

MITWIRKUNGSBERICHT ENTWICKLUNG LAUPEN WEIERMATT

Gemeinde Laupen | Kanton Bern

vom 22. Juli 2022

Änderung Baureglement und Zonenplan | Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht |

Mitwirkungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rahmenbedingungen Mitwirkung	5
1.1	Ausgangslage Mitwirkung	5
1.2	Aufgabe der Mitwirkung	5
1.3	Ablauf der Mitwirkung	5
1.4	Informationsveranstaltung	6
1.5	Übersicht Eingaben	8
2.	Mitwirkungseingaben	9

Die Bau- und Planungskommission und der Gemeinderat danken allen Bürgerinnen und Bürgern für das rege Interesse und die aktive Teilnahme an der Mitwirkung zur Entwicklung Laupen Weiermatt. Wir danken Ihnen für die wichtigen Hinweise, durch welche die Planung weiter geschärft werden konnte.

Es grüsst

Adrian Weber
Gemeinderat, Ressort Bau und Planung
Präsident Bau- und Planungskommission

1. RAHMENBEDINGUNGEN MITWIRKUNG

1.1 Ausgangslage Mitwirkung

Der Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten. Die Mitwirkungseingaben fliessen in geeigneter Form in das weitere Verfahren ein.

1.2 Aufgabe der Mitwirkung

Nach Art. 58 Abs. 4 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 1. Juli 2022 eingetroffenen Eingaben und enthält die Stellungnahmen der Planungsbehörde.

1.3 Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Entwicklung Laupen Weiermatt fand vom 1. Juni bis zum 1. Juli 2022 statt. Der Auftakt zur Mitwirkung bildete die öffentliche Informationsveranstaltung am 1. Juni 2022 im Schulhaus Laupen, an der die Unterlagen vorgestellt wurden. Auf der Projekthomepage www.laupen-weiermatt.ch wurde die angestrebte bauliche Entwicklung erläutert und die Planungsunterlagen konnten bezogen werden. Mitwirkungseingaben konnten direkt via Mail oder per Post eingereicht werden. Wie gewohnt, bestand die Möglichkeit, alle Unterlagen sowie das Modell der angestrebten Entwicklung auf der Gemeindeverwaltung einzusehen. Während der Mitwirkungsfrist gingen neun (9) Eingaben ein, die nachfolgend aufgeführt und beantwortet werden.

1.4 Informationsveranstaltung

An dem öffentlichen Informationsabend am 1. Juni 2022 wurde die angestrebte Sanierung und Erweiterung der Siedlung Weiermatt vorgestellt. Der Anlass wurde in den Ausgaben des Amtsanzeigers vom 12. und 19. Mai 2022 bekannt gegeben. Am Informationsanlass nahmen 35 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Mieterschaft der Liegenschaften wurde am Vorabend durch die Grundeigentümerschaft (Previs Vorsorge) begrüsst und informiert.

Nach der Präsentation der angestrebten Entwicklung wurde zu den folgenden Themen Fragen gestellt:

1. Kindergarten Birkenweg
2. Bauverbot (bestehend) auf Teilfläche der heutigen Wohnzone
3. Grosse Spielfläche (Ersatz Spielplatz Entenweiher)
4. Wohnen und Kindergarten unter demselben Dach
5. Kindergarten in Laupen Süd
6. Terminprogramm
7. Mietzins zukünftig
8. Verkauf Kindergartenparzelle
9. Unabhängige Geschäfte (Landverkauf, Umzonung)
10. Mehrwertabschöpfung

Die Fragen wurden wie folgt beantwortet:

1. Der bestehende Kindergarten weist einen grossen Unterhaltsbedarf auf. Eine Gesamtsanierung lohnt sich nicht. Das heisst, das Gebäude ist nahe am Ende seiner Lebenszeit. Es wird zudem davon ausgegangen, dass am Birkenweg eventuell ein Doppelkindergarten benötigt wird. Unabhängig von der Gesamtarealentwicklung am Weiermattweg muss deshalb in absehbarer Zeit ohnehin ein Neubau für den Kindergarten erstellt werden. Aus rein wirtschaftlicher Sicht ist eine Integration in die Gesamtentwicklung sinnvoll und für die Gemeinde lukrativ. Das bestehende privatrechtliche Bauverbot auf der Hofparzelle (Previs) kann aufgehoben werden. Der daraus entstehende Mehrwert muss der Gemeinde gemäss Reglement abgegolten werden.

2. Das Bauverbot stammt aus einer früheren Zeit mit einer anderen Betrachtungsweise und widerspricht heute dem Vollzug des gesetzlichen Auftrags "Innenentwicklungspotenziale qualitativ auszuschoöpfen". Mit der Aufwertung des Innenhofs und der Zugänglichkeit zu den Wohngebäuden ab dem Innenhof entsteht ein spannender und verbindender Raum, welcher das Kleinquartier aufwertet.

3. Der bestehende Spielplatz, welcher vor ca. 2 Jahren mit vorhandenen Geräten des ehemaligen Spielplatzes "Entenweiher" ergänzt wurde, wird sehr gut besucht. Das ist erfreulich. Die existierenden alten Geräte werden so lange wie möglich in Betrieb gehalten, d.h., solange ein Unterhalt möglich ist bzw. die Sicherheitsvorschriften erfüllt werden. Die heute versiegelte Fläche im Hof soll durch ein Rasenspielfeld ersetzt werden und auf dem Areal sind weitere Spielflächen vorgesehen.

4. Für diese Nutzungskombination gibt es bereits gebaute Beispiele. Bei der weiteren Planung (nach erfolgter Volksabstimmung voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023) muss die Idee präzise weiterentwickelt werden.

5. Das Land in der ZPP Laupen Süd ist und bleibt im Besitz von privaten Investoren. Am Birkenweg ist jedoch die Gemeinde Landeigentümerin der Kindergartenparzelle, entsprechend besteht hier volle Handlungsfreiheit.

6. Die Gemeindeversammlung wird voraussichtlich im Jahr 2023 über die Zonenplanänderung beschliessen. Der Baustart einer ersten Etappe am Weiermattweg erfolgt frühestens im Frühjahr 2025.

7. In den Bestandesbauten am Weiermattweg sollen weiterhin Mietzinse in einem preisgünstigen Segment angeboten werden.

8. Der Gemeinderat hat betreffend Kindergartenparzelle alle Möglichkeiten geprüft. Das heisst, es bestehen mehrere Optionen (Abgabe im Baurecht, Verkauf, Stockwerkeigentum).

9. Die Umzonung kann auch ohne Landverkauf stattfinden (zumindest die Parzelle Nr. 578). Der Überbauungsplan lässt sowohl den bestehenden Kindergarten als auch einen Ersatzneubau mit zusätzlichen Wohnungen zu.

10. Die Gemeinde profitiert, gemäss ihrem Mehrwertabschöpfungsreglement, vom entstehenden Mehrwert. Im Rahmen der Vorstellung wurde auch auf die Bedeutung der Arealentwicklung im Kontext der Gesamtentwicklung hingewiesen. Ein paar Zahlen:

- > Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK Laupen 2035) weist ein Potenzial (innerhalb der heute rechtskräftigen Bauzonen) von gut 400 Wohnungen aus. Dabei einberechnet sind beispielsweise die Entwicklungen in Laupen Süd, Stadtmatte, einzelne unbebaute Parzellen innerhalb der bestehenden Bauzone, altes Bahnareal, Tanklager etc.
- > In der Weiermatt entstehen zusätzlich ca. 30 Wohnungen.
- > In den vergangenen zehn Jahren wurden in Laupen pro Jahr ca. 20 neue Wohnungen erstellt. Tendenziell werden neuere Wohnungen gut vermietet. Ein Leerwohnungsbestand ist aktuell eher im alten Wohnungsbestand vorhanden.

1.5 Übersicht Eingaben

	Datum	Name	Vorname	Adresse
1	2. Juni 2022	Schlegel	Markus	Schützenstrasse 6 3177 Laupen
2	5. Juni 2022	Schmid	Martin	Moosgärtenweg 11 3177 Laupen
3	17. Juni 2022	Löhrer	Barblina	Forum Laupen Rudolf von Erlachweg 13 3177 Laupen
4	20. Juni 2022	Witschi	Pia und Andreas	Schützenstrasse 40 3177 Laupen
5	21. Juni 2022	Aebersold	Michael	Schützenstrasse 6 3177 Laupen
6	1. Juli 2022	Kovatsch	Stephan und Jacqueline	Moosgärtenweg 15 3177 Laupen
7	1. Juli 2022	Stämpfli	Erich	Hauszelgweg 1 3177 Laupen
8	1. Juli 2022	Zimmermann	Manfred	Rudolf von Erlachweg 13a 3177 Laupen
9	12. Juli 2022	Blaser-Jaisli	Susanne und Hans Rudolf	Mühlestrasse 29A 3177 Laupen

2. MITWIRKUNGSEINGABEN

Datum	Name	Vorname	Adresse
2. Juni 2022	Schlegel	Markus	Schützenstrasse 6 3177 Laupen

Anliegen

Ich stelle fest, dass aus der Geschichte um ZPP Laupen Süd wohl etwas gelernt wurde. So wird in der ZPP Weiermatt auf eine überbordende Verdichtung mittels übertriebener Anzahl Stockwerke verzichtet - zumindest im Referenzkonzept.

