



Arealentwicklung «Weiermatt», Laupen



Gutachterverfahren

Bericht Gutachterverfahren

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
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 (Eigentümerin und Bauherrschaft)	3
1.5	Gutachterverfahren / Workshop	4
1.6	Veranstalter	6
1.7	Bearbeitungsteam	6
1.8	Beurteilungsgremium	6
2	Workshop 1	7
2.1	Bearbeitungszeit	7
2.2	Präsentationsinhalt	7
2.3	Erkenntnisse	7
3	Workshop 2	10
3.1	Bearbeitungszeit	10
3.2	Präsentationsinhalt	10
3.3	Erkenntnisse	11
4	Workshop 3 (Projektupdate)	13
4.1	Bearbeitungszeit	13
4.2	Präsentationsinhalt	13
4.3	Erkenntnisse	13
5	Workshop 4 (Abschluss)	16
5.1	Bearbeitungszeit	16
5.2	Präsentationsinhalt	16
5.3	Erkenntnisse	16
6	Bericht der Gutachter	21
6.1	Prozess	21
6.2	22	
6.3	Würdigung Beurteilungsgremium	22
6.4	Anmerkung	24
6.5	Schlusswort	24
7	Genehmigung des Berichts	25

8 Vorgehen nach Verfahrensabschluss26

9 Anhang27

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 vereinbarten 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 m².

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).

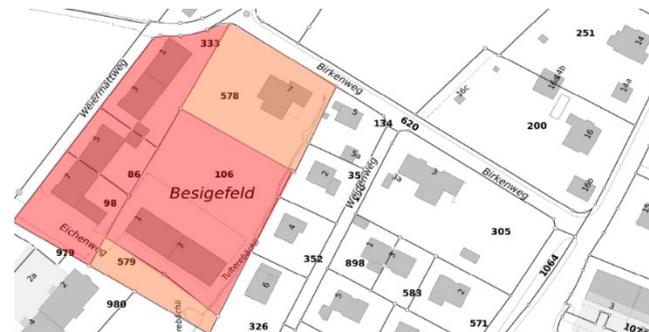


Abbildung 1, Situation

Legende:

- Parzellen der Einwohnergemeinde Laupen
- Parzellen der Previs

Parzelle	Fläche	Bauzone	Eigentümerschaft
333, 86, 98	2'872 m ²	W3	Previs
106	3'224 m ²	W3	Previs
578	1'958 m ²	ZöN	Gemeinde Laupen
579	604 m ²	W3	Gemeinde Laupen
Total	8'658 m²		

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 substanzielles 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 Bebauungskonzeptes sowie Nutzungsmasse sind durch das Bearbeitungsteam im laufenden Prozess des Gutachterverfahrens zu erarbeiten. Es sollen verschiedene Lösungsmöglichkeiten gegeneinander abgewogen werden.

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 Bepflanzung des Aussenraums sowie die Anordnung der Baukörper spielen eine zentrale Rolle. Erneuerbare Energieträger sowie tiefer Energieverbrauch, verbunden mit einem geringen CO₂ 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.

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

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

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)

2 Workshop 1

2.1 Bearbeitungszeit

2.2 Präsentationsinhalt

- 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

2.3 Erkenntnisse

Workshop am 5.11.2020

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.

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 m² stellte man in allen Varianten dar.

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

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.

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.

Areal Weiermatt - Laupen

5. November 2020 - Workshop 1

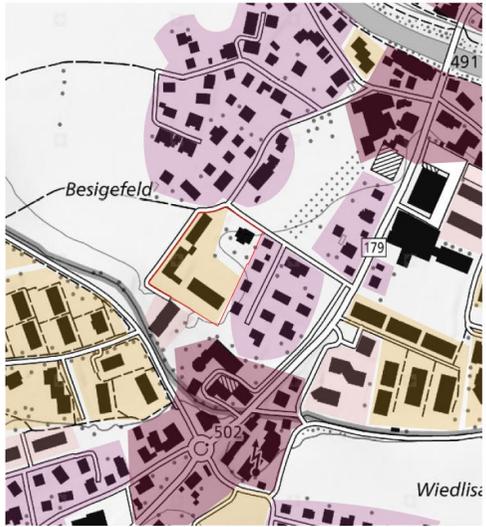


[ba]

