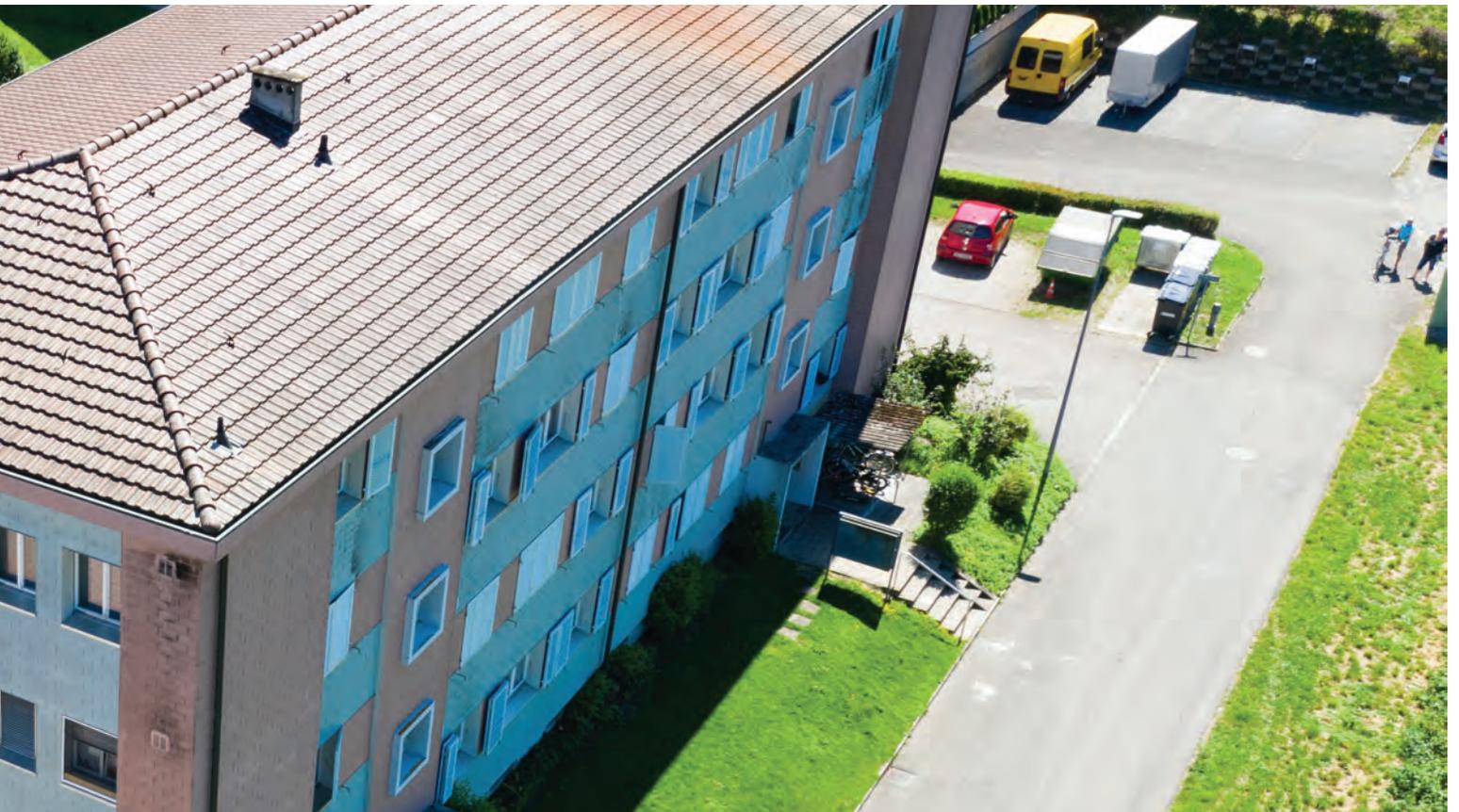


# ÄNDERUNG BAUREGLEMENT UND ZONENPLAN UND ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WEIERMATT"

Gemeinde Laupen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 30. Oktober 2023

Änderung Baureglement und Zonenplan | Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>3. Prozessorganisation</b>	<b>7</b>
<b>4. Referenzkonzept</b>	<b>8</b>
<b>5. Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
5.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
5.2 Kommunale Rahmenbedingungen	13
5.3 Weiter geprüfte Rahmenbedingungen	16
5.4 Feststellung Naturwerte	17
<b>6. Änderung der Grundordnung</b>	<b>19</b>
6.1 Änderung Zonenplan 1	19
6.2 Änderung Baureglement	20
6.3 Lesehilfe	21
<b>7. Überbauungsordnung Weiermatt</b>	<b>22</b>
7.1 Auszug Überbauungsplan	22
7.2 Grundeigentum	23
7.3 Lesehilfe	24
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
8.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten	26
8.2 Abstimmung REK Laupen 2035	26
8.3 Abstimmung Referenzkonzept	26
8.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
8.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr	26
8.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten	26
8.7 Auswirkungen Gesellschaft und Wirtschaft	26
8.8 Gesamtabwägung	26
<b>9. Planerlassverfahren</b>	<b>27</b>
9.1 Mitwirkung und Information der Bevölkerung	27
9.2 Vorprüfung	27
9.3 Öffentliche Auflage	28
9.4 Genehmigung	28
<b>Anhang</b>	<b>31</b>



# 1. AUSGANGSLAGE

Die Previs Vorsorge ist in Laupen Eigentümerin der Parzellen Nrn. 333, 86, 98 und 106 und der sich darauf befindlichen Wohngebäude. Die Gebäude weisen einen Unterhaltsüberhang auf. Zudem weist das Kleinquartier gemäss den Untersuchungen der Gemeinde zur Siedlungsentwicklung nach Innen auf den Parzellen Nrn. 578 und 579 (im Eigentum der Gemeinde Laupen) sowie der Parzelle Nr. 106 (im Eigentum der Previs) ein Innenentwicklungspotential auf. Auf der Parzelle Nr. 578 betreibt die Gemeinde einen Kindergarten, der auch in Zukunft Bestand haben soll. Auch dieses Gebäude weist einen Unterhaltsüberhang auf. Die Previs und die Gemeinde Laupen haben sich entschieden, das Potential zur Entwicklung nach Innen (Verdichtung) gemeinsam zu prüfen. Als Bearbeitungsperimeter vereinbarten die Parteien die genannten Parzellen Nrn. 333, 86, 98, 106, 578, 579 mit einer Gesamtfläche von 8'658 m<sup>2</sup>.



Lage des Areals Weiermatt am südlichen Ortsrand von Laupen, freier Massstab (f.M.)

Das Gebiet Weiermatt liegt direkt an der Gemeinde- und Kantonsgrenze zum benachbarten Bösing. Im Westen grenzt das Areal direkt an das Gilenaufeld und im Norden an die Hoschtet im Herzen des südlichen Laupen. Die Altstadt und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Mit Blick auf die vorherrschende Bebauung des Quartiers auf Seite Laupens stellen die drei bestehenden Wohnbauten eine Sonderform dar. Die drei Bauten orientieren sich typologisch an der Bebauung auf Bösiniger Seite der Grenze. Zusammen fassen die drei Bauten eine offene Hofsituation an dessen Nordostseite der Kindergarten "Birkenweg" steht.

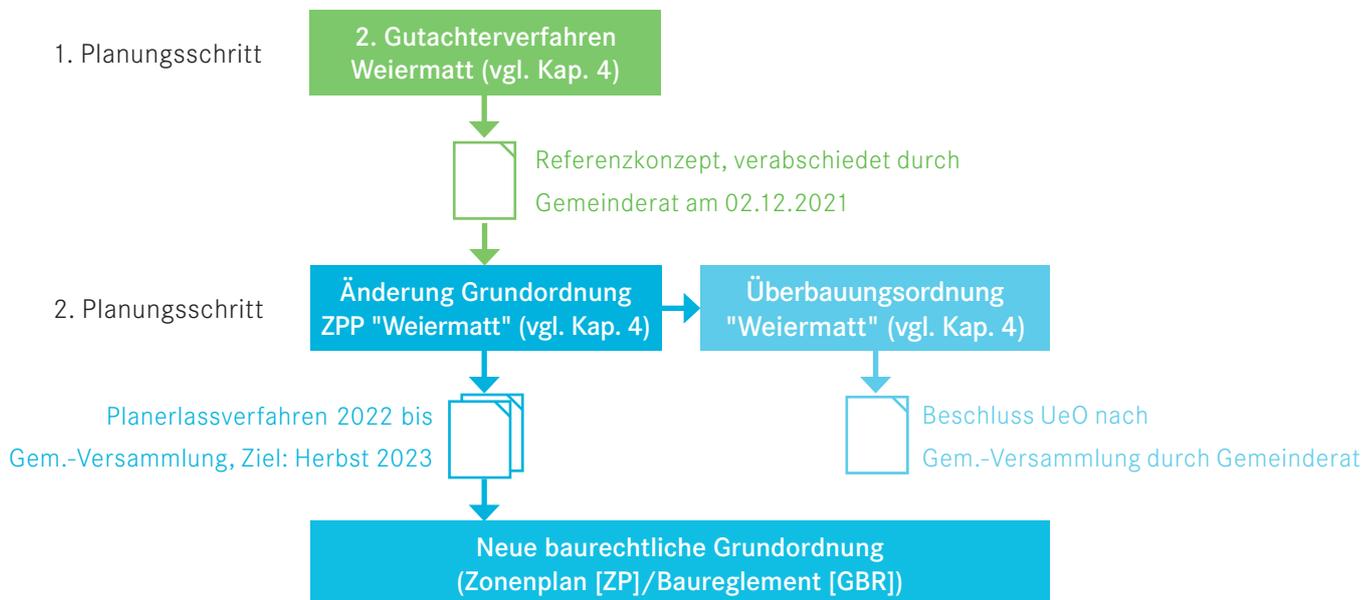
## 2. ZIELSETZUNG

Durch die Entwicklung des Areals soll die Gemeinde ein zeitgemässes Kinderbetreuungsangebot sowie ein lebendiges und zeitgemässes Quartier erhalten. Der Aussenraum wird neugestaltet und soll zukünftig eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität bieten. Vorgesehen ist ein grüner Innenhof als gemeinsamer Aufenthalts- und Begegnungsort. Der in der amtlichen Vermessung eingezeichnete Bachlauf ist gemäss den kantonalen Planunterlagen kein eigentliches Gewässer (führt nicht immer Wasser). Er wird in der Aussenraumgestaltung als Gestaltungselement integriert. Entstehen wird eine Siedlung mit einem zeitgemässen und durchmischten Wohnungsangebot; bestehender, renovierter und neuer Wohnraum mit zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen mit voraussichtlich 2 bis 5 Zimmern.

Damit dies realisiert werden kann, ist eine Anpassung der geltenden baurechtlichen Grundordnung notwendig. Mit der vorliegenden Planung wird das Baureglement angepasst sowie durch die neue ZPP "Weiermatt" ergänzt. Parallel dazu wird die Überbauungsordnung "Weiermatt" erarbeitet.

### 3. PROZESSORGANISATION

Im Vorfeld der vorliegenden Planung erarbeitete die Previs Vorsorge und die Einwohnergemeinde Laupen zusammen mit der Brügger Architekten AG und der David Bosshard Landschaftsarchitekten AG in einem Gutachterverfahren das Referenzkonzept. Im Zuge des Verfahrens wurden unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten geprüft und durch das Beurteilungsgremium das beste Konzept zur weiteren Bearbeitung empfohlen (vgl. Kapitel 4). Die baurechtliche Grundordnung (Schaffung neue Zone mit Planungspflicht ZPP "Weiermatt") soll im ordentlichen Verfahren angepasst und dazu die Überbauungsordnung (UeO) "Weiermatt" ausgearbeitet werden.



## 4. REFERENZKONZEPT

Das Referenzkonzept wurde vom Beurteilungsgremium gutgeheissen und vom Gemeinderat am 2. Dezember 2021 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet.

### **Bebauung**

In einer ersten Etappe sieht das Referenzkonzept die Erweiterung des Ensembles durch den Neubau an der östlichen Grenze und einen Teil der neuen Einstellhalle vor. So wird ermöglicht, dass die Bewohnerschaft in unmittelbarem Umfeld während der Sanierung und Erweiterung der bestehenden Bauten am Weiermattweg (Etappe 2), Wohnraum finden kann. Sofern freie Wohnungen vorhanden sind, ist auch ein Wechsel in die Bauten am Eichenweg 1 und 3 möglich. Als nächste Etappe ist, als Option, der Ersatz des Kindergartens mit Wohnungen in den Obergeschossen (Etappe 3). Die 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. Das Gebäude am Eichenweg kann ebenfalls saniert werden und optional als vierte und letzte Etappe durch einen Neubau ersetzt werden. Am Ende sollen die Bauten ein klar erkennbares Ensemble mit einer starken Orientierung zum gemeinsamen Hof hin bilden. Aufgrund der laufenden Planungen zur Umsetzung kann es noch zu Anpassungen der Etappierung kommen.

### **Aussenraum**

Der Aussenraum wird als zusammenhängende Gemeinschaftsfläche für die Bewohner:innen ausgestaltet. Im Zentrum steht der gemeinsame Hof mit der grossen Spielfläche in der Mitte. Der begrünte Aussenraum dient der Naherholung, als Spiel- und Aufenthaltsraum und ist von internen Wegen durchzogen. Bei der Begrünung werden einheimische und ortstypische Pflanzen verwendet. Der bestehende Wassergraben an der östlichen Arealgrenze wird in die Aussenraumgestaltung integriert und kann zur Entwässerung genutzt werden.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung erfolgt über den Weiermattweg (MIV) und den Birkenweg (MIV und LV). Durch die geplante Einstellhalle können die bestehenden oberirdischen Parkplätze stark reduziert werden. Am Weiermattweg sowie am Eichenweg sind insgesamt 9 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die Gebäudeeingänge sind alle über den zentralen Hof erschlossen. Der Kindergarten kann direkt vom Birkenweg her erschlossen werden. Im Bereich der Hauseingänge sind Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

## Wie die Siedlung in Zukunft aussehen könnte



Visualisierung zum Referenzkonzept, 9. August 2021



Entwicklung unabhängig von Kindergarten



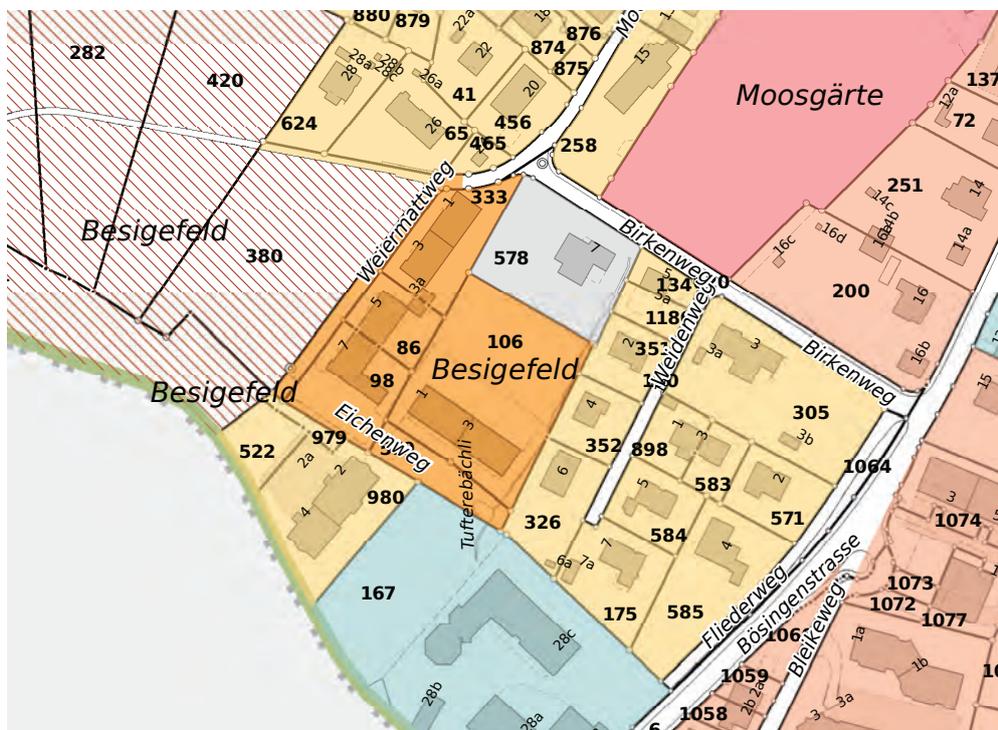
Entwicklung Parzelle Kindergarten möglich

## 5. RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

#### Kantonaler Richtplan

Im Richtplan 2030 des Kantons Bern sind u.a. die Richtpläne Siedlung, Landschaft und Verkehr berücksichtigt. Der kantonale Richtplan enthält keine spezifischen Aussagen im Bereich des Areals "Weiermatt".



