

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WEIERMATT"

Gemeinde Laupen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 30. Oktober 2023

Baureglements- und Zonenplanänderung | Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** |
Erläuterungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	4
Art. 1	Bestandteile	4
Art. 2	Wirkungsbereich	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5	Inhalte der Überbauungsordnung	4
B	Art und Mass der Nutzung	5
Art. 6	Art der Nutzung	5
Art. 7	Mass der Nutzung	5
Art. 8	An- und Kleinbauten	6
Art. 9	Velounterstände	6
Art. 10	Unterirdische Bauten	6
Art. 11	Abstandsregelungen	6
Art. 12	Lärm	6
C	Gestaltung	7
Art. 13	Referenzkonzept	7
Art. 14	Gestaltung der Überbauungen	7
Art. 15	Gestaltung Aussenraum	7
Art. 16	Aussenbereich Kinderbetreuung	7
Art. 17	Gemeinschaftlicher Aussenraum	8
Art. 18	Bereich für Spielfläche	8
Art. 19	Hecken	8
Art. 20	Amphibienweiher	8
Art. 21	Ersatzpflichtiger Baum	8
Art. 22	Standort Container	8
D	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 23	Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)	9
Art. 24	Langsamverkehr (LV, Fuss-/Veloverkehr)	9
Art. 25	Parkierung MIV oberirdisch	9
Art. 26	Notzufahrt	9
E	Weitere Bestimmungen	10
Art. 27	Qualitätssicherung	10
Art. 28	Etappierung	10
Art. 29	Privatrechtliche Sicherung	10
F	Inkrafttreten	10
Art. 30	Inkrafttreten	10
	Genehmigungsvermerke	11
	Anhang	12

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Weiermatt" besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500. Die Überbauungsordnung wird durch einen Bericht erläutert.

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters.

Art. 3 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die etappierbare Sanierung, die Erweiterung und den Ersatz der bestehenden Wohnüberbauung sowie Ergänzungsbauten. Der Kindergarten "Birkenweg" in die neue Bebauung und allenfalls in einen Neubau integriert. Es entsteht eine Siedlung mit hoher ortsbaulicher und freiräumlicher Qualität.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Laupen und die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

Art. 5 Inhalte der Überbauungsordnung

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

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

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Art der Nutzung

Zugelassen ist Wohnnutzung gemäss Art. 90 der Bauverordnung des Kantons Bern. Im Baubereich C1 sind zusätzlich öffentliche Nutzungen insbesondere für die Kinderbetreuung (Kindergarten, Kindertagesstätte, Mittagstisch usw.) zulässig.

Auf die öffentlichen Nutzung kann vollständig verzichtet werden, sofern seitens Gemeinde kein Bedarf besteht (vgl. Art. 29).

Art. 7 Mass der Nutzung

¹ In den Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Vollgeschosse	max. FH tr	min. / max. GFo
A 1	4	14.0 m	6'500 m ² 8'500 m ²
A 2	4	14.0 m	
A 3	4	14.0 m	
B 1	3	10.0 m	
C 1	3	10.0 / 14.0 m*	

FH tr Fassadenhöhe traufseitig

GFo Geschossfläche oberirdisch

*inkl. Attika

² Innerhalb der Baubereiche für Gebäudeteile a1 und a2 sind mehrgeschossige, bewohnte Gebäudeteile sowie Gebäudeteile im Sinne von offenen Laubengängen und/oder Balkone bis zum dritten Vollgeschoss zulässig. Die Dachflächen der Gebäudeteile können als Balkone/Terrassen für die vierten Vollgeschosse genutzt werden. Innerhalb der Baubereiche für Gebäudeteile a3, b1 und c1 sind Gebäudeteile im Sinne von offenen Laubengängen und/oder Balkone zulässig.

