5 sind im Anhang I des Baureglements im Art. 50 BR festgehalten. Bei der Ausarbeitung des Vorprojekts wurde klar, dass die Bestimmungen für die Realisierung eines Alterspflegeheims, unter Berücksichtigung der durch den Kanton festgelegten Anforderungen (u.a. im Dokument «Richtprogramm in Alters- und Pflegeheimen»), nicht eingehalten werden können. Insbesondere ist das Projekt nicht mit den bestehenden Attikabestimmungen gemäss Art. 33 BR in Übereinstimmung zu bringen. Deshalb wurden an der Gemeindever-

sammlung vom 7. Dezember 2016 Änderungen am Baureglement für das Teilgebiet «Bärenmatte» beschlossen; die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erfolgte am 24. Februar 2017.<sup>1</sup> Die rechtsgültigen ZPP-Bestimmungen setzen folgende Rahmenbedingungen für das Areal:

- Art der Nutzung gemäss den Bestimmungen der Kernzone;
- max. Gebäudelänge von 60 m und eine 4-geschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 13.5 m;
- Rücksprung der Fassade des 4. Geschosses von mind. 6 m entlang der Bernstrasse;
- Nutzung unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr;
- gemischte Nutzung mit hohem Anteil an qualitativ hochwertigen Wohnungen und Dienstleistungsräumen;
- Keine Schmälerung zukünftiger bahnbetrieblich bedingter Interessen durch die Überbauung;
- Begrünung und Gliederung des öffentlichen Aussenraums mit kräftiger, hochstämmiger Baumbepflanzung;
- Rücksichtnahme auf die beiden schützenswerten Objekte Gasthof Bären und Wohnstock (ruhige und ortsbildverträgliche Fassadengestaltung entlang der Bernstrasse);
- Nachweis der Einhaltung der Lärmbelastungsgrenzwerte mittels Fachgutachten.

Im Zusammenhang mit dem Erlass der Überbauungsordnung mussten die ZPP-Bestimmungen erneut geringfügig angepasst werden (vgl. Kap. 4).

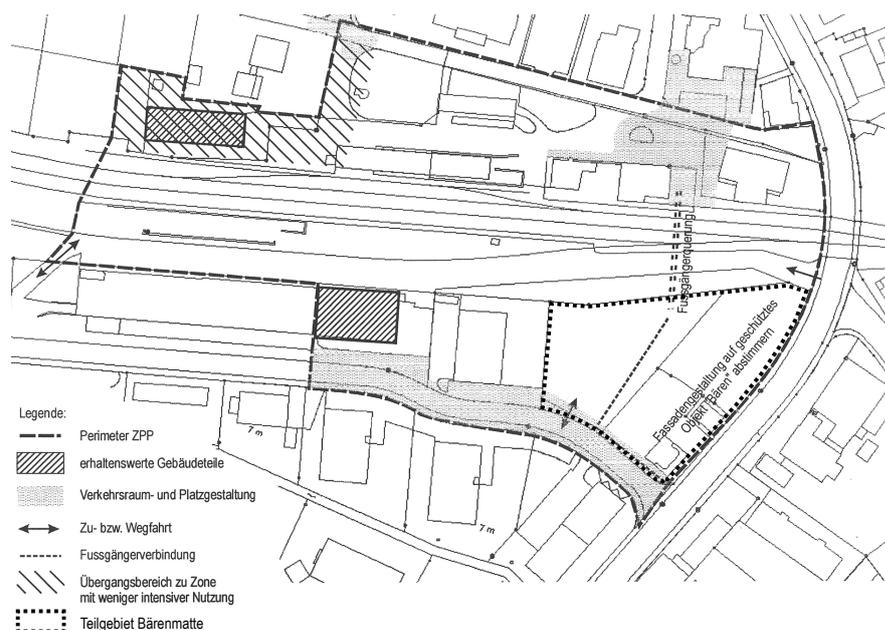


Abb. 4 Skizze zur ZPP Nr. 5 «Zentrum» (Fassung vom 24. Februar 2017)

1 Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die ZPP Nr. 5 «Zentrum» aufzuteilen und das Areal Bärenmatte der gleichnamigen (neuen) ZPP Nr. 5 zuzuweisen. Die Vorgaben bleiben im Wesentlichen unverändert.

RGSK

Gemäss dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation gilt das Areal Bärenmatte als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet von regionaler Bedeutung (Gebiet Nr. S1-16 «Bernstrasse Alchenflüh»).

## 2. Vorhaben

Das Vorprojekt des Architekturbüros Jordi Partner AG zur Realisierung des Alterspflegeheims sieht ein viergeschossiges Flachdachgebäude in der Form eines unregelmässigen Fünfecks vor, dessen Hauptfassaden gegen die Bahn resp. gegen die Bernstrasse und den gegenüber liegenden Gasthof Bären gerichtet sind. Gegen die Bernstrasse tritt das Gebäude bis in eine Tiefe von 6 m als dreigeschossiges Volumen in Erscheinung. Im Bereich des Rücksprungs ist eine Dachterrasse vorgesehen.

