

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "LAUPEN SÜD"

Gemeinde Laupen | Kanton Bern

Gemischt-geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV | Auflageexemplar vom 15. Januar 2026

Überbauungsplan | Überbauungsvorschriften | **Erläuterungsbericht**



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
1.1	Perimeter und ortsbauliche Lage	4
1.2	Vorgeschichte / Planungszone	5
1.3	Erschliessungs-/Verkehrssituation	5
1.4	Planbeständigkeit	6
1.5	Nutzungsreserven und Entwicklungsgebiete in Laupen	6
1.6	Zentralität/Kulturlandschutz	8
1.7	Naturgefahren und Grundwasser	8
1.8	Historische Bausubstanz	8
1.9	Ortsbild	9
2.	Planungsablauf	10
2.1	Ziel der Planung	10
2.2	Übersicht über den Planungsaufbau und -ablauf	10
2.3	Urnenabstimmung 2020	10
3.	Gutachterverfahren	12
3.1	Aufbauorganisation/Beteiligte	12
3.2	Verfahren	13
3.3	Bearbeitungsperimeter	13
3.4	Charta (Verfahrensziele)	14
3.5	Referenzkonzept	16
4.	Änderung der Grundordnung	20
4.1	Ziel	20
4.2	Auszug Zonenplan	20
4.3	Auszug Baureglement	21
4.4	Lesehilfe	22
4.5	Geschützter Teil der alten Ritz-Fabrik	23
5.	Überbauungsordnung "Laupen Süd"	24
5.1	Ziel	24
5.2	Auszug Überbauungsplan	24
5.3	Grundeigentum	25
5.4	Lesehilfe	26
6.	Auswirkungen der Planung	32
6.1	Gesamtabwägung	32
7.	Planerlassverfahren	33
7.1	Mitwirkung und Information der Bevölkerung	33
7.2	Vorprüfung	33
7.3	1. Öffentliche Auflage	34
7.4	2. Öffentliche Auflage	34
7.5	3. Öffentliche Auflage	34
7.6	Beschluss und Genehmigung	34
8.	Anhang	35

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Perimeter und ortsbauliche Lage



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



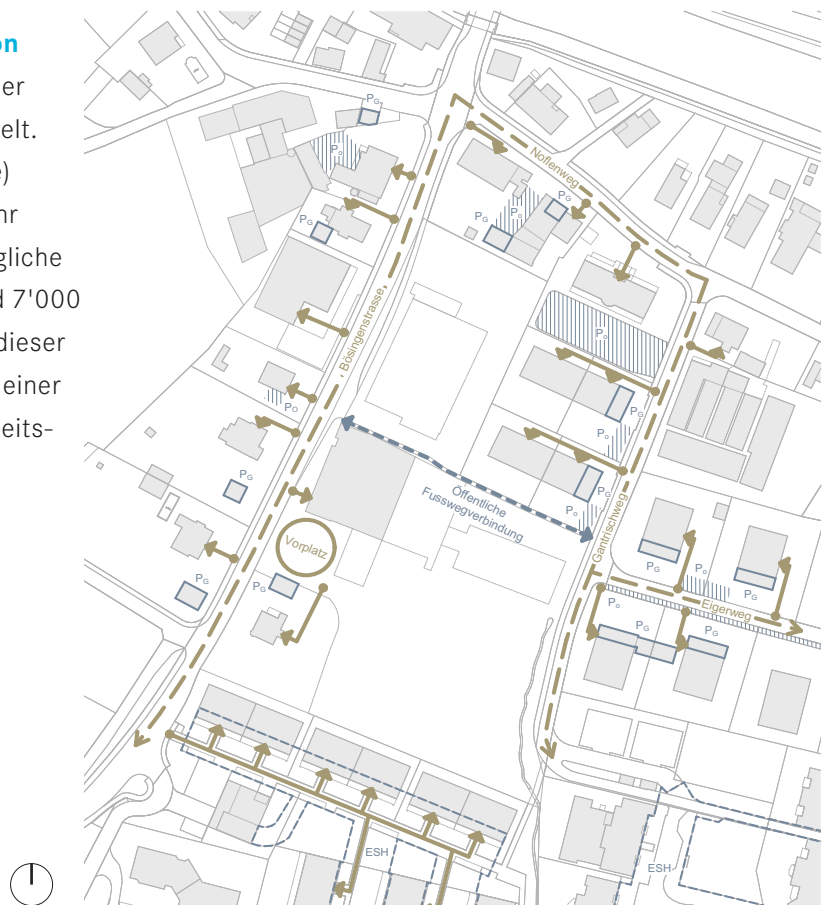
Das Gebiet Laupen Süd liegt nahe der historischen Altstadt, von welcher aus es über die Sensebrücke erreichbar ist. Am südlichen Brückenkopf befindet sich seit dem Bau der Brücke eine platzartige Ausweitung, an der sich die Bösingenstrasse und verschiedene Quartierstrassen verzweigen. Diese schöne städtebauliche Figur wird auch durch mehrere historische Bauten mitgeprägt. Von hier aus verläuft die Bösingenstrasse, gleichsam als Rückgrat, südwestwärts entlang einer langgezogenen Rechtskurve bis zur Kantonsgrenze. Die ehemalige Backwarenfabrik Ritz setzt mit ihrer Nähe zur Strasse, der giebelständigen Fassade mit vorgelagerter Freitreppe und einer leichten Verdrehung des Komplexes gegenüber dem Strassenalignement einen kräftigen Akzent.

1.2 Vorgeschichte / Planungszone

Nachdem der Detailhändler Coop seine Filiale an der Bösingenstrasse aufgegeben hatte, stellte im Jahr 2018 auch die Ritz-Fabrik ihren Betrieb ein. Mit dieser Entwicklung ging ein Eigentümerwechsel der Parzellen einher. Der Gemeinderat von Laupen hat am 27. Februar 2017 beschlossen, das Gebiet entlang der Bösingenstrasse, namentlich die Parzellen Gbbl. Laupen 137, 316, 322, 373, 430, 440 und 774, mit einer Planungszone zu belegen. Die Parzellen Gbbl. Laupen 137, 373 und 440 wurden gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.2017 wieder aus der Planungszone entlassen. Mit der Planungszone wurde die Sicherstellung von baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Überbauung mit Wohnnutzung und mit einem Verkaufsgeschäft für den täglichen Bedarf bezweckt.

1.3 Erschliessungs-/Verkehrssituation

Die bestehende Erschliessung ist in der nebenstehenden Grafik aufgeschlüsselt. Die Kantonsstrasse (Bösingenstrasse) spielt dabei eine zentrale Rolle. Im Jahr 2014 betrug der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Bösingenstrasse rund 7'000 Fahrten. Es wird angenommen, dass dieser Wert jedes Jahr um ca. 1 % steigt. Bei einer Überbauung müssen deshalb Sicherheits- und Lärmschutzaspekten Rechnung getragen werden.



Erschliessung im Gebiet ZPP Laupen Süd
Quelle: Präsentation, WS1, Gutachterverfahren, f.M.

1.4 Planbeständigkeit

Die Ortsplanungsrevision Laupen wurde im Oktober 2013 genehmigt. Seither hat sich das Quartier stark verändert. Insbesondere die Schliessung der Ritz-Fabrik, welche den gesamten Ortsteil Laupen Süd geprägt hat, sowie der Wegzug des angrenzenden Coop-Filiale ins Poly-Areal, haben zu einer komplett neuen Situation geführt. Aufgrund der erheblich geänderten Verhältnisse muss die baurechtliche Grundordnung angepasst werden. Mit der voraussichtlichen Genehmigung des Geschäfts 2023 wird die Planbeständigkeit eingehalten.

1.5 Nutzungsreserven und Entwicklungsgebiete in Laupen

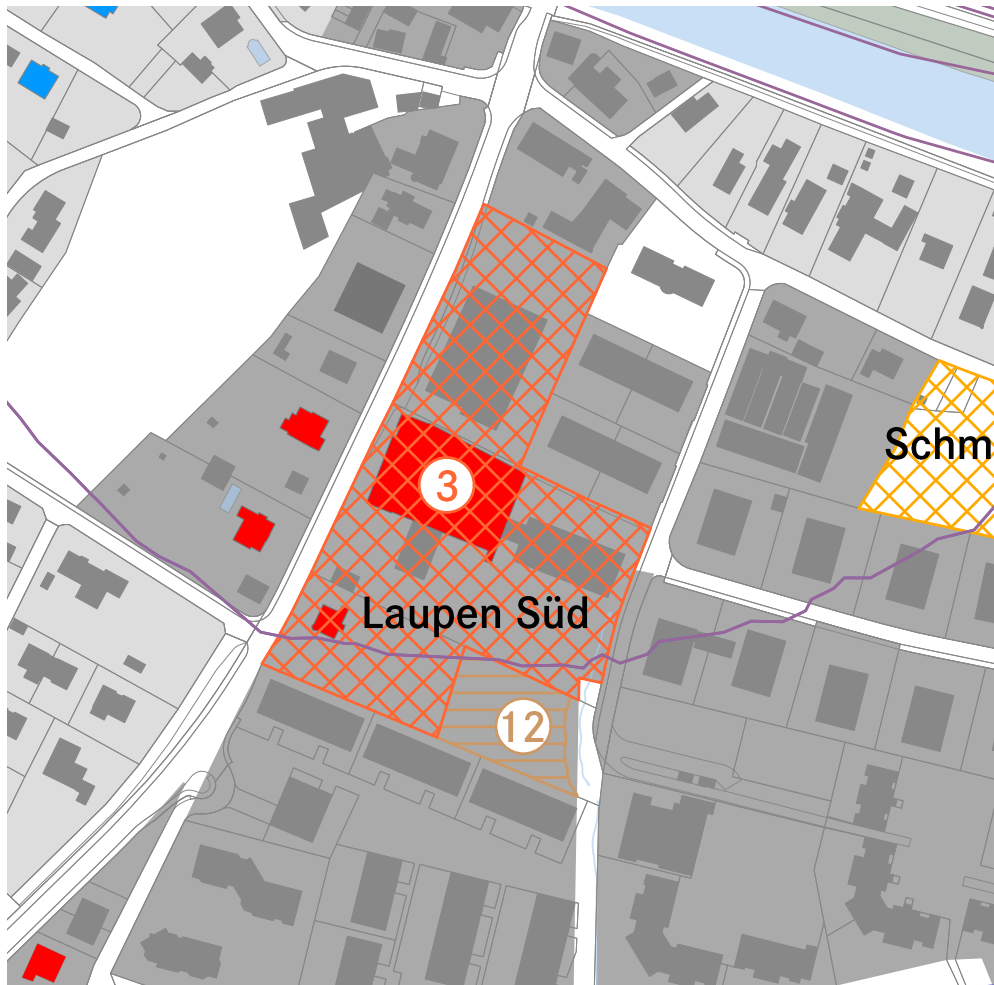
Gemäss den Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung nach Innen weist die Gemeinde Laupen innerhalb des heute rechtskräftig eingezonten Baulandes ein grosses Potential für zusätzliche Einwohnende auf. Dieses Potential soll genutzt werden. Das Areal Laupen Süd wurde als Potentialgebiet für die innere Verdichtung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

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

- > 1 Wohneinheit = 110 m² GFo
- > Wohnungsbelegung = 2.08 Personen pro Wohnung (Quelle: BFS, 22.3.2019)
- > ¹⁾ 1 Arbeitsplatz Büro = 35 m²/GFo
- > ²⁾ 1 Arbeitsplatz Gewerbe = 150 m²/GFo
- > Der heute unüberbaute Teil des Areals ist separat ausgewiesen (Nr. 12)



Aufgrund der Umzonung von Arbeitszone in die Zone mit Planungspflicht ZPP (gleich einer Mischzone) sind die als unüberbaut geführten Flächen (Reserve Nr. 12, 0.17 ha) bei der Berechnung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs zu berücksichtigen. Der tatsächliche Wohnbaulandbedarf der Gemeinde (vgl. Ermittlung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen nach MB A_01, AGR 1.1.2022) umfasst 1.9 ha. Die Einzonung der unüberbauten Flächen liegt innerhalb des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde und ist zulässig. Die im Zonenplan ersichtliche Grünzone (vgl. S20) liegt innerhalb des Gewässerraums und ist entsprechend nicht als Baulandreserve aufzuführen.

