ÜBERBAUUNGSORDNUNG LAUPEN SÜD
ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Gemeinde Laupen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 22. April 2025

Änderung Baureglement und Zonenplan | 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 und zur BMBV 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 Bereiche für eingeschossige Gebäudeteile 7
Art. 9 Bereiche für Kleinbauten und Anbauten 7
Art. 10 Velounterstände 7
Art. 11 Unterniveaubauten 7
Art. 12 Abstandsregelungen 7
Art. 13 Lärm 7

C Gestaltung 8

Art. 14 Referenzkonzept 8
Art. 15 Gestaltung der Überbauungen 8
Art. 16 Baulinie mit besonderen Bestimmungen 8
Art. 17 Vorplatz Ritz 8
Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ I 9
Art. 19 Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ II 9
Art. 20 Privater Aussenraum 9
Art. 21 Bereich Strassenraumgestaltung 9

D Erschliessung und Parkierung 10

Art. 22 Allgemein 10
Art. 23 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) 10
Art. 24 Bereich Koexistenz 10
Art. 25 Fussverkehr (FV) 10
Art. 26 Parkierung oberirdisch 10

E Weitere Bestimmungen 11

Art. 27 Etappierung 11

F Inkrafttreten 11

Art. 28 Inkrafttreten 11

Genehmigungsvermerke 12

Anhang 14

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Laupen Süd" 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 Realisierung einer etappierbaren Wohnüberbauung von hoher ortsbaulicher Qualität, den Teil-Abriss der Ritz-Fabrik, die Umnutzung des geschützten Teils der ehemaligen Ritz-Fabrik sowie den Erhalt der Fabrikantenvilla mit ihrem Garten.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung und zur BMBV

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, B2 und B3)
- Teilbaubereiche
- Bereich für eingeschossige Gebäudeteile (eGT)
- Bereich für Anbauten (AB)
- Bereich für Kleinbauten (KB)
- Baulinie mit besonderen Bestimmungen
- Vorplatz Ritz
- Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ I
- Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ II
- Privater Aussenraum
- Bereich Strassenraumgestaltung
- Erschliessung motorisierter Individualverkehr
- Parkierung MIV oberirdisch
- Bereich Koexistenz
- Fussverkehr
- Brücke

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Art der Nutzung

[1] Zugelassen ist Wohnnutzung gemäss Art. 90 der Bauverordnung des Kantons Bern.

[2] In den Baubereichen "Gebäude schützenswert" (geschützter Teil der alten Ritz-Fabrik sowie alte Fabrikantenvilla) ist Wohnnutzung zugelassen gemäss Art. 90 der Bauverordnung des Kantons Bern. Die beiden Gebäude sind Schutzobjekte im Sinne der kantonalen Gesetzgebung. Bei Veränderungen an der Bausubstanz ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

[3] Im geschützten Teil der alten Ritz-Fabrik sind Detailhandelseinrichtungen bis zu einer gesamthaften Geschossfläche für die Verkaufsnutzung von max. 1'000 m^2 zugelassen.

Art. 7 Mass der Nutzung

[1] Die Baubereiche sind wie folgt definiert:

Koordinate	X (Ost)	Y (Nord)	Massgebendes Terrain [m ü.M.]
A1 N	2'584'823.29	1'194'406.94	489.79
A1 O	2'584'856.36	1'194'389.59	490.20
A1 S	2'584'849.44	1'194'376.40	490.35
A1 W	2'584'816.37	1'194'393.75	490.30
A2 N	2'584'810.91	1'194'382.15	490.72
A2 O	2'584'840.15	1'194'369.15	490.57
A2 S	2'584'833.89	1'194'355.07	490.26
A2 W	2'584'804.65	1'194'368.08	490.00
A3 N	2'584'800.87	1'194'359.58	489.47
A3 O	2'584'830.11	1'194'346.58	490.08
A3 S	2'584'823.86	1'194'332.51	489.71
A3 W	2'584'794.62	1'194'345.51	489.65
B1 N	2'584'769.25	1'194'269.08	491.14
B1 O	2'584'813.31	1'194'261.92	490.99
B1 S	2'584'798.98	1'194'227.80	490.85
B1 W	2'584'781.92	1'194'234.97	490.85
B2 N	2'584'819.76	1'194'259.20	490.99
B2 O	2'584'850.65	1'194'246.23	491.57
B2 S	2'584'843.68	1'194'229.63	492.00
B2 W	2'584'812.79	1'194'242.61	491.05
B3 N	2'584'850.02	1'194'306.69	490.49
B3 O	2'584'867.53	1'194'299.33	490.60
B3 S	2'584'848.75	1'194'254.62	491.81
B3 W	2'584'831.23	1'194'261.98	491.00

[2] Die max. Höhenkote wird im Sinne der Gesamthöhe nach Art. 14 BMBV am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Geländer zu Terrassen sind um min. 1.0 m von der Fassadenflucht zurückzuversetzen. Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf das technisch notwendige Mass zu reduzieren (ausgenommen sind Oblichter). Sie sind zugelassen, wenn sie um min. 2.0 m von der Fassade zurückversetzt werden und nicht höher als 2.0 m sind. Vom minimalen Rücksprung ausgenommen sind Dachaufstiege für Unterhaltsarbeiten. Ausnahme: Zu den Baubereichen A1, A2 und A3 ist insgesamt ein zusätzlicher freistehender Kamin sowie eine Einstellhallen-Entlüftung an der Nord- oder Ostfassade erlaubt; in den Baubereichen B1, B2 und B3 sind max. 3 zusätzliche freistehende Kamine und Einstellhallenentlüftungen je Baubereich zugelassen. Das Anbringen von Absturzsicherungen ist innerhalb der Gesamthöhe gestattet.

In den Baubereichen gelten folgende baupolizeiliche Masse (als unterer Referenzpunkt gelten die Angaben zum massgebenden Terrain aus Art. 7, Abs. 1 UeV):

Baubereich	**Vollgeschosse**	**Max. Höhenkote**
A 1.1	3	500.50 m ü.M.
A 1.2	4	503.10 m ü.M.
A 2.1	3	500.50 m ü.M.
A 2.2	4	503.10 m ü.M.
A 3.1	3	500.50 m ü.M.
A 3.2	4	503.10 m ü.M.
B 1	5	507.00 m ü.M.
B 2	5	507.00 m ü.M.
B 3	5	507.00 m ü.M.

[3] Vorspringende Gebäudeteile dürfen ausschliesslich an den Nordfassaden der Baubereiche A (bis zur Oberkante des ersten Vollgeschosses) um max. 2.80 m hinausragen und max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen.

[4] Vorspringende Gebäudeteile dürfen in den Baubereichen B max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen und max. 2.0 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

[5] Werden die Baubereiche nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum oder dem Bereich für eingeschossige Gebäudeteile zugeschlagen.

[6] Unterniveaubauten und Untergeschosse werden nicht an die GFo angerechnet, sofern sie max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.

[7] Folgende Geschossflächenvorgaben müssen eingehalten werden (vgl. Art. 31 GBR): Sektor I (Baubereich A): GFo min.: 2'500 m^2, GFo max.: 4'000 m^2; und Sektor II (Baubereich B, Villa, Fabrik): GFo min.: 10'000 m^2, GFo max.: 13'000 m^2.

[8] In den Baubereichen B1, B2 und B3 sind Dachvorsprünge bis max. 1.0 m zulässig, die bis zu diesem Mass über die Baubereichsgrenze hinausragen dürfen.