1. Unnötig finde ich hingegen, dass im entsprechenden Artikel im geänderten Baureglement eine traufseitige Fassadenhöhe von 14 m festgeschrieben wird. Das geltende Baureglement erlaubt in der Zone eigentlich nur 9 m, wobei die bestehenden Gebäude bereits 4-geschossig und damit wohl ca. 12 m (tr) hoch gebaut wurden. Weshalb hat man sich in der Baureglementsänderung nicht an der Höhe der bestehenden Gebäude orientiert?

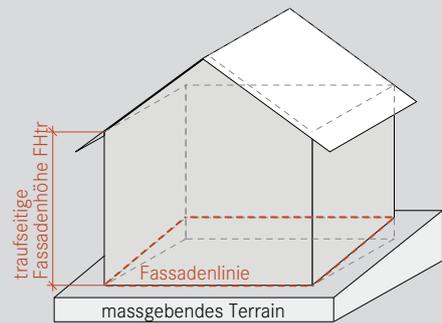
Ebenso wäre JETZT der richtige Zeitpunkt, die eigentlich nicht zonenkonforme Gebäudehöhe mittels Bauvorschrift, zumindest soweit vertretbar, anzupassen, indem die maximale Gebäudehöhe auf ein Minimum für 4 Stockwerke reduziert (also 12 m) und für die renovierten Gebäude ein Flachdach vorgeschrieben wird.

2. Als weiteren Input möchte ich Folgendes zu bedenken geben, das hat aber nicht direkt mit der Zonenplanänderung, aber zumindest mit dem Referenzkonzept zu tun:

Die bestehende Parzelle 578 liesse heute ohne Probleme eine bauliche Erweiterung des Kindergartens auf 2 (oder mehr) Klassen zu. Soweit ich das Referenzkonzept verstanden habe, ist im allfälligen Ersatzneubau nur Platz für eine Kindergartenklasse vorgesehen. Der Aussenraum, welcher für den Kindergarten reserviert ist, ist erheblich kleiner als bisher. Ich denke, es würde auch im Hinblick auf Laupen Süd Sinn machen, den Kindergartenstandort Birkenweg grösser zu planen, so dass man bei Bedarf, ohne Abstriche machen zu müssen, auch eine zweite Kindergartenklasse dort gut unterbringen könnte.

Stellungnahme

1. Die in der ZPP definierte max. Fassadenhöhe traufseitig wurde aufgrund der Bauten am Weiermattweg definiert. Die bestehenden Gebäude am Weiermattweg weisen eine Fassadenhöhe traufseitig von rund 13.5 m auf. Mit einem kleinen Spielraum von unter einem Meter wurde daher das Mass mit 14 m (Vollgeschosse) definiert. Die geplanten Neubauten sind mit einer Fassadenhöhe traufseitig von max. 10 m (3 Vollgeschosse) deutlich niedriger.



Die traufseitige Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (A) und der dazugehörigen Fassadenlinie (B: massgebendes Terrain).

2. Damit ebenfalls ein Doppelkindergarten realisiert werden kann, wurde ein Spielraum der Geschossfläche oberirdisch (GFo) zwischen min. 140 m² und max. 530 m² in den Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) definiert. Die 530 m² entsprechen der gesamten Grundfläche des Baufeldes C1 der Überbauungsordnung. Damit kann das ganze Erdgeschoss für Einrichtungen der Kinderbetreuung (Kindergarten, Kita usw.) genutzt werden.

Datum	Name	Vorname	Adresse
5. Juni 2022	Schmid	Martin	Moosgärtenweg 11 3177 Laupen

Anliegen

Auf der Informationsplattform Entwicklung Weiermatt Laupen steht Folgendes!

Entsteht durch die Entwicklung Weiermatt Mehrverkehr?

Die bestehenden 52 Wohnungen verfügen aktuell über insgesamt 48 Aussenparkplätze und Garageboxen zuzüglich 4 Besucherparkplätze. Das Referenzkonzept, mit den rund 80 Wohnungen, sieht ca. 0.8 Parkplätze pro Wohneinheit in einer gemeinsamen Einstellhalle sowie maximal 9 Besucherparkplätze vor. Damit entstehen insgesamt voraussichtlich 20 Parkplätze mehr. Ein potenzieller Mehrverkehr auf dem Birken- und Weiermattweg ist in geringem Masse zu erwarten.

2

1. Ich wohne, mit einem Unterbruch, seit 63 Jahren am Moosgärtenweg! Es ist mir ein wichtiger Punkt zu erwähnen, dass sich der Zufahrtsverkehr zur Weiermatt seit jeher zu geschätzten 90% über den Moosgärtenweg abwickelt! Ohne zusätzliche Massnahmen zur 30iger-Zone (die regelmässig und meistens von denselben Lenkern ignoriert wird) ist jeder Mehrverkehr auf diesem Schul- und Kindergartenweg ohne Trottoir sehr gefährlich! Muss erst ein Kind überfahren werden, bevor etwas unternommen wird?

Zum Projekt:

2. Das Projekt finde ich mit den zusätzlichen 30 Wohnungen auf dem nicht so grossen Grundstück überladen!
3. Warum kann der Kindergarten nicht in eigener Regie der Gemeinde renoviert werden? Dass ein Neubau, wie an der Info angekündigt, teurer als eine Renovation zu stehen kommt, bezweifle ich! Da müssten zuerst Zahlen gezeigt werden!
4. Ich denke, mit Wohnungen über dem Kindergarten sind die Reklamationen wegen Lärm programmiert! Wo sollen die Kinder im Aussenbereich spielen, ohne Lärm zu machen?

Stellungnahme

1. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Gemeindeverwaltung wird die Entwicklung auf dem Moosgärtenweg beobachten und, falls nötig, mögliche Massnahmen prüfen. Innerhalb des vorliegenden Verfahrens sind keine Massnahmen ausserhalb der Zone mit Planungspflicht (ZPP) - auf den Strassen - möglich.
2. Aus Sicht des Gemeinderates wird mit den ca. 30 zusätzlichen Wohnungen der heutige Bestand von 52 Wohnungen massvoll erweitert. Die neuen Wohnungen können auf bereits erschlossenen Flächen erstellt werden. Dadurch entstehen für die Gemeinde keine Erschliessungskosten und wertvolle landwirtschaftliche Flächen werden geschont.
3. An der Informationsveranstaltung wurde erläutert, dass eine Sanierung des Kindergartens für die Gemeinde teurer wäre. Durch die Planung entsteht ein Mehrwert, der durch die Previs an die Gemeinde zu zahlen ist. Dadurch könnte der integrierte Kindergarten zu einem Teil durch die Mehrwertabgabe finanziert werden.
Die Sanierung des bestehenden Kindergartens ist aufgrund der übergeordneten Anforderungen an öffentliche Bauten unausweichlich. Die Kosten für die Sanierung müsste die Gemeinde selbst tragen, ebenso bei einem reinen Ersatz des heutigen Kindergartens. Ein reiner Ersatz ist aus ökologischen und ökonomischen Überlegungen nicht erstrebenswert. Es würde viel graue Energie "vernichtet" (Energie, welche beim Bau und der Produktion der Baustoffe aufgewendet wurde). Erst mit der Integration des Kindergartens in einen Neubau mit Wohnungen in den Obergeschossen wird ein Ersatz ökologisch und ökonomisch sinnvoll.
4. Der Kindergarten existiert bereits, wodurch keine neuen Lärmbelastungen entstehen. Für Neuzuzüger ist die Situation bekannt und im Neubau können schallmindernde Massnahmen eingeplant werden, wobei die meist erheblicheren Trittschallbelastungen durch die Lage im Erdgeschoss entfallen. Die Belastungen im Aussenraum beschränken sich auf die Schulzeiten. Die allgemein geltenden Ruhebestimmungen sind einzuhalten.