Fazit: Das Areal Laupen Süd weist ein theoretisches Potential von bis zu 94 Wohneinheiten auf. Dies entspricht rund 195 neuen Einwohner:innen. Gemäss aktuellem Stand sind 84 Wohneinheiten (ca. 175 E) geplant, wodurch das maximale Potential leicht unterschritten wird.





Auszug aus Karte
Entwicklungspotential,
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)

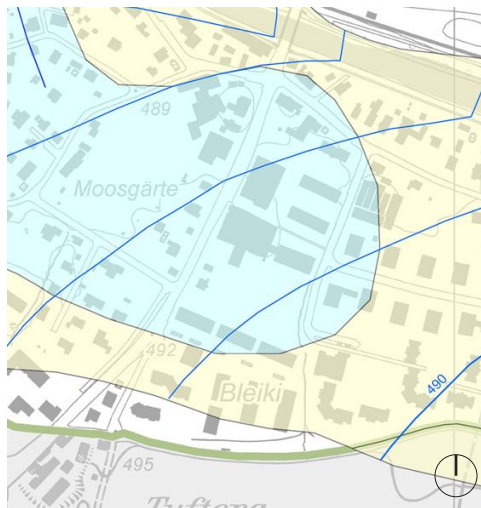
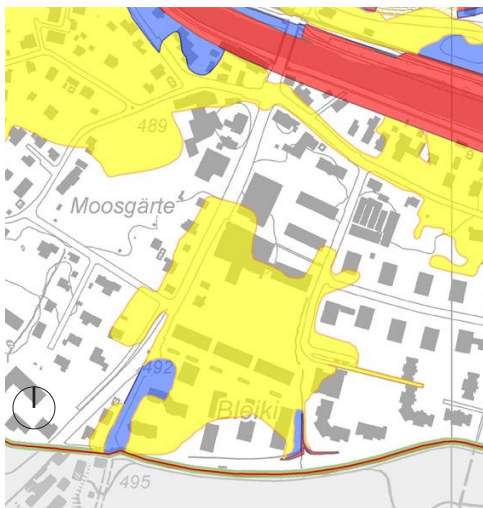
-  C
-  D
-  E

1.6 Zentralität/Kulturlandschutz

Bei einem Teil der verfügbaren Grundfläche im Perimeter der ZPP Laupen Süd handelt es sich um Kulturland. Die kantonale Bauverordnung (Art. 11c) gibt vor, dass bei regionalen Zentren vierter Stufe, welche im Raumtyp Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen liegen (z.B. Laupen), bei Einzonungen/Überbauungen eine Minstdichte von 0.6 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) nachgewiesen werden muss. Mit einer GFZo von 1.06 gemäss Referenzkonzept ist dies hier der Fall.

1.7 Naturgefahren und Grundwasser

Das Gebiet der ZPP Laupen Süd liegt im gelben Gefahrengebiet (niedrige Gefährdung). Ausserdem gibt es ein Grundwasservorkommen mittlerer Mächtigkeit. Das Areal liegt in einem Gewässerschutzbereich. Erdwärmesonden sind nicht möglich.



Links: Ausschnitt Naturgefahrenkarte der Gemeinde Laupen. Gelb = Geringe Gefährdung, Blau = Mittlere Gefährdung, Rot = Erhebliche Gefährdung. (f.M.)

Rechts: Grundwasserkarte. Hellgelb = Randgebiet, Hellblau = Hauptgebiet mittlerer Mächtigkeit. (f.M.)

1.8 Historische Bausubstanz

Schützenswerte Gebäude im Perimeter:

- > Teile der Biscuit-Fabrik Ritz
- > Fabrikantenvilla der Firma Ritz

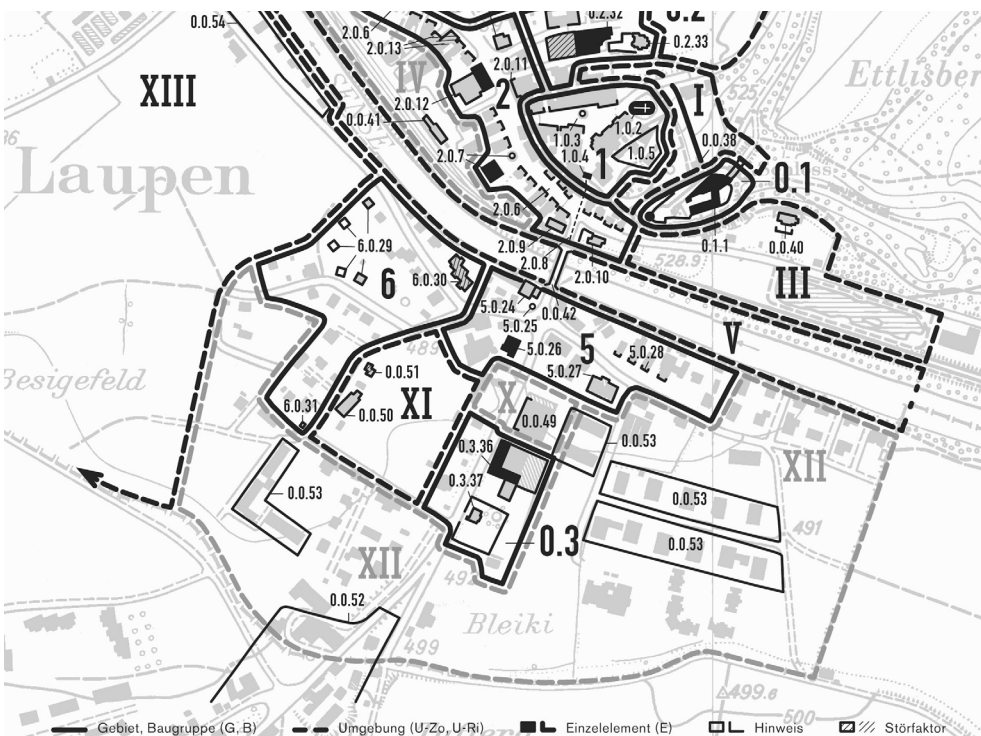
Ausserdem sind auf der Westseite der Bösingenstrasse zwei Wohnhäuser im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft.



Ortsbild

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

- > Baugruppe 0.3: Kleines Fabrik- und Villenquartier an der Strasse nach Böisingen um 1900. Erhaltungsziel B: Die Baugruppe weist nur eine gewisse räumliche und architektonisch historische Qualität auf und ist von mittlerer Bedeutung.
- > Einzelelement 0.3.36: Biscuitfabrik Ritz, gegründet 1896. Interessanter Gebäudekomplex, Strassenfront um 1900, Erhaltungsziel A. Das Einzelelement ist von besonderer Bedeutung.
- > Einzelelement 0.3.37: Fabrikantenvilla in Park, Anfang 20. Jh. Fassaden aufwendig gestaltet. Das Einzelelement hat kein Erhaltungsziel und ist als Hinweis vermerkt.
- > Umgebungszone X: Kurzer Abschnitt der Freiburgstrasse mit Geschäftshäusern beidseits. Erhaltungsziel b. Die Zone ist mit gewisser Bedeutung gekennzeichnet.
- > Einzelelement 0.0.49: Eingeschossiger Coop-Neubau. Durch sein Volumen störend. Das Einzelelement hat kein Erhaltungsziel und ist als Hinweis vermerkt.



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

2. PLANUNGSABLAUF

2.1 Ziel der Planung

Im Gebiet Laupen Süd soll eine hochwertige Wohnüberbauung erstellt werden, verbunden mit einer ortsverträglichen Umnutzung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik. Ein Gebiet, das bis anhin für die Produktion und den Verkauf genutzt wurde (Backwarenfabrik, Coop) soll zu einem Wohngebiet mit Einkaufsgelegenheit transformiert werden. Dafür wird ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Die für die Identität des Ortsteils zentralen Bauten (Schutzobjekte) sollen integriert werden. Der Quartiercharakter soll gestärkt werden. Mit der Überbauung soll dem raumplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Gleichsam wird eine möglichst hohe Qualität des Aussenraums angestrebt.

2.2 Übersicht über den Planungsaufbau und -ablauf

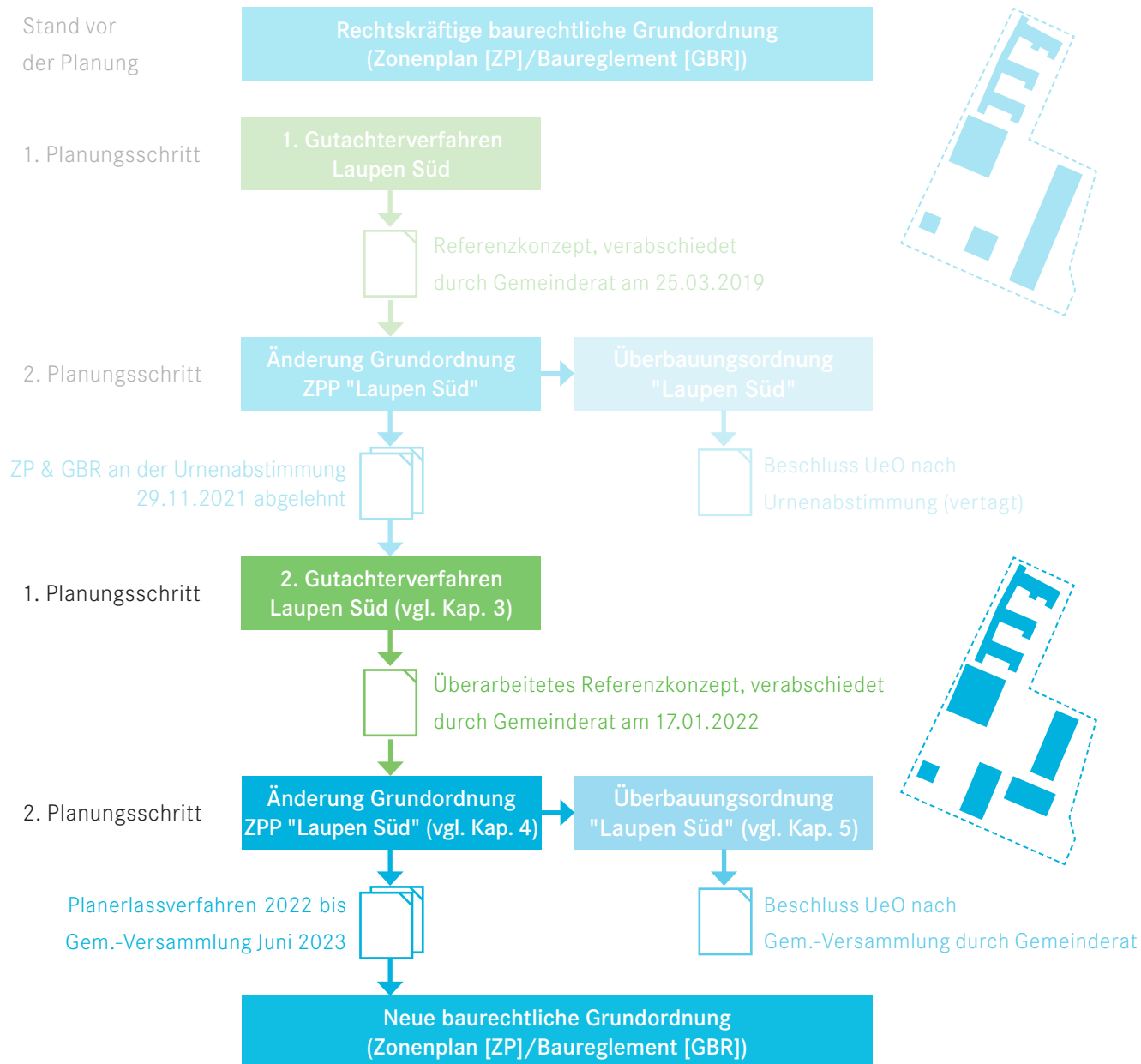
Aufgrund der Komplexität und der grossen ortsbaulichen Bedeutung des Areals für Laupen und Bösinggen wird dem allgemeinverbindlichen Planungsprozess ein Gutachterverfahren (qualitätssicherndes Verfahren) vorangestellt. Als Resultat geht ein Referenzkonzept hervor. Dieses dient als Grundlage für die neuen Planungsinstrumente.