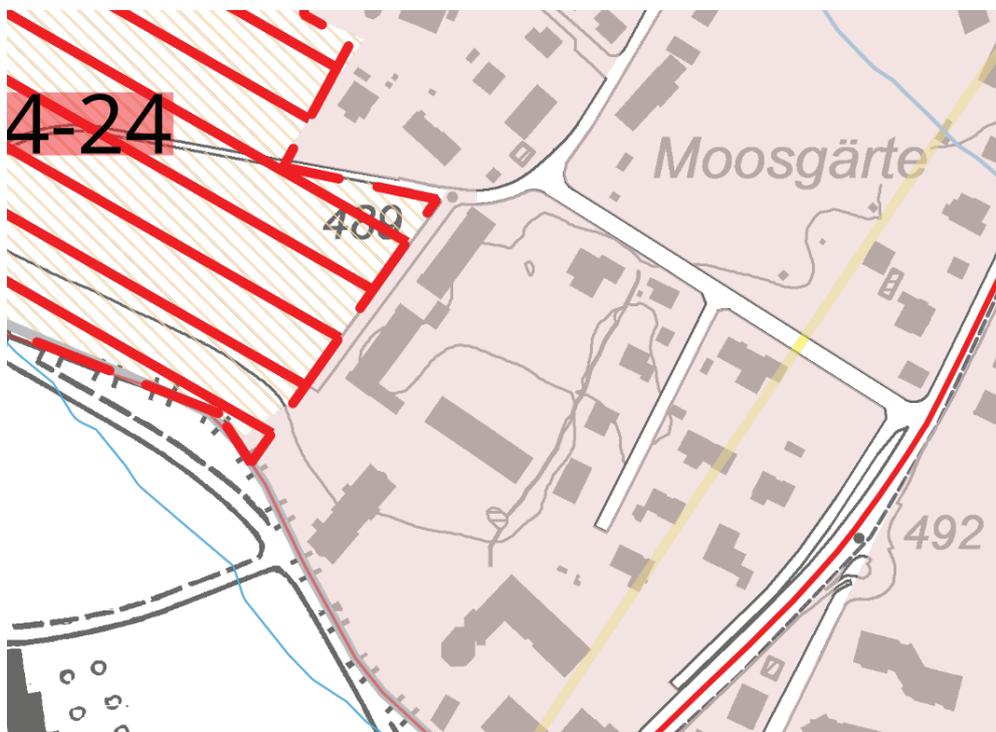
Ausschnitt kant.  
Richtplan, Bezug  
13.01.2022, f.M.

**Fazit:** Für die vorliegende Planung besteht kein Handlungsbedarf.

-  Wohnzone, 2 Geschosse
-  Wohnzone, 3 Geschosse
-  Mischzone, 3 Geschosse
-  Bauernhofzone
-  Bauernhofzone
-  Zone für öffentliche Nutzungen
-  FFF ausserhalb von Bauzonen

## Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK II

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der RKBM. Das Konzept schafft die Voraussetzungen, um die Region Bern-Mittelland als attraktiven Lebens- und Naturraum sowie als Wirtschaftsstandort zu stärken. Das RGSK II macht keine spezifischen Aussagen zum Areal.



Ausschnitt RGSK II,  
Bezug 13.01.2022,  
f.M.

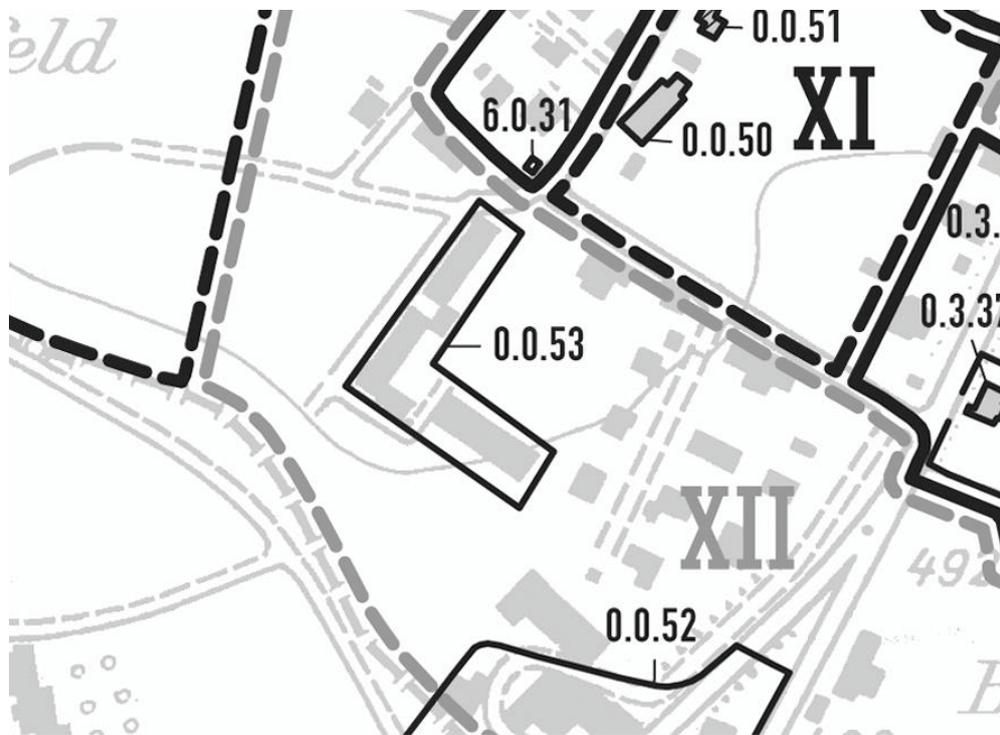
**Fazit:** Für die vorliegende Planung besteht kein Handlungsbedarf.

-  Vorranggebiet Siedlungserweiterung
-  Velokorridor
-  ÖV-Linie
-  Bauzone

## Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt in keinem Ortsbildschutz- oder Ortsbilderhaltungsgebiet. Hingegen macht das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Aussagen im Bereich des Planungserimeters (ISOS-Eintrag Laupen, 1999).

- > Umgebungszone XII: Teils locker, teils dicht bebautes Wohnquartier 2. H. 20. Jh. zwischen Sense und Kantonsgrenze, mehrheitlich Mehrfamilienhäuser. Aufnahme-kategorie: b. Bedeutung: Gewisse Bedeutung für das Ortsbild.
- > Hinweis 0.0.53: Vier Mehrfamilienhaussiedlungen städtischen Charakters, um 1960–1975.



ISOS, Eintrag Laupen  
1999, (f.M.)

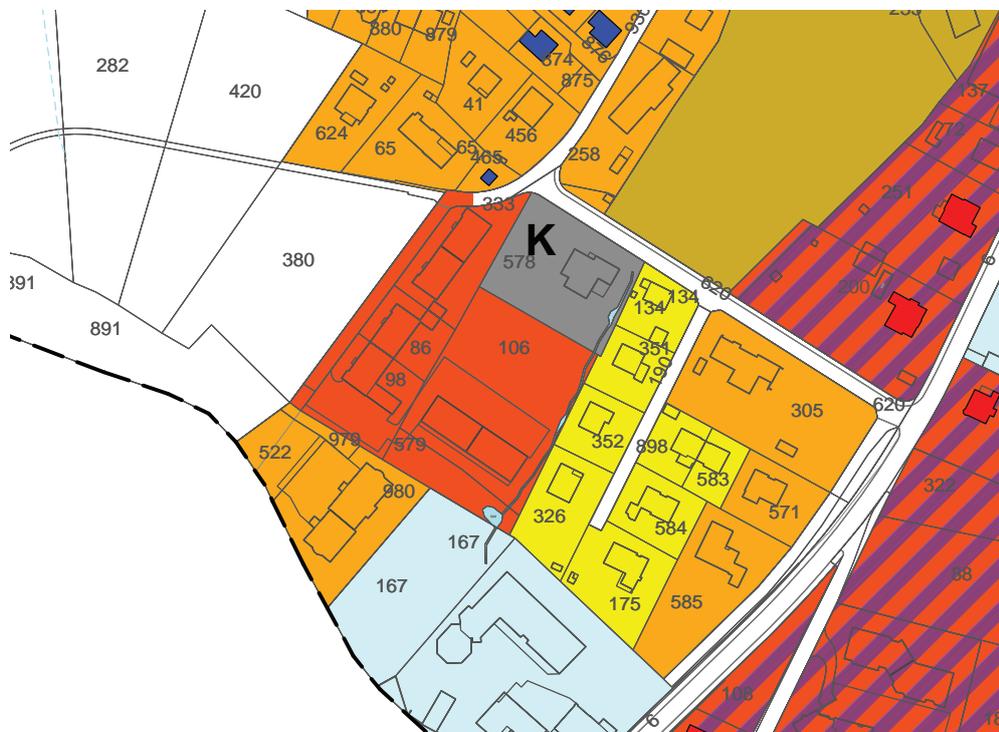
**Fazit:** Mit dem Gutachterverfahren wurde der Bedeutung des Areals im Ortsbild von Laupen Rechnung getragen.

-  Gebiet / Baugruppe (G/B)
-  Umgebung (U-Zo, U-ri)
-  Einzelelement (E)
-  Hinweis

## 5.2 Kommunale Rahmenbedingungen

### Zonenplan 1 (2013)

Im Zonenplan 1 ist das Areal der Wohnzone W3 sowie die Parzelle Nr. 578 des Kindergartens der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) K zugewiesen.



Ausschnitt  
Zonenplan 1,  
17.7.2013, f.M.

**Fazit:** Die bestehenden Wohnbauten weisen 4 Vollgeschosse auf und entsprechen somit nicht den Bestimmungen der Wohnzone W3. In der ZöN K ist heute keine Wohnnutzung zugelassen. Die baurechtliche Grundordnung ist anzupassen.

	W2a Wohnzone
	W2b Wohnzone
	W3 Wohnzone
	WG3 Wohn- / Gewerbezone, 3 Geschosse
	A1 Arbeitszone 1
	BHZ Bauernhofzone
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	LWZ Landwirtschaftszone

## REK Laupen 2035

Aktuell wird das REK Laupen 2035 erarbeitet und befindet sich in der öffentlichen Mitwirkung (Stand Winter 2022). Im REK Laupen 2035 ist das Areal der Handlungsanweisung 2 "Ortsbauliche Qualitäten weiterentwickeln" zugeordnet.

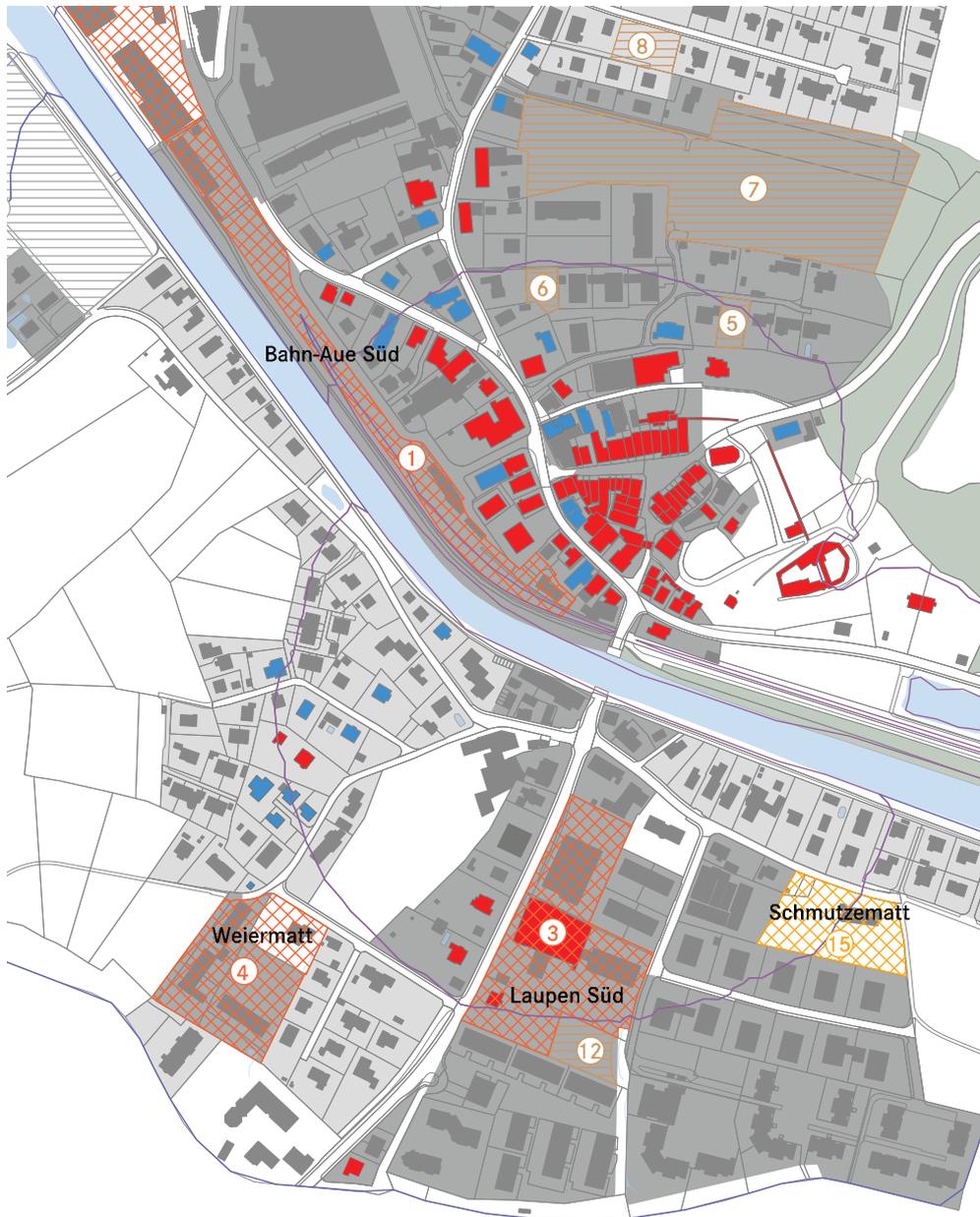


Ausschnitt  
Zonenplan 1,  
17.7.2013, f.M.