### Gestaltungskonzept

Die Wohnräume und Pflegezimmer sind kranzförmig um das Herzstück des Projektes, den dreigeschossigen Lichthof angeordnet. Die geschosshohen Fenster strukturieren die Fassaden in einem ausgewogenen Rhythmus entlang der gesamten Abwicklung. Der Laubengang im Erdgeschoss artikuliert den Eingang und somit die Hauptfassade zur Bernstrasse hin.

### Aussenräume

Das Vorland im Süden zur Bernstrasse mit dem Eingangsbereich sowie Aussenterrasse im Westen, entlang der Jurastrasse, werden zum halböffentlichen Raum. Im bahnseitigen Areal ist die Anlage eines Demenzgartens vorgesehen.

### Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr in die unterirdische Einstellhalle erfolgt entweder ab der Jurastrasse oder ab der Bernstrasse via Bahnhofplatz (vgl. Kap. 3.3.3). Die unterirdische Einstellhalle umfasst beim aktuellen Projektstand 16 Plätze. Die drei oberirdischen Besucherparkplätze werden ab der Jurastrasse erschlossen.

### Langsamverkehr

Entlang der nordwestlichen Perimetergrenze ist eine befestigte, mindestens 1.5 m breite öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Jurastrasse und dem Bahnareal anzulegen.

### **3. Planungsrechtliche Umsetzung**

#### **3.1 Allgemeines**

Die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Sie muss einerseits die rechtlichen Anforderungen an eine UeO gemäss kantonalem Recht sowie die Bestimmungen zur ZPP erfüllen. Andererseits soll die UeO keine Festlegungen enthalten, die eine sinnvolle Weiterentwicklung eines späteren Bauprojekts verunmöglichen.

#### **3.2 Überbauungsplan**

Lage und Ausdehnung des Baubereichs für den Hauptbau entsprechen dem Vorprojekt des Architekturbüros Jordi + Partner AG, Stand Mai 2017 (vgl. Anhang 1).

Im Überbauungsplan werden zudem die Baulinie für das vierte Vollgeschoss, die begrünten Aussenräume, die Einstellhallenzu- und -wegfahrt (inkl. Variante), die Bereiche für Anlieferung/Entsorgung, der öffentliche Fussweg sowie die Vorfahrt festgelegt. Die Bereiche für die Aussenterrasse, den befestigten Aussenraum und die Besucherparkplätze sind mit ungefährender Ausdehnung und/oder Lage bezeichnet. Hinweisend dargestellt wird das abzubrechende Objekt auf Parz. Nr. 83 sowie das ausserhalb des Wirkungsbereichs verlaufende Fliessgewässer.

#### **3.3 Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der zulässigen Nutzung in den Baubereichen. Vorschriften zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung, zum Lärmschutz, zur Entwässerung, zur Energie, Ver- und Entsorgung sowie zur Etappierbarkeit präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Überbauung.

##### **3.3.1 Nutzung**

Die Art der Nutzung im Perimeter der Überbauungsordnung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Ein Nutzungsmass ist nicht vorgegeben, die zulässige Ausnützung ergibt sich aus den Vorgaben zu den baupolizeilichen Massen.

Bei einer Gesamtfläche des Perimeters von 3'217 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 5'000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Ausnützungsziffer (AZ) von 1.55. Zum Vergleich: Gemäss dem kantonalen Richtplan gilt für Ein- und Umzonungen in Rüdtligen-Alchenflüh eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.6, was in etwa einer AZ von 0.55 entspricht.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14.0 m, wobei das 4. Geschoss entlang der Bernstrasse bis in eine Tiefe von 6 m ab der Hauptfassade zurückversetzt sein muss. Die Gebäudelänge ist auf 60 m begrenzt. Für unterirdische Bauteile gelten die Bestimmungen des Baureglements. In Bezug auf den Lärmschutz gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

Vorspringende Gebäudeteile wie Vortreppen oder Vordächer dürfen um max. 2.5 m über die Baubereiche hinausragen. Ausserhalb der Baubereiche sind lediglich technisch bedingte Anlagen zulässig.

### 3.3.2 Gestaltung

Baugestaltung

Das Gebäude soll sich gut in die bestehende Umgebung und Siedlungsstruktur einordnen. Die Fassaden sind gleichmässig, ruhig und zurückhaltend zu gestalten. Glänzende Materialien und grelle Farben sind zu vermeiden. Das im Anhang 1 dargestellt Vorprojekt des Architekturbüros Jordi Partner AG ist bei der weiteren Planung beizuziehen.

Für das Gebäude ist ein Flachdach vorgeschrieben. Bei einer allfälligen Verglasung des Innenhofs (Lichthof) sind in diesem Bereich auch andere Dachformen zulässig. Diese dürfen jedoch nicht über die Hauptbauten hinaus ragen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten oder Lüftungsanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3.0 m nicht überschreiten.