2.3 Urnenabstimmung 2020

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 wurde die Zonenplan- und Baureglementsänderung von der Stimmbevölkerung knapp abgelehnt. Da die Überbauungsordnung auf der neuen ZPP "Laupen Süd" basiert, konnte diese durch den Gemeinderat ebenfalls nicht beschlossen werden.

Im Nachgang der Urnenabstimmung führte die Gemeinde im Frühjahr 2021 eine Umfrage durch. Diese ergab, dass insbesondere die Bauten im Baubereich B ("Riegel" und "Hochpunkt") auf Ablehnung stiessen, grundsätzlich jedoch eine zeitnahe Entwicklung auf dem Areal von einer breiten Mehrheit der Bevölkerung gewünscht wird. Der Gemeinderat entschloss sich daher das Verfahren unverzüglich wieder aufzunehmen.

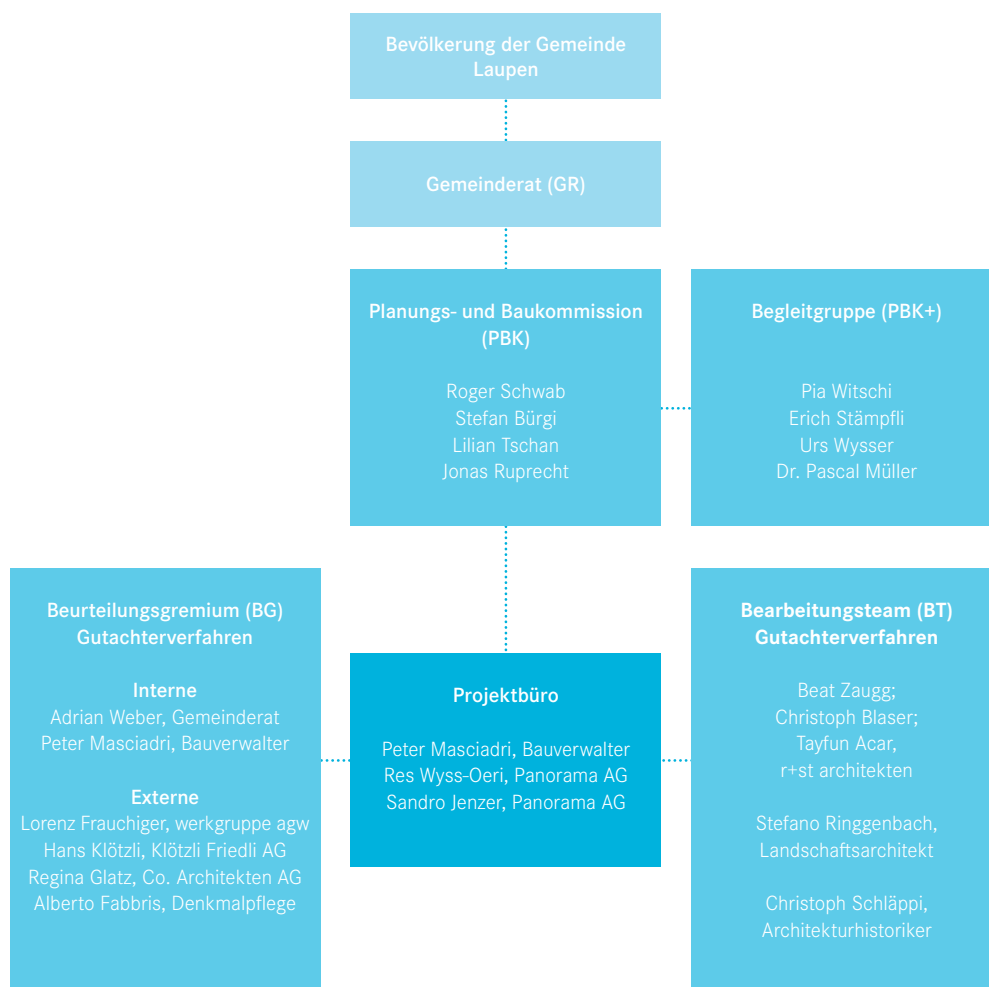
In einem, personell leicht veränderten, zweiten Gutachterverfahren wurde der Bereich B des ersten Referenzkonzeptes überarbeitet (vgl. Kap. 3.3). Am 17. Januar 2022 beschloss der Gemeinderat das neue Referenzkonzept als Grundlage für die Überarbeitung der vormals erarbeiteten Planungsunterlagen (ZPP und UeO).



3. GUTACHTERVERFAHREN

3.1 Aufbauorganisation/Beteiligte

Die Verfahrensorganisation blieb gegenüber der ersten Planungsrunde unverändert. Innerhalb des Beurteilungsgremiums sowie dem Bearbeitungsteam wurden personelle Änderungen vorgenommen. Zudem wurde die Bau- und Planungskommission stärker in den Entwurfsprozess involviert und um Vertreter*innen aus der Bevölkerung vergrößert.



3.2 Verfahren

Das Bearbeitungsteam unter der Leitung von Ramseier+Stucki Architekten AG überarbeitete das Referenzkonzept Laupen Süd im Rahmen des zweiten Gutachterverfahrens. Das Büro Panorama begleitete den Prozess unter der Leitung von Res Wyss-Oeri. An drei Werkstätten wurde der Arbeitsstand vorgestellt, diskutiert und die weiteren Arbeitsschritte vereinbart. Gleichzeitig fand jeweils im Nachgang der Werkstätten ein Austausch mit der erweiterten Planungskommission statt. An denselben wurden ebenfalls Empfehlungen zuhanden des Bearbeitungsteam formuliert. Am Austausch nahm jeweils ein Vertreter des Bearbeitungsteams sowie des Beurteilungsgremiums teil.

3.3 Bearbeitungsperimeter

Gemäss der Bevölkerungsumfrage stiessen die Bauten im Bereich A auf Zustimmung. Ebenso war der Erhalt der Ritz-Fabrik und der Villa unbestritten. Die vorgesehenen Bauten im Bereich B sorgten jedoch für Widerstand. Der Gemeinderat beschloss daher den Bereich B des Referenzkonzeptes in einem zweiten Gutachterverfahren zu überarbeiten.



Grün: Bereich nicht überarbeiten

Orange: Bereich Überarbeiten

3.4 Charta (Verfahrensziele)

Die Charta beinhaltet die Zielsetzungen für das Gutachterverfahren. Sie wurde als Beilage zur Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und den Projektentwicklern zur verbindlichen Grundlage für die Arealentwicklung.

Die Charta gilt sowohl für das Werkstattverfahren (Gutachterverfahren), die Grundordnungsänderung, die Erarbeitung der Überbauungsordnung als auch für die Beurteilung der Baugesuche:

Allgemeine Vorgaben

- > Der Bearbeitungsperimeter ist räumlich als Teil des Ortskerns und nicht als Aussenquartier von Laupen zu verstehen. Es gelten damit auch die Qualitätsansprüche an die Planung, welche sich für das "Stedtli" in den letzten Jahren etabliert haben.
- > Der Betrachtungsperimeter ist, der Aufgabe angemessen, weitläufig zu definieren.
- > Es sind signifikante Massnahmen vorzusehen, um die ortsbauliche Situation zu bereinigen.
- > Die zu definierenden Zielsetzungen haben für den gesamten Bearbeitungsperimeter Gültigkeit.
- > Die Schutzwürdigkeit der ehemaligen Fabrik ist allenfalls zugunsten besserer Gesamtlösungen (ISOS-Gebiet) zu diskutieren. Hierbei geht es weniger um eine gesamthafte Entlassung aus dem Inventar, sondern vielmehr um eine präzise Einschätzung der bauhistorischen Gebäudeteile und einen folgerichtigen Einbezug (Umgang mit dem Bestand) der diesbezüglich relevanten Komponenten in die Gesamtplanung.

Zielsetzungen Städtebau

- > Die Sicht auf den Schlosshügel ist zu gewährleisten (mind. wie bestehend ab Fabrik).
- > Die Höhenentwicklung ist bzgl. der Nahtstelle zur Altstadt von grösster Wichtigkeit.
- > Der Strassenraum definiert die Qualität des öffentlichen Raums und ist entsprechend sensibel zu behandeln und detailliert zu bearbeiten.
- > Die Körnung der Gebäude entlang der Bösingenstrasse ist in Abhängigkeit der Typologie und der daraus resultierenden Aussenräume zu entwickeln.
- > Es sind Regeln für die Adressierung der Gebäude, die Vorzonen, die Parkierung und die Bepflanzungen zu erarbeiten.

Zielsetzungen Nutzung/Verkehr

- > Zur Belebung des Ortes sind die Nutzungen (insbesondere im Erdgeschoss) und ihr unmittelbares Umfeld im Sinne eines Wechselspieles gemeinsam zu entwickeln.
- > Die Aussenräume bedürfen einer klarstellenden Kategorisierung (öffentlich oder privat).
- > Bezüglich Verkehr (motorisiert, Velo, Fussgänger) und Temporegime (evtl. Tempo 30) sind verbindliche Vorgaben zu definieren. Die Erschliessung erfolgt über die Börsingenstrasse.
- > Die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen sind zu definieren (insbesondere Verkaufsnutzungen mit entsprechenden Anforderungen an Anlieferung, Parkierung etc.).