2

Datum	Name	Vorname	Adresse
17. Juni 2022	Löhner	Barblina	Forum Laupen Rudolf von Erlachweg 13 3177 Laupen

Anliegen

3

- > Wir erachten es als sinnvoll, das bestehende privatrechtliche Bauverbot aufzuheben und die Innenentwicklungspotenziale qualitativ auszunutzen.
- > Wir erachten es als sinnvoll, die Kindergärten in die geplante Überbauung zu integrieren und so hochwertigen Raum zu erhalten.
- > Wir unterstützen die Absicht, bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ebenso begrüßen wir eine Etappierung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit.
- > Wir unterstützen eine innere Verdichtung, welche dem REK entspricht.
- > Wir unterstützen eine nachhaltige Energienutzung sowie die Prüfung eines Anschlusses an ein Fernwärmenetz.
- > Wir erachten das Mehrverkehrsaufkommen als zumutbar und begrüßen die Schaffung von unterirdischen Parkiermöglichkeiten.

Stellungnahme

3

Die positiven Rückmeldungen werden dankend entgegengenommen.

Datum	Name	Vorname	Adresse
20. Juni 2022	Witschi	Pia und Andreas	Schützenstrasse 40 3177 Laupen

Anliegen

Unsere Gedanken zum Projekt

- > Gemeinde kann Doppelkindergarten auf günstige Weise realisieren, alte Blöcke werden auf bestechende Weise renoviert
- > Wohnsiedlung nach heutigen Ideen -> Innenhof mit Spielfläche, unschöne Brache wird zu attraktivem Raum
- > Bäume und Sträucher wachsen sehr schnell -> bald wieder gut begrünt
- > Verdichtung nach innen gut umgesetzt
- > Wohnungen werden auch nach Renovation bezahlbar sein (?), der erst vor 12 Jahren renovierte Block bleibt für ca. 20 Jahre so erhalten
- > Das tönt sehr nach einer Win-Win-Situation. Wer ist aber der wirkliche Gewinner? In unseren Augen eher die Previs. Vielleicht ist es auch die Gemeinde. Sind es aber auch die Kinder im Kindergarten und die Bewohner der Überbauung?

Unsere Fragen und Bedenken

4

1. Läuft uns die Zeit nicht davon, da der Schulraum in den Schulhäusern bald genutzt werden muss? Planung hätte konkret zum Zeitpunkt der Eröffnung des vierten Kindergartens beginnen müssen.
2. Doppelkindergarten kann auf heutigem Areal realisiert werden. Weshalb also eine Umzonung abwarten? Falls diese nicht angenommen wird, verzögert sich der Baustart entscheidend.
3. Die Realisierung des (Doppel)-Kindergartens muss unabhängig von den Plänen der Previs erfolgen.
4. Das Fass ist am Überlaufen mit all den Projekten, die auf uns zukommen.
5. Eine Gemeinde sollte grundsätzlich kein Land verkaufen. Die Landreserven der Gemeinde Laupen sind sehr gering.
6. Müsste nicht umgekehrt die Gemeinde die Brache abkaufen, damit genügend Platz für einen Doppelkindergarten entsteht?
7. Der Widerstand der angrenzenden Grundeigentümer gegen das Projekt wird sehr gross sein. Das führt zu einer problematischen Bauverzögerung!
8. Die Idee, einen Kindergarten in einem Wohnhaus einzumieten, ist wohl eher städtischen Charakters. Wird dies von unserer "Landbevölkerung" getragen?
9. Wie gross sind die nutzbaren Flächen für die Kindergärteler, falls zwei Kindergärten in einer Gesamtüberbauung realisiert werden?
10. Würde der Raum/die Räume gemietet werden oder im Stockwerkeigentum gekauft? Bedingungen?
11. Es entsteht eine nicht abschätzbare Abhängigkeit der Gemeinde gegenüber der Bauherrschaft. Das finden wir nicht gut.

Stellungnahme

Die Gedanken zum Projekt werden dankend entgegengenommen.

4

1. Der aktuelle Bedarf an Schulraum wird durch die Auslagerung der beiden Kindergärten im Primar- und Sekundarschulhaus gedeckt. Das qualitätssichernde Verfahren zur Schaffung eines Doppelkindergartens mit Tagesschule im Bereich des Schulhauses an der Mühlestrasse ist angelaufen.
2. Siehe Antwort Frage 1.
3. Siehe Antwort Frage 1.
4. Der Gemeinderat ist sich der Vielzahl an Projekten bewusst und die Gemeindeverwaltung kann diese mit den aktuellen personellen Ressourcen bewältigen. Ebenso bewusst ist sich die Gemeinde den Herausforderungen, die dadurch an die Bevölkerung gestellt werden. Durch eine laufende und transparente Kommunikation strebt der Gemeinderat eine gute Einbindung der Bevölkerung in die Planungen an.
5. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Das Vorgehen ist noch nicht abschliessend entschieden.
6. Die aktuelle Parzelle der Gemeinde ist gross genug, um bei Bedarf auch einen Doppelkindergarten zu erstellen.
7. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen.
8. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass eine Kombination von Wohnen und Kindergarten auch für Laupen eine zeitgemässe Lösung darstellt, um dem Gebot der Entwicklung im Innern zu entsprechen.
9. Der direkte Aussenbereich der Kinderbetreuung umfasst in der Überbauungsordnung (UeO Weiermatt) rund 500 m². Die neue Grünfläche (min. 600 m²) kann ebenfalls genutzt werden.
10. Das Vorgehen ist noch nicht abschliessend entschieden.
11. Das Vorgehen ist noch nicht abschliessend entschieden. Der Gemeinderat wird die Bedingungen zusammen mit der Grundeigentümerschaft aushandeln, sobald die Rahmenbedingungen (Beschluss ZPP durch Gemeindeversammlung) rechtskräftig sind. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Previs Vorsorge die richtige Partnerin für eine für beide Seiten attraktive Lösung zu haben.

Datum	Name	Vorname	Adresse
21. Juni 2022	Aebersold	Michael	Schützenstrasse 6 3177 Laupen

Anliegen

5

1. Das im Areal Weiermatt ausgearbeitete und durch den Gemeinderat am 02.12.2021 genehmigte Referenzkonzept finde ich sehr gelungen. Ich wünsche allen Beteiligten eine erfolgreiche Umsetzung.
2. Für mich scheint es, als ob die am 01.06.2022 zur Mitwirkung aufgelegte Zone mit Planungspflicht dem Planungsfortschritt hinterherhinkt. Bezeichnend hierfür ist der aufgelegte Art. 318 Abs. 5, der ein noch zu verabschiedendes Referenzprojekt vorsieht, obwohl die Zustimmung zum Referenzprojekt bereits am 02.12.2021 erteilt worden ist. Die Vorschrift wäre überzeugender, wenn in Abs. 5 konkret auf das genehmigte Referenzprojekt Bezug genommen und eine Überbauung nach den darin enthaltenen Grundsätzen angestrebt wird.
3. Angesichts der bereits fortgeschrittenen Planung und der jeweils langwierigen Genehmigungsverfahren fände ich es insgesamt besser, direkt eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, statt vorher noch eine ZPP zu kreieren.
4. Beim Wortlaut selber kann ich nicht nachvollziehen, weshalb Art. 318 Abs. 5 vorschreibt, die bestehenden Bauten zu berücksichtigen und einzubeziehen. Ohne besonderen Grund sollten derartige Einschränkungen vermieden werden.

Stellungnahme

5

1. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen.
2. Die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) sind absichtlich allgemein gehalten, da es sich um allgemeingültige Vorschriften handelt. Die Vorschriften müssen so formuliert sein, dass sie noch Spielraum für die Ausarbeitung eines Referenzkonzepts lassen. Da im vorliegenden Fall bereits ein Referenzkonzept vorliegt, mag die Formulierung ungewohnt erscheinen, jedoch wird auf das beschlossene Referenzkonzept verwiesen. Dieses wird dann in der Überbauungsordnung (UeO) bindend festgeschrieben.
3. Es wurde bereits eine UeO ausgearbeitet. Diese ist im Erläuterungsbericht auf den Seiten 21 bis 24 beschrieben. Sofern die Gemeindeversammlung die ZPP annimmt, kann der Gemeinderat (als zuständiges Beschlussorgan) die UeO direkt im Anschluss ebenfalls beschliessen.
4. Die Vorschriften lassen sowohl die Sanierung als auch den Ersatz der Bauten zu. Der Gemeinderat ist bestrebt, die bestehenden Bauten möglichst zu nutzen, da ansonsten viel graue Energie, welche für deren Bau aufgewendet wurde, verloren ginge.

Datum	Name	Vorname	Adresse
1. Juli 2022	Kovatsch	Stephan und Jacqueline	Moosgärtenweg 15 3177 Laupen

Anliegen

Ferienhalber war es uns leider nicht möglich, an der Infoveranstaltung teilzunehmen. So haben wir uns via Gemeindeseite informiert.