Abbildung 3: Orthofoto mit Arealperimeter



Abbildung 4: Analyse Landschaftsraum & nähere Landschaftsumgebung



- . reduzierte Kaufkraft
- . 1-Personen-Haushalte
- . Familien (Nähe zu Kindergarten)



Abbildung 5: Analyse Ortsbau & Sozioökonomie

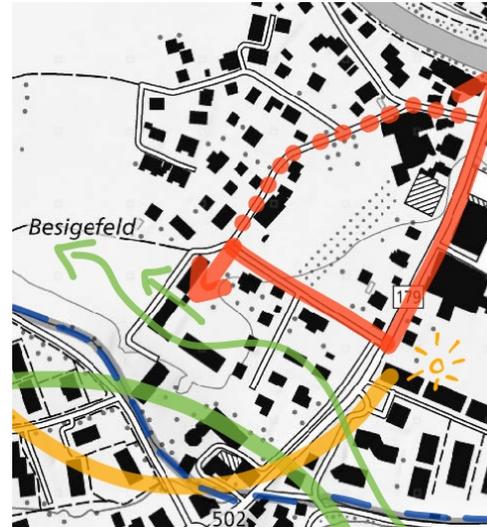


Abbildung 6: Analyse Kontext, Erschliessung und Varianten



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.)

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 Attikaaufbau 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.

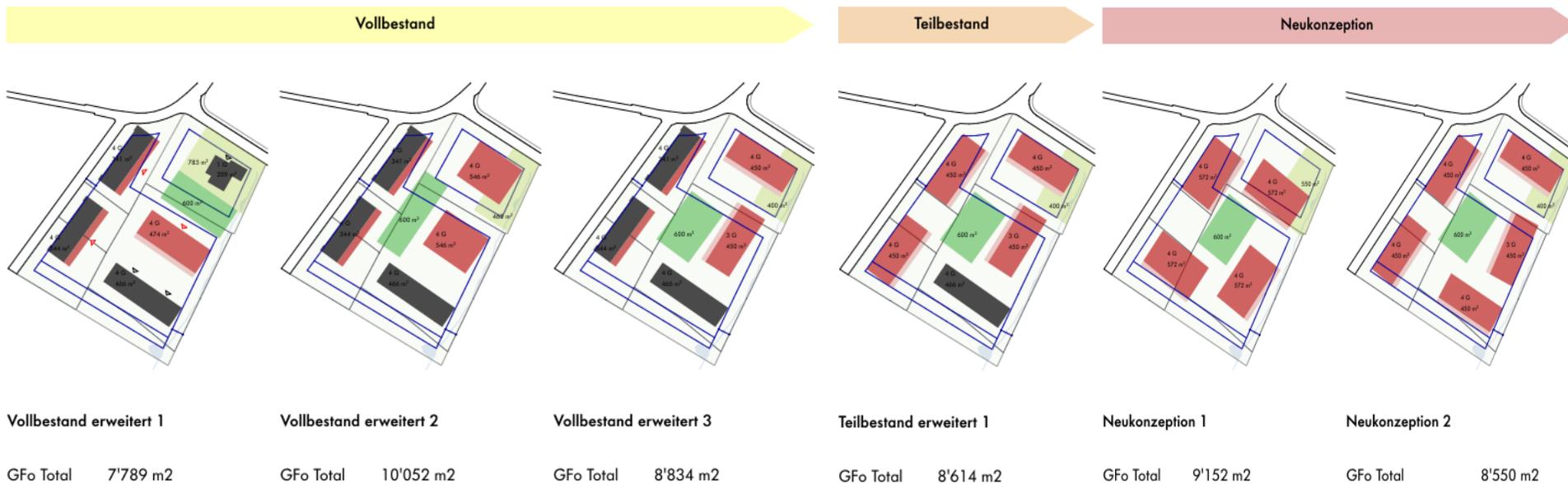


Abbildung 7: Variantenstudium mit Vollbestand

Abbildung 8: Variantenstudium mit Teilbestand und Neukonzeption



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

- 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

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.