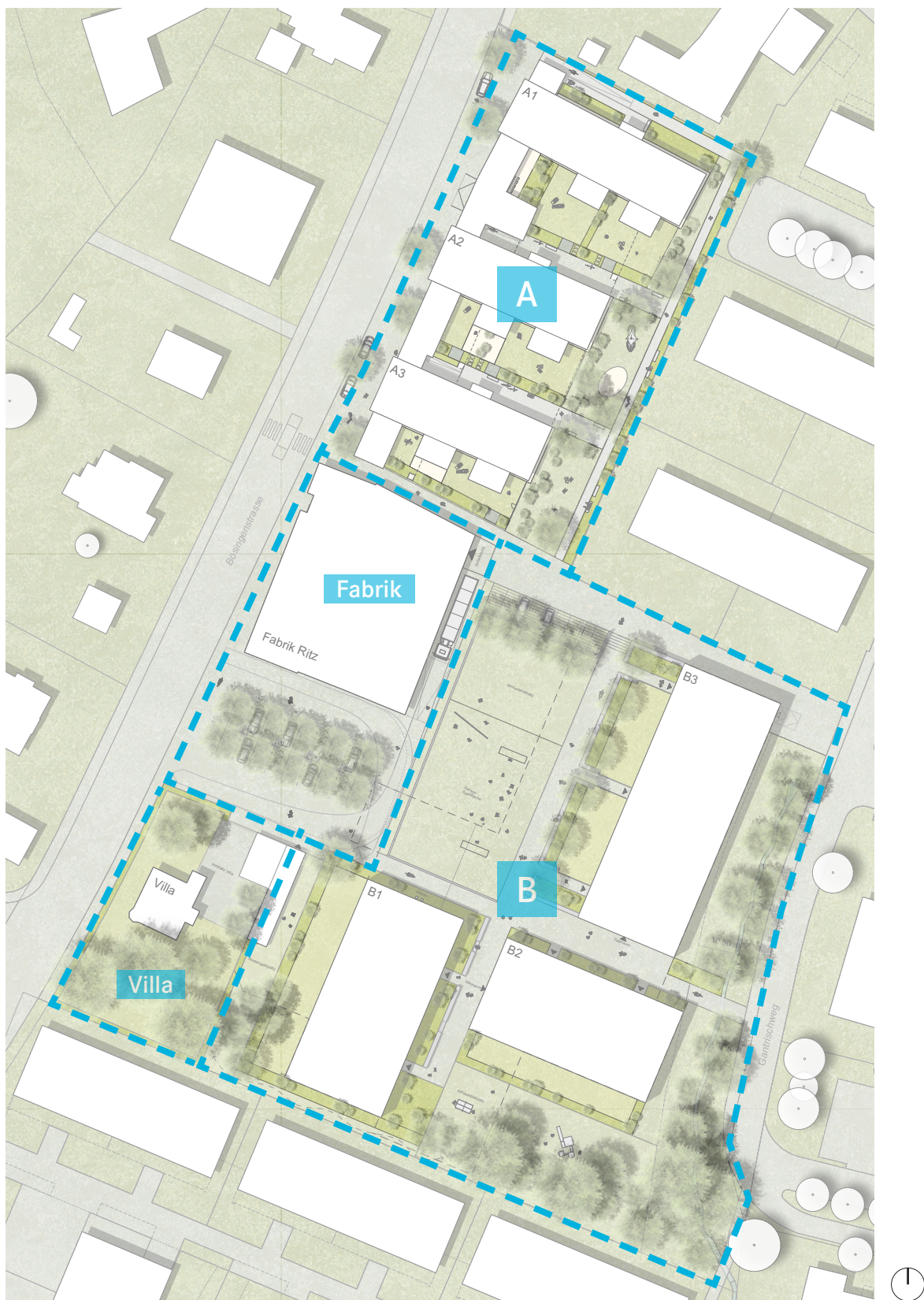
3.5 Referenzkonzept

Das Referenzkonzept wurde vom Beurteilungsgremium gutgeheissen und vom Gemeinderat am 17. Januar 2022 als Grundlage für die weiteren Planungsschritte verabschiedet.

Gesamtkonzept Das für die Planungszone Laupen Süd vorgeschlagene städtebauliche Muster beruht auf den Volumetrien und der Stellung der Bauten im Zusammenspiel mit den strukturierten Aussenräumen. Die einzelnen örtlichen Ausprägungen entstehen in jedem Fall aus dem Zusammenwirken dieser beiden Elemente. Die Neubauten sollen im Ausdruck ruhig, klar und ohne Heroismus auftreten.

Baufeld A Die vorgeschlagene Bebauung vermittelt mit abwechslungsreichem Rhythmus, kontextbezogener Typologie und individuellen Aussenräumen zwischen Chäsiplatz und Ritzfabrik. Der Strassenraum wird mit einer sorgfältig dimensionierten, kleinteiligen Bebauung gefasst und belebt. Hochparterres und eingeschossige Verbindungsbauten ermöglichen es, dem Verkehr eine kleinstädtische Wohnsituation entgegen zu setzen. Die Bebauung prägt wesentlich den Charakter des Quartiers als hochwertige Wohngegend. Dabei orientieren sich die Körnigkeit und der Massstab an Bebauungsmustern der nahen Altstadt. Die Gebäudeköpfe zur Strasse sind dreigeschossig, im Hofbereich viergeschossig angedacht. Damit werden Massstab und Traufhöhen der Bösingenstrasse respektiert und die Sichtverbindung zum Schloss wird gewahrt. Die neue Bebauung soll zur Belebung und Aufwertung dieses Abschnittes der Bösingenstrasse beitragen.

Ritz-Fabrik und Fabrikantenvilla Als historischer Gewerbebau markiert die ehemalige Biscuitfabrik den Kristallisationskern und die Mitte des neuen Quartiers, welches gleichsam ein neues Subzentrum von Laupen bilden soll. Im Bereich zwischen der Fabrik und der ehemaligen Ritz-Villa entsteht eine Empfangssituation mit Kurzzeitparking für den Laden im Fabrikgebäude sowie einem gemeinsamen Grünraum und Spielplatz der Siedlung. Dieser Empfangsraum soll mit einem Baumkarree besetzt werden. Als Schattendach zeichnet dieses den Raum gemäss seiner öffentlichen Bedeutung aus. Entlang der ganzen Bösingenstrasse verläuft das Trottoir künftig durchgehend bis an die Kantonsgrenze. Dieses Trottoir dominiert als wichtigster Zirkulationsraum des Langsamverkehrs den öffentlichen Raum. Der annähernd quadratische Komplex der Ritz-Fabrik wird auf einer umlaufenden Asphaltfläche freigestellt. Dabei entsteht wichtige Zirkulationsfläche für die zukünftige Durchwegung des Quartiers und die Anbindung des Bösigefelds. Erbaut wurde der Gebäudekomplex ab 1895. Ausgehend vom Hauptgebäude können heute bis zu acht Bauetappen erkannt werden. Die statisch re-



Übersichtsplan Referenzkonzept 17.01.2022, f.M.

lativ freien Grundrisse der Produktionshallen können mit geringem Aufwand in Ladenflächen für einen Detailhändler umgewandelt werden. Die verschiedenen Bauetappen sollen dabei auch bei neuer Nutzung ablesbar bleiben. Somit entsteht das neue Quartier ausgehend von diesem geschichtsträchtigen Ort und bildet zukünftig einen möglichen Treffpunkt für die Anwohnenden. Die Villa erhält einen adäquaten Garten. Dabei fungiert die Garage und die Einstellhallenauffahrt als Raumeinteiler.

Baufeld B Die ausgeprägte Grosszügigkeit des siedlungsinternen Grünraums wird dank der Konzentration der Neubauten auf drei stattliche Volumen möglich. Die Bebauung setzt sich aus drei rechteckigen Gebäudekörpern zusammen, die sich aufeinander und auf die umgebende Bebauung beziehen. Mit ihrer Setzung ermöglichen sie die Ausdifferenzierung zweier unterschiedlicher Grünräume: Am östlichen Rand des Areals soll am offenen Tufterabach ein naturnaher Bereich mit dichtem Weidenbewuchs entstehen. Auf der West- und Südseite der Bauten sind private, durchlaufende Privatgärten sowie ein grosszügiger öffentlicher Aussenraum vorgesehen. Die drei Volumen sind als Gesamtkomposition aufeinander und auf die umgebende Bebauung abgestimmt. In den Bauten ist ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Der siedlungsinterne Grünraum öffnet sich im Zentrum mit einer grossen Spielwiese. Diese soll auch eine Anziehungskraft als öffentlich zugängliche Anlage entwickeln. Im Bereich der Spielfläche ist der Übergang vom gemeinschaftlichen zum privaten Aussenraum durch eine Bepflanzung, z.B. Obstbäume, differenziert. Die Bereiche werden nicht durch Einzäunungen getrennt. Im Nordabschnitt fasst eine weitere Baumreihe die Kurzzeitparkplätze.

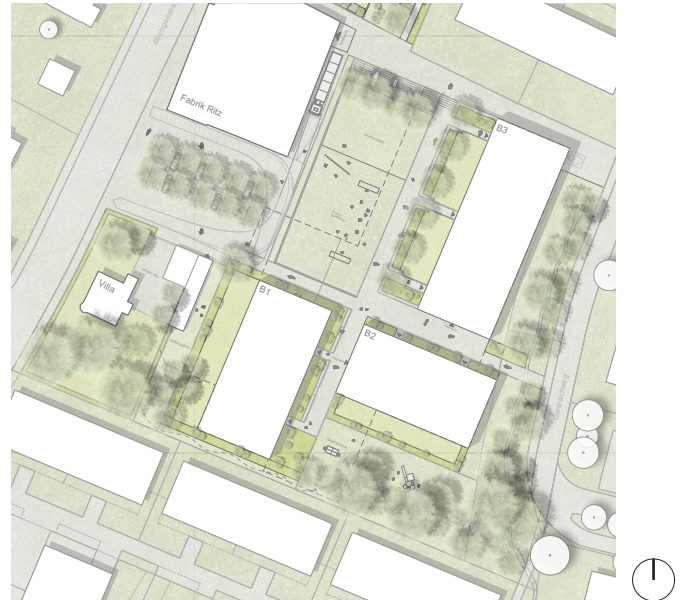
Weitere Grundrisse und Schnitte finden sich im Anhang respektive im separaten Dokument "Referenzkonzept Laupen Süd, 17.01.2022".

Bereich B (2019) - Alt



Bereich B, Referenzkonzept 25.03.2019, f.M.

Bereich B (2021) - Neu



Bereich B, Referenzkonzept 17.01.2022, f.M.



Aussenraum Spielfläche, Referenzkonzept 17.01.2022, f.M.

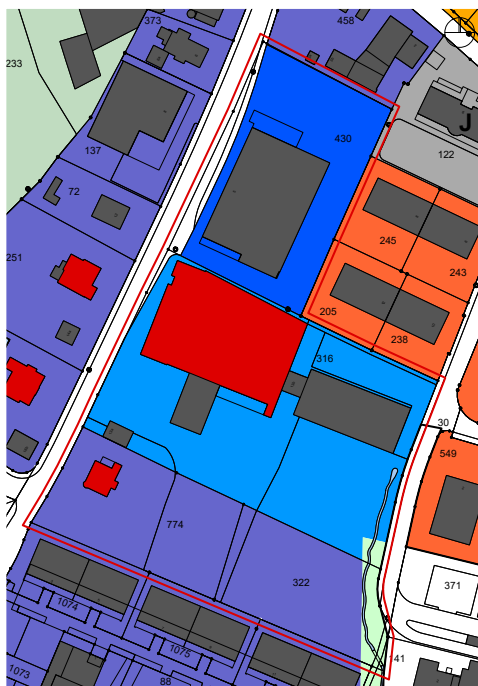
4. ÄNDERUNG DER GRUNDORDNUNG

4.1 Ziel

Beim Planungsschritt Grundordnungsänderung besteht das Ziel darin, die zentralen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren respektive dem Referenzkonzept stufengerecht allgemeinverbindlich in die baurechtliche Grundordnung zu überführen. Auf der Grundlage der ZPP "Laupen Süd" wird später die Überbauungsordnung "Laupen Süd" erstellt. Die Bevölkerung der Gemeinde Laupen befindet an der Gemeindeversammlung über die Grundordnungsänderung. Die Überarbeitung des Referenzkonzeptes zog keine inhaltlichen Anpassungen der Zonenplan- und Baureglementsänderung nach sich.

4.2 Auszug Zonenplan

Die bisherigen Regelbauzonen A1, A3 und WG3 werden aufgehoben und durch die ZPP "Laupen Süd" ersetzt.



Links: Ausschnitt
Zonenplan heute
Rechts: Ausschnitt
Zonenplan mit neuer
ZPP "Laupen Süd",
f.M.

Legende Siedlung

	Wirkungsbereich der Änderungen
	W2b Wohnzone
	W3 Wohnzone
	WG3 Wohn- und Gewerbezone
	A1 Arbeitszone 1
	A3 Arbeitszone 3
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	BHZ Bauernhofzone
	GrZ Grünzone
	ZPP Zonen mit Planungspflicht
	UeO Überbauungsordnung
	schützenswerter Bau

4.3 Auszug Baureglement

Planungszweck

- > Planung und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung verbunden mit einer ortsverträglichen Umnutzung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik.
- > Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.
- > Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten und Spielflächen.
- > Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.