1. Für uns ist es sehr klar, dass die bestehenden Wohnblöcke saniert und die Umgebung aufgewertet werden muss. Dies schliesst jedoch den Bereich Kindergarten aus.
2. Sie sprechen von Nachhaltigkeit, was für Sie die Heizung (noch unklar welche), Photovoltaik auf dem Dach und Dämmung (Naturmaterialien wie Schafwolle?) bedeutet. Dies ist das Übliche. Nachhaltigkeit geht jedoch sehr viel weiter:

6

Nachhaltigkeit ist ein Handlungsprinzip zur Ressourcen-Nutzung, bei dem eine dauerhafte Bedürfnisbefriedigung durch die Bewahrung der natürlichen Regenerationsfähigkeit der beteiligten Systeme (vor allem von Lebewesen und Ökosystemen) gewährleistet werden soll.

Daher stellen sich für uns folgende Fragen zur Bauweise:

- > Wie sieht es mit den Baumaterialien aus? Cradle to Cradle?
- > Die Farben? Natur, Bio?
- > Barrierefrei für alle Menschen?
- > Regenwasser auffangen, um den Innenhof zu bewässern?
- > Sickerungsflächen?

3. Der Innenhof:

- > Nach uns gilt eine flache Rasenfläche nicht als nachhaltig.
- > Bäume brauchen Jahrzehnte, bis sie so gross sind und wirklich Schatten bieten, wie die alten.
- > Spielplatz ist nirgends ersichtlich, was wohl eine einfache Schaukel und eine Rutschbahn bedeutet, was nicht sehr zu Förderung der Spielaktivitäten der Kinder beiträgt.

4. Für uns geht bei diesem Projekt zu viel Gutes verloren. Ein Spielplatz, der intensiv genutzt wird von allen Generationen und Kulturen, der seit der Auflösung des Spielplatzes beim Entenweiher noch eine grössere Bedeutung erhalten hat. Dieser Platz kann auch bei grosser Hitze gebraucht werden durch die grossen, schattenspendenden Bäume. Der Spielplatz ist sehr anregend gestaltet durch Hügel, Sträucher (Biodiversität), riesengrosser Sandkasten, Baumstämme... Dies würde alles verloren gehen. Als Nachbarn des Kindergartens konnten wir die positive Entwicklung der Umgestaltung des Aussenbereiches sehr wohl miterleben. Als wir 1985 nach Laupen gezogen sind, bestand eine reine Rasenfläche mit den Bäumen rundherum, so wie es im Innenhof geplant ist. Der Platz wurde selbst von den Kindergartenkindern kaum genutzt. Seit der Umgestaltung wird er von den Kindergartenkindern bei jedem Wetter intensiv genutzt und ausserhalb der Kindergartenzeiten von den Kindern der Umgebung. Wir freuen uns immer sehr, das Lachen und fröhliche Zusammensein der Kinder zu hören. Dies Alles kann mit dem Innenhof niemals ersetzt werden. Gerade für Kinder finden wir es enorm wichtig, Aussenplätze naturnah (biodivers) zu gestalten, damit die Kinder einen Anreiz haben, sich draussen aufzuhalten und zu bewegen.
5. Wir unterstützen die Sanierung der Wohnblöcke mit Einbezug der Nachhaltigkeit im Ganzen und Aufwertung der Umgebung auf dem Land der Previs. Wir unterstützen die Gemeinde beim Erhalt ihres Landes und beim Erbauen eines neuen Kindergartens mit zwingendem Erhalt des Aussenraumes, so wie er im Moment besteht.

Stellungnahme

6

1. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem gesamthaften Ansatz eine zukunftsfähige und nachhaltige Lösung für das Areal zu verfolgen. Dies schliesst die Parzelle der Gemeinde mit ein.
2. Die Previs Vorsorge verfolgt einen gesamthaften Nachhaltigkeitsansatz in Anlehnung an die Standards vom Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS). Dies beinhaltet das Verwenden von nachhaltigen Materialien, das Denken in Kreisläufen (die Bauten werden saniert und nicht einfach abgerissen) und auch soziale Aspekte, wie das Schaffen von erschwinglichem Wohnraum und eine soziale Durchmischung.
3. Die Spielfläche muss gemäss Art. 46 der BauV des Kantons Bern erstellt werden. Diese muss flach und frei von Bäumen sein. Auf dem ganzen Areal und insbesondere an der östlichen Grenze werden naturnahe Flächen gestaltet, die sowohl der Biodiversität wie auch den Kindern zum Spielen zur Verfügung stehen.
4. Mit dem angestrebten Konzept wird sich die Siedlung deutlich verändern. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Projekt ein zukunftsweisendes Konzept verfolgt wird. Es werden bestehende Bauten saniert und nicht einfach ersetzt, der Aussenraum wird aufgewertet. Es entstehen spannende und ökologisch wertvolle Flächen und innerhalb der Siedlung können neue Wohnungen geschaffen werden. Innerhalb der Siedlung werden dadurch mehr Flächen für die geplanten Bauten beansprucht. Mit Blick auf die Entwicklung der ganzen Gemeinde können so wertvolle Flächen - etwa landwirtschaftliche Flächen - erhalten bleiben. Der Gemeinderat ist von dem Projekt und dessen gesamtheitlichen nachhaltigen Ansatz überzeugt.
5. Der Hinweis wird dankend entgegengenommen.

Datum	Name	Vorname	Adresse
1. Juli 2022	Stämpfli	Erich	Hauszelgweg 1 3177 Laupen

Anliegen

Baureglement: keine Anmerkungen und/oder Ergänzungen

ZPP Weiermatt

Aufgrund des Gutachtungsverfahrens (Version 1.07, 2. Dezember 2021) nehme ich wie folgt Stellung:

- > Bei der intensiven Lesung und des Studierens der vorerwähnten Unterlagen komme ich zum Schluss, dass ich die Arealentwicklung "Vision" priorisiere.
- > Das dargelegte Modell finde ich zukunftsgerichtet und es nimmt architektonisch einen Bezug zur ZPP Laupen Süd Rytz-Areal. Es würde somit zwei in unsere Zeit adaptierte Bauvorhaben aufweisen.
- > Besonders interessant und zielführend ist die Integration des KG Birkenweg / Kinderbetreuung / Mittagstisch in den neuen Baukörper Birkenweg. [BauRegl Art 318, Abs 2]
- > Dies auch im Sinne des politischen Anliegen von der Vereinbarung von Familie und Beruf.

7

Baureglement: Art 318 | Abs 2 Planungszweck

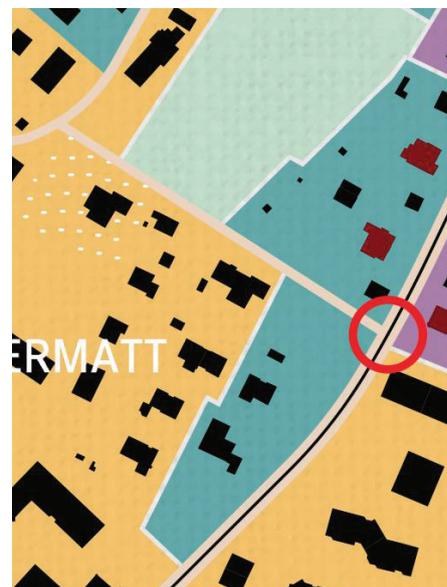
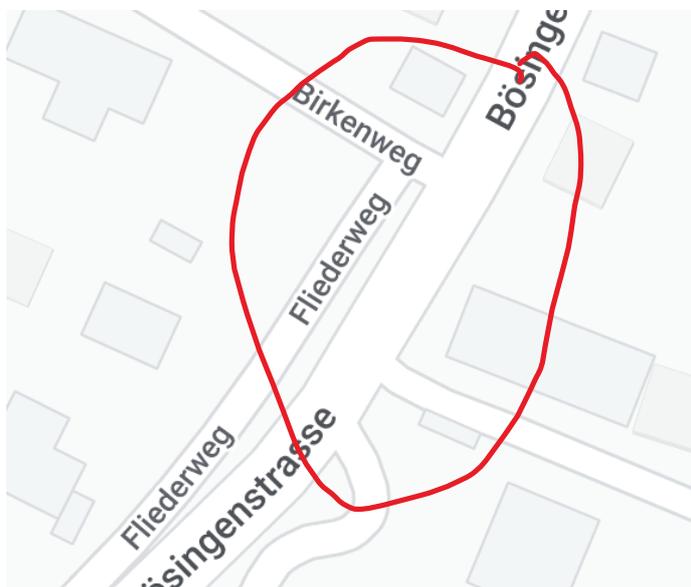
"Zur Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr"

Hier liegt mein absolutes Hauptanliegen:

Meines Erachtens und der tagtäglichen Erfahrung wegen gibt es hier zwei Schwerpunkte, wobei der erstere auch prioritär zu behandeln ist.