**Fazit:** Die Handlungsanweisung des REK Laupen 2035 wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

	<b>1</b>	Ortsbauliche Qualitäten erhalten
	<b>2</b>	Ortsbauliche Qualitäten weiterentwickeln
	<b>3</b>	Ortsbauliche Qualitäten transformieren
	<b>6</b>	Grünräume erhalten
	<b>7</b>	Ortseingänge gestalten
<b>Hinweise</b>		
		Öffentliche Einrichtungen
		Wald
		Gewässer
		Bahnlinie / Buslinien mit Haltestellen
		Schützenswerte Bauten (Bauinventar kant. Bern)   Best.

## Siedlungsentwicklung nach Innen



Auszug aus Karte  
Entwicklungspotentiale, Bericht SEIN,  
17.01.2022, f.M.

### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

-  unüberbaute Bauzonen WMK
-  übrige unüberbaute Bauzonen

### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

-  W2a/W2b
-  restliche WMK-Zonen

### Innenentwicklung

-  Potentialgebiet SEin

### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

-  Entwicklungsgebiet

### Bauinventar

-  erhaltenswerte Gebäude
-  schützenswerte Gebäude
-  Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

-  C
-  D
-  E

Gemäss den Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen weist die Gemeinde Laupen innerhalb des heute rechtskräftig eingezonten Baulandes ein grosses Potential für zusätzliche Einwohnende auf. Dieses Potential soll genutzt werden. Das Areal Weiermatt wurde als Potentialgebiet für die innere Verdichtung ausgewiesen.

Nr	Name	Typ	Stossrichtung			Zusätzliches Potential				
			Nutzung	Wohnanteil	GFZo	Fläche (ha)	GFo (ha)	Whg.	Pers.	Arbeitsplätze
1	Bahn-Aue Süd	P	WG	75%	0.80	1.03	0.82	56	116	58 <sup>1)</sup>
2	Bahn-Aue Nord	P	WG	50%	0.80	2.40	1.92	87	181	64 <sup>2)</sup>
3	Laupen Süd	P	W	95%	0.80	1.36	1.09	94	195	15 <sup>1)</sup>
4	Weiermatt	P	W	95%	0.80	0.45	0.36	31	64	5 <sup>1)</sup>
20	Aufschüttparz.	P	G	0%	0.60	1.49	1.19	--	--	79 <sup>2)</sup>
21	Murtenstr. West*	P	G	0%	--	--	--	--	--	--
						6.73	5.38	268	556	221

- > 1 Wohneinheit = 110 m<sup>2</sup> GFo
- > Wohnungsbelegung = 2.08 Personen pro Wohnung (Quelle: BFS, 22.3.2019)
- > <sup>1)</sup> 1 Arbeitsplatz Büro = 35 m<sup>2</sup>/GFo
- > <sup>2)</sup> 1 Arbeitsplatz Gewerbe = 150 m<sup>2</sup>/GFo

**Fazit:** Das Referenzkonzept weist eine GFZo von max. 0.95 auf und ist damit noch leicht höher als die Annahmen der Untersuchungen im Rahmen des REK Laupen 2035. Die Anzahl neuer Wohnungen und zusätzlicher Personen erhöht sich im Vergleich zum REK jedoch nicht, da ein Teil der Flächen zur Vergrösserung der bestehenden Wohnungen dienen oder Ersatzbauten (Eichenweg) vorgesehen sind.

### 5.3 Weiter geprüfte Rahmenbedingungen

Archäologie	keine Fundstellen
Bauinventar	Keine Objekte
Erdwärmesonden	Im nördlichen Teil des Areals verboten / südlich abzuklären
Gewässerraum	keine Gewässer und Gewässerräume
Gewässerschutz	keine Schutzzonen
Kulturland	kein Kulturland
Belastete Standorte	keine vorhanden
Störfallvorsorge	keine Konsultationsbereiche
Naturgefahren	keine vorhanden
EGK	D
Versickerung	abzuklären wegen hohem Grundwasserspiegel

#### 5.4 Feststellung Naturwerte

Der Fachbericht Naturschutz zeigt, dass durch das Projekt innerhalb des Perimeters der Zone mit Planungspflicht sowie der Überbauungsordnung Weiermatt Eingriffe in bestehende geschützte Hecken zu erwarten sind. Im Rahmen der geplanten Bauprojekte müssen nach Naturschutzgesetz und kantonaler Gesetzgebung geschützte Hecken und ein wertvoller Einzelbaum permanent entfernt werden.

Der bestehende Amphibienweiher sowie der grösste Teil der bestehenden Hecke entlang des Tufterenbächlis werden vom Projekt nicht tangiert und bleiben ungeschmälerert erhalten (blaue Flächen nebenstehende Abbildung). Für einen entsprechenden Schutz des Weihers und den zu erhaltenden Hecken entlang des Wassergrabens wird während den Bauarbeiten jederzeit gesorgt.

Die betroffenen Hecken und der schützenswerte Einzelbaum können mittels Ersatzpflanzungen innerhalb des Projektperimeters kompensiert werden. Genügend grosse Ersatzflächen sind mit dem Einverständnis der Grundeigentümer (Previs Vorsorge, Einwohnergemeinde Laupen) gesichert. Im Rahmen der Baubewilligungen werden die etappenspezifisch beanspruchten ersatzpflichtigen Heckenflächen beziffert und entsprechende Ersatzmassnahmen umgesetzt.

Mit der sorgfältigen Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen können die negativen Auswirkungen der Eingriffe in die bestehenden Lebensräume minimiert werden.

Die Ausführlichen Aufnahmen und Massnahmen zum Schutz der Naturwerte können im beiliegenden Bericht nachgeschlagen werden.



Geschützte Lebensräume, Hecken und Naturobjekte im Projektperimeter. Rot: vom Projekt betroffene geschützte Flächen, Blau: vom Projekt nicht betroffene geschützte Flächen.  
Abbildung csd Ingenieure AG

## 6. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

Beim Planungsschritt Grundordnungsänderung besteht das Ziel darin, die zentralen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren respektive dem Referenzkonzept stufengerecht und allgemeinverbindlich in die baurechtliche Grundordnung zu überführen. Auf der Grundlage der ZPP "Weiermatt" wird parallel die Überbauungsordnung "Weiermatt" erstellt. Die Bevölkerung der Gemeinde Laupen beschliesst an der Gemeindeversammlung über die Grundordnungsänderung.

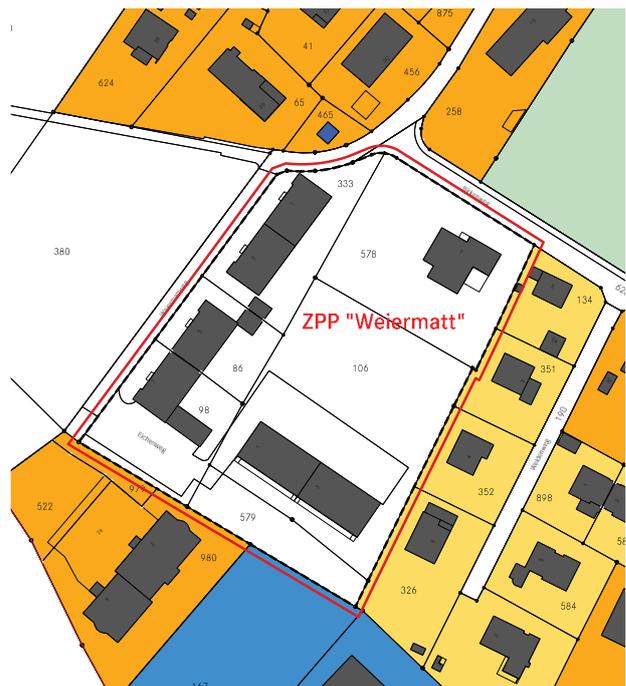
### 6.1 Änderung Zonenplan 1

Die bisherigen Regelbauzonen W3 und ZöN K werden aufgehoben und durch die ZPP "Weiermatt" ersetzt:

Zonenplan Alt



Zonenplan Neu

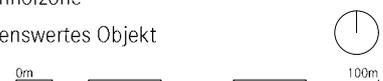


Von der Änderung betroffene Inhalte

	Wirkungsbereich der Änderungen
	W3 Wohnzone
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	ZPP Zonen mit Planungspflicht

Weitere Inhalte

	W2a Wohnzone
	W2b Wohnzone
	A1 Arbeitszone 1
	BHZ Bauernhofzone
	erhaltenswertes Objekt



## 6.2 Änderung Baureglement

### Änderung Baureglement Art. 221 Zonen für öffentliche Nutzungen

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
K	Kindergarten "Birkenweg" <sup>a</sup>	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung: = Grenzabstände A: <u>4.0 m</u> = Traufseitige Fassadenhöhe FH tr: 6.5 m	III

### Ergänzung Baureglement Art. 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

	Art.	Abs.	Normativer Inhalt	Hinweise
ZPP "Weiermatt"	318	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Weiermatt" gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Realisierung einer qualitätsvollen Wohnüberbauung mit Ergänzungsbauten zum Bestand. Die bestehenden Bauten können in die Bebauung einbezogen, saniert oder ersetzt werden.</li> <li>- Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.</li> <li>- Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.</li> </ul>	
Art der Nutzung		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzung sowie stilles Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.</li> <li>- öffentliche Nutzungen insbesondere für die Kinderbetreuung NfK (Kindergarten, Kindertagesstätte, Mittagstisch usw.)</li> </ul>	Stilles Gewerbe gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV
Mass der Nutzung		4	GFo: min. 6'500 m <sup>2</sup> / max. 8'500 m <sup>2</sup> FH tr: max. 14.0 m	
Grundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung ist nach den Vorgaben eines Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden. Massgebend sind insbesondere:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbezug und Berücksichtigung der bestehenden Bauten</li> <li>- Einheitliche Gestaltung des Aussenraums mit einem zentralen hofartigen Siedlungsplatz</li> <li>- Bei Ersatz der bestehenden NfK Integration in Neubau und Integration des Aussenbereichs NfK in den Aussenraum</li> <li>- Parkierung grundsätzlich in Tiefgarage</li> </ul> </li> </ul>	Das Referenzkonzept "Weiermatt" wurde durch den Gemeinderat Laupen am 02.12.2021 verabschiedet.
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES II	

### 6.3 Lesehilfe

Mit der ZPP "Weiermatt" soll in erster Linie die Wohnnutzung auf dem Areal erhalten bleiben. Ein weiterer Hauptbestandteil ist die Möglichkeit des Erhalts respektive Ersatz des sanierungsbedürftigen Kindergartens. Stilles Gewerbe im Sinne des Musterbaureglements soll möglich sein.

Die Ansprüche an die Innenentwicklung werden via Geschossfläche oberirdisch (GFo) festgeschrieben. Es wird eine GFo-Spannbreite von min. 6'500 m<sup>2</sup> und max. 8'500 m<sup>2</sup> für die gesamte ZPP festgelegt, was eine ortsverträgliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig einen gewissen Spielraum für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung lässt. Die Spannweite berücksichtigt auch den Verzicht auf den Erweiterungsbau (B1) und den Ersatzbau des Kindergartens (C1) mit darüberliegenden Wohnungen. Die Geschossfläche oberirdisch oder GFo hat in der Planung die Bruttogeschossfläche abgelöst. Sie beschreibt die allseitig umschlossene Grundfläche der zugänglichen Geschosse.

	GFo	Arealfläche	GFZo
Heute bestehende Gebäude	4'756 m <sup>2</sup>		
Kindergarten Fläche heute	208 m <sup>2</sup>		0.57
Entwicklung "Vision"	8'226 m <sup>2</sup>		0.95
Entwicklung ohne Kindergarten*	6'767 m <sup>2</sup>	÷ 8'659 m <sup>2</sup> =	0.78
GFo gemäss ZPP	6'500 m <sup>2</sup> bis 8'500 m <sup>2</sup>		0.75 bis 0.98

\*ohne Ersatzbau Kindergarten (C1) mit Wohnungen in den Obergeschossen

GFo Geschossfläche oberirdisch

GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch

Die Grundsätze als Ergebnis aus dem Gutachterverfahren finden sich im Planungszweck der ZPP "Weiermatt" wieder. Das Ziel einer orts- und landschaftsverträglichen Überbauung steht im Zentrum und stellt hohe Anforderungen an die Qualität der Gebäude- und Aussenraumgestaltung. Das vom Gemeinderat und vom Beurteilungsgremium des Gutachterverfahrens verabschiedete Referenzkonzept wird als verbindliche Grundlage für die Gestaltung festgelegt.