³ Innerhalb des Baubereichs C1 ist ein Attika bis max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig. Es kann auf max. drei Seiten bündig zur Fassadenflucht ausgestaltet werden.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 50% des dazugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen und max. 2.6 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile an Anbauten sind unzulässig.

⁵ Es sind technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 2.0 m zulässig.

⁶ Werden die Baubereiche nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum oder dem Bereich für Anbauten zugeschlagen.

Art. 8 An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten gemäss Art. 215 Abs. 2 Ziff. a BauR sind innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung zugelassen. Sie müssen sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern.

Art. 9 Velounterstände

Velounterstände von maximal 25 m² pro Baute dürfen ausserhalb der Baubereiche, nur in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden. Die Gesamthöhe ist auf 3.0 m beschränkt.

Art. 10 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten gemäss Art. 5 BMBV sind im gesamten Perimeter zugelassen.

Art. 11 Abstandsregelungen

Die Grenzabstände werden durch die Begrenzung der Baubereiche festgelegt.

Art. 12 Lärm

¹ Es gelten die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufe II.

² Bei jedem Bauvorhaben muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden.

C GESTALTUNG

Art. 13 Referenzkonzept

- ¹ Für die bauliche und aussenräumliche Gestaltung sind die prägenden Elemente des vom Gemeinderat verabschiedete Referenzkonzept "Weiermatt" der Previs Vorsorge vom 2. Dezember 2021 verbindlich. Sie sind in Art. 13, 14, 15, 16 und 17 UeV formuliert (s. Anhang).
- ² Die im Referenzkonzept aufgezeigten Nutzungen für die Kinderbetreuung können im Baubereich C1 realisiert werden.
- ³ Abweichungen vom Referenzkonzept sind der Fachgruppe Ortsbild Laupen vorzulegen und vom Gemeinderat zu bewilligen.

Art. 14 Gestaltung der Überbauungen

- ¹ Die Gebäude bilden zusammen eine Hofsituation und orientieren sich alle zum gemeinschaftlichen Aussenraum hin.
- ² Die Gebäude sind so zu gestalten, dass ein harmonisches Zusammenspiel zwischen den Bestands- und den Neubauten entsteht. Die Hauseingänge sind alle zum gemeinschaftlichen Aussenraum hin zu orientieren. Die Nutzungen für die Kinderbetreuung können direkt vom Birkenweg erschlossen werden.
- ³ Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Energiegewinnung genutzt werden.

Art. 15 Gestaltung Aussenraum

- ¹ Die begrünten Flächen dienen als Spiel- und Aufenthaltsraum für die Siedlung. Für die Gestaltung sind einheimische und standortgerechte Ökotypen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen. Dieser zeigt auf, wie die Inhalte des Referenzkonzepts weiterentwickelt und umgesetzt werden.
- ³ Die sickerfähigen Flächen sind mit einem sickerfähigen Belag auszugestalten. Die Bereiche für befestigte Flächen dienen der Erschliessung der Siedlung und können versiegelt werden.

Art. 16 Aussenbereich Kinderbetreuung

Der Aussenbereich Kinderbetreuung dient den Nutzungen für die Kinderbetreuung als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Art. 17 Gemeinschaftlicher Aussenraum

Der gemeinschaftliche Aussenraum dient als Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsraum sowie der Erschliessung mittels Langsamverkehr (Fuss-, Veloverkehr usw.) der Gebäude. Die Flächen können im Umfang der im Referenzkonzept gezeigten Erschliessungsflächen versiegelt werden und dienen als Notzufahrt.

Art. 18 Bereich für Spielfläche

Im Bereich für Spielfläche ist die zusammenhängende Rasenspielfläche (gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG) von mindestens 600 m² zu realisieren.

Art. 19 Hecken

¹ Hecken sind geschützt.

² Mit der Realisierung der Baubereiche B1 und/oder C1 dürfen die im Überbauungsplan gekennzeichneten Hecken soweit nötig gerodet werden. Die Rodung muss im Verhältnis 1:1.25 in den im Überbauungsplan dafür ausgeschiedenen Flächen ersetzt werden.