1-) Wie den untenstehenden Skizzen zu entnehmen ist, ist die Einfahrt nach Laupen von Bösing her neu zu planen. Die Kreuzung Bösingstrasse-Birkenweg-Fliederweg-Bleikenweg müsste dringendst neu erstellt/saniert werden. Die Zone Tempo 30 wäre dementsprechend anzupassen.

Der Fliederweg muss für die Anlieferungen auf die Parzelle 167/ Stämpfli AG durch LkW's sog Internationale gut erreichbar sein, insbesondere von Bösing her. In Anlehnung der vorgesehenen Schleppkurve.



Für den Langsamverkehr ist die Kreuzung Moosgärtenweg-Gillenauweg nicht übersichtlich, dies besonders vom Moosgärtenweg herkommend.

Möglicherweise wäre diese Kreuzung mit einer Signalisation sicherer zu gestalten.

Stellungnahme

7

Die Situation bei der Ortseinfahrt ist dem Gemeinderat bekannt. Wie in der Eingabe richtig aufgezeigt wird, ist es ein Ziel des REK Laupen 2035 und des Gemeinderates, die Ortseingänge besser zu gestalten. Mit der aktuell laufenden Verkehrssanierung und der städtebaulichen Entwicklung von Laupen werden in den kommenden Jahren grosse Teile der Strassen in Laupen saniert und neu gestaltet. Die Inhalte des Jahrhundertprojekts geniessen aktuell Priorität. Eine Verlängerung der geplanten Tempo-30-Zone auf der Bösingenstrasse bis hin zum Birkenweg kann grundsätzlich in einem nächsten Schritt verfolgt werden. Da es sich um eine Kantonsstrasse handelt, ist der Kanton in die Planung einzubeziehen.

Datum	Name	Vorname	Adresse
1. Juli 2022	Zimmermann	Manfred	Rudolf von Erlachweg 13a 3177 Laupen

Anliegen

Ich danke für die Möglichkeit zur Mitwirkung zur ZPP "Weiermatt".

1. Ich erlaube mir die folgende, einleitende Bemerkung: Offensichtlich sind Gemeinderat und auch Verwaltung der Ansicht, dass mit einer ZPP die baurechtliche Grundordnung beliebig angepasst werden kann und dass der Planbeständigkeit keine Bedeutung mehr zukommt. Zudem ist mir aufgrund der vergangenen drei Jahre unklar, wie der Gemeinderat seine Aufgabe als ausführendes Organ (Exekutive) und als Planungsbehörde interpretiert. Die momentan laufenden Projekte zur Ortsplanung (REK, ZPP Laupen Süd und ZPP "Weiermatt") lassen nicht erkennen, in welche Richtung, mit welchen Zielen sich die Gemeinde Laupen in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren entwickeln soll und welche Konsequenzen dies für unser Gemeinwesen haben wird. Das stimmt mich nachdenklich. Nach wie vor bin ich der Meinung, dass meine Aussage in der Einsprache zur ZPP Laupen Süd vollumfänglich zutrifft:

"Die vorgesehene Teilrevision widerspricht der Planbeständigkeit. Grundsätzlich kann von einem Planungshorizont von 15 Jahren ausgegangen werden. Die Ortsplanungsrevision wurde im Oktober 2013, also vor knapp sieben Jahren genehmigt." (Inzwischen sind zwar mehr als acht Jahre vergangen, trotzdem...)¹

8

2. An der Rechnungsgemeinde vom 9. Juni 2022 habe ich mich bereits mündlich zur – in meinen Augen – fragwürdigen Vorgehensweise rund um die ZPP "Weiermatt" geäußert. Ich verzichte darauf, nochmals zur Orientierungsversammlung Stellung zu nehmen, halte aber fest, dass das Projekt der Previs Vorsorge zwei Teile hat: Sanierung und Neubau. Diese sollten m. E. separat diskutiert werden. Meine Einschätzung wurde an besagter Gemeindeversammlung auch durch den Gemeinderat nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Eine Sanierung der drei bestehenden Liegenschaften und ein allfälliger Neubau sollten deshalb auch nicht von vornherein als ein untrennbares Ganzes betrachtet werden, das nicht aufgeteilt werden kann. Genau das geschieht aber schon bei der Zielsetzung im Erläuterungsbericht, wo wir lesen können: "Der Aussenraum wird neugestaltet und soll zukünftig eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität bieten. Vorgesehen ist ein grüner Innenhof als gemeinsamer Aufenthalts- und Begegnungsort."
3. An wen denkt man hier? An die Kinder und den heutigen, grossen Aussenraum mit vielfältigen Spielgelegenheiten? An ältere Bewohner der neuen und auch der sanierten Liegenschaften, die sich masslos über den Kinderlärm ärgern?

¹Diese Einsprache ist immer noch hängig; eine Besprechung meiner zweiten Eingabe vom März 2022 konnte noch nicht stattfinden...

Der Gemeinderat hielt an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 fest, dass die vorgeschlagene Änderung der baurechtlichen Grundordnung die Interessen der Gemeinde am besten widerspiegelt.

4. Welches sind diese Interessen?
5. Worauf stützt sich der Gemeinderat bei seiner Einschätzung?
6. Warum soll die Gemeinde die Parzelle des Kindergartens veräussern? Wie soll das geschehen? Wurde eine Lösung im Baurecht diskutiert? Welche Kosten würde die notwendige Sanierung des bestehenden Kindergartens verursachen? Wie steht es mit einem Ausbau zu einem Doppelkindergarten am heutigen Ort? Weshalb will der Gemeinderat den Ersatz des Kindergartens offenlassen?²
7. Warum der hohe Zeitdruck? Der Gemeinderat hat bereits vor der Dezember-Gemeindeversammlung 2021 das entsprechende Referenzkonzept verabschiedet, ohne die Öffentlichkeit bzw. die Anwesenden an der Budget-Gemeinde im Dezember zu informieren?³ Weshalb?

Fragen über Fragen! Finden interessierte BürgerInnen Antworten in den Mitwirkungsunterlagen?

8. Vergeblich sucht man auch nach Begründungen für die grosse Spannweite in der GFZo. Antworten auf all diese und auch weitere Fragen sind m. E. ein Muss.
9. Aufgrund der oben stehenden Ausführungen komme ich zum Schluss, dass die geplante Anpassung der baurechtlichen Grundordnung nicht ohne eine breit abgestützte, umfassende und transparente Information der Öffentlichkeit weiter verfolgt werden kann. Für mich persönlich sind zu viele Fragen offen.

²Die Gemeinde will den Ersatz des Kindergartens noch offenlassen, damit möglichst flexibel auf den effektiven Bedarf der Gemeinde reagiert werden kann. Es sind auch andere Nutzungen der Kinderbetreuung denkbar. (Erläuterungsbericht, Seite 8)

³Das Referenzkonzept [zur ZPP "Weiermatt"] wurde vom Gemeinderat am 2. Dezember 2021 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet (Erläuterungsbericht, Seite 8)

Stellungnahme

1. Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale (vgl. Art. 31 BauR Gemeinde Laupen).

Teile der Bauzone, deren Überbauung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden soll oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam ist (z. B. Baugebiete mit Verdichtungs- oder Umnutzungspotenzial, Hanglagen, Kuppen, Altstadt- und Dorfkernzonen, Neubaugebiete), können als Zone mit Planungspflicht bezeichnet werden, wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen (Art. 73 Abs. 2 BauG).

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Die Revision der Ortsplanung Laupen wurde 2013 genehmigt. Im Grundsatz ist die Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen (vgl. Kommentar zum Baugesetz; Band II; Aldo Zaugg und Peter Ludwig; S. 169 ff).

Im vorliegenden Fall haben sich die Verhältnisse dahingehend verändert, dass im Jahr 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz und, darauf aufbauend, 2016 der kantonale Richtplan grundlegend überarbeitet wurden. Der Gemeinderat ist bestrebt, die übergeordneten Ziele und Massnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umzusetzen. Daher wird aktuell mit dem REK Laupen 2035 die strategische Planung erarbeitet. Die aktuell laufenden Planungen (vorliegend die Weiermatt) entsprechen den übergeordneten Zielen und sind mit der Strategie des REK Laupen 2035 abgestimmt. Sollte die Revision der baurechtlichen Grundordnung im kommenden Jahr in Angriff genommen werden, erfolgt dies genau 10 Jahre nach der letzten Revision.

2. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine gesamtheitliche Betrachtung und Entwicklung des Areals das zielführende Vorgehen darstellt. Mit dem Referenzkonzept werden die bestehenden Potenziale des Areals (Sanierung und Erweiterung) genutzt und qualitativ weiterentwickelt (Ergänzungsbauten). Mit den beiden Neubauten kann die bestehende Siedlung massvoll und ortsbaulich stimmig weiterentwickelt werden. Der Gemeinderat sieht mit der Entwicklung auf den bereits weitgehend versiegelten Flächen die Chance, den übergeordneten Zielen nach einer Entwicklung im Innern in einem für Laupen passenden Mass nachzukommen und dadurch das wertvolle Kulturland längerfristig zu schützen. Dank der gemeinsamen Einstellhalle kann zudem der Aussenraum von den heute oberirdisch angeordneten Parkplätzen entlastet werden.