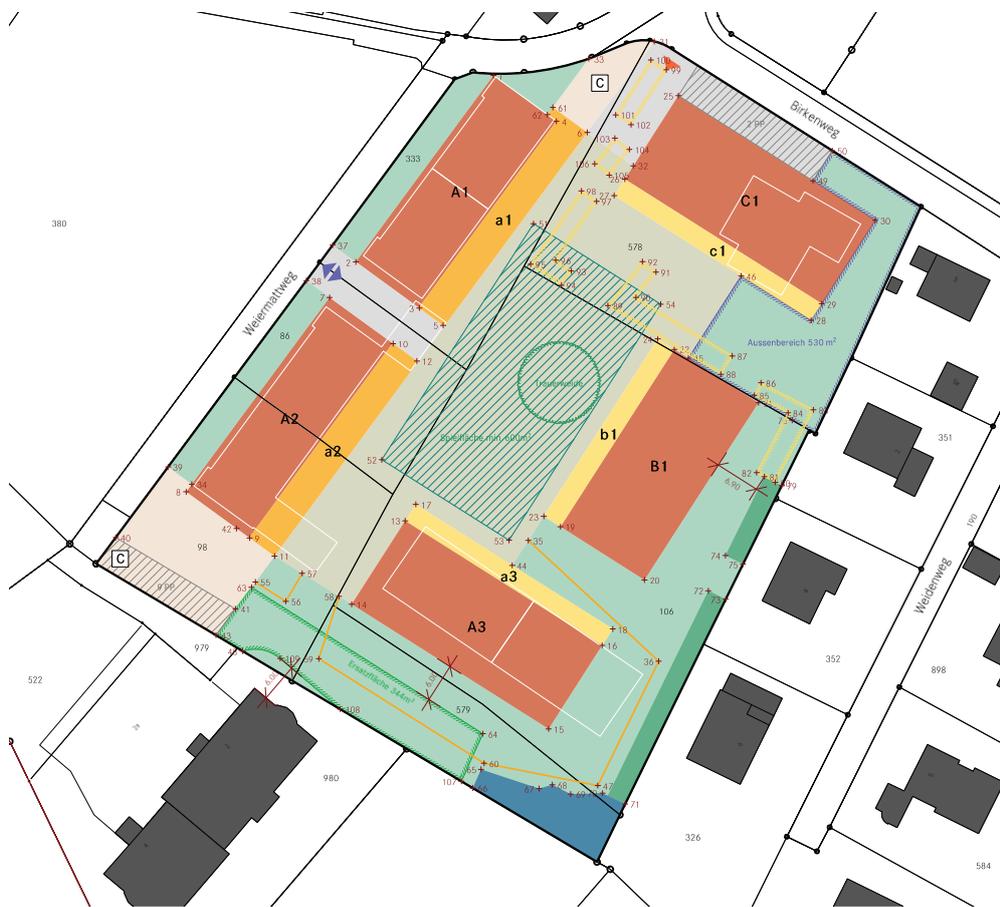
Durch die GFo-Vorschrift werden in Kombination mit dem Referenzkonzept (z.B. Lage, Geschosszahl) die Gebäudedimensionen vorgegeben.

# 7. ÜBERBAUUNGSORDNUNG WEIERMATT

Die Überbauungsordnung hat die stufengerechte Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren zum Ziel und legt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Baugesuche fest. Die Beschlussfassung der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und ist nicht Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung.

## 7.1 Auszug Überbauungsplan

Auszug Karte UeO,  
f.M.

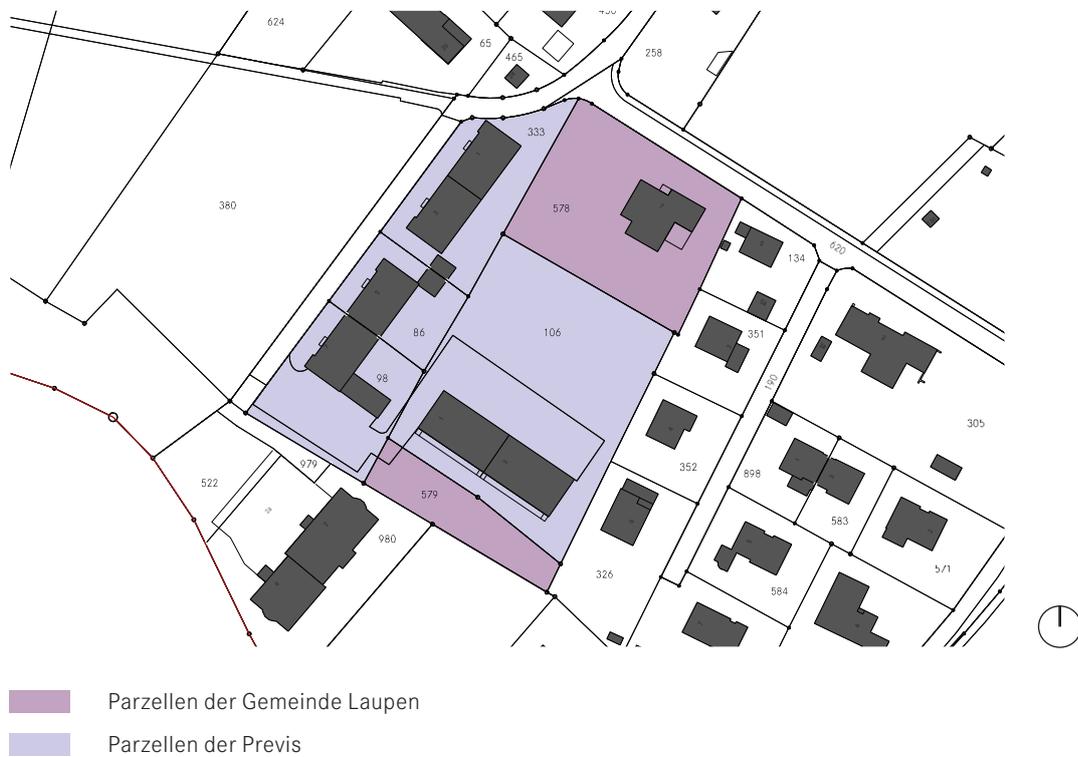


### Legende

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Wirkungsbereich der Überbauungsordnung     |  | Sickerfähige Flächen                    |
|  | Baubereiche A1, A2, A3, B1 und C1          |  | Hecken                                  |
|  | Baubereiche für Gebäudeteile a1 und a2     |  | Zu rodende Hecken                       |
|  | Baubereiche für Gebäudeteile a3, b1 und c1 |  | Amphibienweiher                         |
|  | Begrünte Flächen                           |  | Ersatzpflichtiger Baum                  |
|  | Gemeinschaftlicher Aussenraum              |  | Befestigte Flächen                      |
|  | Aussenbereich Kinderbetreuung              |  | Bereich oberirdische Parkierung         |
|  | Bereich Ersatzfläche Hecken                |  | Achsen Fusswege                         |
|  | Bereich für Spielfläche                    |  | Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle |
|   |  |  | Notzufahrt                              |
|   |  |  | Standort Container                      |

## 7.2 Grundeigentum

Gemäss Art. 91a Bau G sind gleichzeitig mit dem Erlass der Überbauungsordnung die Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen, sofern die Regelung der Nutzungsordnung eine solche bedingt. Im Zuge des Verfahrens wird die Parzellierung den Bedürfnissen der Grundeigentümerschaften und der Planung entsprechend neu geordnet. Die genaue Aufteilung wird noch definiert. Die Aufhebung des Bauverbots auf der Parzelle 106 ebenso wie das Gewähren von allfälligen Dienstbarkeiten liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.



## 7.3 Lesehilfe

### **Systematik**

In der Überbauungsordnung "Weiermatt" wird grundsätzlich zwischen Bereichen mit Gebäuden (Baubereichen), Aussenraum/Freiraum und Flächen für die Erschliessung unterschieden.

### **Baubereiche**

Im Überbauungsplan werden Baubereiche definiert, welche auf die Bauten des Referenzkonzepts zugeschnitten sind und dennoch einen gewissen Spielraum offenlassen. In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind Gebäude mit max. 4 Vollgeschossen zugelassen.

In den Baubereichen B1 und C1 sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen zugelassen, wobei im Baubereich C1 zusätzlich ein Attika von max. 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zugelassen wird.

Der bestehende Kindergarten ist am heutigen Ort im Erdgeschoss des Baubereichs C1 unterzubringen.

### **Aussenraum**

Der Aussenraum ist grundsätzlich als Gemeinschaftsraum ausgestaltet. Es sind keine, den Erdgeschosswohnungen zugeordneten, Privatgärten vorgesehen. Innerhalb der Baubereiche für Anbauten a1 und a2 sind in private Sitzplätze vorgesehen. Über einen Vorbereich zu den Erdgeschosswohnungen ist ein direkter Zugang (Treppen) in den gemeinschaftlichen Aussenraum möglich. Im Sinne von halbprivaten Flächen können die Vorbereiche durch die Bewohnerschaft genutzt und bespielt werden. Die Vorbereiche heben sich lediglich durch die Gestaltung (z.B. Untergrund) vom gemeinschaftlichen Aussenraum ab und sind nicht baulich abgetrennt. Im Zentrum der Bebauung steht der gemeinschaftliche Hof mit der grossen Spielfläche in der Mitte. Der Hof ist Aufenthalts-, Spiel-, Begegnungs- und Erschliessungsraum sowie Notzufahrt zugleich.

### **Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt über den Weiermattweg, über den die Tiefgarage erschlossen ist. Die Parkierung erfolgt grundsätzlich in einer neu zu erstellenden Einstellhalle. Für Besucher:innen sind 9 oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt direkt ab dem Weiermattweg und über den zentralen Hof. Alle Hauszugänge sind zum Hof hin ausgerichtet. Für die Fahrräder können in der Einstellhalle oder in den Eingangsbereichen Abstellplätze erstellt werden.

Im Kanton Bern gilt eine einheitliche Regelung, wie die Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge zu bestimmen ist. Die Bestimmungen sind in der Bauverordnung in Art. 49-56 festgehalten. Die Verordnung kommt insbesondere zur Anwendung, wenn ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben verwirklicht werden soll. Die Verordnung gibt für alltägliche Bauvorhaben eine Bandbreite der zu erstellenden Abstellplätze an: Dabei kann innerhalb eines unteren und oberen Wertes frei gewählt werden.

Zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge sowie Fahr- und Motorfahräder ist die Anzahl Wohneinheiten (WE) massgebend. Nebst den zu erstellenden Abstellplätzen für Fahrzeuge müssen bei allen Bauvorhaben nach Bauverordnung Art. 54a auch Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder erstellt werden. Für Wohnnutzungen sind 2 Abstellplätze je Wohnung vorzusehen.

	Anzahl Wohnungen bestehend	Anzahl Wohnungen neu	Anzahl Wohnungen total	Stellplatzzahl min.	Stellplatzzahl Max.
Motorfahrzeuge	52 WE	ca. 31 WE	ca. 83	42 (WE x 0.5)	166 (WE x 2.0)
Fahr- Motorrä- der				166 (WE x 2.0)	--

Gemäss dem aktuellen Projektstand des "Referenzkonzeptes" von Previs werden auf dem Areal 89 Parkplätze (1 PP/WE) für PW's erstellt. Dabei werden rund 80 Abstellplätze in der Einstellhalle und maximal 9 Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet.

### Qualitätssicherung

Das Beurteilungsgremium beurteilt innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung das Bauprojekt vor der Baueingabe.

### Spielfläche

Die UeO, basierend auf dem Referenzkonzept, sieht vor, im Hof die grössere Spielfläche (gem. Art. 46 BauV) von mindestens 600 m<sup>2</sup> zu realisieren, welche das Zentrum des gemeinschaftlichen Aussenraums bildet. Weiter sind Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss Art. 44 und 45 BauV vorzusehen.

## 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungsinstrumente und entspricht der übergeordneten Zielsetzung einer Verdichtung im Innern.

### 8.2 Abstimmung REK Laupen 2035

Die vorliegende Planung ist mit dem in Erarbeitung befindlichen REK Laupen 2035 abgestimmt und entspricht dessen Handlungsanweisungen und Zielsetzung.

### 8.3 Abstimmung Referenzkonzept

Die ZPP sowie die UeO setzen die massgebenden Elemente stufengerecht und mit dem nötigen Spielraum um.

### 8.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der vorliegenden Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

### 8.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wird sich das Verkehrsaufkommen leicht erhöhen. Die bestehende Strasseninfrastruktur kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

### 8.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Die durch die vorliegende Planung entstehende Mehrwert wird gemäss dem kommunalen Mehrwertabgabereglement der Gemeinde Laupen erhoben.

### 8.7 Auswirkungen Gesellschaft und Wirtschaft

Für die Gemeinde Laupen bietet sich die Chance im Zuge der Sanierung und Erweiterung der bestehenden Siedlung einen neuen Kindergarten und zeitgemässe und bezahlbaren Wohnraum mit einem attraktiven Aussenraum zu erhalten.

### 8.8 Gesamtabwägung

Die Raumwirkung der geplanten Überbauung ist ortsbaulich verträglich und stärkt die Identität des Ortsteils Weiermatt. Gleichsam wird dem Gebot der Siedlungsentwicklung nach Innen Rechnung getragen: Es wird eine angemessene ortsbauliche Dichte erreicht, die auf die umliegende bestehende Bebauung Rücksicht nimmt. Dadurch wird ein Bevölkerungswachstum an einem gut erschlossenen Ort ermöglicht. Im Zentrum der geplanten Überbauung wird gemeinschaftlicher, qualitativ hochwertiger Freiraum geschaffen. Diese Räume stehen allen Anwohner:innen zur Verfügung.

## 9. PLANERLASSVERFAHREN

### 9.1 Mitwirkung und Information der Bevölkerung

Die Mitwirkung zur ZPP "Weiermatt" dauerte vom 1. Juni bis am 1. Juli 2022. Zum Auftakt der Mitwirkung und zur Information der Bevölkerung fand am Mittwochabend, dem 1. Juni 2022, ein Mitwirkungsanlass in der Aula der Schule Laupen statt. Die Veranstaltung sowie die Mitwirkung wurden im amtlichen Anzeiger vom 19. und 29. Mai 2022 publiziert. Auf der Projekt-Homepage wurden alle Inhalte der Planung erläutert und konnten bezogen werden. Die Eingaben konnten per Mail oder Post eingereicht werden und die Unterlagen sowie das Modell des Projekts konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist sind neun (9) Mitwirkungseingaben bei der Gemeinde eingegangen. Die ausführliche Stellungnahme zu den Eingaben können im Mitwirkungsbericht eingesehen werden.

### 9.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 20. März 2023 stellt das AGR die Genehmigung der Baureglements- und Zonenplanänderung sowie der Überbauungsordnung "Laupen Weiermatt" in Aussicht. Generell waren noch Präzisierungen der Überbauungsvorschriften sowie im Erläuterungsbericht notwendig. Es waren insbesondere die folgenden Genehmigungsvorbehalte zu bereinigen:

#### **Zonenplan- und Baureglementsänderung**

Die Nutzung der Flächen innerhalb der neuen Zone mit Planungspflicht für die Kinderbetreuung, werden privatrechtlich geregelt. Damit wird sichergestellt, dass die Gemeinde auch in Zukunft Zugang zu den Flächen hat.

#### **Überbauungsplan**

Im Überbauungsplan wurden insbesondere der bestehenden Amphibienweiher, sowie ein Bereich für ökologische Ersatzmassnahmen ergänzt. Die Besucherparkplätze an der nördlichen Ecke Weiermatt- und Birkenweg sind neu am Ende des Weiermattweges vorgesehen. Im Bereich des Kindergartens sind neu max. 2 Parkplätze zulässig.

#### **Überbauungsvorschriften**

Die Überbauungsvorschriften wurden analog zum Plan mit Bestimmungen zum Erhalt des Amphibienweihers, der Hecken und dem Bereich für ökologische Ersatzmassnahmen ergänzt. Die Bestimmungen zu den Baubereichen für Gebäudeteile wurden präzisiert sowie ein Auszug des Referenzkonzept als Anhang zu den Vorschriften ergänzt.

### **Erläuterungsbericht**

Die Naturwerte auf dem Areal wurden durch Fachexpert\*innen untersucht und dokumentiert. Der Erläuterungsbericht sowie dessen Anhang wurden entsprechend ergänzt (vgl. Kapitel 5.4).