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum soll als attraktiver und durchgrünter Raum ausgestaltet werden. Die Aussenraumgestaltung hat sich am Bebauungskonzept und der Umgebung zu orientieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Zudem darf die Bepflanzung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen. Im bahnseitigen Grünbereich kann ein Demenzgarten mit den entsprechend erforderlichen Sicherheitselementen (Umzäunung, Bepflanzung etc.) erstellt werden. Bei der Gestaltung des Demenzgartens sind die Belange des Hochwasserschutzes zu beachten.

### 3.3.3 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

Die Verkehrserschliessung der Überbauung erfolgt ab der Jurastrasse (Einstellhalle, oberirdische Parkierung, Ver- und Entsorgung) und ab der Bernstrasse (Vorfahrt beim Haupteingang mit Ausfahrt in die Jurastrasse). Die Parkierung für Motorfahrzeuge und die Veloabstellplätze sowohl für das Personal als auch für die Besucher sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Drei zusätzliche oberirdische Besucherparkplätze sind im Überbauungsplan in ungefährender Lage dargestellt.

Abstellplätze

Gemäss den Bestimmungen der Bauverordnung (BauV) wären für die gemäss Vorprojekt geplante Überbauung 27 Autoabstellplätze nötig. Die Bauverordnung subsumiert die verschiedenen Heimnutzungen unter dem

Begriff «Heime», was im Einzelfall zu unzweckmässigen Vorgaben führen kann. Für ein Alterspflegeheim ist diese Zahl eher zu hoch gegriffen, wie Erfahrungswerte von ähnlichen Heimen zeigen.<sup>2</sup>

Beim «Sunneguet» in Seftigen sind für 21 bewilligte Betten total sechs Parkplätze für Besucher und Angestellte vorhanden, im Heim «Berntor» in Thun sind es 16 Parkplätze bei 52 bewilligten Betten, im Heim «Rialto» in Leissigen stehen 65 bewilligte Betten total 20 Parkplätze für Besucher und Angestellte gegenüber. In allen diesen Heimen sind trotz teilweise deutlicher Unterschreitung der gesetzlich geforderten Anzahl Parkplätze keinerlei Engpässe oder anderweitige Schwierigkeiten zu beobachten. Die Lage unmittelbar beim Bahnhof wird den Bedarf im vorliegenden Fall zusätzlich reduzieren.

Mit Blick auf die aktuell eher schwierige Parkplatzsituation entlang der Jurastrasse soll sich die Anzahl der Autoabstellplätze nach der Baugesetzgebung richten. Abstellplätze, welche aufgrund der Platzverhältnisse resp. der verdichteten Bauweise nicht arealintern realisiert werden können, sollen auf privatrechtlicher Basis über einen Infrastrukturvertrag gesichert werden (Art. 22 UeV). Konkret besteht die Absicht, ein Kontingent der P+R-Parkplätze der BLS zu mieten, wozu die BLS gemäss Vorabklärungen Hand bieten würde. Die vertragliche Regelung soll zudem so ausgestaltet werden, dass nach Ablauf einer voraussichtlich dreijährigen Frist seit Inbetriebnahme des Heims die Situation neu beurteilt und je nach Resultat auf die dazugemieteten Abstellplätze verzichtet werden kann.

### **3.3.4 Weitere Bestimmungen**

#### **Lärmschutz**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bernstrasse sind geeignete Massnahmen zu treffen. Zudem ist voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV nötig. Grundlage bildet das Lärmsanierungsprojekt des kantonalen Tiefbauamtes vom 1. September 2015 (vgl. Kap. 5.3).

#### **Naturgefahren**

Vgl. Kap. 5.5.

#### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Areals hat gemäss dem Generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen.

#### **Energie**

Für die Energievorgaben wird auf die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement verwiesen. Im Wesentlichen gelten die Vorgaben gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung.

---

<sup>2</sup> Beim «Sunneguet» in Seftigen sind für 21 bewilligte Betten total sechs Parkplätze für Besucher und Angestellte vorhanden, im Heim «Berntor» in Thun sind es 16 Parkplätze bei 52 bewilligten Betten, im Heim «Rialto» in Leissigen stehen 65 bewilligte Betten total 20 Parkplätzen für Besucher und Angestellte gegenüber. In allen diesen Heimen sind trotz teilweise deutlicher Unterschreitung der rechtlich geforderten Anzahl Parkplätze keinerlei Engpässe oder anderweitige Schwierigkeiten zu beobachten.

## 4. Geringfügige Änderung der ZPP-Bestimmungen

Die Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5 «Zentrum» wurden letztmals im Februar 2017 im ordentlichen Verfahren angepasst. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gutachten zur Beurteilung der Naturgefahrensituation und des daraus resultierenden Erfordernisses von Objektschutzmassnahmen muss die zulässige maximale Fassadenhöhe traufseitig (ehemals «Gebäudehöhe») gegenüber den gültigen Bestimmungen um 0.5 (von 13.5 m auf 14.0 m) erhöht werden.