Art der Nutzung

- > Wohnnutzung und stilles sowie mässig störendes Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.
- > Im schützenswerten Teil der alten Ritz-Fabrik ist die Verkaufsnutzung für Produkte des täglichen Bedarfs zugelassen.

Mass der Nutzung

Sektor I

GFo minimal: 2'500 m²

GFo maximal: 4'000 m²

Sektor II

GFo minimal: 10'000 m²

GFo maximal: 13'000 m²

Gestaltungsgrundsätze

Die Überbauung ist nach den Vorgaben des Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden. Massgebend sind insbesondere folgende Punkte:

- > Der schützenswerte Teil der alten Ritz-Fabrik behält seine Stellung als ortsbildprägendes Element an der Bösingenstrasse.
- > Der Strassenraum zur Bösingenstrasse hin wird hochwertig gestaltet.
- > Für den Langsamverkehr ist eine öffentlich zugängliche Ost-West-Verbindung zu erstellen.
- > Die Einheit von Fabrikantenvilla und -garten ist zu erhalten.
- > Im zentralen Grünbereich ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen.

Lärm

ES III

4.4 Lesehilfe

Mit der ZPP Laupen Süd soll in erster Linie die Wohnnutzung im südlichen Ortsteil von Laupen verankert werden. Ein weiterer Hauptbestandteil ist die Ermöglichung der Verkaufsnutzung im Erdgeschoss der alten Ritz-Fabrik (z.B. Detailhandel). Stilles und mässig störendes Gewerbe im Sinne des Musterbaureglements soll möglich bleiben.

Die Ansprüche an die Innenentwicklung werden via Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) festgeschrieben. Es wird eine G_{Fo}-Spannbreite pro ZPP-Sektor festgelegt, was eine ortsverträgliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig einen gewissen Spielraum für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung lässt. Die Geschossfläche oberirdisch oder G_{Fo} hat in der Planung die Bruttogeschossfläche abgelöst. Sie beschreibt die allseitig umschlossene Grundfläche der zugänglichen Geschosse.

Die Grundsätze als Ergebnis aus dem Gutachterverfahren finden sich im Planungszweck der ZPP Laupen Süd 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 zweiten Gutachterverfahrens verabschiedete Referenzkonzept wird als verbindliche Grundlage für die Gestaltung festgelegt.

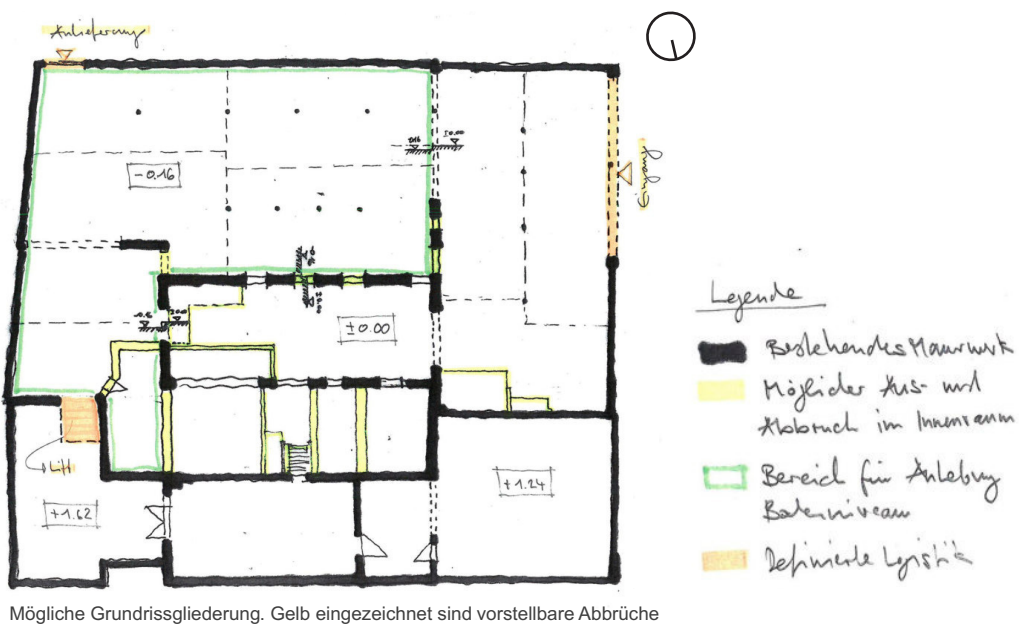
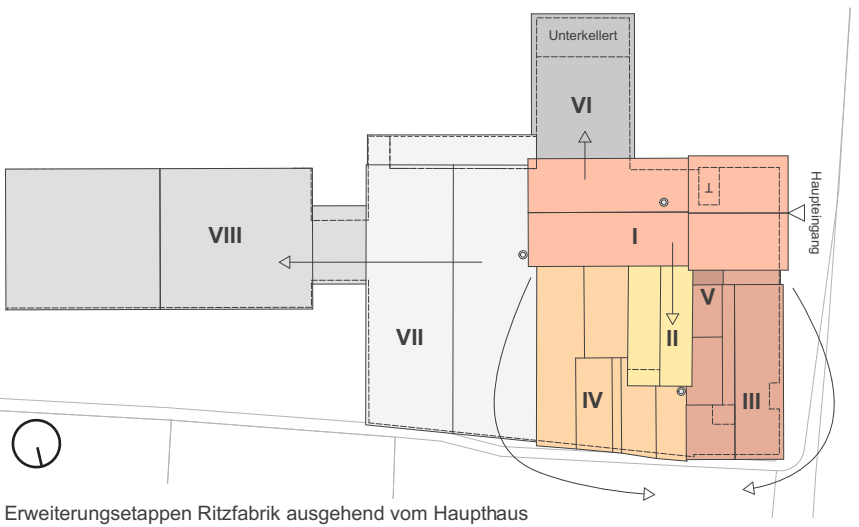
Durch die G_{Fo}-Vorschrift werden in Kombination mit dem Referenzkonzept (z.B. Lage, Geschoszahl) die Gebäudedimensionen vorgegeben, auch wenn beispielsweise keine maximale oder minimale Gebäudekote in Metern über Meer festgeschrieben ist.

Darüberhinaus werden in der ZPP die zentralen Erkenntnisse aus dem Referenzkonzept direkt verankert: Erhaltung/Schärfung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik, hochwertige Gestaltung der Bösingenstrasse, Einheit Fabrikantenvilla und Villengarten, Errichtung eines Spielplatzes.

Geschützter Teil der alten Ritz-Fabrik

Unten aufgeführt sind die Erweiterungsetappen der Ritzfabrik (vgl. obere Abbildung). Die Etappen I bis V entsprechen dem Bereich des geschützten Teils. Die Etappen VI, VII und VIII werden zurückgebaut.

Der Grundriss (vgl. untere Abbildung) zeigt einen mit der kantonalen Denkmalpflege besprochenen Plan mit vorstellbaren Abbrüchen.



5. ÜBERBAUUNGSORDNUNG "LAUPEN SÜD"

5.1 Ziel

Die Überbauungsordnung hat die stufengerechte Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren zum Ziel und legt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Baugesuche fest. Die Verabschiedung der Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

5.2 Auszug Überbauungsplan



5.3 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. Die geänderten Eigentumsverhältnisse lassen sich wie unten aufgeführt darstellen.

Situation vorher



Situation nachher



 Grundeigentum: Der Bereich des Gehweges entlang der Bösingenstrasse geht ins Eigentum des Kantons über.

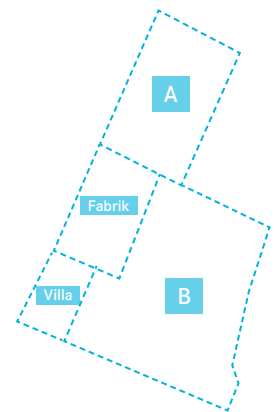
5.4 Lesehilfe

Systematik

In der Überbauungsordnung Laupen Süd wird grundsätzlich zwischen Bereichen mit Gebäuden (Baubereichen/Schutzobjekte), 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 offen lassen. In den Baubereichen A sind drei- bis viergeschossige, strassenbegleitende Wohnbauten zulässig. Für die bessere Einsehbarkeit des Schlosses von der Bösingenstrasse aus wird der Baubereich A1 um ca. 7° von der Strasse weggedreht. Zudem wird die Gebäudehöhe in den Bereichen A1.1, A2.1 und A3.1 (Teilbereiche zur Bösingenstrasse) beschränkt, um der Ritz-Fabrik eine ortsprägende Stellung zu gewähren. Die realisierbare Geschossfläche wird neben der Geschosszahl durch maximale Höhenkoten limitiert.

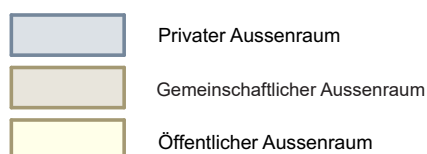


In den Baubereichen B ist ein Ensemble aus drei fünfgeschossigen Gebäuden für die Wohnnutzung zulässig. Der nicht geschützte Teil der Ritz-Fabrik wird abgerissen.

Der geschützte Teil der alten Ritz-Fabrik wird erhalten. Es ist eine Verkaufsnutzung im Erdgeschoss möglich. Sowohl der geschützte Teil der Ritz-Fabrik als auch die Fabrikantenvilla bleiben Schutzobjekte im Sinne der kantonalen Gesetzgebung. Die Wohnnutzung ist zulässig.

Aussenraum

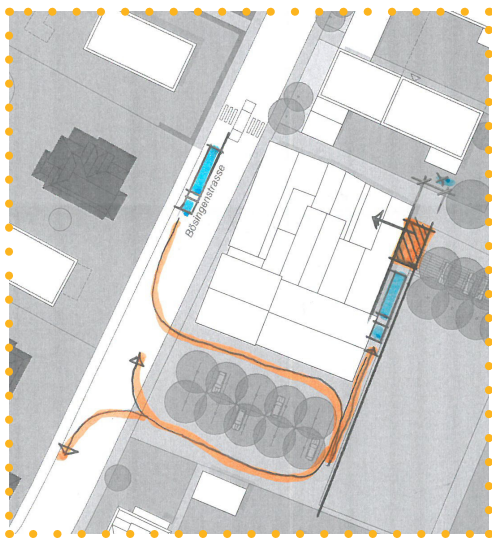
Der Aussenraum ist grundsätzlich in privaten Aussenraum, siedlungsbezogenen (gemeinschaftlichen) und öffentlichen Aussenraum (insbesondere Erschliessung) unterteilt. Der private Aussenraum ist den Erdgeschosswohnungen in den Baubereichen A und B respektive der Fabrikantenvilla zugeordnet. Im gemeinschaftlichen Aussenraum ist eine optimale Durchwegung sowie die Nutzung durch die diversen Anspruchsgruppen vorgesehen. Insbesondere die zentrale Grünfläche in der Arealmitte soll gemeinschaftlich genutzt werden können.