Art. 8 Bereiche für eingeschossige Gebäudeteile

[1] In den gekennzeichneten Bereichen angrenzend an die Baubereiche A1.1, A2.1 und A3.1 sind strassenbegleitend eingeschossige Gebäudeteile gemäss Referenzkonzept zu realisieren (eingeschossig, die Horizontale betonend, mit kleinteiliger Gestaltung), welche die Wohngebäude optisch miteinander verbinden.

[2] Die Fassadenhöhe traufseitig der eingeschossigen Gebäudeteile entspricht in etwa derjenigen des ersten Vollgeschosses der angrenzenden Wohngebäude im Sinne von Art. 8, Abs. 1. Sie beträgt aber in jedem Fall max. 6.0 m.

[3] Vorspringende Gebäudeteile dürfen max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen und max. 0.50 m über den Baubereich hinausragen. Dachvorsprünge dürfen bis max. 0.50 m über die Baubereichsgrenze hinausragen.

[4] Werden die Bereiche für eingeschossige Gebäudeteile nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum zugeschlagen.

Art. 9 Bereiche für Kleinbauten und Anbauten

[1] Im Bereich für Kleinbauten sind Kleinbauten bis zu einer Fassadenhöhe traufseitig von max. 3.5 m zugelassen.

[2] Im Bereich für Anbauten sind Anbauten bis zu einer Fassadenhöhe traufseitig von max. 6.5 m ab dem fertigen Terrain zugelassen.

[3] Werden die Bereiche für Kleinbauten und Anbauten nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum zugeschlagen.

Art. 10 Velounterstände

[1] Velounterstände von je max. 25 m^2 anrechenbare Grundfläche (aGbF) dürfen ausserhalb der Baubereiche, aber in der Nähe der Hauseingänge realisiert werden. Die Gesamthöhe ist auf 2.5 m ab dem fertigen Terrain beschränkt. Sie sind sowohl im privaten wie auch im gemeinschaftlichen Aussenraum (Typ I und II) zulässig.

Art. 11 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten gemäss Art. 6 BMBV sind im gesamten Perimeter zugelassen.

Art. 12 Abstandsregelungen

[1] Die Grenzabstände werden durch die Begrenzung der Baubereiche festgelegt.

[2] Für Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von min. 2.0 m.

Art. 13 Lärm

[1] Es gelten die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufe III.

[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. 14 Referenzkonzept

1 Das Referenzkonzept von Ramseier & Stucki, Arch.-AG vom 17. Januar 2022 (vgl. Anhang) dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.

2 Das Referenzkonzept illustriert die Bebauungsidee und ist massgebend in Bezug auf:
a. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung
b. Aussenraum, Umgebungsgestaltung und interne Erschliessung

3 Geringfügige Abweichungen vom Referenzkonzept sind der Fachgruppe Ortsbildschutz Laupen vorzulegen und vom Gemeinderat zu bewilligen.

Art. 15 Gestaltung der Überbauungen

1 Die Gebäude in den Baubereichen A haben eine strassenraumbegleitende und strassenraumgestaltende Überbauung zu bilden.

2 Die Gebäude in den Baubereichen B sind so auszugestalten, dass ein gestalterisch harmonisches Zusammenspiel zwischen den drei Zeilen entsteht. Die Hauseingänge sind möglichst zum gemeinschaftlichen Aussenraum hin zu orientieren.

3 Der geschützte Teil der Ritz-Fabrik und die Fabrikanten-Villa bilden zusammen mit dem Aussenraum ein historisches Ensemble und ist zu erhalten.

4 Neue Gebäude sind mit Flachdächern auszustatten. Diese sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Energiegewinnung oder als Terrassen (Terrassen ausschliesslich in den Baubereichen A1.1, A2.1 und A3.1) genutzt werden.

5 Die Ausgestaltung des obersten Vollgeschosses in den Baubereichen B1, B2 und B3 als Attika ist nicht zugelassen.

6 Entlang der Hauptwohnseite sind Dacheinschnitte im Sinne von Atrien gestattet. Die Dacheinschnitte dürfen max. 50% der dazugehörigen Fassadenlänge einnehmen und ab Fassadenflucht max. 4.5 m tief sein.