Zusätzlich führt die Beurteilung der Strassenlärmsituation durch das kantonale Tiefbauamt zu einer Umformulierung der entsprechenden Vorgaben: Voraussichtlich können die Lärmgrenzwerte knapp nicht eingehalten werden, wodurch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) erforderlich sein dürfte. Die Herleitung und Begründung dieser Änderungen sind den jeweiligen Kapiteln 5.5 (Naturgefahren) resp. 5.3 (Lärm) zu entnehmen.

In Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) können diese Anpassungen im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung durchgeführt werden. Die Beschlusskompetenz liegt damit – analog zur Überbauungsordnung – beim Gemeinderat.

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

### 5.1 Ortsbild

Inventar der historischen Verkehrswege	Die Bärenmatte liegt an der Bernstrasse, welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) verzeichnet ist. Geschützt ist der historische Verlauf, woraus sich keine direkten Konsequenzen für das angrenzende Areal ergeben.
ISOS	Die Gemeinde Rütligen-Alchenflüh ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.
Bauinventar, schützenswerte Bauten	Auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Seite der Bernstrasse steht der Gasthof Bären, welcher im Bauinventar der Gemeinde Rütligen-Alchenflüh zusammen mit dem direkt anschliessenden Wohnstock als schützenswert eingestuft wird. Unmittelbar angrenzend an das Areal befinden sich keine weiteren inventarisierten Objekte, eine Baugruppe wurde ebenfalls nicht bezeichnet.

Der geplante Neubau wird das Erscheinungsbild des Bahnhofquartiers massgeblich prägen und diesem eine neue Qualität verleihen. Im Vorfeld zur mittlerweile genehmigten Anpassung der ZPP-Bestimmung konnte die Situation mit einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vor Ort

besichtigt und besprochen werden; mit Datum vom 25. Januar 2016 hat die KDP eine entsprechende schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die Überbauung der Bärenmatte wird grundsätzlich begrüsst. Gegenüber dem Gasthof Bären sollen gemäss Auffassung der KDP drei Geschosse realisiert werden, bahnseitig sind vier Geschosse denkbar. Als positiv wird die ruhige Fassadengestaltung beurteilt. Kritisch hinterfragt wurde hingegen die in der damaligen Version des Vorprojekts vorgesehene Kopfsituation zwischen der Bernstrasse und den Gleisanlagen. Der markante Rücksprung des vierten Geschosses gegenüber der Fassade an der Bernstrasse wurde ausdrücklich begrüsst.

Mit der unterdessen erfolgten Weiterentwicklung des Vorprojekts wurde den Bedenken der Denkmalpflege Rechnung getragen. Insbesondere wurde die erwähnte Situation zwischen Bernstrasse und den Gleisanlagen geklärt und gestalterisch optimiert. Die ruhige Fassadengestaltung wurde beibehalten, eine entsprechende Bestimmung wurde zudem in die Überbauungsvorschriften aufgenommen.

## **5.2 Verkehrsaufkommen**

Mit der Überbauung der bisher weitgehend brach liegenden, teilweise als Park- und Abstellfläche genutzten Bärenmatte wird sich das Verkehrsaufkommen leicht erhöhen. Eine relevante Verkehrszunahme ist jedoch weder auf der Jura- noch auf der Bernstrasse zu erwarten. Die Bewohner der Alterspflegeheime generieren kein Verkehrsaufkommen, angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof sind auch die Angestellten nicht auf ein Auto angewiesen. Das Verkehrsaufkommen wird somit primär durch Besucher der Pflegepatienten verursacht.

## **5.3 Lärm**

Das Areal Bärenmatte ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Das Areal gilt als erschlossen, so dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) zum Tragen kommen.

Gemäss dem im Auftrag des kantonalen Tiefbauamts erstellten Lärmsanierungsprojekts für die Bernstrasse vom 1. September 2015 sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) auf der Baulinie (Strassenabstand 5.0 m) für die Parzelle Nr. 203 minimal um jeweils 1 dB überschritten, während sie auf der benachbarten Parzelle Nr. 345 eingehalten werden.

Parz. Nr.	IGW Lr Tag [dBA]	IGW Lr Nacht [dBA]	Beurteilungspegel Lr Tag [dBA]	Beurteilungspegel Lr Nacht [dBA]
203	65	55	66	56
345	65	55	65	55

Tab. 1 Immissionsgrenzwerte (IGW) und Beurteilungspegel gemäss Lärmsanierungsprojekt des TBA vom 1. September 2015. Auf der bahnseitig gelegenen Parzelle sind die IGW jeweils im 1 Dezibel überschritten.

Gemäss Art. 31 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen im Fall einer Überschreitung der IGW nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können, entweder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Im vorliegenden Fall ist weder die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes, noch Massnahmen zur Lärmabschirmung möglich. Die Anordnung lärmempfindlicher Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der dem Lärm abgewandten Seite würde zu problematischen Resultaten führen, sowohl hinsichtlich der Wohnqualität (Belichtung resp. Besonnung, Aussicht) als auch was die Siedlungsqualität anbetrifft (unwirtliche Strassenräume mit geringer Aufenthaltsqualität, Beeinträchtigung des schützenswerten Objekts). Ebenfalls unpraktikabel sind bauliche Massnahmen zum Lärmschutz, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand (Beeinträchtigung des Ortsbilds, Verkehrssicherheit). Zudem brächten solche Massnahmen keinen Nutzen für die höher gelegenen Etagen.