3. Der Gemeinderat sieht insbesondere im geplanten "Hof" ein Plus für die ganze Siedlung, die Nachbarschaft und das Quartier. Neben der öffentlich zugänglichen Spielfläche (min. 600 m²) werden auf dem Areal weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche entstehen.

Der Kindergarten ist bestehend, wodurch keine neuen Lärmbelastungen entstehen. Für Neuzuzüger ist die Situation bekannt und im Neubau mit dem Kindergarten im EG können schallmindernde Massnahmen eingeplant werden, wobei die meist erheblicheren Trittschallbelastungen durch die Lage im Erdgeschoss entfallen. Die Belastungen im Aussenraum beschränken sich auf die Schulzeiten.

Gemäss Bundesgerichtsentscheid (Urteil 1A.167/2004 vom 28. Februar 2005) gilt: Kinder dürfen durchaus mehrere Stunden lang auf einem Spielplatz laut sein. Anwohner müssen das dulden, denn Kinderlärm gilt nicht als störender Lärm. "Ein Spielplatz bietet Kindern die Möglichkeit, sich im Freien zum Spielen zu treffen, was oft mit Lärm verbunden ist".

4. Mit dem REK Laupen 2035 verfolgt der Gemeinderat die folgenden Ziele:

- > **Die Qualitäten von Laupen erhalten** (natürliche Ressourcen schützen und ortsbauliche Qualitäten erhalten)
- > **Innenentwicklung zu Gunsten kommender Generationen** (qualitätsvolle Entwicklung innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets und Erhalt von Kulturland)
- > **Die Entwicklung gemeinsam aktiv steuern** (die bestehenden Flächenpotenziale und die räumliche Entwicklung im Diskurs entwickeln)

Der Gemeinderat sieht eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger sowie der kommenden Generationen. Mit den laufenden Planungen gilt es, die seit Jahrzehnten geltende Planungsprämisse des haushälterischen Umgangs mit dem Boden umzusetzen. Mit Blick auf die laufenden Projekte ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Zielsetzung im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild umgesetzt wird.

8

5. Der Gemeinderat stützt sich auf die übergeordneten Planungsziele von Bund und Kanton. Als gewählte Volksvertretende von Laupen erachtet es der Gemeinderat als seine Pflicht, die Entwicklung im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger nach bestem Wissen und Gewissen voranzubringen. Der Gemeinderat ist sich dabei auch seiner Verantwortung für zukünftige Generationen bewusst. Bei ortsbaulichen Fragestellungen wird der Gemeinderat von einer Fachgruppe (Art. 421 BauR) beraten und lässt qualitätssichernde Verfahren durchführen (z. B. Laupen Süd, Weiermatt).

6. Bezüglich des Kindergartens lässt sich der Gemeinderat mit der vorliegenden Planung zurzeit bewusst alle Optionen offen. Sämtliche Optionen wurden mit der Previs vorverhandelt und in dem Sinne als Möglichkeiten bestätigt. Dem Gemeinderat ist der Dialog mit der Bevölkerung jedoch wichtig. Dieser erfolgt im Rahmen der Mitwirkung. Nur wenn das "Projekt" von der Bevölkerung mitgetragen wird, werden die Verhandlungen finalisiert.

7. Damit das vorliegende Verfahren gestartet werden konnte, verlangte der Gemeinderat von der Grundeigentümerschaft, die Entwicklung des Areals mittels qualitätssicherndem Verfahren aufzuzeigen und in Varianten zu prüfen. Erst mit Vorliegen des Referenzkonzeptes - und damit dem Nachweis einer qualitätsvollen Konzeptidee - wurde das Planungsverfahren gestartet und somit die rechtliche Umsetzbarkeit definiert (Voraussetzung für den Dialog mit der Bevölkerung).

8. Die erwähnten Erläuterungen finden sich im Bericht auf S. 20.

8

9. Die Bevölkerung wurde am 1. Juni 2022 in der Aula der Schule über das Projekt informiert. Die Unterlagen konnten auf der Gemeindeverwaltung (inkl. Modell) eingesehen werden oder via Homepage (www.laupen-weiermatt.ch) bezogen werden. Die Mitwirkung fand vom 1. Juni bis 1. Juli 2022 ausserhalb der Schulferien statt und wurde am 12. und 19. Mai 2022 im amtlichen Anzeiger öffentlich bekanntgegeben.

Datum	Name	Vorname	Adresse
12. Juli 2022	Blaser-Jaisli	Susanne und Hans Rudolf	Mühlestrasse 29A 3177 Laupen

Anliegen

Mit E-Mail vom 30. Juni baten wir um Fristverlängerung bis 13. Juli. Danke vielmals für die Gewährung. Wegen der unverändert hohen Arbeitsbelastung werden wir die aufgeführten Themen puzzlemässig und rudimentär behandeln.

1. Referenzmodell

Unseres Erachtens ist es irreführend, wenn auf Bildern etwas gezeigt wird, was in der Realisierungsphase aus praktischen und faktischen Gründen nahezu oder ganz ausgeschlossen ist.



- > "Visualisierung Vision Areal Weiermatt Laupen"
- > "Wie die Siedlung in Zukunft aussehen könnte, Visualisierung zum Referenzkonzept, 9. August 2021".

9

Quellen: Bericht Gutachterverfahren, Version 1.07, 2. Dezember 2021 und Änderung Baureglement und Zonenplan Gemeinde Laupen, Mitwirkungssexemplar vom 2. Mai 2022

2. Umgebungsgestaltung

Es befindet sich eine Einstellhalle unter dem Innenhof. Die Höhe der abgebildeten Bäume beurteilen wir aus verschiedenen Gründen als fraglich bis unrealistisch.

Wurde das Gewicht der abgebildeten Bäume berechnet und ist gewährleistet, dass das Einstellhallendach dieser Belastung standhält? Oder muss das Dach dafür abgestützt werden? Falls ja ginge dies zulasten von Einstellhallen-Parkplätzen? Wäre die Bauherrschaft ggf. bereit, auf diese Einnahmen zu verzichten und würden genügend Parkplätze zur Verfügung stehen ohne die dadurch Eingebüsst? Weitere Fragen beziehen sich auf die Standsicherheit der Bäume und die Gewährleistung des Anwachses. Und nochmals eine Kostenfrage: Die Preise grosser, alter Bäume sind hoch bis ausserordentlich hoch. Ist die Bauherrschaft bereit, diese Mehrkosten zu tragen? Ist gewährleistet, dass Bäume in der abgebildeten Grösse überhaupt an ihren Pflanzort gebracht werden können? Oder wird hier ein Bild gezeigt mit einer Bepflanzung, wie sie sich nach 10 oder 20 Jahren präsentieren soll? Auch das scheint uns legitim, sofern offengelegt wird, nach wie vielen Jahren sich die Sicht wie abgebildet präsentiert wird. Wünschenswert wäre in diesem Fall auch aufzuzeigen, wie die Bepflanzung in den vorangegangenen Jahren aussehen und sich entwickeln soll.

Zu wenig Erde und zu wenig tiefes Erdreich, was bewirkt, dass

- die Bäume nicht richtig Wurzeln schlagen können,
- die Erde rasch vertrocknet und dadurch kontinuierliche Bewässerung erforderlich ist.

Die Finanzierung der geplanten Umgebungsgestaltung muss sichergestellt sein und sie muss so wie geplant, umgesetzt werden. Nicht, dass z.B. aufgrund von Mehrkosten bei der Renovation, beziehungsweise dem Neubau von Liegenschaften, am Schluss bei der Umgebungsgestaltung gespart wird.

Der Unterhaltsaufwand für eine solche Umgebungsgestaltung ist zeitintensiver und anders gelagert als beispielsweise Rasen schneiden mit einem Traktor.

- Anforderungsprofil/Entlohnung/Verständnis und Commitment des Hauswerts/der Hauswartin.

Siehe dazu auch <https://www.naturundwirtschaft.ch/de/pflegekurse-fuer-hauswarte-und-hauswartinnen-der-mpk>

- Mehrkosten Unterhaltspflege

Eine Arealentwicklung mit parzellenübergreifender Umgebungsgestaltung und Offenlegung des Bachs aufzuzeigen verdeutlicht, was sich für Chancen bieten, wenn über den Tellerrand hinausgedacht wird.

9



Bild "Vision", Referenzkonzept, 9. August 2021 - Arealentwicklung.