³ Für Ersatzpflanzungen sind ausschliesslich standortheimische Ökotypen zu verwenden.

Die entsprechenden Rodungsgesuche sind mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Art. 20 Amphibienweiher

Der Amphibienweiher ist uneingeschränkt zu erhalten.

Art. 21 Ersatzpflichtiger Baum

¹ Der als schutzwürdig eingestufte Baum ist innerhalb der Überbauungsordnung mit drei Neupflanzungen zu ersetzen.

² Für die Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Ökotyp zu verwenden.

vgl. Fachbericht vom 06.06.2023, csd Ingenieure

Art. 22 Standort Container

Die für die Siedlung benötigten Container können innerhalb der Baubereiche in den Gebäuden und/oder in der Tiefgarage sowie im Bereich der im Überbauungsplan eingezeichneten Standorte angeordnet werden.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 23 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Weiermattweg. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 24 Langsamverkehr (LV, Fuss-/Veloverkehr)

- ¹ Das Areal ist für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten. Die Erschliessung der Gebäude für den Fussverkehr ist hofseitig zu erstellen. Die Erschliessung der Kinderbetreuung kann ab dem Birkenweg erfolgen.
- ² Abstellplätze für Velos sind in genügender Anzahl im Eingangsbereich der Gebäude und/oder in der Einstellhalle zu realisieren.
- ³ Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen Fusswege sind Fusswege bis max. 2.0 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von max. 4.0 m zugelassen.

Art. 25 Parkierung MIV oberirdisch

- ¹ Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze berechnet sich nach Art. 49 ff BauV.
- ² Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind Parkplätze in der Einstellhallen unterzubringen. In den Bereich oberirdische Parkierung sind oberirdische Besucherparkplätze bis zum im Überbauungsplan eingezeichneten Maximum zugelassen.

Art. 26 Notzufahrt

An der im Überbauungsplan gekennzeichneten Stelle ist die Zufahrt für die Blaulichtorganisationen sicher zu stellen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 27 Qualitätssicherung

Das Beurteilungsgremium (Gutachterverfahren Referenzkonzept) beurteilt innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung das Bauprojekt vor der Baueingabe.

Art. 28 Etappierung

- ¹ Eine etappierte Sanierung, Erweiterung und Ersatz der Gebäude sowie die Realisierung der Ergänzungsbauten in den verschiedenen Baubereichen ist zulässig.
- ² Die Spielfläche (vgl. Art. 20) muss spätestens mit der Realisierung der 20. Familienwohnung (gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) erstellt werden.

Art. 29 Privatrechtliche Sicherung

Die Nutzung des Baubereichs C1 ist privatrechtlich zu sichern.

F INKRAFTTRETEN

Art. 30 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.



Vom Zentrum des «Stedtlis» herkommend überraschen die Lage am Siedlungsrand und die Dimensionen der heutigen Überbauung. Solche starken und mächtigen Strukturen würde man eher im angrenzenden Bösinggen vermuten. Wohltuend 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 Laupen 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 Gebiet 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 kleinmassstäbliche 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 Lifteinbau 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 Laubgänge 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.

Variante mit Kiga bestehend



Vision - mit Kiga neu



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.