Art. 16 Baulinie mit besonderen Bestimmungen

1 Die Baulinien der Baubereiche A 1.1, A 2.1 und A 3.1 entsprechen dem Referenzkonzept und legen die nordwestliche Fassadenlinie der Gebäude fest.

2 In begründeten Fällen dürfen die nordwestlichen Gebäudefassaden A 1.1, A 2.1 und A 3.1 um bis zu 1.0 m parallel verschoben zur Baulinie realisiert werden.

Art. 17 Vorplatz Ritz

1 Der Vorplatz Ritz dient der Erschliessung und der Anlieferung.

2 Der Vorplatz ist trotz Erschliessungscharakter als Teil des Aussenraumes zu gestalten (baumbestandener Platz). Die Gestaltung hat nach dem Prinzip der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden zu erfolgen.

3 Zugelassen sind 15 bis 25 Besucherparkplätze. Zudem sind Veloabstellplätze in genügender Anzahl und an geeigneten Standorten zu realisieren.

4 Die Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen zu begleiten.

Art. 18 Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ I

1 Der gemeinschaftliche Aussenraum Typ I dient insbesondere für Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie weitere benötigte Siedlungsausstattungen (z.B. Veloabstellplätze, Briefkästen, Fluchttreppen, Luftschächte usw.).

2 Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass ein natürlicher und guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

3 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen. Dieser zeigt auf, wie die Inhalte des Referenzkonzepts weiterentwickelt und umgesetzt werden.

4 Die Erschliessung der Gebäude für den Fussverkehr ist zugelassen. Um die Erreichbarkeit des gemeinschaftlichen Aussenraums (Typ II) zu verbessern, darf ein Gewässerübergang für den Fussverkehr realisiert werden. Massgebend für dessen Lage ist das Referenzkonzept.

5 Die Einstellhallenausfahrt zum Vorplatz Ritz kann überdacht oder als geschlossener Bau bis max. 100 m^2 anrechenbare Grundfläche (aGbF) ausgeführt werden. Dachvorsprünge bis max. 0.5 m sind über den im Plan festgesetzten Bereich Erschliessung motorisierter Individualverkehr zulässig.

6 Die Grenze zum privaten Aussenraum kann innerhalb einer Toleranz von +/- 2.0 Metern verschoben werden.

Art. 19 Gemeinschaftlicher Aussenraum, Typ II

1 Im Bereich des Gemeinschaftlichen Aussenraums, Typ II, sind insbesondere die zusammenhängende Rasenspielfläche (gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG) von min. 600 m^2 (möglichst rechteckige Form, annähernd eben) mit durchgehend min. 14.0 m Breite, ein gut integrierter gemeinschaftlicher Kinderspielplatz (nach Art. 44 ff BauV) sowie gezielt und in Abstimmung mit dem Referenzkonzept platzierte Bäume zu realisieren.

2 Im Weiteren gelten die Vorschriften aus Artikel 18 UeV.

Art. 20 Privater Aussenraum

1 Die Gestaltung des privaten Aussenraums muss auf die Gestaltung der gemeinschaftlichen Aussenräume abgestimmt werden.

2 Hauszugänge sowie Aufenthaltsbereiche bei den Hauszugängen sind zulässig.

3 Die Einheit aus Villa und Villengarten ist zu erhalten.

4 Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

5 Die Grenze zum gemeinschaftlichen Aussenraum (Typ I) kann innerhalb einer Toleranz von +/- 2.0 Metern verschoben werden.

Art. 21 Bereich Strassenraumgestaltung

1 Der Bereich Strassenraumgestaltung dient der sicheren, attraktiven und belebenden Gestaltung des Raumes entlang der Bösingenstrasse.