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise des AGR sowie der beigezogenen Ämter wurden geprüft und mehrheitlich umgesetzt.

### **Kindergarten**

Mit dem neuen Planungsinstrument ZPP und UeO kann die Gemeinde ihre «Kindergartenparzelle» entwickeln. Wann und wie dies der Fall sein wird, ist zurzeit völlig offen. Entsprechend wird an der Novembergemeindeversammlung nicht über den Verkauf und/oder die Abgabe im Baurecht der Parzelle 578 abgestimmt. Auch eine Sanierung oder der Ersatz des best. Kindergartens oder gar der Neubau eines kombinierten (Kindergarten, Wohnungen) wird an der Gemeindeversammlung im November 2023 nicht traktandiert.

Nebenhstehende Skizze zeigt diese klare Trennung der Entwicklung von Previs und der «Kindergartenparzelle» der Gemeinde.

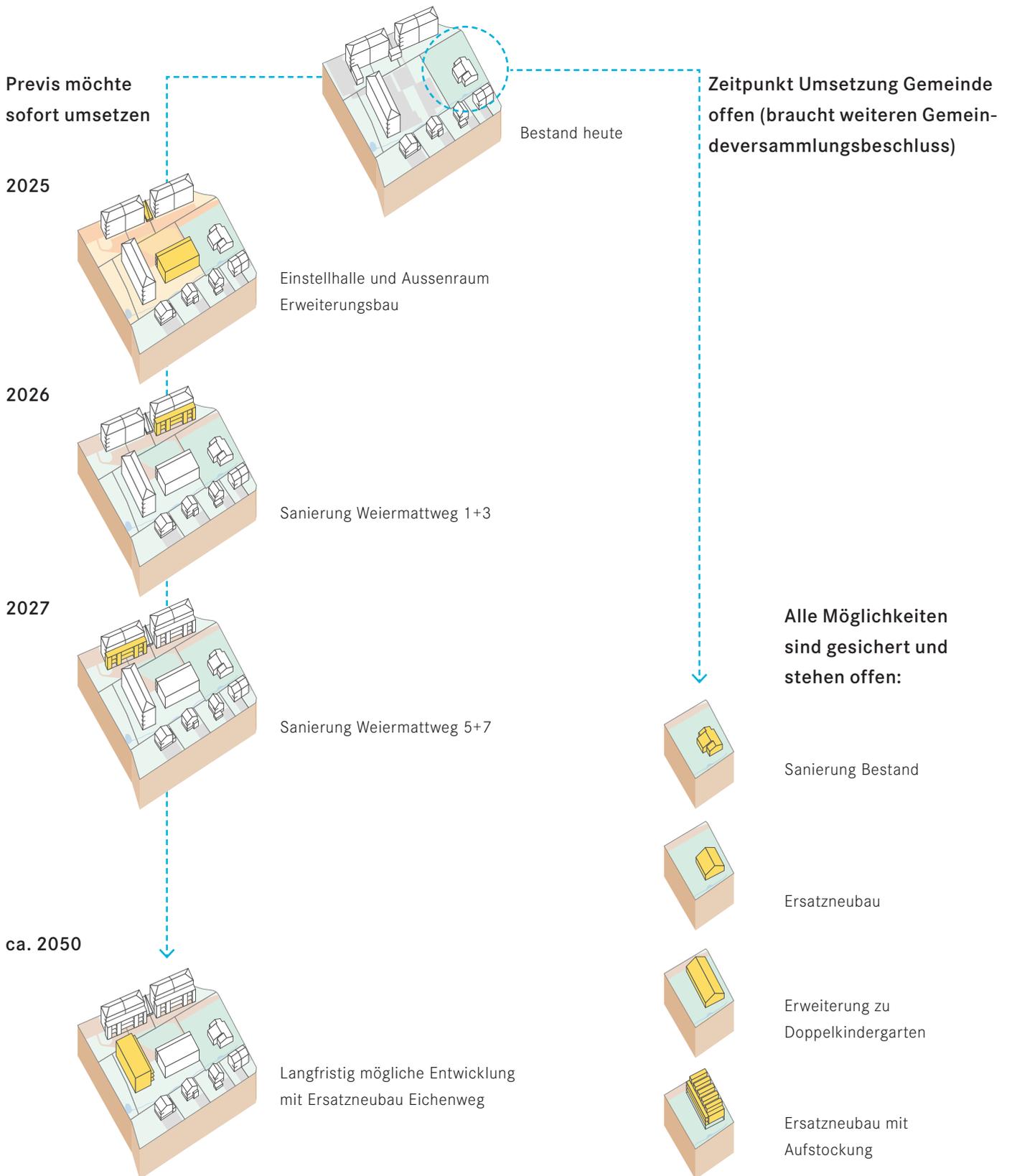
## **9.3 Öffentliche Auflage**

Die Unterlagen der Planung lagen vom 17. August bis zum 18. September 2023 auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten online via [www.laupen-weiermatt.ch](http://www.laupen-weiermatt.ch) bezogen werden. Während der öffentlichen Auflage ist 1 Einsprache und keine Rechtverwahrung eingegangen. Die Einspracheverhandlung fand am 24. Oktober 2023 statt und die Einsprache wurde aufrechterhalten.

## **9.4 Genehmigung**

Die Unterlagen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Weiermatt werden den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung am 29. November 2023 zum Beschluss vorgelegt. Der Beschluss der dazugehörigen Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und erfolgt im Nachgang der Gemeindeversammlung. Die Akten werden im Anschluss an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht.

**Entwicklungsmöglichkeiten mit Beschluss  
Gemeindeversammlung vom 29. November 2023**





# ANHANG

Bericht Gutachterverfahren (Referenzkonzept) Arealentwicklung "Weiermatt",  
Previs Vorsorge, 02.12.2021



## Arealentwicklung «Weiermatt», Laupen



### Gutachterverfahren

## Bericht Gutachterverfahren

Version 1.07 | 02. Dezember 2021

Arealentwicklung «Weiermatt», Laupen

Bericht des Beurteilungsgremiums

Seite i

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabe .....	1
1.2	Ziele des Gutachterverfahrens.....	2
1.3	Rahmenbedingungen Gemeinde Laupen (Planungsbehörde und Eigentümerin).....	3
1.4	Rahmenbedingungen Previs .....	3
	(Eigentümerin und Bauherrschaft) .....	3
1.5	Gutachterverfahren / Workshop.....	4
1.6	Veranstalter .....	6
1.7	Bearbeitungsteam .....	6
1.8	Beurteilungsgremium .....	6
<b>2</b>	<b>Workshop 1</b> .....	<b>7</b>
2.1	Bearbeitungszeit.....	7
2.2	Präsentationsinhalt .....	7
2.3	Erkenntnisse.....	7
<b>3</b>	<b>Workshop 2</b> .....	<b>10</b>
3.1	Bearbeitungszeit.....	10
3.2	Präsentationsinhalt .....	10
3.3	Erkenntnisse.....	11
<b>4</b>	<b>Workshop 3 (Projektupdate)</b> .....	<b>13</b>
4.1	Bearbeitungszeit.....	13
4.2	Präsentationsinhalt .....	13
4.3	Erkenntnisse.....	13
<b>5</b>	<b>Workshop 4 (Abschluss)</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bearbeitungszeit.....	16
5.2	Präsentationsinhalt .....	16
5.3	Erkenntnisse.....	16
<b>6</b>	<b>Bericht der Gutachter</b> .....	<b>21</b>
6.1	Prozess.....	21
6.2	22	
6.3	Würdigung Beurteilungsgremium .....	22
6.4	Anmerkung:.....	24
6.5	Schlusswort .....	24
<b>7</b>	<b>Genehmigung des Berichts</b> .....	<b>25</b>

<b>8</b>	<b>Vorgehen nach Verfahrensabschluss</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Anhang</b>	<b>27</b>
9.1	Dossier Workshop 4 (3568_Areal_Weiermatt_Auswahl_WS4_210426)	27
9.2	Dossier Workshop 3 (3568_Areal_Weiermatt_Auswahl_WS3_210120)	27
9.3	Dossier Workshop 2 (3568_Areal_Weiermatt_Auswahl_WS2_201203)	27
9.4	Dossier Workshop 1 (3568_Areal_Weiermatt_Auswahl_WS1_201105)	27
9.5	Marktdaten Workshop 1	27
9.6	Markt-und-Standortanalyse vom 2.11.2020	27

## Impressum

Auftragsnummer	-
Auftraggeber	Previs Vorsorge, Gemeinde Laupen
Datum	9. August 2021
Version	1.07 (Schlussversion)
Vorversionen	-
Verantwortlich	Sacha Gräub (sacha.graeb@emchberger.ch)
Freigabe	Beurteilungsgremium
Verteiler	Beurteilungsgremium, Beauftragte Planer, Auftraggeber
Datei	210809_Schlussbericht Gutachterverfahren genehmigt
Seitenanzahl	31

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Die Previs Vorsorge (nachfolgend Previs) ist in Laupen Eigentümerin der Parzellen Nrn. 333, 86, 98 und 106 und der sich darauf befindlichen Wohngebäude. Einerseits befinden sich die Gebäude teilweise in einem schlechten baulichen Zustand, andererseits bieten die Grundstücke Potential für eine sinnvollere Ausnützung.

Die Parzellen Nrn. 578 und 579 im Eigentum der Einwohnergemeinde Laupen (nachfolgend Gemeinde Laupen) schliessen das Areal in nordwestlicher und südöstlicher Richtung ab. Die Gemeinde betreibt auf der Parzelle Nr. 578 einen Kindergarten, der auch in Zukunft Bestand haben soll.

Die Previs und die Gemeinde Laupen haben sich entschieden, das Potential zur Entwicklung nach Innen (Verdichtung) gemeinsam zu prüfen. Als Bearbeitungsperimeter vereinbaren die Parteien die genannten Parzellen Nrn. 333, 86, 98, 106, 578, 579, beziehungsweise das damit definierte Areal im Quartier «Weiermatt», mit einer Gesamtfläche von 8'658 m<sup>2</sup>.

Dabei sollen Sanierung und Erweiterung sowie Ersatzneubau beurteilt werden, um eine nachhaltige und standortgerechte Erweiterung des Wohnungsangebots und eine möglichst effiziente Ausnützung der Grundstücke zu ermöglichen. Auch der Kindergarten soll in die Entwicklung miteinbezogen werden (Integration eines neuen Kindergartens, Doppelkindergartens oder in Kombination mit einer Tageschule/Kita, als Ersatzneubau).

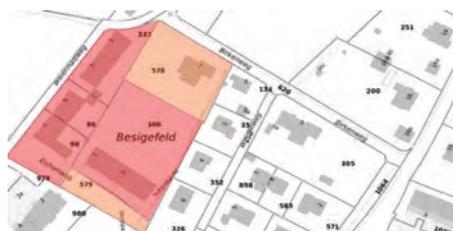


Abbildung 1, Situation

#### Legende:

- Parzellen der Einwohnergemeinde Laupen
- Parzellen der Previs

Parzelle	Fläche	Bauzone	Eigentümerschaft
333, 86, 98	2'872 m <sup>2</sup>	W3	Previs
106	3'224 m <sup>2</sup>	W3	Previs
578	1'958 m <sup>2</sup>	Z6N	Gemeinde Laupen
579	604 m <sup>2</sup>	W3	Gemeinde Laupen
<b>Total</b>	<b>8'658 m<sup>2</sup></b>		

Abbildung 2, Tabelle Kennzahlen

## 1.2 Ziele des Gutachterverfahrens

Die Parteien beabsichtigen die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens, im Sinne eines dialogorientierten Gutachterverfahrens. Dieses Verfahren wird als Gutachterverfahren bezeichnet, weil die Inhalte an mehreren gemeinsamen Workshops durch den beauftragten Planer vorgestellt und mit dem Beurteilungsgremium vertieft diskutiert werden können.

Dieses Verfahren ergibt noch kein substantielles Projekt, jedoch ein Richtkonzept, welches als verbindliche Grundlage dienen soll, um nach Abschluss des Gutachterverfahrens den plan- und baurechtlichen Prozess zu starten (Anpassung Zonenplan) und die öffentliche Mitwirkung auszulösen (Auflage, planrechtliche Sicherstellung, etc.)

Es sollen verschiedene Lösungsmöglichkeiten gegeneinander abgewogen werden. Die Beurteilung erfolgt nebst orts-/städtebaulichen, planrechtlichen und architektonischen Qualitäten auch nach den Kriterien der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit.

Das beauftragte Bearbeitungsteam wird durch das Beurteilungsgremium begleitet. Planrechtliche Überlegungen einer Arealentwicklung sind entsprechend darzustellen. Bebauungsmöglichkeiten, Empfehlungen eines Baukonzeptes sowie Nutzungsmasse sind durch das Bearbeitungsteam im laufenden Prozess des Gutachterverfahrens zu erarbeiten. Es sollen verschiedene Lösungsmöglichkeiten gegeneinander abgewogen werden.

2

## 1.3 Rahmenbedingungen Gemeinde Laupen (Planungsbehörde und Eigentümerin)

Es soll die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer optimalen Ausnützung innerhalb der städtebaulichen Verträglichkeit aufgezeigt werden.

Die Erkenntnisse aus dem in Erarbeitung stehenden Raumentwicklungskonzept (REK) sollen miteinbezogen werden, sofern sie das Areal konkret betreffen.

Es wird eine planerische Einbindung der Umgebungsgestaltung mit den damit verbundenen Überlegungen zu Spielplätzen, zusammenhängenden Rasenspielflächen und parzelleninternen Weg- und Querverbindungen innerhalb des Betrachtungsperimeters erwartet.

Gestützt auf die Schulraumplanung ist aktuell ein neuer Kindergarten (als Ersatz) mit einem Standardraumprogramm zu berücksichtigen. Auf den Aussenraum inklusive Parkierung ist ein besonderes Augenmerk zu richten.

## 1.4 Rahmenbedingungen Previs (Eigentümerin und Bauherrschaft)

Der Prozess soll das maximale jedoch verträgliche Nutzungspotential des Bearbeitungsperimeters nachweisen und verbindliche Grundlage sein, um nach Abschluss des Gutachterverfahrens den plan- und baurechtlichen Prozess zu starten.

Das Gutachterverfahren soll ergebnisoffen und kreativ im Dialog zwischen Beurteilungsgremium und Bearbeitungsteam stattfinden.

Die zukünftige Bebauung soll zeitgemässen und bezahlbaren Wohnraum bieten und eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen. Die Beispielung des Aussenraums sowie die Anordnung der Baukörper spielen eine zentrale Rolle. Erneuerbare Energieträger sowie tiefer Energieverbrauch, verbunden mit einem geringen CO<sub>2</sub> Ausstoss sind anzustreben. Die Entwicklung soll sich an den Zielen des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) orientieren.

Um auf die Bedürfnisse der Zukunft optimal vorbereitet zu sein, ist bei der Planung auf grösstmögliche Flexibilität für spätere Anpassungen (in den frühen Planungsphasen und / oder im Betrieb) an der Gebäudestruktur zu achten.