Sowohl seitens der Gemeinde als auch der zuständigen kantonalen Behörde besteht ein überwiegendes Interesse, das Alters- und Pflegezentrum an zentraler Lage am Bahnhof zu realisieren und das Quartier zu verdichten. Die Region Emmental weist einen erheblichen Bedarf an Pflegeplätzen auf (vgl. Ziff. 1.1). Alterspflegezentren sind auf Standorte an zentraler Lage angewiesen, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Besucher und Angehörigen als auch für die Mitarbeitenden gewährleisten zu können. Die praktisch ausschliesslich nicht mehr mobilen BewohnerInnen profitieren von der zentralen Lage, welche ihnen eine Interaktion im öffentlichen Raum ermöglicht. Vorgelagerte, dem Lärmschutz geschuldete Fassaden oder ruhige Innenhoflagen schränken die Möglichkeit des Beobachtens ein.

BewohnerInnen sollen sich so weit als möglich dem gesellschaftlichen Leben beteiligen, sei dies auch nur durch Betrachten oder die Wahrnehmung von Aktivitäten und Geräuschen. Die gewohnten alltäglichen Umgebungsgerausche und Umweltreize wirken sich eher positiv auf diese BewohnerInnen aus, die meist auch eine eingeschränkte Mobilität vorweisen oder auf fremde Hilfe angewiesen sind.

Ein geöffnetes Fenster kann für die BewohnerInnen der einzig mögliche Bezug zur Aussenwelt sein. Es erstaunt daher nicht, dass strassenseitig ausgerichtete Zimmer regelmässig begehrt sind als die rückwärtigen Lagen.

Die Pflegezimmer gemäss dem Vorprojekt sind optimal nach Licht und Aussicht ausgerichtet. Die ausschliessliche Anordnung von lärmunempfindlichen (Neben)Räumen entlang der Bernstrasse ist weder aus betrieblichen noch aus städtebaulichen Überlegungen sinnvoll bzw. erstrebenswert. Sämtliche Pflegezimmer werden zudem über eine Komfortlüftung verfügen, so dass Wohnkomfort und Hygiene auch bei geschlossenem Fenster garantiert sind.

Neben den erwähnten funktionalen Anforderungen besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer attraktiven Gestaltung der Gebäudefront gegenüber des schützenswerten Gasthofs Bären.

Die Angesichts der minimalen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und der dargelegten Interessen muss voraussichtlich eine Erleichterung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV beantragt werden. Entsprechend wird auch die zugehörige Bestimmung in den ZPP-Vorschriften angepasst.

Der Bahnlärm ist im vorliegenden Fall nicht problematisch, insbesondere da es keine durchfahrenden Züge gibt, sondern alle Züge am Bahnhof Alchenflüh halten. Die Immissionsgrenzwerte der ES III können sowohl am Tag als auch in der Nacht problemlos eingehalten werden.<sup>3</sup>

#### **5.4 Luftreinhaltung**

In der näheren Umgebung des Wirkungsbereich sind keine bedeutenden Geruchsquellen vorhanden. Die vorgesehene Nutzung bewirkt auf dem Gebiet der Luftreinhaltung keine relevanten Immissionen.

#### **5.5 Naturgefahren**

Gefahrenkarte

Die Bärenmatte liegt gemäss der aktuell vorliegenden Gefahrenkarte der Gemeinde Rüdtligen-Alchenflüh teilweise im Gefahrengebiet mittlerer sowie geringer Gefährdung («blaues Gefahrengebiet» resp. «gelbes Gefahrengebiet»). Ein Alterspflegeheim gilt gemäss den Bestimmungen in Art. 6 BauG als «besonders sensibles Bauvorhaben», so dass vorliegend auch das gelbe Gefahrengebiet relevant ist.

---

3 Emissionspegel L<sub>r,e</sub> (t): 67 dB, L<sub>r,e</sub> (n): 52 dB; Immission L<sub>r</sub> am Empfangspunkt: 54 dB, L<sub>r</sub> am Empfangspunkt: 39 dB.

Schwachstelle  
Elsässerwehr

Dank den Massnahmen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzprojekt Emme in den Gemeinden Lyssach, Kirchberg und Rüdtligen-Alchenflüh konnte die Gefährdung bereits deutlich reduziert werden; eine aktualisierte Gefahrenkarte liegt noch nicht vor. Noch nicht realisiert sind die Schutzmassnahmen im Abschnitt Felsegg Wangelenfluh – Elsässerwehr, wo die vorliegend relevante Gefährdung herrührt. Gemäss Angaben des Schwellenverbands 1 sollen die entsprechenden Arbeiten aber in Kürze starten.