2 Die Umsetzung erfolgt in Koordination mit dem Kantonalen Strassenplanverfahren (nach Art. 29 ff Strassengesetz) "Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupen".

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 22 Allgemein

Werden die Bereiche für die Erschliessung nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem jeweils angrenzenden Aussenraum und/oder Baubereich zugeschlagen.

Art. 23 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Überbauungsplan festgelegten Erschliessungsbereiche sowie über den Vorplatz Ritz. Die Ein- und/oder Ausfahrtsrichtungen sind im Plan gekennzeichnet.

2 Die Ein- und Ausfahrten sind gemäss Referenzkonzept in die Gebäude und Anbauten zu integrieren oder als freistehender geschlossener Bau auszuführen.

3 Die Gestaltung hat nach dem Prinzip der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden zu erfolgen - im Weiteren gelten die Bestimmungen in Art. 18, 19 und 21 UeV.

Art. 24 Bereich Koexistenz

1 Im Bereich Koexistenz ist eine Verkehrsachse für den Fuss- und Veloverkehr zu erstellen.

2 Die Zufahrt zum Bereich Parkierung oberirdisch östlich der Ritz-Fabrik ist via Gantrischweg und über den Bereich Koexistenz für den MIV gestattet.

Art. 25 Fussverkehr (FV)

1 Der Bereich Fussverkehr ist den Fussgängerinnen und Fussgängern vorbehalten.

2 Zwischen dem Vorplatz Ritz und dem Jungfrauweg ist zwischen den Baubereichen B2 und B3 sowie über eine neue Fussgängerbrücke eine Verbindung für den Fussverkehr zu realisieren.

Art. 26 Parkierung oberirdisch

1 Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze berechnet sich nach Art. 49 ff BauV.

2 Mit Ausnahme der Besucherparkplätze sind Parkplätze in den Einstellhallen unterzubringen.

3 Abstellplätze für Velos sind in genügender Anzahl nach Art. 54c BauV im Eingangsbereich der Gebäude, überdeckt in der Nähe der Hauseingänge und/oder in der Einstellhalle zu realisieren.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 27 Etappierung

[1] Eine etappierte Realisierung der Gebäude in den verschiedenen Baubereichen ist zulässig.

[2] Die Spielfläche (vgl. Art. 19) muss spätestens mit der Erstellung der 20. Familienwohnung (vgl. Art. 42ff BauV) realisiert werden.

F INKRAFTTRETEN

Art. 28 Inkrafttreten

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

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung	17. August 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger	16. Februar und 23. Februar 2023
Publikation im Amtsblatt	15. Februar 2023
1. Öffentliche Auflage	16. Februar bis 20. März 2023
Einspracheverhandlungen	28. April und 12. Mai 2023
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	4

Beschlossen durch den Gemeinderat **7. August 2023**

Publikation im amtlichen Anzeiger	1. Februar und 8. Februar 2023
2. Öff. Auflage ggf. Änderungen Art. 122 Abs. 7	1. Februar bis 4. März 2024
Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat **17. Juni 2024**

Publikation im amtlichen Anzeiger	30. Januar 2025
3. Öff. Auflage ggf. Änderungen Art. 122 Abs. 7	30. Januar 2025 bis am 3. März 2025
Einspracheverhandlungen	12. und 18. März 2025
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	4
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat **22. April 2025**

Namens der Einwohnergemeinde:
Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