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 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-

tonalen Richtlinien. Gemäss diesen beträgt die Aussenfläche 100 m² (Minimum) bis 200 m² (Optimum). Auch im Schlussbild mit Neubau am Birkenweg mit integriertem Kindergarten ist die Aussenfläche mit über 550 m² 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.

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

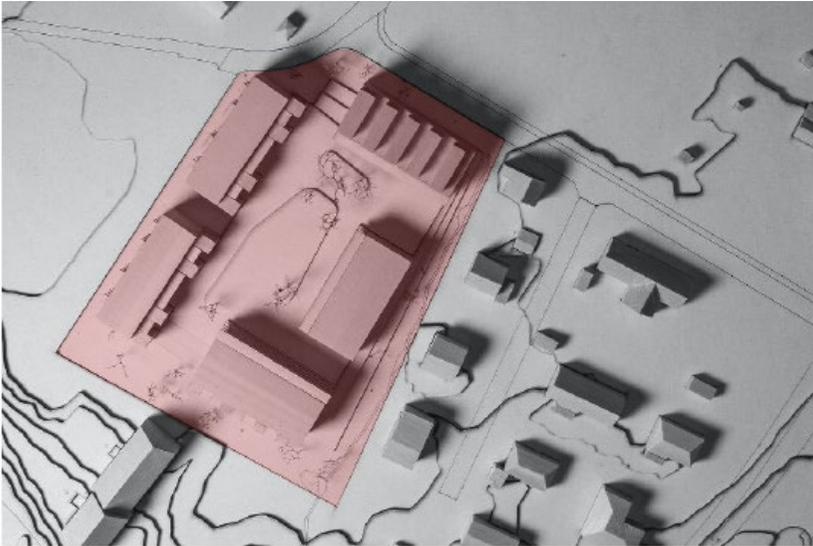