3

## 1.5 Gutachterverfahren / Workshop

Zur Qualitätssicherung wurden im Rahmen des Gutachterverfahrens vier interdisziplinäre Workshops durchgeführt. Die Verfahrensbegleitung erfasst einen Abschlussbericht (Gutachterbericht), freigegeben und gewürdigt durch das Beurteilungsgremium.

### Workshop 1, 5.11.2020

- Begehung vor Ort
- Konzeptionelle Analyse
- Analyse Gebäudebestand / Struktur
- Konstituierende ortsbauliche Elemente
- Nutzungsmass
- Erste volumetrische Überlegungen zu Varianten
- Planungsrechtliche Konsequenzen
- Räumliche Analyse, Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Workshop 2, 3.12.2020

- Beurteilung Variantenstudium nach formulierten Kriterien
- Betrachtung innerhalb und ausserhalb der gegebenen bau- und planungsrechtlichen Grundordnung
- Prinzip und Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Bauvolumen und örtliche Setzung der Neubauten
- Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Ver- und Entsorgung
- Umgebung / Aussenraum
- Etappierung
- Wirtschaftlichkeit

### Workshop 3, 21.01.2021

- Bestvariante, inkl. bau- und planungsrechtlicher Beurteilung nach formulierten Kriterien
- Erschliessung (Parkierung, Ver- und Entsorgung)
- Aussenraumkonzept
- Etappierung
- Wirtschaftlichkeit
- Abstrahierung der Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren

---

4

### Workshop 4, 27.04.2021

- Erkenntnisse / Synthese aus Workshops 1-3
- Visualisierung
- Richtkonzept Aussenraum / Erschliessung
- Nutzungsmass (Flächenzahlen)
- Wirtschaftlichkeit
- Beurteilung der planungsrechtlichen Sicherung
- Wahl Bestvariante, Empfehlung
- Information, Partizipation

---

5

## 1.6 Veranstalter

Previs und die Gemeinde Laupen sind die Veranstalter des Verfahrens.

## 1.7 Bearbeitungsteam

Die planerischen Leistungen werden durch das Bearbeitungsteam (Architekten, Landschaftsarchitekten) erbracht. Das Bearbeitungsteam für das Gutachterverfahren setzt sich aus folgenden Firmen und Personen zusammen:

- Brügger Architekten AG  
(Heinz Brügger, Marlis Zimmermann, Nicola Schmid)
- David Bosshard Landschaftsarchitekten AG  
(David Bosshard, Roman Kubisch)

## 1.8 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus einem Fach- und Sachgremium sowie beratenden Experten zusammen:

Fach- und Sachgremium:

- Adrian Weber (Ressort Hochbau Laupen)
- Res Wyss-Oeri (Panorama AG), Vorsitz
- Regina Glatz (Co. Architekten AG)
- Hans Klötzli (Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG)
- Christoph Stäger (Previs)

Beratende Experten:

- Aline Balz (stv. Bauverwalterin, Gemeinde Laupen)
- Beat Ambühl (Ambühl & Partner AG), Immobilienmarkt
- Loris Hausammann (Previs), Portfoliomanager

Verfahrensleitung:

- Sacha Gräub (Emch + Berger ImmoConsult AG / EBIC)

6

## 2 Workshop 1

### 2.1 Bearbeitungszeit

Workshop am 5.11.2020

### 2.2 Präsentationsinhalt

Gemeinsam machte man sich bei der Begehung mit dem Ort und der Situation vertraut und lernte die bestehenden Bauten und Aussenräume kennen. Vertreter der Gemeinde Laupen und des Bearbeitungsteams konnten an verschiedenen arealinternen Standorten die Gegebenheiten erläutern.

- Begehung vor Ort
- Konzeptionelle Analyse
- Analyse Gebäudebestand / Struktur
- Konstituierende ortsbauliche Elemente
- Nutzungsmass
- Erste volumetrische Überlegungen zu Varianten und deren planungsrechtlichen Konsequenzen
- Räumliche Analyse, Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Erkenntnisse aus der Analyse

In den Räumlichkeiten der Gemeinde Laupen diskutierte man danach die konzeptionelle Analyse des Planerteams (Zeitreise, Ortsbau, Sozioökonomie, Nutzungen, Erschliessung, etc.), die wichtigsten Erkenntnisse daraus wurden festgehalten.

Ebenso wurden die ersten planerischen Lösungsszenarien (Sanierung, Ergänzung, Neuüberbauung) ergebnisoffen diskutiert, um erste grundlegende Erkenntnisse festzulegen. Die Varianten wurden im Plan wie auch im Modell 1:500 dargestellt und reichten von der einfachen Ergänzung des Vollbestands bis hin zur kompletten Neukonzeption. Als Zwischenlösung wurden Varianten präsentiert, bei welchen nur das Gebäude am Eichenweg erhalten bleibt, da dieses in einem besseren baulichen Zustand ist als die beiden Gebäude am Weiermattweg. Die obligatorische (zusammenhängende) Rasenspielfläche von 600 m<sup>2</sup> stellte man in allen Varianten dar.

Im Weiteren wurden die wichtigsten Betrachtungen der Markt- und Standortanalyse festgehalten.

### 2.3 Erkenntnisse

Man erkennt gemeinsam aus dem Workshop 1, dass es sich um eine heterogene Bebauungsstruktur vorwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern handelt. Der Ort hat keine starke Anbindung an die Ortsmitte (Stedtli) und das Areal richtet sich nach innen – es fehlt der Landschaftsbezug. Dem Aussenraum fehlt die Aufenthaltsqualität. Zudem ist die Zugänglichkeit zum und innerhalb des Areals suboptimal und weist viele Niveau- resp. Terrainunterschiede auf. Dennoch ist eine hohe Lebens- und Wohnqualität mit der Naherholung festzustellen, mit der unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftszone und den Blick zum Schloss Laupen.

Die ersten Lösungsszenarien der Architekten waren eine wertvolle Auswahl an Varianten, die gemeinsam diskutiert und gewürdigt werden konnten.

Die Anordnung der Rasenspielfläche am westlichen Perimeterrand zur Landwirtschaftszone hin, wie in einigen Varianten dargestellt, macht räumlich wenig Sinn. Es ist (gesetzlich) nicht davon auszugehen, dass die Rasenspielfläche reduziert (kompensiert) werden könnte.

7

Die Varianten gehen von einer maximalen Geschosshöhe von vier Vollgeschossen aus. Gegenüber dem östlichen EFH-Quartier wird die Geschosshöhe in einigen Varianten auf 2 oder 3 Vollgeschosse reduziert, um einen maßstäblichen Übergang zu schaffen. Die Variante «Vollbestand mit Erweiterung» soll für den 2. Workshop vertieft bearbeitet werden. Die Sanierung und Erweiterung mittels „Rucksack“ resp. zusätzlicher Raumschicht der Gebäude am Weiermattweg erscheint als attraktive Lösung im Umgang mit dem Bestand und der Gesamtsituation.

Die Architekten arbeiten an folgenden Szenarien weiter, um den Ort zu stärken, Identität zu schaffen und um die Erschliessung, die Aussenräume und den Landschaftsbezug zu verbessern:

- Sanierung inkl. Erweiterung Liegenschaften Weiermattweg
- Sanierung inkl. Erweiterung Liegenschaften Weiermattweg, mit verschiedenen Neubauvolumen sowie einer Variante mit Bestand des Kindergartens.
- Ersatzneubauten am Weiermattweg mit verschiedenen neuen Bebauungsmustern
- Neuüberbauung, im Sinne einer Weiterentwicklung

Ebenso ist der massstäbliche Übergang zu bestehenden Gebäuden aufzuzeigen, die Erschliessung, Aussenräume und Landschaftsbezüge darzustellen.

Für den Standort Laupen wird eher eine mittlere Bautätigkeit ermittelt. Die Mikrolage Weiermatt wird, auf Gemeindeebene bezogen, als durchschnittlich bewertet. Hervorzuheben ist auch die verkehrstechnische und städtebauliche Raumentwicklung in Laupen (Entflechtung mit Neubau Bahnhof und Bahnübergang, Entwicklung altes Bahnhofareal) und die hohe Aktivität mit in Planung stehenden Arealentwicklungen (Ex-Coop-Areal, Ritz-Areal, Bösingenstrasse, etc.). Ebenso bestätigt Previs die Einschätzung möglicher Zielgruppen (u.a. ältere Personen und Familien mit beschränktem Budget) und das Potenzial günstiger Mietwohnungen (Klein- und Familienwohnungen).

Die Beurteilung am 2. Workshop soll (gemäss Programm) nach weiteren formulierten Kriterien (Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Ver- und Entsorgung, Umgebung / Aussenraum, Etappierung, etc.) erfolgen können. Zudem sind noch weitere Kriterien einzubinden und aufzuzeigen, wie beispielsweise der Einfluss der Etappierbarkeit und der Wirtschaftlichkeit.



Abbildung 3: Orthofoto mit Arealperimeter



Abbildung 4: Analyse Landschaftsraum & nähere Landschaftsumgebung

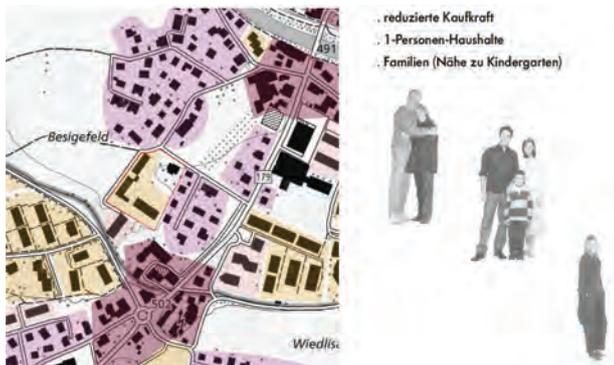


Abbildung 5: Analyse Ortsbau & Sozioökonomie

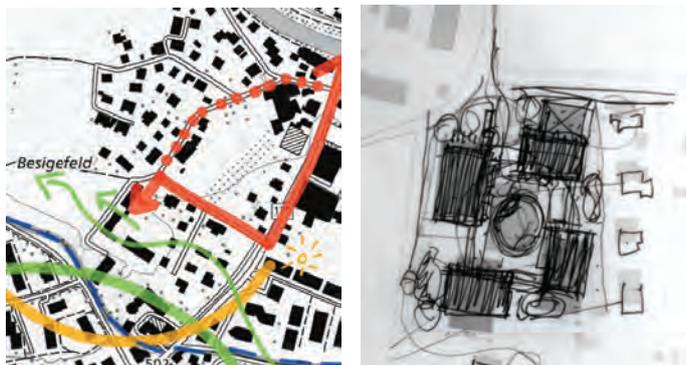


Abbildung 6: Analyse Kontext, Erschliessung und Varianten

### 3 Workshop 2

#### 3.1 Bearbeitungszeit

#### 3.2 Präsentationsinhalt

- Beurteilung Variantenstudium nach formulierten Kriterien
- Betrachtung innerhalb und ausserhalb der gegebenen bau- und planungsrechtlichen Grundordnung
- Prinzip und Umgang mit der bestehenden Bausubstanz
- Bauvolumen und örtliche Setzung der Neubauten
- Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Ver- und Entsorgung
- Umgebung / Aussenraum
- Etappierung
- Wirtschaftlichkeit

Workshop am 3.12.2020

Der Einbezug der Etappierbarkeit und Transformation des Areals, und der Einfluss der Ausnützung/maximalen Dichte auf die Wirtschaftlichkeit wurde für alle Szenarien (gemäss Seite 8) überprüft und gemeinsam diskutiert.

Ebenso fokussierte man sich im Workshop auf die Weg- und Querverbindungen, auf den Hof (Identität) und die Parkierung/Mobilität. Die konzeptionelle Analyse des Bearbeitungsteams machte zu den Themen Städtebau und der übergeordneten Einordnung, Erschliessung und Adressierung der Gebäude, Aussenraum und die architektonische Leitidee erste wichtige Aussagen.

Ebenso wurden Überlegungen zum Planungsprozess, zur Mitwirkung und Partizipation vorbereitet für die Diskussion im 3. Workshop.

Die Szenarien wurden auch wirtschaftlich beurteilt insbesondere auf die Kriterien:

- Markttauglichkeit der Grundrissgestaltung/Suffizienz
- Verhältnis Geschossfläche/Hauptnutzfläche (GfO/HNF)
- Rationelle und funktionelle innere Erschließung

und auf weitere Nachhaltigkeitsanforderungen geprüft (Umwelt, Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Materialisierung, Graue Energie, Tageslicht, Flexibilität etc.)

10

#### 3.3 Erkenntnisse

Auszug aus dem Protokoll Workshop 2

Es zeichnete sich ab, dass eine gesamte Neubaukonzeption (Szenarien «Teilbestand» und «Neukonzeption») bestehende Substanz vernichtet und sich als Massnahme zu radikal (Graue Energie) auswirkt. Ebenso wird beschlossen, dass die reine Sanierung, ohne Erweiterungen im Rahmen dieses Verfahrens nicht weiterverfolgt wird.

Einzelne Neubauten (zum Beispiel am Eichenweg als Ersatzneubau) sind längerfristig denkbar. Sanierungen und Erweiterungen, insbesondere am Weiermattweg sind in ihrer Ausformulierung weiterzuentwickeln («Laborieren»). Die Erweiterung am Weiermattweg ist mit und ohne neuen Attikaufbau zu planen, die Dachgestaltungen (Satteldache, Attika) sind zu überprüfen. Die reine Sanierung, ohne Erweiterungen, wird im Rahmen dieses Verfahrens nicht weiterverfolgt.

Ebenso sind Überlegungen zur Zonenkonformität, zum Planungsprozess und zur Mitwirkung und Partizipation aufzuzeigen, Zufahrtsüberlegungen zu konsolidieren, und Möglichkeiten zur Energieversorgung abzuklären.