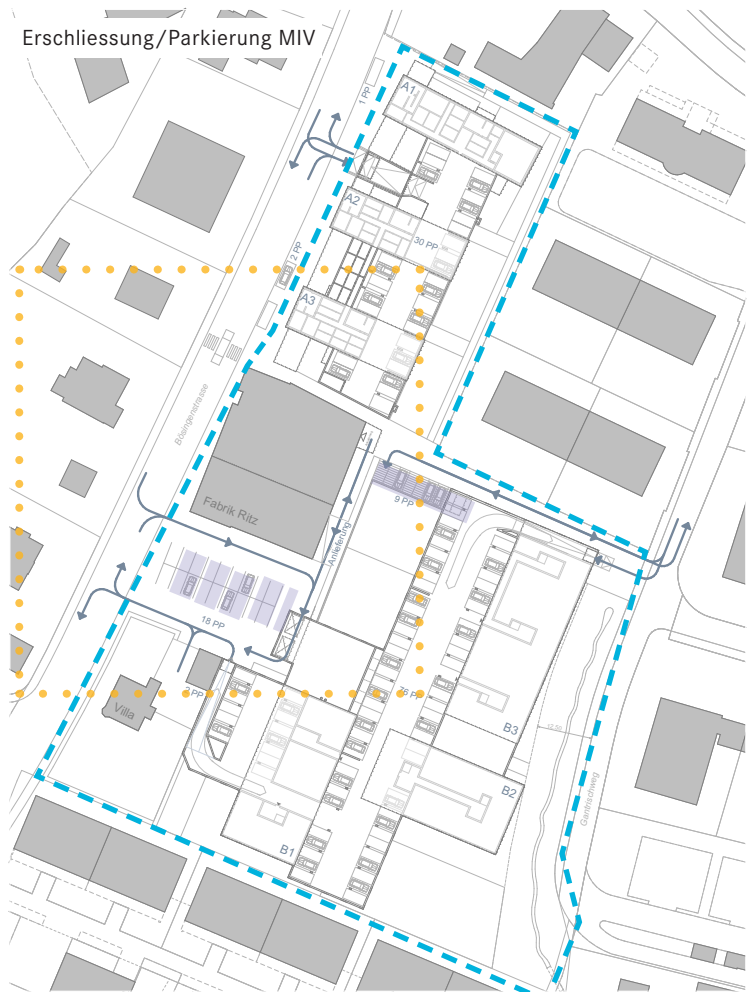
Erschliessung/Anlieferung

Der öffentliche Aussenraum entspricht der Fläche der oberirdischen Erschliessung und bildet u.a. die zentrale Ost-West-Verbindung für den Langsamverkehr. Der Vorplatz Ritz zwischen Villa und Fabrik ist ein multifunktionaler Platz mit Erschliessungs-, Parkierungs- und Gestaltungsfunktion.

Autos können zu und ab den Zufahrten der Einstellhallen verkehren (Bereich A 30 Plätze, Bereich B 79 Plätze). Eine oberirdische Querverbindung für den MIV ist nicht vorgesehen, hingegen ist in der Überbauungsordnung eine feinmaschige Durchwegung für den Langsamverkehr vorgeschrieben. Die Anlieferung für die Ritz-Fabrik erfolgt über den Vorplatz.



Situation Anlieferung via Vorplatz Ritz.



■ = oberirdische Parkplätze MIV (18 + 9). Zusätzliche 3 Parkplätze entlang Bösingenstrasse (Coop-Areal). Restliche Parkplätze in Einstellhalle.

Lärm

Gemäss dem Factsheet Lärm (vgl. Anhang, separates Dokument) muss bei jedem Bauvorhaben mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden.

Qualitätssicherung

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

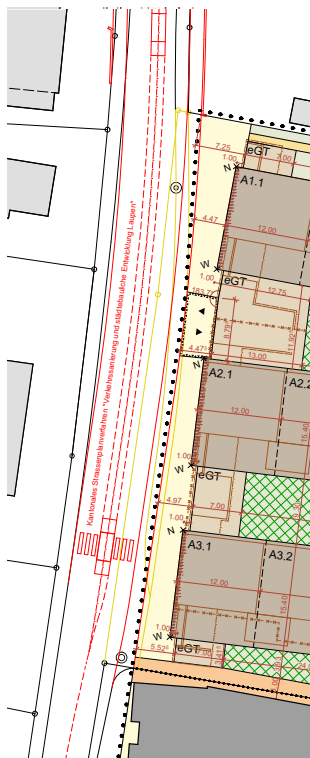
Abstimmung Referenzkonzept/UeO/Strassenplan

In den UeO-Vorschriften (Bereich Strassenraumgestaltung) ist festgehalten, dass die UeO im Bereich Bösingenstrasse der sicheren, attraktiven und belebenden Gestaltung des Raumes entlang der Bösingenstrasse dient. Die Umsetzung erfolgt in Koordination mit dem Kantonalen Strassenplanverfahren "Verkehrssanierung und städtebauliche Entwicklung Laupen". Der Perimeter der zukünftigen Gehwege geht ins Eigentum des Kantons Bern über.

Der UeO Perimeter wurde auf den Strassenplanperimeter abgestimmt. Eine weitere Koordination zwischen den beiden Projekten ist notwendig (Bsp. Längsparkierung Bösingenstrasse). Das Referenzkonzept und zu einem späteren Zeitpunkt die Vor- und Bauprojekte im Areal Laupen Süd machen fachlich abgestützte (beurteilt durch ein kompetentes Beurteilungsgremium), zentrale Aussagen zur optimalen Gestaltung des Strassenraums (vgl. Abb. unten Referenzkonzept).

Eine Umsetzung des Strassenraums auf Höhe Coop-Areal im Sinne des Referenzkonzepts Laupen Süd in Abstimmung mit dem Strassenplanverfahren ist zweckmässig und sinnvoll.

Bereich Bösingenstrasse Coop-Areal



UeO-Plan



Strassenplan

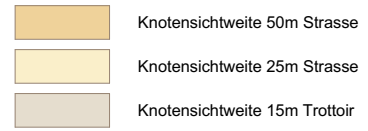


Referenzkonzept Bereich A

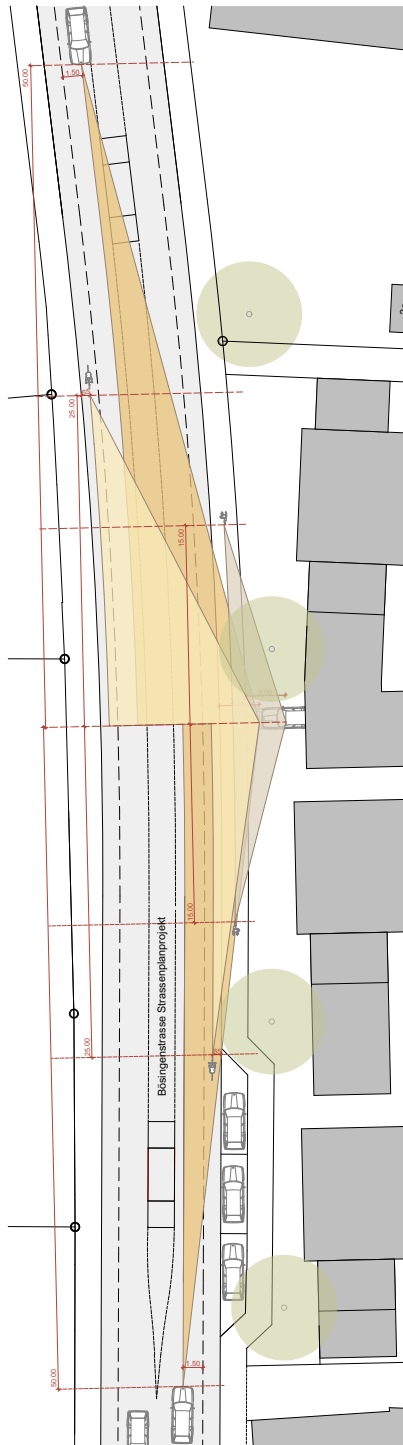


Sichtverhältnisse

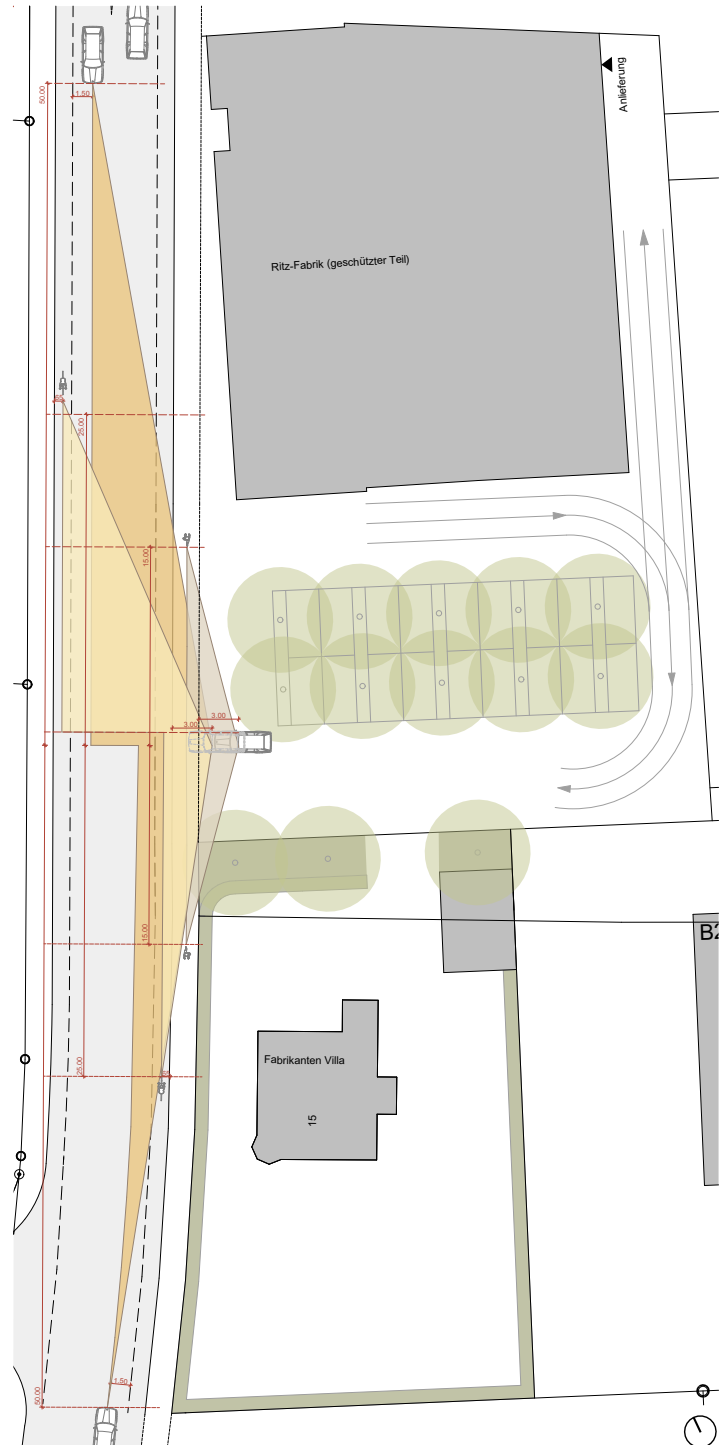
Die Sichtverhältnisse und Fahrgeometrien entlang der Bösingstrasse sind in der Folge dargestellt.



Höhe Baubereich A

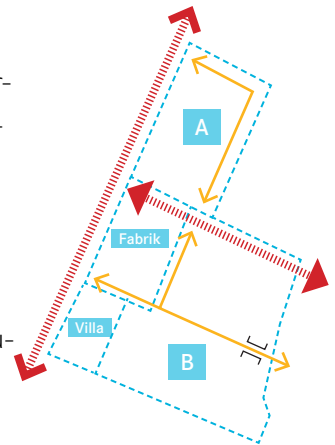


Höhe Ritz-Fabrik



Langsamverkehrsführung

Nebstehend ist die mit der UeO geplante Führung des Langsamverkehrs schematisch abgebildet. Die Hauptverbindungen sind öffentliche Fuss- und Radwege und werden durch die Gemeinde unterhalten. Die Nebenverbindungen sind grundsätzlich arealinterne Fusswegverbindungen. Der Fokus liegt auf der attraktiven Ost-West-Verbindung für Velo- und Fussverkehr. Um die Erreichbarkeit des gemeinschaftlichen Aussenraums (Typ II) zu verbessern, darf ein Gewässerübergang für den Fussverkehr realisiert werden. Auch der Strassenraum in Nord-Süd-Richtung entlang der Bösingenstrasse soll für den Langsamverkehr möglichst attraktiv gestaltet werden (Lage ausserhalb von ZPP und UeO).