Abbildung 19: Luftaufnahme

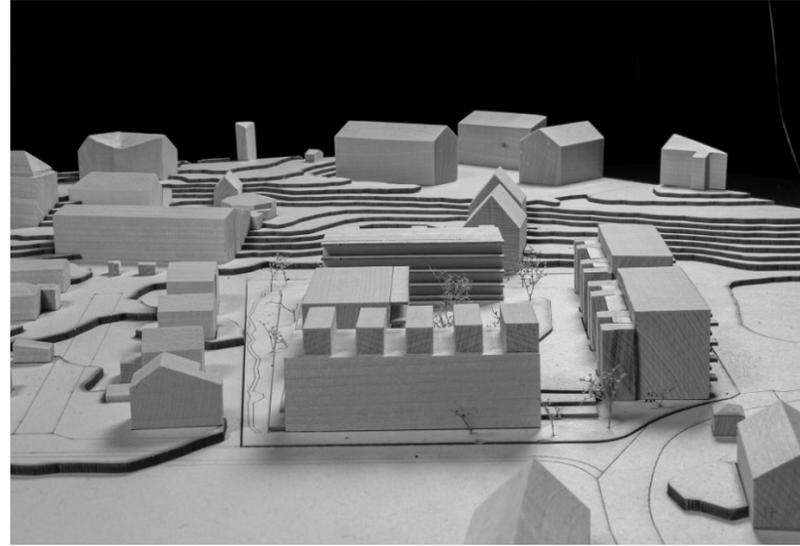


Abbildung 20: Ansicht Birkenweg, inkl. neuer Kindergarten

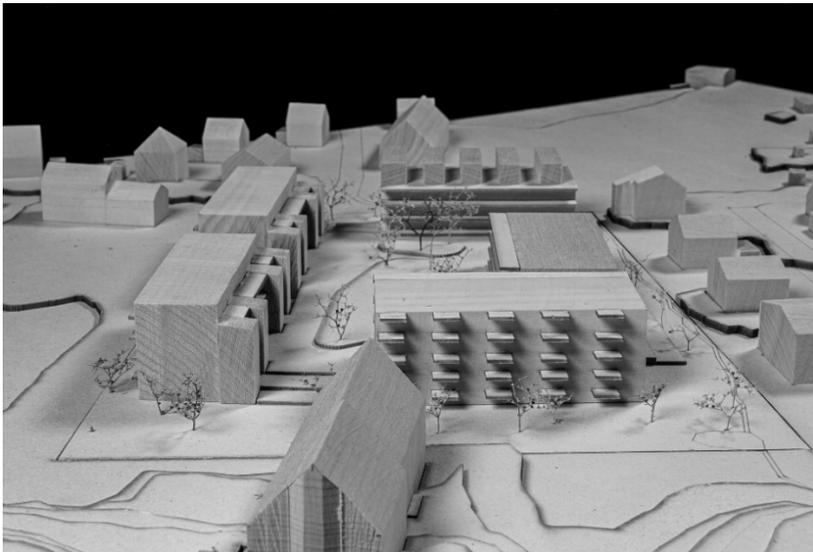


Abbildung 21: Ansicht Eichenweg, mit Neubau im Hof und Eichenweg

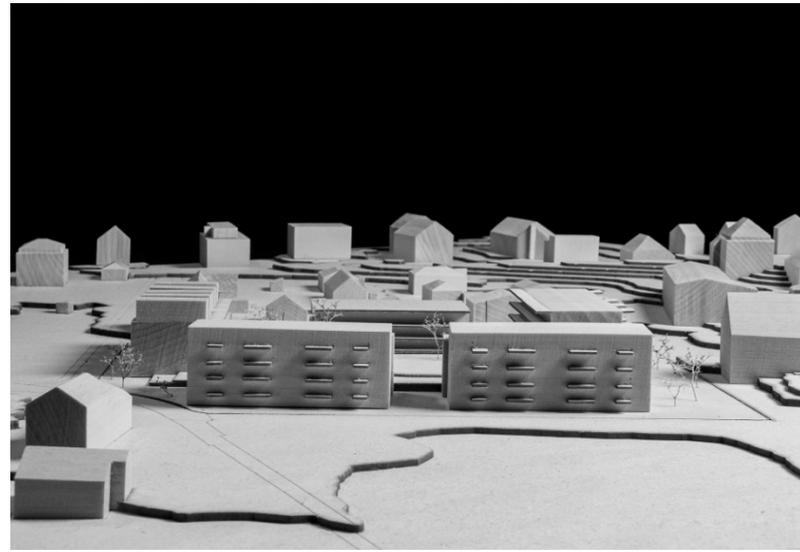


Abbildung 22: Ansicht Weiermattweg, mit Neubau im Hof

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

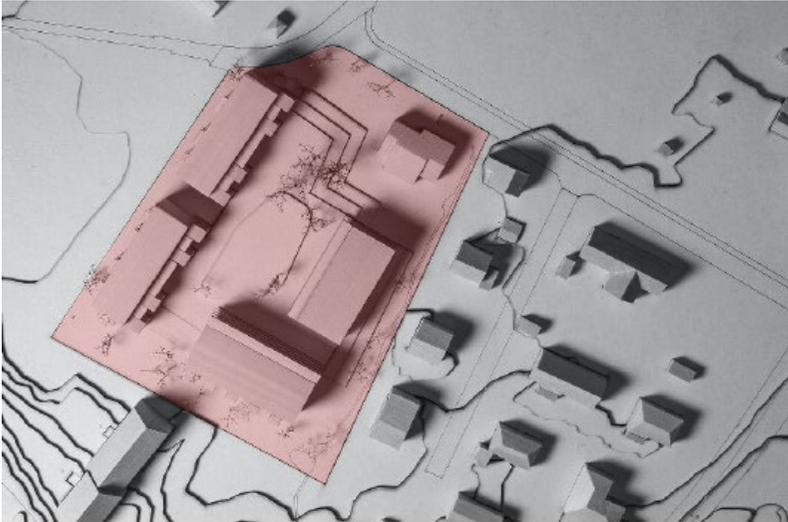