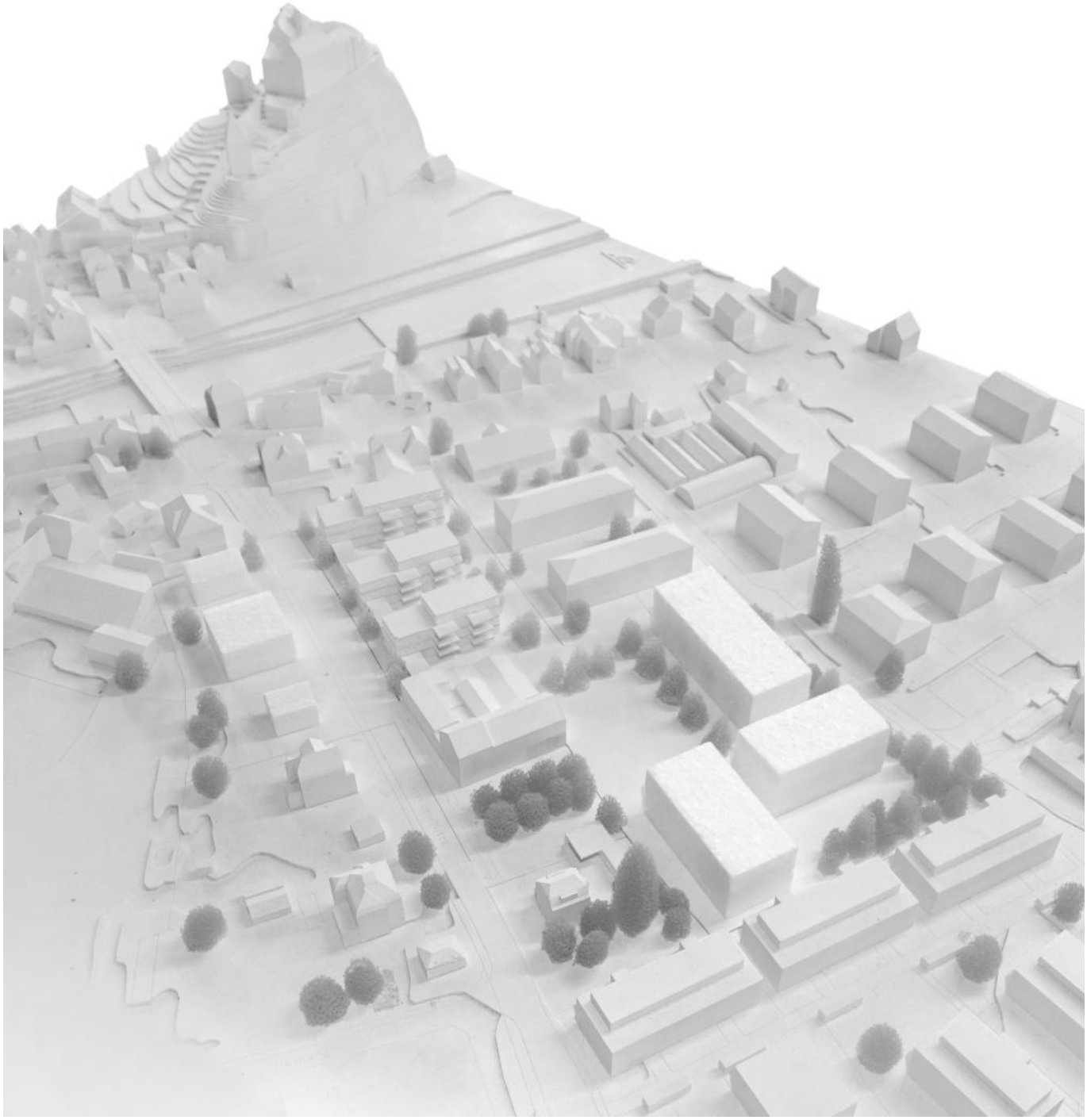
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Laupen, den Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

ANHANG

> Auszug aus dem Schlussbericht des Werkstattverfahren: Kapitel 9, Referenzkonzept "Laupen Süd", Ramseier + Stucki Architekten AG, 17.01.2022

Referenzkonzept - Laupen Süd 2



Referenzkonzept

Stimmungsbild Erschliessungsachse West-Ost

Stimmungsbild Grosse Spielfläche

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20A | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | www.panorama-ag.ch