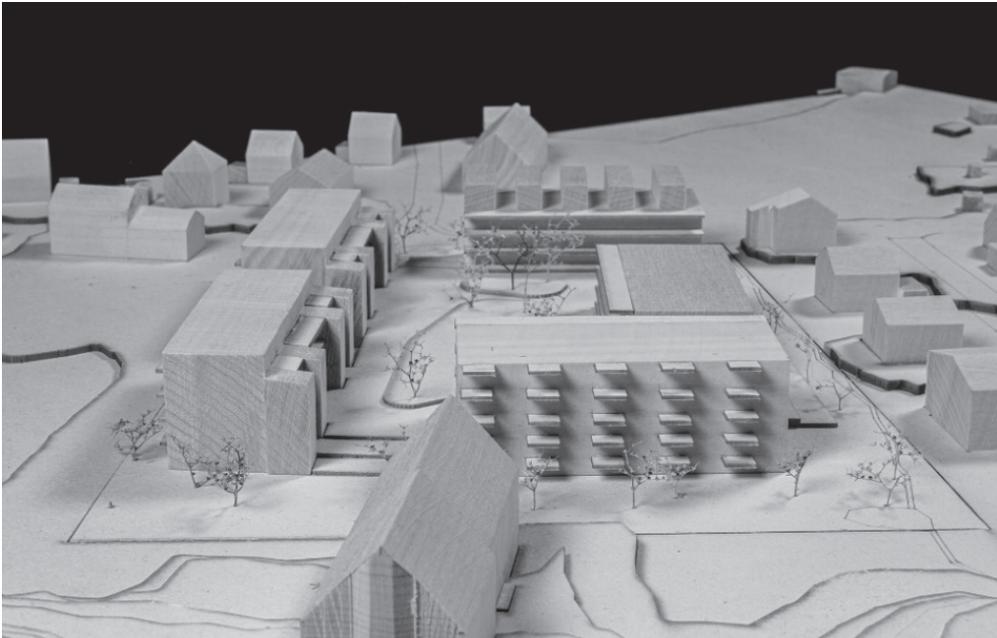
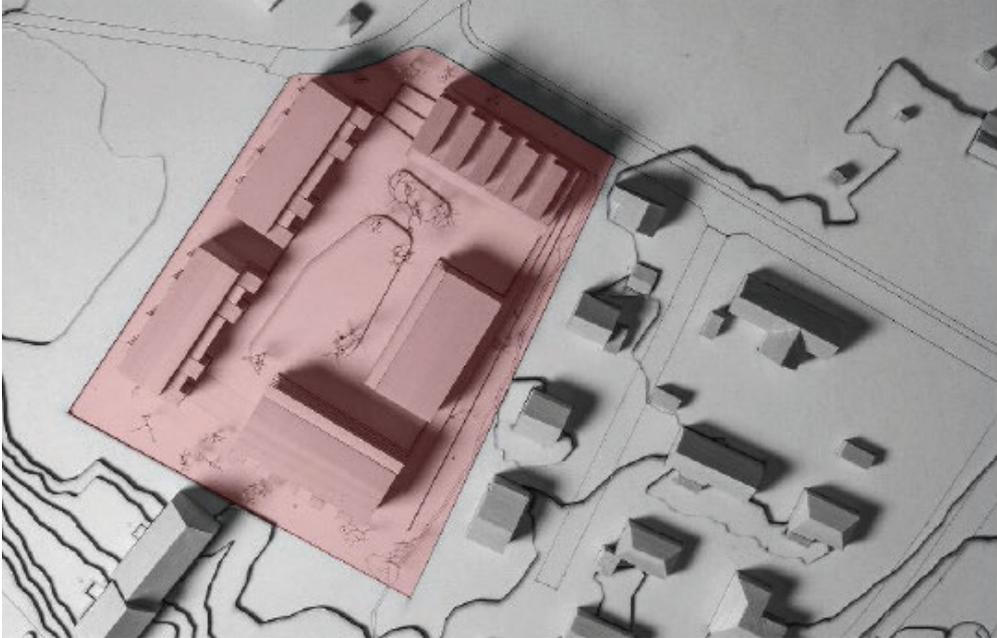
Der Bestandesbau ist in dieses Freiraumkonzept selbstverständlich eingebunden. Das Konzept funktioniert mit bestehendem Kindergarten und auch mit einem Neubau gleich gut.

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.

"Vision" mit Ersatzneubau Kindergarten



"Vision" mit Ersatzneubau Kindergarten