Abbildung 23: Luftaufnahme

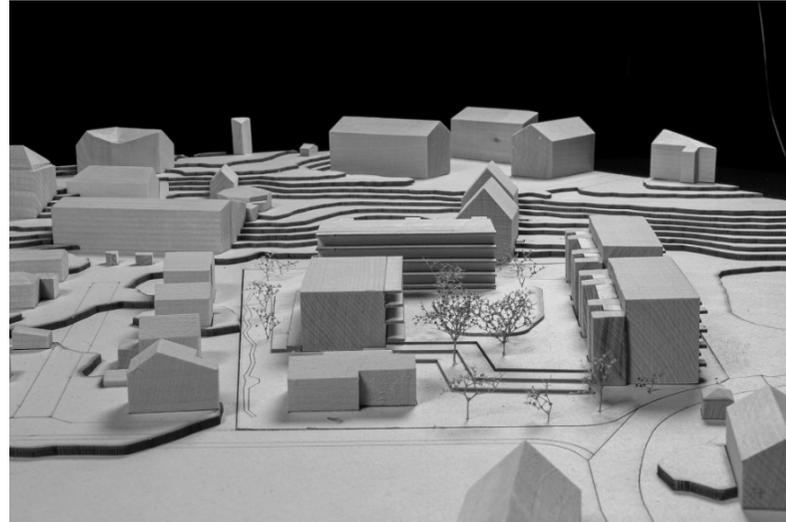


Abbildung 24: Ansicht Birkenweg, Kindergarten bleibt bestehen



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

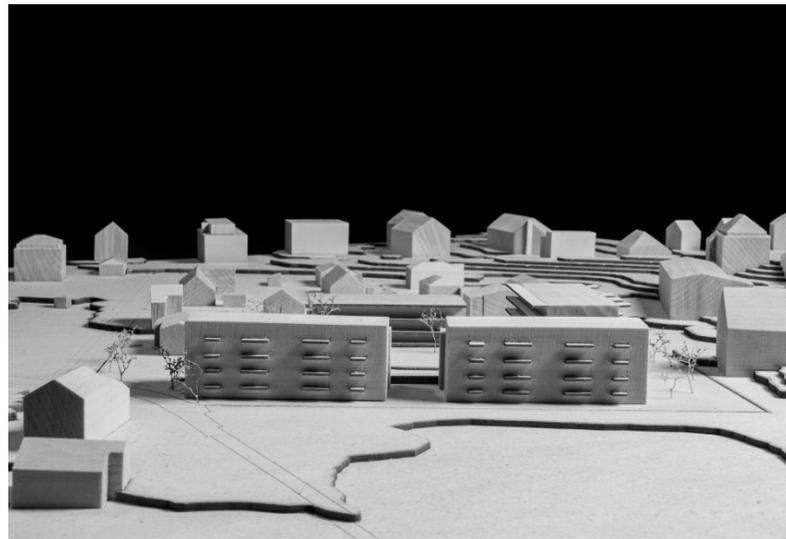


Abbildung 26: Ansicht Weiermattweg, mit Neubau im Hof

Modellfotos Luftaufnahme

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

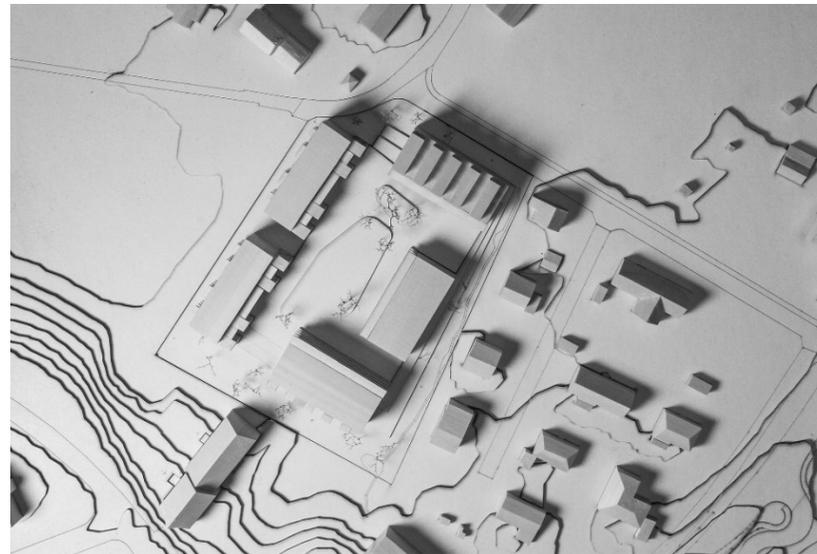


Abbildung 27: Bild: Arealentwicklung «Vision»