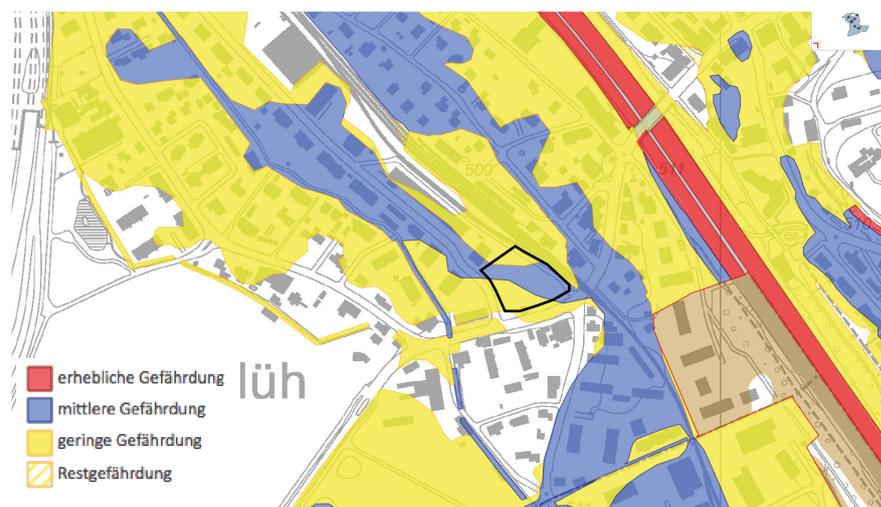


Abb. 5 Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Gutachten

Das Gefahrengutachten der Firma Hunziker, Zarn & Partner AG (siehe Anhang 2) zeigt auf, dass das geplante Vorhaben mittels baulichen Massnahmen (Objektschutz) realisiert werden kann. Als problematisch erweist sich jedoch die Wirkung des neuen Gebäudes in Bezug auf die Gefährdung der Nachbarparzellen, insbesondere auf die Gleisanlagen der BLS.

Objektschutz

Die so genannte Energiehöhe (Fliesstiefen plus Geschwindigkeitshöhe) bei einem 300-jährlichen Ereignis liegt gemäss dem Gefahrengutachten im Bereich der Südfassade maximal rund 25 cm über der Strassenkote der Bernstrasse. Für die Schutzkote wurde der Energiehöhe ein Freibord von 10 cm zugerechnet. Aus diesem Dimensionierungskonzept ergeben sich die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Schutzkoten.

Um das Eindringen von Wasser zu verhindern, müssen sämtliche Gebäudeeingänge auf die Schutzkote gesetzt werden. Gegenüber dem Projektstand zum Zeitpunkt der Vorprüfung der Überbauungsordnung entspricht dies einer Erhöhung von 20 cm; entsprechend wurde die ohnehin bereits knapp bemessene maximale Fassadenhöhe traufseitig von 13.5 m auf 14.0 m korrigiert (vgl. Kap. 4).

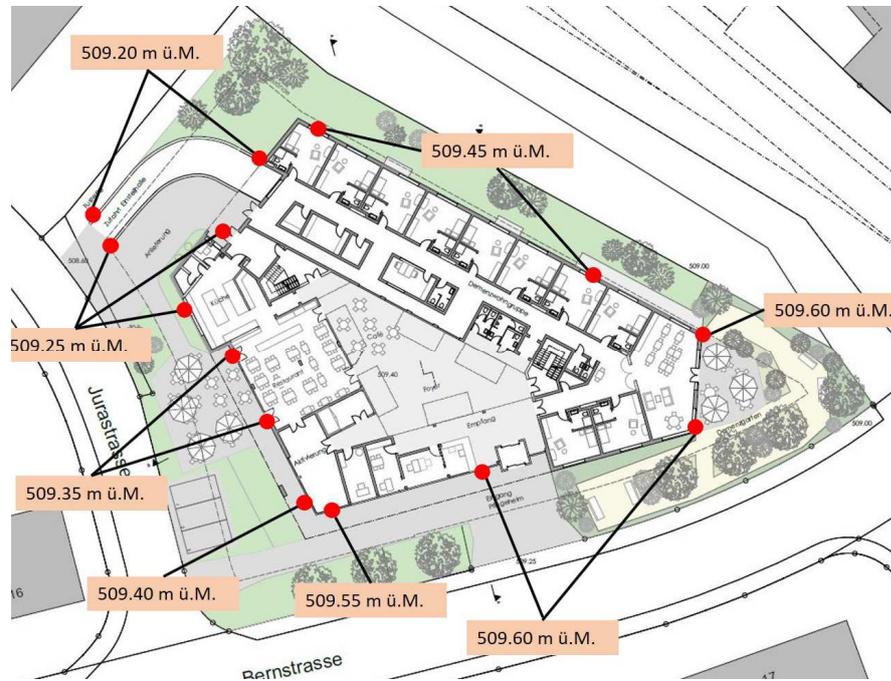


Abb. 6 Schutzkotenkarte (resultierend aus Energiehöhe HQ300 zuzüglich 10 cm Freibord)

Die konkreten Massnahmen zum Objektschutz sind auf Stufe Bauprojekt zu prüfen und im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Das Gefahrengutachten enthält dazu ergänzende Angaben, insbesondere zum Umgang mit Lichtschächten und zur Tiefgarageneinfahrt.