Quelle: Bericht Gutachterverfahren, Version 1.07, 2. Dezember 2021

Wir erachten die angestrebte Umgebungsgestaltung zu den bestehenden EFH hin als absolut erstrebenswert. Dies setzt jedoch eine überaus grosse Offenheit der Besitzerinnen und deren Bereitschaft voraus, einer solchen Lösung zuzustimmen. Wie stellen sich die betroffenen Eigentümerinnen zu einer solchen Lösung? Wurden sie einbezogen und tragen sie eine solche Lösung mit? -> Chancen der Realisierbarkeit?

Wie könnte eine Umgebungsgestaltung auf nur den Parzellen aussehen, welche heute der Gemeinde Laupen und der Previs gehören? Mit Bildern wie "Abbildung 14: Studie Umgebungsgestaltung" kann das Abstimmungsverhalten der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beeinflusst werden. Daher würden wir es begrüßen, dass in einer Variante auch eine visionäre Arealentwicklung/Umgebungsgestaltung aufgezeigt wird für die Parzellen, die ausschliesslich der Gemeinde Laupen und der Previs gehören.

3. Biodiversität

Die Biodiversität im Siedlungsraum muss u. E. ein Ziel der Gemeinde Laupen sein und bei der Umgebungsgestaltung in Theorie und Praxis (Umsetzung) entsprechend berücksichtigt werden. -> Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsraum. Stiftung Natur und Wirtschaft. https://www.naturundwirtschaft.ch/de/assets/Dateien/Files/Medienmitteilungen/740/MM_BAFU_Erhebung_Link.pdf

4. Energie

Für Neubauten müssen alternative Energien zwingend vorgeschrieben sein.

5. Regenwassernutzung

9 Die Regenwassernutzung soll gemäss jüngsten Erkenntnissen erfolgen.

6. Einstellhalle

Ob die geplante Einfahrt zur Einstellhalle tatsächlich zu eng ist, vermögen wir nicht zu beurteilen.

7. Doppelkindergarten

Ein Doppelkindergarten scheint uns eine gute Lösung zu sein. Nach wie vor wünschen wir uns, dass die Berechnungsgrundlagen offengelegt werden und auch, von wem diese angestellt wurden. Auf was für Annahmen basieren die Berechnungen und wurden sie von einer neutralen Drittstelle überprüft? Nicht befasst haben wir uns mit dem Thema, ob die Grösse des Spielplatzes/der Spielplätze ausreichend ist. Das können andere Personen und Experten besser beurteilen. Auf den Doppelkindergarten Wohnungen zu bauen, scheint uns im Hinblick auf die optimale Platznutzung sinnvoll. Wie attraktiv diese für die Mieterinnen sind, können wir nicht beurteilen.

8. Mietpreise

Es ist sicher Aufgabe jeder Gemeinde, günstigen Wohnraum für einkommensschwächere Bewohnerinnen anbieten zu können. Schön, dass die Previs weiterhin günstigen Wohnraum anbieten will. Kann sie das? Vor ungefähr 10 Jahren wies die Previs eine so hohe Unterdeckung auf, dass ihre Versicherer zur Verbesserung des Deckungsgrades hohe Nachzahlungen leisten mussten. Für 2021 wies die Previs nur den konsolidierten Deckungsgrad aus -> <https://spkr.ch/de/pensionskassenvergleich2022/kennzahlen-2021-zu-pensionskassen-allgemein>.

Demzufolge stellen wir die Fragen in den Raum, ob die PK überhaupt in der Lage/frei ist, tiefe Mieten anbieten zu können. Wie äussert sich die Previs zu diesem Punkt?

Die Problematik der aktuellen massiven (Bau-)Teuerung kann selbstverständlich nicht der Previs angelastet werden. Hingegen wäre es wichtig zu wissen, wie sich die (Bau-)Teuerung auf die Mietzinsberechnungen der Previs auswirkt.

9. Überbauungsordnung (UeO)

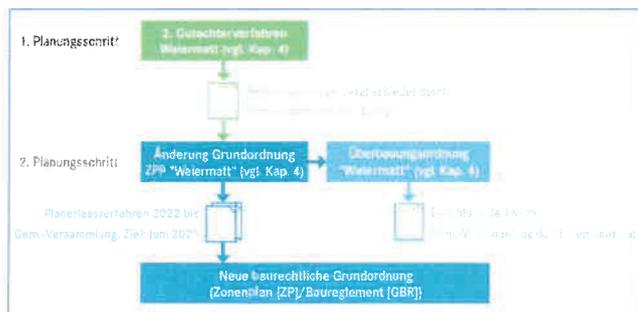


Abbildung:

Auszug aus Dokumenten

'Änderung Baureglement und Zonenplan'

und

'Überbauungsordnung "Weiermatt"' Gemeinde Laupen, Mitwirkungsexemplar vom 2. Mai 2022'

9

Wir haben Bedenken, die UeO in die Kompetenz des Gemeinderates zu legen. Es soll verhindert werden, dass Immobilienfachleute Gesetzes- und Wissenslücken ihrer Ansprechpersonen zu ihren Gunsten ausnützen. Sie wissen aus eigener Erfahrung, wie viel - auch juristisches - Experten-Know-how auf allen Gebieten erforderlich ist und wie es zunehmend schwierig bis unmöglich ist, solch komplexe Materien mit Personen, die im Milizsystem arbeiten, abdecken zu können. Seitens Bauherrschaft, Investoren, Immobilienfirmen usw. sind Experten auf den verschiedensten Gebieten am Wirken. Ihnen stehen wechselnde Gemeinderätinnen und -räte mit unterschiedlichsten Profilen und unterschiedlich ausgeprägtem Know-how gegenüber. Naturgemäss sind viele nicht Experten und Spezialistinnen, die in Breite und Tiefe über das Fachwissen der Immobilienprofis verfügen.

Zudem fehlt auch den kompetentesten Gemeinderätinnen und -räten die Zeit, sich mit jedem Bauvorhaben bis ins Detail befassen zu können. Wir fragen uns ohnehin, wie Anzahl und Komplexität der Bauvorhaben mit den personellen Ressourcen seitens Gemeinde bewältigbar sind. Können entsprechende Nachweise erbracht werden?

10. Verkauf von Bauland, das sich im Besitz der Gemeinde befindet

Die Parzelle 579 an die Previs zu verkaufen/abzutreten, scheint uns sinnvoll. Hingegen vermögen wir aktuell nicht zu beurteilen, ob der Verkauf der Parzelle 578 an die PK eine gute Idee ist. Dazu wird es sicher noch mehr Infos geben. Wichtig scheint uns, dass nicht der kurzfristige Erfolg für die Gemeinde/Gemeinderäte ausschlaggebend ist für eine allfällige Landabtretung resp. einen Landverkauf sondern **langfristige Überlegungen** und der Beitrag zur ***Zielerreichung** der Gemeinde die Variantenprüfung und -beurteilung prägen.

11. *Übergeordnete Überlegungen

Wir vermissen immer wieder die Entwicklungsziele, welche die Gemeinde anstrebt. An denen sind die Bauvorhaben der Gemeinde zu messen. Uns fehlt dieser Überbau. Es muss ein top-down Verfahren geben und nicht ein bottom-up. Solange diese Ziele nicht definiert und terminiert sind, so lange können keine Bauprojekte am Beitrag ihrer Zielerreichung gemessen werden. Mit andern Worten: Wenn man nicht weiss, wohin man segeln will, sind alle Winde richtig. Dafür steht u. E. viel zu viel auf dem Spiel.

12. Laupen - ortsplanerische Entwicklung

9 Wir würden uns sehr wünschen, dass Laupen sich nicht noch mehr Richtung gesichtslose und austauschbare Ortschaft entwickelt. Das Referenzmodell Weiermatt hat trotz des Holzes, auch etwas cremeschnittenartiges. Im Hinblick auf die Dringlichkeit des (Doppel-)Kindergartens muss dies möglicherweise in Kauf genommen werden. Trotzdem scheint es uns wünschenswert, dass anstelle des Referenzmodells ein realitätsnäheres Modell erstellt wird.

13. Abschluss

Wir entschuldigen uns für die sehr laienhaften Ausführungen. Trotzdem hoffen wir, Ihnen einen Eindruck unserer Überlegungen zur Weiermatt und zum ortsplanerischen Erscheinungsbild von Laupen vermittelt zu haben. Wir würden es sehr begrüßen, wenn diese Eingang in Ihre künftigen Arbeiten finden.