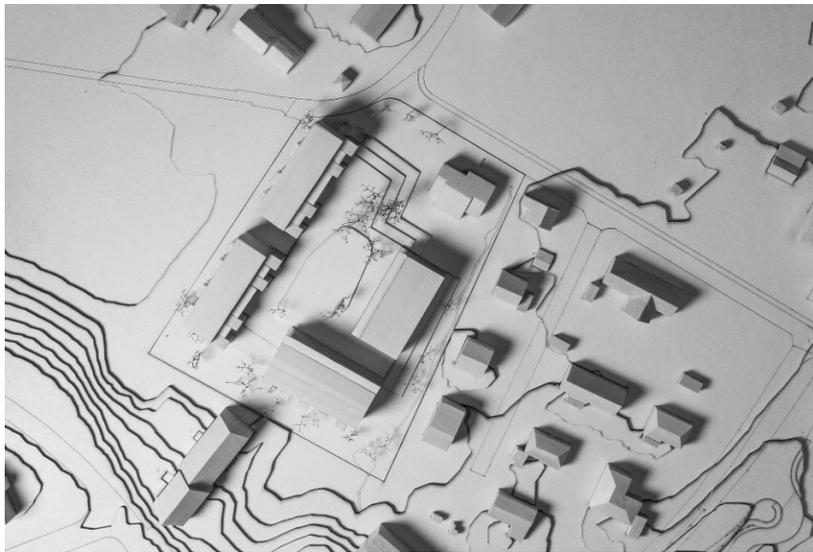


Abbildung 28: Arealentwicklung «light»

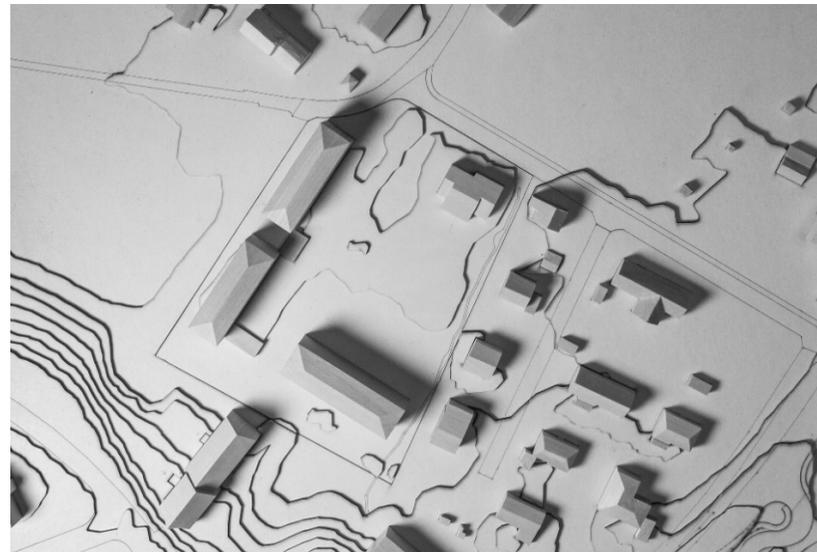


Abbildung 29: Bestand

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.

6.2 Würdigung Beurteilungsgremium

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 Bösingern 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 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 Siedlungsauftrakts 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 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 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 qualitativvollen, 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.

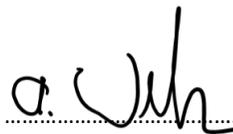
6.4 Schlusswort

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.

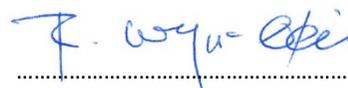
7 Genehmigung des Berichts

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



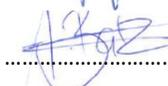
Hans Klötzli/Beatrice Friedli



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.

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11
Umzonung ZöN											
Entwurf	■										
Mitwirkung		■									
Vorprüfung			■	■							
Auflage					■						
Beschlussfassung (GV)						■					
Genehmigung							■				
Entscheid: Planerbeschaffung					●						
Planung Vor- und Bauprojekt Phasen 31/32						■	■				
Baueingabeprojekt Phase 33							●				
Information an Mieterschaft							●				
Baubewilligungsprozess								■	■		
Frühstmögliche Baubewilligung										●	
Frühstmöglicher Baustart											●

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