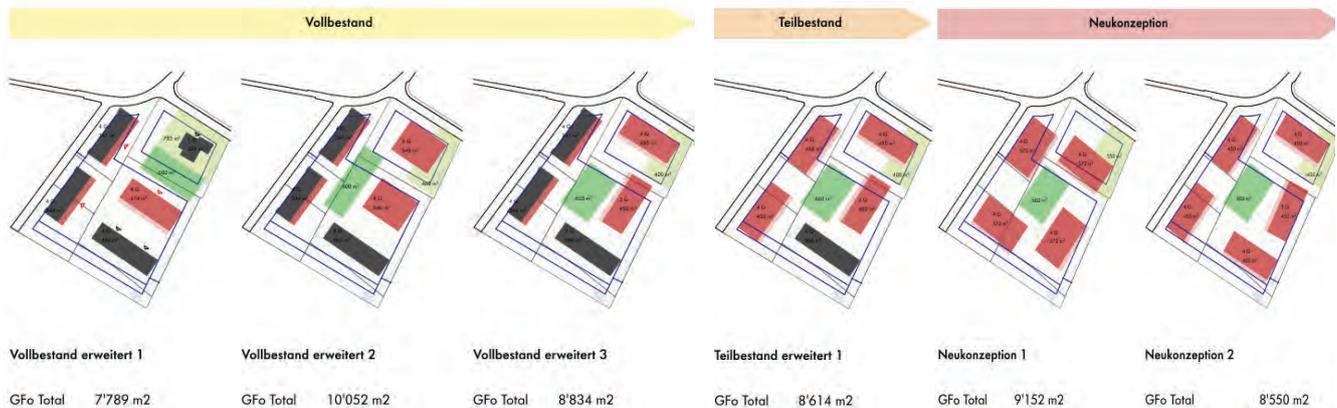


Abbildung 7: Variantenstudium mit Vollbestand

Abbildung 8: Variantenstudium mit Teilbestand und Neukonzeption

11



Abbildung 9: Studie zu den Etappierungsmöglichkeiten



Abbildung 10: Referenzbild zum Thema Hofsituation, brügger architekten, Thun

## 4 Workshop 3 (Projektupdate)

### 4.1 Bearbeitungszeit

Workshop am 21.1.2021

### 4.2 Präsentationsinhalt

In gemeinsamer Absprache mit dem Beurteilungsgremium fand der 3. Workshop digital und inhaltlich nur informell statt (Projektupdate), um alle Teilnehmenden auf den aktuellen Wissensstand zu bringen, aufgrund verschiedener bilateraler Gespräche und Abklärungen.

- Bestvariante, inkl. bau- und planungsrechtlicher Beurteilung nach formulierten Kriterien
- Machbarkeitsstudie
- Erschliessung (Parkierung, Ver- und Entsorgung)
- Aussenraumkonzept
- Etappierung
- Abstrahierung der Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren
- Wirtschaftlichkeit
- Verabschiedung des Ergebnisses
- Information, Partizipation

Die Erkenntnisse aus der Markt- und Standortanalyse liegen vor, das Prinzip und der mögliche Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ist beschrieben, für die Bauvolumen und die örtliche Setzung von Neubauten liegen mögliche Varianten vor. Möglichkeiten für die Verbesserung der Umgebungsgestaltung sind im Verfahren geklärt worden, die Wirtschaftlichkeit wurde laufend in die Betrachtung miteinbezogen.

### 4.3 Erkenntnisse

Auszug aus dem Protokoll Workshop 3

Bilaterale Abklärung haben ergeben, dass Aufbauten (Attika) am Weiermattweg gesetzlich nicht umsetzbar sind, daher liegt nur eine baurechtskonforme Variante (Erweiterung Weiermattweg mit Vorbauten) vor, damit fehlt aber die Umsetzung der gesamten angedachten Quartierentwicklung.

Folgende Punkte sind deshalb für den 4. Workshop weiter zu bearbeiten und abzubilden:

- Sanierung und Erweiterung am Weiermattweg (inkl. Vorbauten)
- Areal-Variante mit Neubau am Birkenweg (3-geschossig + Attika) und eine Variante ohne Neubau (bestehender Kindergarten bleibt) sind weiterzuverfolgen
- Umsetzbarkeit nachhaltige Arealentwicklung (SNBS)
- Zonenkonforme Varianten und Lösungen mit plan- und baurechtlichen Änderungen (UeO)
- Überlegungen zum Planungsprozess und zur Mitwirkung

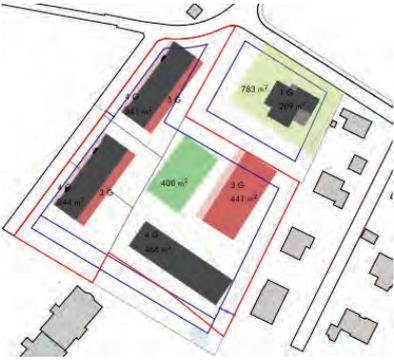


Abbildung 11: Lösungsvariante mit bestehendem Kindergarten



Abbildung 12: Lösungsvariante mit Neubau am Birkenweg



Abbildung 13: Lösungsvariante «Vision»



Abbildung 14: Studie Umgebungsgestaltung



Abbildung 15: Referenzbild Hofsituation und Holzbau, Oxid Architektur Zürich



Abbildung 16: Visualisierung Vision Areal Weiermatt Laupen



Abbildung 17: Referenzbild Wohnstimmung, MAK architecture Zürich



Abbildung 18: Referenzbild Wohnstimmung, MAK architecture Zürich

## 5 Workshop 4 (Abschluss)

### 5.1 Bearbeitungszeit

### 5.2 Präsentationsinhalt

- Erkenntnisse / Synthese aus Workshops 1-3
- Visualisierungen / Überlegungen zu Fassaden, Materialisierung der Gebäude Richtkonzept Aussenraum / Erschliessung
- Nutzungsmass (Flächenzahlen)
- Wirtschaftlichkeit
- Beurteilung der planungsrechtlichen Sicherung
- Information, Partizipation
- Wahl Best-Case-Variante, Empfehlung

### 5.3 Erkenntnisse

Auszug aus dem Protokoll Workshop 4

Workshop am 27.04.2021

Neben der Projektbearbeitung haben weitere bilaterale Besprechungen stattgefunden, die für die Synthese aus den Workshops wichtig sind, unter anderem waren dies eine Besprechung betreffend der generellen Zonenkonformität, ein planungs- und eigentumsrechtlicher Austausch mit der Gemeinde Laupen und weitere Berechnungen der Wirtschaftlichkeit aller Lösungsvarianten.

Ebenso soll das Verfahren mit der Wahl der Bestvariante und einer Empfehlung abgeschlossen werden, der Aufbau und Inhalt des Abschlussberichtes bestimmt werden und die möglichen nächsten Schritte der Planungsinstrumente beschrieben werden.

Der 4. Workshop würdigt und konsolidiert die aufgezeigten Lösungsvarianten für das weitere Vorgehen der Planung in der Quartierstruktur und zeigt einen umfassenden Einblick auf.

Die Sanierung / Erweiterung am Weiermattweg ist in seiner Ausformulierung der Vorbauten noch weiterentwickelt worden und hat heute die nötige planerische Reife. Dieses Szenario – neue, dreigeschossige Vorbauten – allein betrachtet wäre zonenkonform (W3) umsetzbar, bestimmte Nachteile (Qualität Aussenraum, Parkierung, etc.) bleiben aber ungelöst.

Innerhalb der Zonenkonformität (W3) wären keine weiteren Massnahmen und Szenarien der Arealentwicklung möglich, da die erlaubte Ausnützung überschritten würde.

Die Transformation des Areals kann aber mit dem Neubau am Birkenweg (Ersatz Kindergarten) und einem Neubau im Hof sinnvoll ergänzt/verdichtet werden.

Die Frage nach der angemessenen Grösse des Aussenraumes des Kindergartens wurde diskutiert, weil mit der Variante Neubau am Birkenweg der heutige Aussenraum des Kindergartens reduziert würde, um die hofseitige Erschliessung zu realisieren. Die Erschliessung aller Gebäude über den gemeinsamen Hof wird als identitätsstiftendes Element für das Areal anerkannt und gehört zwingend zum Projekt. Der Aussenraum des Kindergartens bleibt unabhängig vom Szenario grosszügig und liegt über den kan-

16

tonalen Richtlinien. Gemäss diesen beträgt die Aussenfläche 100 m<sup>2</sup> (Minimum) bis 200 m<sup>2</sup> (Optimum). Auch im Schlussbild mit Neubau am Birkenweg mit integriertem Kindergarten ist die Aussenfläche mit über 550 m<sup>2</sup> grosszügig bemessen.

Diese Erkenntnisse ergeben folgendes langfristiges Schlussbild, welches einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen wird:

- a) **Arealentwicklung «Vision»** (inkl. neuer Kindergarten)
  - Erweiterung (Vorbauten) am Weiermattweg
  - Neubau im Hof (auf Parzelle 106)
  - Neubau am Birkenweg
  - Ersatzneubau am Eichenweg (später, ca. im Jahr 2040)
  - Starke Hofbildung / Identität
  - Angemessene Ausnützung
  - Anpassung Zonenplan nötig
  - AZ/GFZ = 0.95

Als Rückfallebene ist auch ein Schlussbild ohne Neubau am Birkenweg für alle Beteiligten denkbar:

- b) **Arealentwicklung «light»** (Kindergarten bleibt bestehen)
  - Kindergarten bleibt bestehen (Parzelle 578)
  - Erweiterung (Vorbauten) am Weiermattweg
  - Neubau im Hof (auf Parzelle 106)
  - Ersatzneubau am Eichenweg (später, ca. im Jahr 2040)
  - Anpassung Zonenplan nötig
  - AZ/GFZ = 0.77

Damit werden aber die Chancen der Umsetzung eines zeitgemässen Kindergartens (mit Option Tageschule), die Verbesserung der Aussenraumqualität und die Erschliessung nicht genutzt.

Die Realisierung dieses Schlussbildes schliesst die Arealentwicklung konsequent ab, wobei die Liegenschaft Eichenweg erst zu einem späteren Zeitpunkt (nach Ablauf der Lebensdauer) ersetzt werden soll.

17

a). Arealentwicklung «Vision» (inkl. neuer Kindergarten)

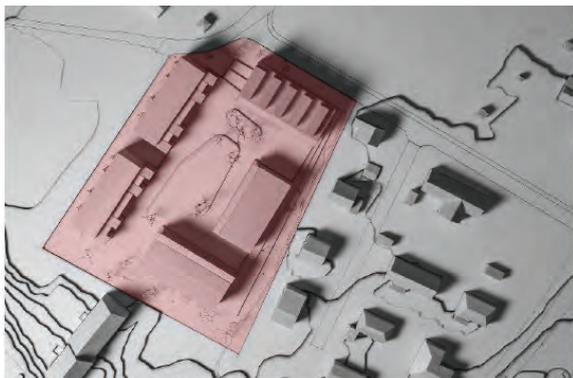


Abbildung 19: Luftaufnahme

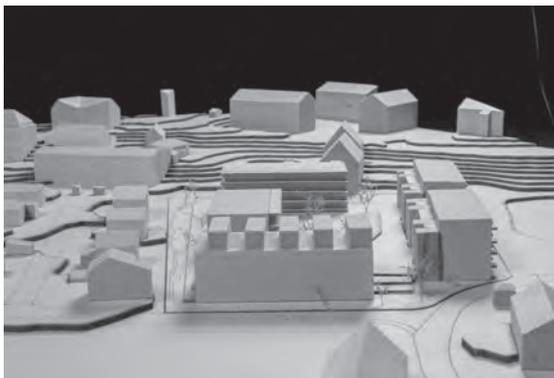


Abbildung 20: Ansicht Birkenweg, inkl. neuer Kindergarten

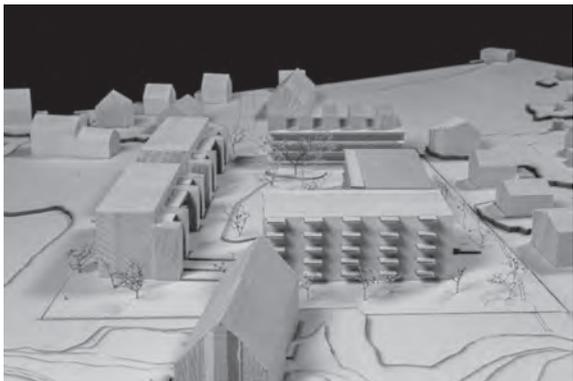


Abbildung 21: Ansicht Eichenweg, mit Neubau im Hof und Eichenweg

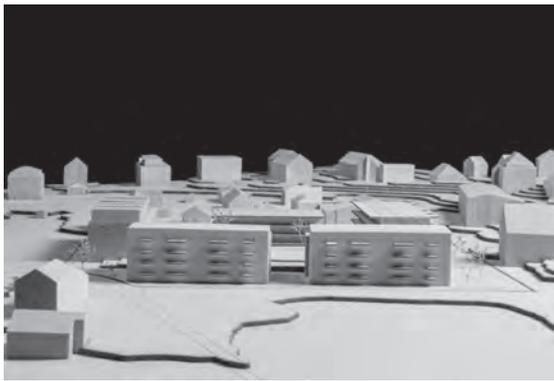


Abbildung 22: Ansicht Weiermattweg, mit Neubau im Hof

18

b). Arealentwicklung «light» (Kindergarten bleibt bestehen)

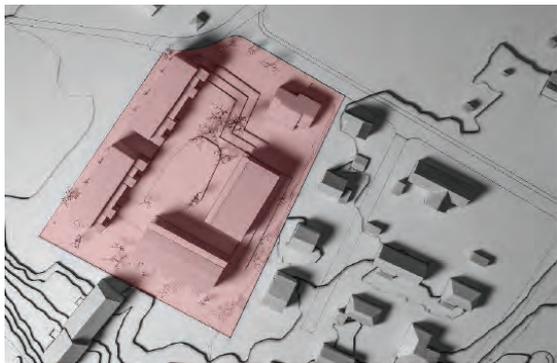


Abbildung 23: Luftaufnahme

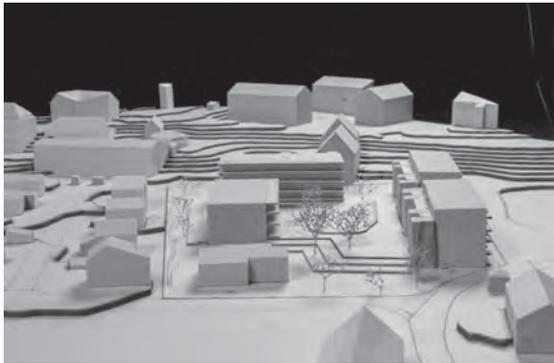


Abbildung 24: Ansicht Birkenweg, Kindergarten bleibt bestehen



Abbildung 25: Bild: Ansicht Eichenweg, mit Neubau im Hof und Eichenweg

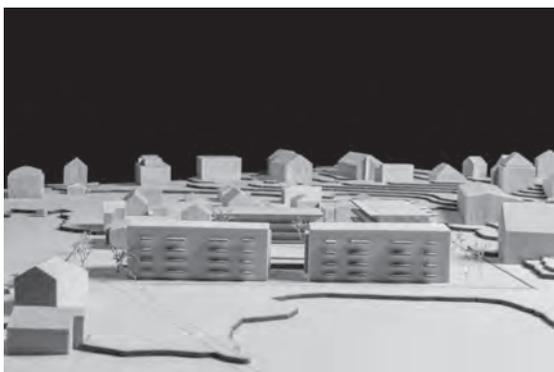


Abbildung 26: Ansicht Weiermattweg, mit Neubau im Hof

19

## Modellfotos Luftaufnahme

- Arealentwicklung «Vision»  
(oben rechts)
- Arealentwicklung «light»  
(unten links)
- Bestand  
(unten rechts)

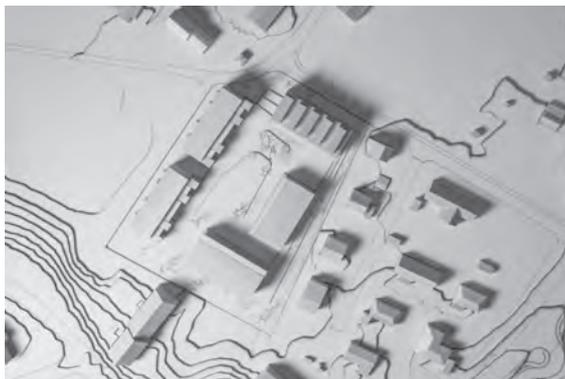


Abbildung 27: Bild: Arealentwicklung «Vision»

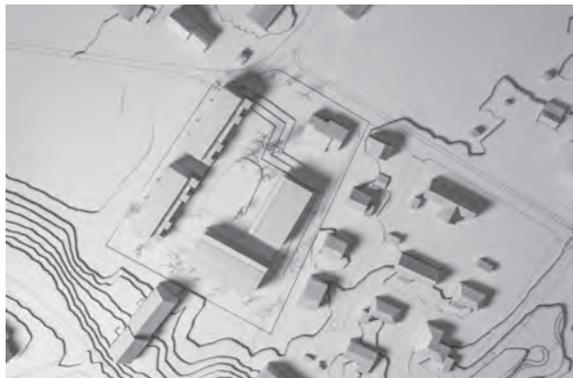


Abbildung 28: Arealentwicklung «light»



Abbildung 29: Bestand

20

## 6 Bericht der Gutachter

### 6.1 Prozess

Das Planerteam um die brügger architekten AG und David Bosshard Landschaftsarchitekten AG entwickelte im Verlauf des Gutachterverfahrens verschiedene städtebauliche und architektonische Szenarien für die Arealentwicklung Weiermatt in Laupen. Die Studien und Erkenntnisse wurden in vier interdisziplinären Workshops analysiert, verglichen und beurteilt.