Stellungnahme

1. Bei Visualisierungen handelt es sich immer um eine ungefähre Darstellung der gebauten Zukunft. Die Formulierung "wie die Siedlung in Zukunft aussehen könnte" wurde deshalb bewusst gewählt, da es sich bei dem gezeigten Bild um eine erste Idee (Machbarkeitsstudie) handelt. Das gezeigte Bild dient als Anhaltspunkt, um das spätere und viel detailliertere Baugesuch zu prüfen. Abweichungen vom Referenzkonzept sind der Fachgruppe Ortsbild Laupen vorzulegen und vom Gemeinderat zu bewilligen (vgl. Art. 13 Abs. 3 UeV).
- 9 2. Das gezeigte Bild entspricht dem angestrebten Zielbild der Siedlung und ist in den Vorschriften der Überbauungsordnung verbindlich festgeschrieben (vgl. Antwort 1).

Die genauen Berechnungen erfolgen im Zuge der Ausarbeitung des Baugesuchs. Über der Einstellhalle wird punktuell genügend Erdreich vorgesehen, damit die Bäume sicher wurzeln und wachsen können. Es ist das erklärte Ziel der Previs Vorsorge, bereits grössere Bäume zu pflanzen. Diese werden sicherlich noch einige Zeit brauchen, bis sie die auf dem Bild gezeigte Höhe erreichen. Die genaue Grösse der Bäume ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu klären.

Die Previs Vorsorge ist sich bewusst, dass einfaches Abstandsgrün leichter zu pflegen wäre. Aus Sicht der Previs Vorsorge und des Gemeinderates entspricht dies jedoch nicht mehr einer zeitgemässen Siedlungsgestaltung, die auch im Hinblick auf die Biodiversität einen Beitrag leisten kann und die Bewohnenden zur Aneignung animieren soll.

Die Finanzierung der Umgebungsgestaltung ist Sache der Previs Vorsorge. Ein Abweichen vom gezeigten Referenzprojekt ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates möglich (vgl. Art 13 Abs. 3 UeV).

Bei dem gezeigten Wasserlauf handelt es sich nicht um einen eigentlichen Bachlauf. In der Vertiefung sammelt sich bei Regen Wasser. Diese natürliche Gegebenheit wird als Chance gesehen und soll für die Gestaltung und Entwässerung der Siedlung genutzt werden.

Die Gestaltung des Aussenraums ist lediglich innerhalb der Zone mit Planungspflicht sowie den Parzellen der Previs Vorsorge und der Gemeinde dargestellt. Der Grund der benachbarten Einfamilienhäuser wurde nicht mit beplant. Eine Öffnung der Einfriedungen (Zäune) zwischen den Aussenräumen und damit deren Verbindung ist seitens Previs Vorsorge denkbar.

9

3. Die Förderung der Biodiversität ist im Sinne des Gemeinderates und der Previs Vorsorge. Die Flächen entlang der östlichen Parzellengrenze mit dem wechselnden Wasseraufkommen bieten sich für eine naturnahe Gestaltung an. Das Zusammenspiel von Wasser, Kleinstrukturen und Büschen bieten Raum für die Natur sowie für informelles Spielen der Kinder (entdecken der Natur im unmittelbaren Wohnumfeld).
4. Für eine verbindliche Vorgabe von erneuerbaren Energien fehlt aktuell die Rechtsgrundlage und wäre damit rechtlich nicht umsetzbar. Für die Previs Vorsorge steht die Versorgung der Bauten mit erneuerbaren Energien ausser Frage. Die genauen Abklärungen (z. B. Einholen von Konzessionsbewilligungen) werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.
5. Die Nutzung des Regenwassers wurde aufgrund der Bearbeitungsstufe (Machbarkeitsstudie) noch nicht geprüft. Die Nutzung des Regenwassers wird mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen.
6. Zwischen den beiden Baubereichen ist auf einer Breite von 6.8 m der Bereich für die Tiefgarageneinfahrt vorgesehen. Gemäss VSS-Norm 640 291a muss die Fahrbahnbreite min. 2.5 m (Einbahnverkehr) und 4.8 m bei Richtungsverkehr betragen.

7. Mit der vorliegenden Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sowohl der Erhalt wie auch der Ersatz des heutigen Kindergartens möglich ist. Ein Doppelkindergarten ist möglich, jedoch ist der Bedarf noch nicht abschliessend geklärt. Aktuell laufen Planungen zur Aufstockung der Kapazitäten auf dem Areal des Schulhauses an der Mühlestrasse. Die detaillierten Abklärungen zu den Sanierungen werden aktuell durch das Ingenieurbüro Emch und Berger vorgenommen. Erste Einschätzungen zeigen, dass die Grundstruktur verbessert werden müsste. Eine Kernsanierung ist im Gegensatz zum reinen Werterhalt deutlich kostspieliger. Sobald mit der Genehmigung der Zone mit Planungspflicht die Rechtssicherheit besteht, können die weiteren Abklärungen getätigt werden.
8. Die genauen Mietpreise können noch nicht abschliessend aufgezeigt werden. Die Previs Vorsorge orientiert sich bei den Mietpreisen an den Sätzen der Sozialhilfe (https://www.bern.ch/themen/gesundheits-und-soziales/sozialhilfe/unterstuetzungsrichtlinien-sozialhilfe/downloads-1/downloads/mietzins-21-11-10-shk.pdf/@@download/file/Mietzins%2021-11-10_SHK.pdf)
9. Der Gemeinderat wird in der vorliegenden Planung durch die Bau- und Planungskommission sowie das Planungsbüro Panorama AG unterstützt. Als zuständige Kommission prüft die Bau- und Planungskommission alle Projekte und gibt ihre Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates ab. Das Planungsbüro ist durch die Gemeinde beauftragt, die Unterlagen auszuarbeiten und es unterstützt die Bau- und Planungskommission sowie den Gemeinderat bei den Arbeiten. Nach der nun erfolgten Mitwirkung werden die Unterlagen durch den Kanton auf ihre Rechtskonformität hin geprüft.

Die Zuständigkeit der Genehmigung der Überbauungsordnung durch den Gemeinderat ist im Art. 66 Abs. 3 BauG geregelt ("Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht betreffen (...), werden vom Gemeinderat beschlossen."). Mit der Zone mit Planungspflicht (Kompetenz der Gemeindeversammlung) werden die für die räumliche Entwicklung zentralen Eckwerte definiert.

Die direkte Nachbarschaft wurde persönlich und vorzeitig über die Planungsabsichten der Previs Vorsorge informiert. Im Rahmen der offiziellen Mitwirkung hatte sie Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.
10. Aktuell hält sich der Gemeinderat alle Optionen im Umgang mit der Parzelle Nr. 578 offen.

11. Mit dem REK Laupen 2035 wurden die raumwirksamen Ziele der Gemeinde definiert. Der Gemeinderat verfolgt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und will diesen mit einer massvollen und konsequenten Innenentwicklung auch umsetzen. Die Umsetzung der Ziele lassen sich nicht immer in Zahlen (insb. qualitative Ziele) fassen, jedoch ist der Gemeinderat vom Mehrwert der vorliegenden Planung für die ganze Gemeinde überzeugt.

12. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass sich Laupen nicht in die erwähnte Richtung entwickelt. Dies ist auch eines der zentralen Ziele des REK Laupen 2035: "Der Erhalt der ortsbaulichen Qualitäten."

Mit dem Referenzkonzept wird ein Zielbild skizziert, welches der Gemeinderat für die Siedlung als erstrebenswert erachtet und auch umsetzen will. Die Umsetzung ist, wie oben erwähnt, soweit als möglich rechtsverbindlich festgeschrieben. Insbesondere der im Referenzkonzept umschriebene Aussenraum erscheint dem Gemeinderat als eine zeitgemässe Antwort für den Umgang mit dem Bestand, dessen Sanierung und Erweiterung, einer Entwicklung im Innern sowie eines attraktiven Wohn- und Lebensraums für Mensch und Tier.

13. Der Gemeinderat ist für die Hinweise und Anregungen aus der Bevölkerung sowie eine kritische Auseinandersetzung dankbar.

Der Gemeinderat bittet um Verständnis, dass mit dem Referenzkonzept noch nicht alle Themen bis ins Detail geklärt sind. Mit dem Referenzkonzept gilt es, die Machbarkeit zu prüfen und ein gemeinsames Zielbild zu formulieren. Auf der Stufe baurechtliche Grundordnung (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) geht es darum, die Rahmenbedingungen (die groben Spielregeln) zu definieren, nach denen eine qualitätsvolle Entwicklung erfolgen soll. Die weiteren Arbeiten bis zur Baubewilligung sind sehr zeit- und kostenintensiv und können erst nach der Genehmigung der Zone mit Planungspflicht und der Überbauungsordnung erfolgen. Das vorab definierte Zielbild (Referenzkonzept) ist massgebend und rechtsverbindlich. Die Gemeinde, als zuständiges Baubewilligungsorgan, prüft und überwacht das Bauprojekt dahingehend.