Gefährdung der Nachbarparzellen

Oberhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung konzentriert sich das Wasser auf dem BLS-Bahngeleise und ergiesst sich im Bereich des Bahnübergangs der Bernstrasse ins offenere Gelände. Das Bauprojekt befindet sich unmittelbar im linken Abflusskorridor und stellt somit ein Hindernis dar, welches die Strömung verändert. Das Wasser, welches in unbebautem Zustand über die Parzelle fliesst, wird durch das Gebäude teilweise gegen den Bahnhof gelenkt. Die durchgeführten Simulationen haben gezeigt, dass dadurch im Bereich des Bahnhofs eine relevante Mehrgefährdung entsteht.

Um die Auswirkung auf die Gefährdungssituation zu untersuchen, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gefahrengutachtens verschiedene Berechnungen vorgenommen und die Szenarien mit der Bauherrschaft und der BLS als betroffene Partei besprochen. Anhand der Untersuchungen konnte aufgezeigt werden, dass die Mehrgefährdung der Nachbarparzellen durch ein Bündel von frankierenden Massnahmen zur besseren Strömungslenkung und damit zur Verhinderung relevanter Gefährdungsverlagerungen minimiert werden kann. Konkret geht es um Terrainabsenkungen entlang der südlichen und westlichen Gebäudefassade, um eine möglichst dichte Umfassung des Demenzgartens sowie um eine Einschnürung des

Fliesskorridors entlang der nordöstlichen Fassade. Die konkreten Massnahmen sind in der Projektierung zu definieren und im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

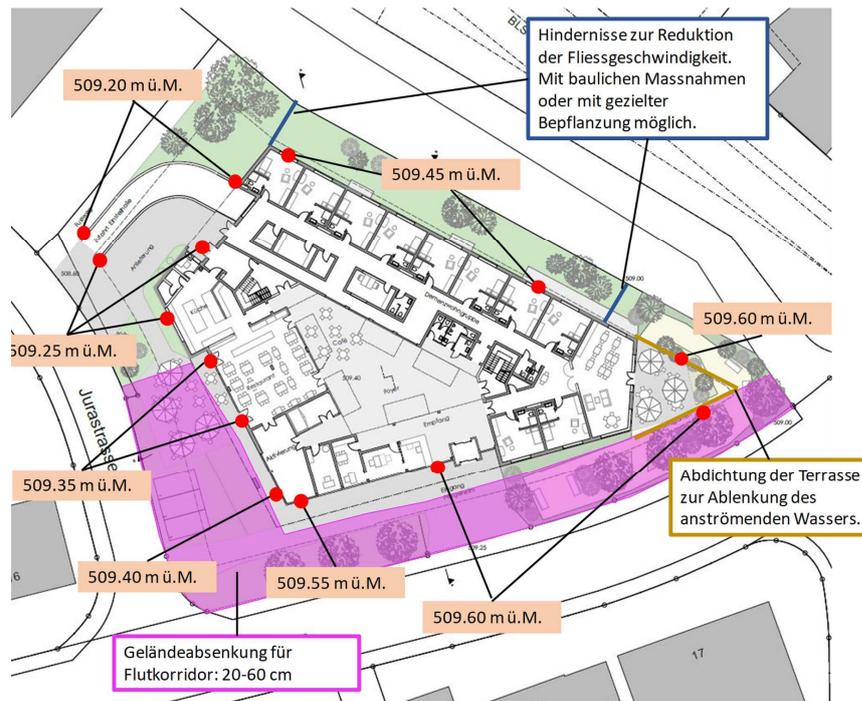


Abb. 7 Flankierende Massnahmen zur Reduktion der Gefährdungsverlagerung

Die resultierende Gefährdungssituation zeigt auf der Parzelle der BLS Bereiche auf der Strasse und auf dem Gleisfeld mit 5 bis 10 cm, lokal 15 cm höheren Wasserspiegel- und Energiehöhenlagen. Am Rande der Parz. Nr. 502 kommt es zu geringfügig höheren Fließgeschwindigkeiten; allerdings werden in diesem Bereich die Wasserspiegel- und Energiehöhenlagen durch das Projekt gegenüber heute um bis zu 5 cm reduziert.



Abb. 8 Zonen mit relevanter Gefährdungsverlagerung (rot, unter Berücksichtigung der flankierenden Massnahmen.)

Vereinbarung

Mit der BLS konnte eine Vereinbarung getroffen werden, wonach die BLS die aus der Gefährdungsverlagerung hervorgehenden finanziellen Risiken unter der Bedingung einer einmaligen Entschädigung akzeptiert und Projekt der Bauherrschaft die Zustimmung erteilt.