Tempo-30-Zone

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde angeregt die mit der Umgestaltung der Bösingenstrasse vorgesehene Tempo-30-Zone bis zur Einmündung des Bleikenwegs zu verlängern. Es handelt sich um eine Kantonsstrasse. Die Verlängerung der Tempo-30-Zone ist ausserhalb der vorliegenden Planung mit den kantonalen Stellen zu prüfen.

----- Hauptverbindung
Langsamverkehr
— Nebenverbindung
(Fussverkehr)

Gewässer/Gewässerraum

Am südöstlichen Rand des UeO-Perimeters verläuft der Schmutzemattbach. Stand Auflage/Genehmigung UeO Laupen Süd ist nicht klar, wie in einem Bauprojekt der Gewässerverlauf verändert wird. Es steht eine Verlängerung des offenen Verlaufs zur Diskussion. Aufgrund der Empfehlung im Vorprüfungsbericht (31.01.2020) wird der Gewässerraum in der UeO hinweisend gezeigt, analog des heutigen Zustandes: Nachdem der Bach offen verläuft, wird er fast rechtwinklig in die Leitung unter dem Jungfrauweg/Gantrischweg eingedolt. Im Gutachterverfahren, welches dem Referenzkonzept vorausging, wurde zudem festgehalten, dass für die gute Anbindung des gemeinschaftlichen Aussenraums ein zusätzlicher Übergang erstellt werden darf. Auf Stufe UeO ist weder die genaue Lage, noch die genaue Dimension dieses Übergangs klar, weshalb auf eine vermassete Festlegung verzichtet wird. Klar ist, dass der Übergang einzig für den Fussverkehr und in den Dimensionen sehr zurückhaltend erstellt werden muss.

Spielfläche

Die UeO, basierend auf dem Referenzkonzept, sieht vor, im gemeinschaftlichen Aussenraum (Typ II) eine Spielfläche (rot) von mindestens 600 m² zu realisieren, welche das Zentrum des gemeinschaftlichen Aussenraums bildet. Weiter sind rund 1'230 m² Spiel- und Aufenthaltsflächen (blau) vorgesehen (vgl. Abb. unten).

Ausschnitt Referenzkonzept mit Dimension der Spielfläche (zusammenhängend):



6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Details der Abwägung der Planungsauswirkungen können der Tabelle nach Art. 47 RPV in Anhang d entnommen werden.

6.1 Gesamtabwägung

Die Raumwirkung der geplanten Überbauung ist ortsbaulich verträglich und stärkt die Identität des Ortsteils Laupen Süd. Die schützenswerten Gebäude, insbesondere Ritz-Fabrik und Fabrikantenvilla, sind gewinnbringend in die Planung einbezogen worden. Städtebaulich wird raffiniert auf die herausfordernde Situation reagiert.

Gleichsam wird der Maxime der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen: Es wird eine angemessene ortsbauliche Dichte erreicht. Dadurch wird ein Bevölkerungswachstum an einem gut erschlossenen Ort ermöglicht.

Im Zentrum der geplanten Überbauung wird gemeinschaftlicher, qualitativ hochwertiger Freiraum geschaffen. An der Bösingenstrasse entsteht hochwertiger Strassenraum. Diese Räume stehen allen Anwohnern zur Verfügung.

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verkaufsladens im geschützten Teil der alten Ritz-Fabrik wurden optimiert. Die Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo kann über den Perimeter hinaus verbessert werden.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Mitwirkung und Information der Bevölkerung

Die Mitwirkung zur ZPP "Laupen Süd" dauerte vom 10. Februar bis am 21. März 2022. Zum Auftakt der Mitwirkung und zur Information der Bevölkerung fand am Donnerstagabend, dem 10. Februar 2022, ein online Mitwirkungsanlass statt. Das Video zum Anlass konnte über die Homepage der Gemeinde sowie die Projekt-Homepage im Nachgang angeschaut werden. Auf der Projekt-Homepage wurden alle Inhalte der Planung inklusive Überbauungsordnung und Referenzkonzept erläutert und konnten bezogen werden. Über das E-Mitwirkungsportal konnte die Bevölkerung zu allen Planungsinstrumenten mitwirken. Gleichzeitig standen die traditionellen Mitwirkungskanäle offen und die Unterlagen sowie das Modell des Projekts konnten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist sind dreizehn (13) Mitwirkungsbeiträge bei der Gemeinde eingegangen. Die ausführliche Stellungnahme zu den Eingaben können im Mitwirkungsbericht eingesehen werden.

7.2 Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 17. August 2022 stellt das AGR die Genehmigung der Baureglements- und Zonenplanänderung sowie der Überbauungsordnung "Laupen Süd" in Aussicht. Generell waren noch Präzisierungen des Überbauungsvorschriften sowie im Erläuterungsbericht vorzunehmen. Es waren die folgenden Genehmigungsvorbehalte zu bereinigen:

Überbauungsplan

	Bemerkung
UeP	Der zu gross gefasste Bereich für die Erschliessung des MIV (Tiefgaragenrampe) wird entsprechend dem Referenzkonzept (+ 1m) verkleinert.
UeP	Der Gewässerraum für den eingedolten Abschnitt des Schmutzenmattgrabens wird ergänzt.
UeP	Die Signatur für die Ein- und Ausfahrt an der Bösingenstrasse im Bereich des Vorplatzes Ritz wird ergänzt.

Überbauungsvorschriften

Artikel	Bemerkung
7 Abs. 3	Die vorspringenden Gebäudeteile werden auf max. 50% des dazugehörigen Fassadenabschnittes beschränkt.
8 Abs. 3	Die vorspringenden Gebäudeteile werden auf max. 50% des dazugehörigen Fassadenabschnittes beschränkt.

13	Der Fachbericht Lärm liegt vor und kann den Unterlagen im weiteren Planungsverfahren beigelegt werden. Die Formulierungen (UeV und Erläuterungsbericht) werden gemäss Fachbericht angepasst
15 Abs. 5	Es sind keine Attikas zulässig. Bestimmungen werden gestrichen.
19 Abs. 1	Die Spielfläche ist nicht "öffentlich" sondern öffentlich zugänglich" und verbleibt im Besitz der Grundeigentümerschaft. Die durchgehende Mindestbreite der Spielfläche von 14 m wird festgeschrieben.
24 Abs. 2	Die Bestimmungen zu den Fuss- und Radwegen werden überarbeitet und klarer formuliert. Die Wege sind "öffentlich zugänglich" und verbleiben im Besitz der Grundeigentümerschaft.

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise des AGR wurden geprüft und mehrheitlich umgesetzt.

7.3 1. Öffentliche Auflage

Die Unterlagen der Planung lagen vom 16. Februar bis 20. März 2023 auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten online via www.zpp-laupensued.ch bezogen werden. Während der öffentlichen Auflage sind 2 Einsprachen und 4 Rechtsverwahrungen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 28. April und 12. Mai 2023 statt und die Einsprachen wurden aufrechterhalten.

7.4 2. Öffentliche Auflage

Aufgrund des ersten Baugesuchs (Bereich A) waren Präzisierungen der Überbauungsvorschriften nötig. Da die Unterlagen noch nicht definitiv genehmigt waren, wurde die laufende Genehmigung sistiert, die Vorschriften der UeO im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 angepasst. Die geringfügigen Anpassungen der Überbauungsvorschriften lagen vom 1. Februar bis 4. März 2024 auf der Gemeindeverwaltung auf. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen und keine Rechtsverwahrungen eingegangen. Entsprechend fanden keine Einspracheverhandlungen statt. Die Bekanntmachung folgt.

7.5 3. Öffentliche Auflage

Im Zuge der Genehmigung sind Vorbehalte zur ZPP und UeO vorgebracht worden. Diese werden gemäss dem Anhörungsschreiben des AGR vom 27. November 2024 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV bereinigt. Während der Auflagefrist sind vier (4) Einsprachen und eine (1) Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einspracheverhandlungen fanden am 12. und 18. März 2025 statt. Keine der Einsprachen wurde zurückgezogen.

7.6 4. Öffentliche Auflage

Im Zuge der Genehmigung sind letzte Vorbehalte zur Überbauungsordnung vorgebracht worden. Diese werden gemäss dem Anhörungsschreiben des AGR vom 16. Dezember 2025 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV bereinigt.

7.7 Beschluss und Genehmigung

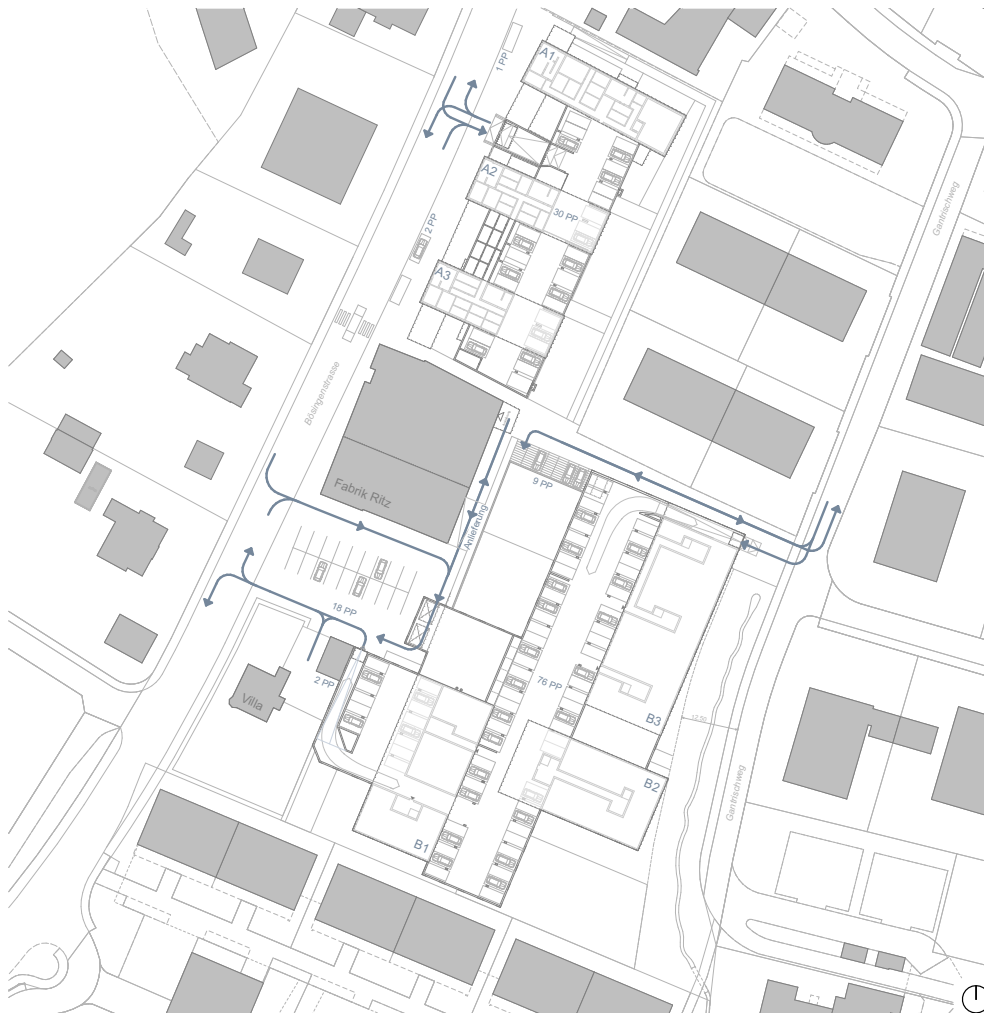
Die ZPP und UeO Laupen Süd werden nach Abschluss der letzten Anpassungen dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