Der Planungsprozess startete mit einer vertieften Analyse des Ortes und seinen konstituierenden ortsbaulichen Elementen. Erste konzeptionelle volumetrische Überlegungen zu Varianten und deren planungsrechtlichen Konsequenzen wurden diskutiert. Ebenso wurden der Wohnungsmarkt und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysiert. Zudem konnte das Planerteam in einem ersten Schritt eine Beurteilung der Bausubstanz und der Umgebung vornehmen und präsentieren. Dank eingehender Studien zur bestehenden Architektur, dem Wohnungsangebot, der vorhandenen Qualität des Freiraums, dem sozialen Gefüge sowie der Lage einer potenziellen Einstellhalle konnten im Rahmen des 1. Workshops drei grundsätzliche Entwicklungsszenarien diskutiert werden: Erhalt, Erweiterung, Maximalvariante.

Im Rahmen des 2. Workshops wurde das Prinzip und der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz diskutiert und das Variantenstudium beurteilt, nach formulierten Kriterien, innerhalb und ausserhalb der gegebenen bau- und planungsrechtlichen Grundordnung. Ebenso beleuchtete man die Kriterien der Erschliessung, Parkierung, Mobilität, Ver- und Entsorgung und die Wichtigkeit der Umgebungsgestaltung.

Im Rahmen des 3. Workshops konnten favorisierte Varianten städtebaulich sowie bau- und planungsrechtlich beurteilt und verabschiedet werden, die Erkenntnisse wurden abstrahiert und dokumentiert. Es zeigte sich, dass nur die Sanierung / Erweiterung am Weiermattweg mit den Vorbauten innerhalb der Zonenkonformität (W3) umgesetzt werden kann, aber keine weiteren Massnahmen und Szenarien der Arealentwicklung.

Das nun abschliessend favorisierte Szenario des 4. Workshops ist Resultat eines sorgfältigen und umfassenden städtebaulichen und architektonischen Entwurfsprozesses auf hohem Qualitätsniveau. Damit ist auch die Hofsituation erheblich qualitativ aufgewertet und erhält eine Identität.

Diese Massnahmen ergeben ein Schlussbild mit neuen Vorbauten am Bestand Weiermattweg und drei zeitlich gestaffelt realisierten Neubauten. Die Vision dieser Arealentwicklung wird einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Als Rückfallebene ist auch ein Schlussbild ohne Neubau am Birkenweg für alle Beteiligten denkbar.

21

Vom Zentrum des «Stedtli» herkommend überraschen die Lage am Siedlungsrand und die Dimensionen der heutigen Überbauung. Solche starken und mächtigen Strukturen würde man eher im angrenzenden Bösinggen vermuten. Wohlthuend am Bestand ist die starke Bildung eines Rückgrats gegenüber der offenen Landschaft des Gillenaufeldes. Dadurch besteht bereits heute ein klarer Siedlungsrand. Der Bearbeitungsperimeter der zukünftigen Arealverdichtung umfasst zudem den Kindergarten der Gemeinde Lauenen und dessen angrenzender Grünbereich sowie einen Hartplatz (mit Bauverbot) im Bereich der Arealmitte des bestehenden Siedlungskörpers.

Begrüsst wird die Tatsache, dass beide Eigentümerschaften (Previs, Gemeinde) im Geviert am Ausloten einer neuen qualitätsvollen ortsbaulichen Lösung interessiert sind. Ob eine gemeinsame Realisierung erfolgen wird, ist aber aktuell noch offen.

Das Bearbeitungsteam hat sich intensiv mit dem Bestand auseinandergesetzt. Sowohl aus ortsbaulicher als auch aus Sicht der Nachhaltigkeit (Stichwort: Graue Energie) wird der Erhalt und die Ertüchtigung mindestens zweier der drei Mehrfamilienhäuser begrüsst. Mit diesem Vorgehen kann bei den betreffenden Häusern auch das lobenswerte Ziel des Erhalts möglichst niedriger Mieten weiterverfolgt werden.

Mittels zweier Neubauten (Ersatz Kindergarten am Birkenweg und Neubau), in Kombination mit den bestehenden Wohnhäusern, entsteht ein klar umfasster Hof, über den alle Parteien erschlossen sind. Die Siedlung erhält dadurch eine gemeinschaftliche Adressierung mit ansprechenden Aufenthaltsqualitäten.

Entlang des Weiermatt- und des Eichenwegs bleibt der Siedlungsrand viergeschossig. Der dreigeschossige Ersatzneubau am Birkenweg wird zur Stärkung des Siedlungsauftakts mit einem Attika bestückt. Von den diesbezüglich vorgeschlagenen Varianten bevorzugt das Beurteilungsgremium auf Grund der zum «Stedtli» gerichteten Lage die etwas speziellere Auszeichnung mit den aufgereihten Einzelkuben, welche zudem mit den dazwischenliegend gut geschützten Terrassen einen hohen Wohnwert ausweist. Im Falle der viergeschossigen Mehrfamilienhäuser ist auf Grund der Ortsunverträglichkeit jedoch auf Attikawohnungen zu verzichten. Ob der dortige Abschluss ähnlich dem heutigen Bestand als Steildach oder neu als Flachdach ausgebildet werden soll, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen. Angrenzend an das kleinmasstäbliche Einfamilienhausquartier im Südosten ist korrekt ein etwas kürzeres, dreigeschossiges Volumen vorgesehen.

Die Erweiterung der Häuserzeile am Weiermattweg wird geschickt mit einer zusätzlichen Loggia- bzw. Zimmerschicht entlang des Hofes sowie Balkonen mit Blick auf das Gillenaufeld gelöst. Bis auf den Liftneubau finden im Bestand keine massiv strukturelevanten Eingriffe statt.

Die Treppenhäuser werden weiterverwendet. Mit dem Prinzip des Sanierens und Umbauens werden die Bestandeswohnungen und das äussere Erscheinungsbild markant und zugleich kostenoptimiert aufwertet.

Mit Ausnahme der über zwei Geschosse organisierten Wohnungen mit einem jeweilig individuellen Dachaufbau beim Neubau am Birkenweg, sind bei allen Häusern Geschosswohnungen angedacht. Die effizient strukturierten und räumlich gut proportionierten Grundrisse versprechen in Kombination mit den Aussenräumen eine hohe Wohnqualität mit grundsätzlich nicht allzu hohen Mieten. Zum Hof hin orientierte Laubengänge erschliessen die Einheiten der zukünftigen Neu- oder Ersatzbauten und vermögen den gemeinschaftlichen Gedanken zusätzlich zu stärken.

Der Gemeinschaftshof ist das tragende Element des Gesamtkonzeptes. An diesen sind die Wohnungen und der Kindergarten angebunden. Es ergeben sich damit gut zonierte Freiräume, welche eine Bereicherung für das Wohnumfeld und den Kindergarten darstellen. Zudem wird mit dem Konzept die Biodiversität und die ökologische Vernetzung gewährleistet.

Im Zentrum des Hofes liegt als grüne Insel das zusammenhängende Spielfeld. Darum herum verläuft die grosszügige Erschliessungsschicht welche sich als Spiel- und Aufenthaltszone und auch als Erschliessung eignet und zur Adresse und Ankunft wird. Kiesige Vorzonen entlang den Erdgeschossen bilden mit der punktuellen Bepflanzung einen Filter zu den Wohnungen und eignen sich zur Aneignung der jeweiligen Bewohnenden. Es entsteht eine kleinteilige, verschieden nutzbare Aufenthalts- und Nutzungsschicht. Diese Schicht kann auch ein Teil des Oberflächenwassers aufnehmen. Der Freiraum des Kindergartens wird ebenfalls mit diesem Prinzip gelöst und ist an den Hof selbstverständlich angebunden.

Eine grosszügige Gehölzschicht, primär in einer Wiesenstruktur, umspannt die Siedlung. Die Ostseite wird als Feuchtbiotop ausformuliert und dient dem Naturerlebnis und der Ökologie. Die Gebäudezwischenräume sind ebenfalls in diese Struktur eingebunden. Darin sind jeweils Spielintarsien verortet, welche das Netz von Aufenthaltsorten vervollständigen.

Der Bestandesbau ist in dieses Freiraumkonzept selbstverständlich eingebunden. Das Konzept funktioniert mit bestehendem Kindergarten und auch mit einem Neubau gleich gut.

Mit der vorliegenden Planung gelingt es dem Team den Ort fertig zu bauen und dabei sowohl die Wohn- als auch die Aussenraumqualität deutlich zu steigern. Durch die total fünf Baukörper entsteht ein in seinen Dimensionen gut gestaltbarer und attraktiver Aussenraum für die Bewohnenden und allenfalls den Kindergarten.

Dank der Setzung und der im Vergleich eher kleinen Gebäudelänge und Gebäudehöhe schafft es der Neubau, im rückwärtigen Bereich einen verträglichen Übergang zur bestehenden, heute noch kleinteiligen Nachbarschaft der Einfamilienhäuser am Weidenweg zu machen. Dass dies dem Team gelungen ist, wird mit dem Schattendiagramm belegt. Zukünftig geschieht mit Ausnahme der Besucherparkplätze die gesamte Parkierung in einer etappierbaren Einstellhalle. Dadurch werden auch die Randbereiche der Siedlung neu gestaltbar.

Dank der präzisen Analyse und den daraus richtig gezogenen Schlüssen ist es dem Bearbeitungsteam gelungen, mit dem Referenzkonzept die erneuerten Bestandesbauten gemeinsam mit den zwei bis drei Neubauten zu einem qualitätsvollen, etappierbaren neuen Ganzen zusammenzufügen.

**6.3 Anmerkung:**

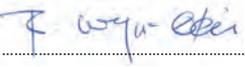
Aktuell erarbeitet die Gemeinde Laupen das Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Dieses wird zum kommunalen Richtplan (behördenverbindlich). Das REK sieht vor, dass das Gillenaufeld auch langfristig grün bleibt. Eine Innenentwicklung auch im Bereich des Weidenweges ist durchaus möglich. Bereits heute enthält das rechtskräftige Baureglement einen beträchtlichen Entwicklungsspielraum.

**6.4 Schlusswort**

Hiermit bestätigen die am Gutachterverfahren beteiligten Parteien die Kohärenz der vorliegenden Studie und damit die Sicherstellung der städtebaulichen, planerischen und architektonischen Qualität. Der Prozess zur Lösungsfindung sowie die städtebauliche Haltung wurde vom Bearbeitungsteam, unter der Leitung der brügger architekten AG, unter Beizug von David Bosshard Landschaftsarchitekten AG, innerhalb des Gutachterverfahrens umfassend und nachvollziehbar dargestellt. In jedem Workshop wurden Zwischenresultate durch das interdisziplinäre Team überprüft, diskutiert, beurteilt und anschliessend weiterentwickelt. Der Prozess mit Workshops war zur Qualitätssicherung und zur Erreichung eines Konsenses ausserordentlich aufschlussreich und wichtig.

**7 Genehmigung des Berichts**

Der vorliegende Bericht inkl. Anhang wurde vom Beurteilungsgremium am 31. August 2021 genehmigt und dem Gemeinderat als Empfehlung überreicht.

Adrian Weber	
Res Wyss-Oeri	
Regina Glatz	
Hans Klötzli/Beatrice Friedli	
Christoph Stäger	
Aline Balz	
Beat Ambühl	
Loris Hausammann	

## 8 Vorgehen nach Verfahrensabschluss

Mit dem Verfahren konnte das Potential zur Weiterführung der Arealentwicklung aufgezeigt werden. Das Verfahren ergibt noch kein substantielles Projekt. Aber es soll als Referenzkonzept dienen, um nach Verfahrensabschluss den plan- und baurechtlichen Prozess zu starten und die öffentliche Mitwirkung auszulösen (Auflage, planrechtliche Sicherstellung, etc.).

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente (Richtkonzept, Modell, Bericht) erfolgt ausserhalb des Verfahrens durch einen Raumplaner.

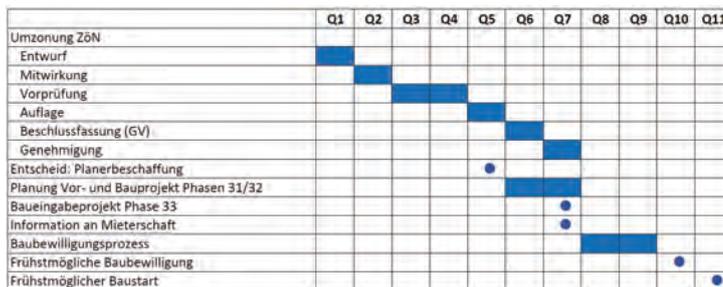


Abbildung 30: Termine, Prozess (best case)

## 9 Anhang

- 9.1 Dossier Workshop 4 (3568\_Areal\_Weiermatt\_Auswahl\_WS4\_210426)
- 9.2 Dossier Workshop 3 (3568\_Areal\_Weiermatt\_Auswahl\_WS3\_210120)
- 9.3 Dossier Workshop 2 (3568\_Areal\_Weiermatt\_Auswahl\_WS2\_201203)
- 9.4 Dossier Workshop 1 (3568\_Areal\_Weiermatt\_Auswahl\_WS1\_201105)
- 9.5 Marktdaten Workshop 1
- 9.6 Markt-und-Standortanalyse vom 2.11.2020