## **6. Verfahren**

### **6.1 Zuständigkeiten**

Der Erlass der Überbauungsordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren. Überbauungsordnungen, die gestützt auf eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen werden, liegen in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates; auf eine öffentliche Mitwirkung kann verzichtet werden.

### **6.2 Vorprüfung**

Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (Art. 59 BauG). Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planungsunterlagen unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit; der entsprechende Vorprüfungsbericht datiert vom 5. Juli 2018. Die angemeldeten Vorbehalte konnten im Rahmen der anschliessenden Bereinigungsphase berücksichtigt werden.

### **6.3 Auflage**

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung wurden die Pläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden (Art. 60 BauG). Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Gemeinderat durchgeführt.

Gegen die öffentlich aufgelegte Planung wurden keine Einsprachen erhoben. Es wurde eine Rechtsverwahrung eingereicht.

### **6.4 Beschlussfassung und Genehmigung**

Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung zusammen mit der geringfügigen Baureglementsänderung am 11. Dezember 2018 beschlossen. Der Beschluss zur Anpassung des Baureglements wurde am 27. Dezember 2018 publiziert. Ende Januar 2019 folgt die Genehmigungseingabe.

## 6.5 Termine

Für das Verfahren ergab sich folgender Ablauf:

bis Februar 2018	Entwurf Überbauungsordnung
20. Februar 2018	Freigabe für Vorprüfung durch Gemeinderat
Ende März bis Anfang Juli 2018	Vorprüfung durch AGR
Bis Oktober 2018	Bereinigung nach Vorprüfung
23. Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat (Auflage)
1. November bis 3. Dezember. 2018	Öffentliche Auflage
11. Dezember 2018	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Genehmigung durch AGR

Anhang

**Anhang 1 Vorprojekt, Stand Aug. 2018** *(nicht rechtsverbindlich)*



Abb. 9 Situationsplan



Abb. 10 Schnitt Nord-Süd

Anhang

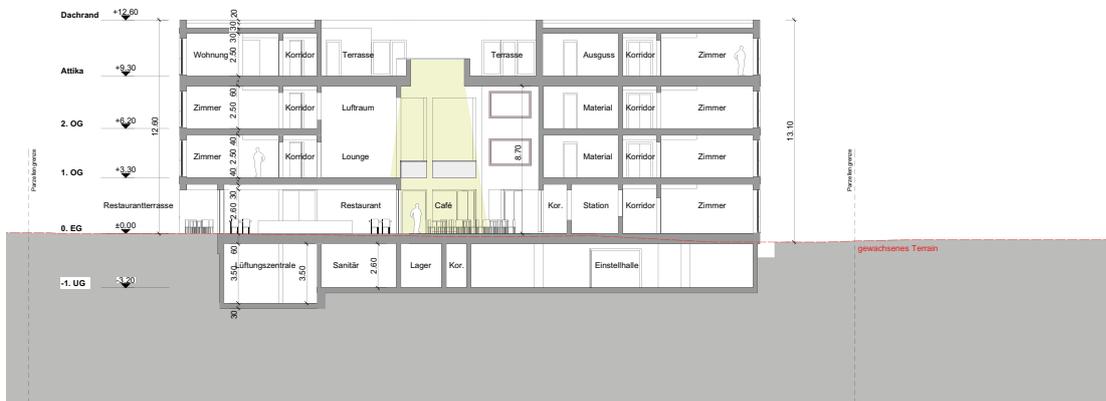


Abb. 11 Schnitt Nordost-Südwest



Abb. 12 Südfassade

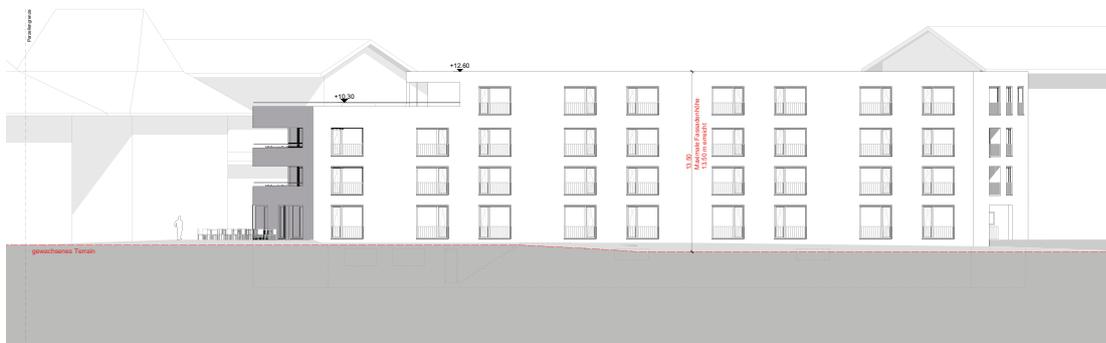


Abb. 13 Nordostfassade

Anhang

## **Anhang 2    Gefahrengutachten**