8. ANHANG



- a. Referenzkonzept "Laupen Süd", Ramseier + Stucki Architekten AG, 17.01.2021
(separates Dokument) inkl. Anhang
- b. Factsheet Lärm für Werkstattverfahren, B+S AG, Pierre Perrenoud, 18.07.2019
(separates Dokument)
- c. Parkplatznachweis Velo (nach Art. 16/17 BauG und 49ff BauV)
- d. Parkplatznachweis MIV (nach Art. 16/17 BauG und 49ff BauV)
- e. Berechnung Geschossfläche oberirdisch/Geschossflächenziffer oberirdisch
- f. Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen (Kanton Bern)
- g. Bericht nach Art. 47 RPV, Tabelle

c. Parkplatznachweis Velo (nach Art. 16/17 BauG und 49ff BauV)



	Baufeld A	Baufeld B		
Vorplatz Ritz				
Velo-Abstellplätze (AP) gedeckt	26	86		0
Velo-Abstellplätze offen	18	40		30
Total Abstellplätze	44	126		30
Anzahl Wohnungen	22	62	GF Verkauf [m²] 1'000	
Faktor APg/Whg	1.2	1.0	AP minimal pro 100 m²	3
Faktor APo/Wohg	0.8	2.0	AP effektiv pro 100 m²	3

d. Parkplatznachweis MIV (nach Art. 16/17 BauG und 49ff BauV)

	Baufeld A	Baufeld B	Villa	Ritz-Fabrik
Wohnungen/Geschossfläche	22	62	1	<1000m ² (Einkaufen)
Minimallanzahl PP	11	31	1	27
Maximalanzahl PP	44	124	4	45
Geplante Parkplätze				
Einstellhalle/Gedeckt	30	76	2	0
Besucher/offen	3	9	–	18
Total	33	85	2	18

Voraussichtliche Fahrten je Ausfahrt:

Zur Untersuchung der zu erwartenden Fahrten führte die Gemeinde eine Verkehrszählung an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Siedlung Stegmätteli durch. Die Zählungen haben ergeben, dass zwischen dem 7. November (09:55 Uhr) und dem 14. November 2022 (15:36 Uhr) insgesamt 795 Fahrten in und aus der Tiefgarage stattfanden. Dies ergibt einen Tagesschnitt von rund 114 Fahrten an der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Stegmätteli. Davon abgeleitet wurden die zu erwartenden täglichen Fahrten an den Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen der geplanten Überbauung Laupen Süd geschätzt.

Sektor A

Wohnungen	22
Parkplätze	30
Fahrten am Tag	26

Sektor B - Ausfahrt

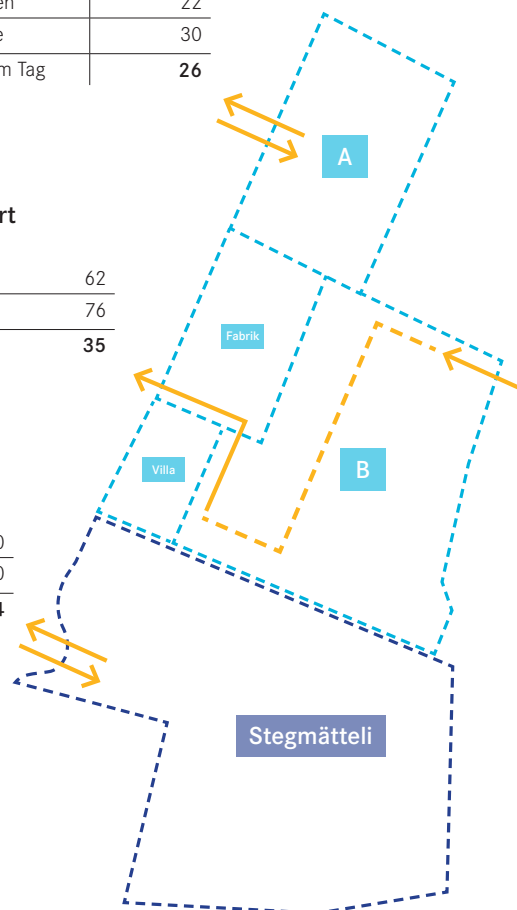
Wohnungen	62
Parkplätze	76
Fahrten am Tag	35

Sektor B - Einfahrt

Wohnungen	62
Parkplätze	76
Fahrten am Tag	35

Stegmätteli

Wohnungen	100
Parkplätze	150
Fahrten am Tag*	114



e. Berechnung Geschossfläche oberirdisch/Geschossflächenziffer oberirdisch

Baubereich A [ZPP Sektor I, vgl. ZPP Laupen Süd]

Haus A1	35.35 x 10.10 x 3	1'071 m ² GFo
	23.60 x 10.10 x 1	238 m ² GFo
Haus A2	30.00 x 10.10 x 3	909 m ² GFo
	18.25 x 10.10 x 1	184 m ² GFo
Haus A3	30.00 x 10.10 x 3	909 m ² GFo
	18.25 x 10.10 x 1	184 m ² GFo
Anbauten		270 m ² GFo
Total		<u>3'765 m² GFo</u>

Baubereich B [ZPP Sektor II]

Haus B1	37.00 x 18.00 x 5	3'330 m ² GFo
Haus B2	33.00 x 17.00 x 5	2'805 m ² GFo
Haus B3	47.50 x 18.00 x 5	4'275 m ² GFo
Total		<u>10'410 m² GFo</u>

Ritzfabrik [ZPP Sektor II]

Total		<u>2'050 m² GFo</u>
-------	--	--------------------------------

Villa [ZPP Sektor II]

Total		<u>500 m² GFo</u>
-------	--	------------------------------

Geschossfläche UeO Laupen Süd	<u>16'725 m²</u>
Grundfläche Perimeter	<u>15'685 m²</u>
Geschossflächenziffer, oberirdisch	<u>~ 1.06</u>

f. Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen (Kanton Bern)

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Laupen
nach Massnahmenblatt A 01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		667
Statistik	<p>A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.</p> <p>A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2017 [GAPTO])</p> <p>A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2017 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)</p> <p>A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen $A4=A2-A3$</p> <p>A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % $A5=A4/A2*100$</p> <p>A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2016 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)</p> <p>A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen $A7=A3+A6$</p> <p>A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2019 (AGR)</p> <p>A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) $A9=A7/A8$</p> <p>A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2019 (AGR)</p>	<p>nein</p> <p>3112</p> <p>2996</p> <p>116</p> <p>4%</p> <p>683</p> <p>3679</p> <p>54.8</p> <p>67</p> <p>61.0</p>
Vom Kanton vorgegeben	<p>K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C 01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum</p> <p>K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C 02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete</p> <p>K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C 02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)</p> <p>K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer $K5=(A7+A4)*K4$, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = $(A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2)$ unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34</p> <p>K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha $K7=K5/K6$, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = $(K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2)$, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"</p> <p>K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs berücksichtigen $ja=A9<K6$; $nein=A9>K6$</p>	<p>Zentren 3 und 4</p> <p>AE (Z34)</p> <p>-</p> <p>10%</p> <p>380</p> <p>57</p> <p>6.7</p> <p>nein</p>
Durch die Gemeinde zu überprüfen	<p>G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015); Stand 1.1.2019</p> <p>G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha $G2= K7-G1$</p> <p>G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern $K8=ja$; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); Stand 1.1.2019</p>	<p>-4.8</p> <p>1.8</p> <p>0.0</p>
Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha		1.8
Hinweis	Datenstand ist der 1.1.2019. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinden (G1 und G3) seit dem 1.1.2019 sind nicht berücksichtigt.	

g. Bericht nach Art. 47 RPV, Tabelle

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über alle raumrelevanten Themen, die Auswirkungen der Planung und die Interessenabwägung.

Legende Auswirkungen (A)

++	das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
+	das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
0	das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
-	das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
--	das Arbeitsthema ist ohne Relevanz und wurde in der Planung nicht berücksichtigt

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
A. RAUMORDNUNG				
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten				
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Insbesondere Innenentwicklung, Städtebau und Aussenraumplanung stark berücksichtigt	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Vorhandene Planung kann als Initiator für weitere ortsbauliche Überlegungen dienen	++
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens				
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Der Zersiedlung wird aktiv entgegengewirkt.	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Wird ermöglicht	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Wird ermöglicht	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Erfüllt	++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Quartier mit möglichem Vorbildcharakter	++
A.3 Geordnete Besiedlung				
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	Erfüllt	++
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung/Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	Integration/Abstimmung	++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Verkaufsnutzung verschoben; Ermöglichen von öffentlicher Nutzung in Fabrik (OG)	++
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotenzials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	Wurde berücksichtigt	+

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes				
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Intensive Freiraumplanung durchgeführt	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	Schutzbestimmungen eingehalten	+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Intensive Auseinandersetzung mit Umgebungsqualitäten	++
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität				
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Ist eines der Hauptziele der Planung, wird ermöglicht	++
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Umgesetzt	+
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen, Barrierenfreiheit	Umgesetzt	++
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	Aussenraumkonzept	++
A.6 Organisation des Verkehrs				
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	EGK C/D	+
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Erschliessung/Durchwegung verbessert	++
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Erschliessung/Durchwegung verbessert	+
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	Anforderungen der BauV erfüllt	+
A.7 Ver- und Entsorgung				
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Folgt	0
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen		0
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	-	--

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
B. UMWELT				
B.2 Lärm / Erschütterungen				
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Berücksichtigt	+
B.4 Gewässer				
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	Gewässer vorhanden, Gewässerraum wird respektiert	+
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen		0
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	Kulturlandschutz berücksichtigt	+
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich				
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der roten Liste betroffen		0
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen		0
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung		0
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und Vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden		0
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken				
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotenzialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt		0
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	Kantonsstrasse, geringes Risiko	0
C. WIRTSCHAFT				
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung				
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand		0
C.2 Investitionen durch die Gemeinde				
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Planungsaufwand, ansonsten private Investition	+
C.3 Investitionen durch Private				

Nr.	Thema	Schwellenkriterien	Interessenabwägung	A
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Grosse Investition	+
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Abwägung durch privaten Investor erfolgt	+
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Planungsaufwand	+
C.4 Standortfaktoren				
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Dem Rückgang von Arbeitsplätzen kann aufgrund der Planung möglicherweise entgegengewirkt werden.	+
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Einfluss vorhanden und berücksichtigt	+
C4.3	Lokale/regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	Angebots- und Nachfragestruktur berücksichtigt	+
D. GESAMTABWÄGUNG				
<p>Die Raumwirkung der geplanten Überbauung ist ortsbaulich verträglich und stärkt die Identität des Ortsteils Laupen Süd. Die schützenswerten Gebäude, insbesondere Ritz-Fabrik und Fabrikantenvilla, sind gewinnbringend in die Planung einbezogen worden. Städtebaulich wird raffiniert auf die herausfordernde Situation reagiert. Gleichsam wird der Maxime der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen: Es wird eine angemessene ortsbauliche Dichte erreicht, die Bevölkerungswachstum an einem gut erschlossenen Ort ermöglicht. Es wird zudem ein gemeinschaftlicher, qualitativ hochwertiger Freiraum sowie ein hochwertiger Strassenraum (Bösingenstrasse) geschaffen, der allen Anwohnern zur Verfügung steht. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verkaufsladens im geschützten Teil der alten Ritz-Fabrik wurden optimiert. Die Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo kann über den Perimeter hinaus verbessert werden.</p>				

