

Gesamtrevision der Ortsplanung

**Planungsatelier, 4. März 2026**

# Ziele heutiger Anlass

- Informationen zum aktuellen Stand des Gesamtprozesses
- Präsentation der wichtigsten konzeptionellen Inhalte der Ortsplanungsrevision
- Strategische Stossrichtungen und Zwischenergebnisse beraten und konsolidieren

**→ Rückmeldungen aus dem Anlass dienen der Konsolidierung und Konkretisierung der Planungsinstrumente.**

# Ablauf Anlass

Begrüssung

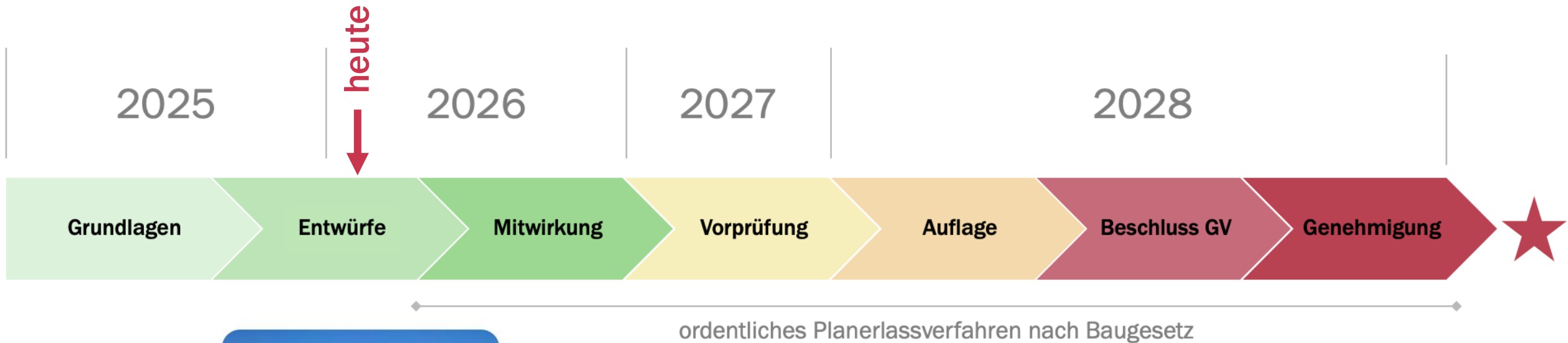
- 1) **Einleitung: aktueller Stand und Rückblick**
- 2) **OPR: Stossrichtungen und Zwischenergebnisse**
- 3) **Postenlauf: Inputs, Fragen, Bewertung (4 Runden à je 20 Minuten)**
  1. Thema: Konzept neuer Nutzungszonenplan
  2. Thema: Konzept Nutzungsart und Masse
  3. Thema: Konzept neuer Schutzzonenplan
  4. Thema: Konzept neuer Richtplan Verkehr
- 4) **Abschluss und Ausblick**

anschliessend Apéro

# 1) Einleitung: Rückblick und Stand Prozess

- a) Rückblick und Stand Prozess
- b) Ziele: OPR allgemein und heutiger Anlass

# 1) Einleitung: **Aktueller Stand im Prozess**



**Gesamtrevision der Ortsplanung  
Laupen – Einladung zum  
„Planungsatelier“**

Mittwoch, 4. März 2026, 19:15 Uhr bis ca. 21:00  
Uhr

# 1) Einleitung: **Atelier Herbst 2025**



Gemeinde Laupen | Planungsatelier 4. März 2026



**Ich akzeptiere bauliche Entwicklung in meiner Wohnungebung, wenn dadurch Landwirtschaftsland und Grünflächen erhalten bleiben.**

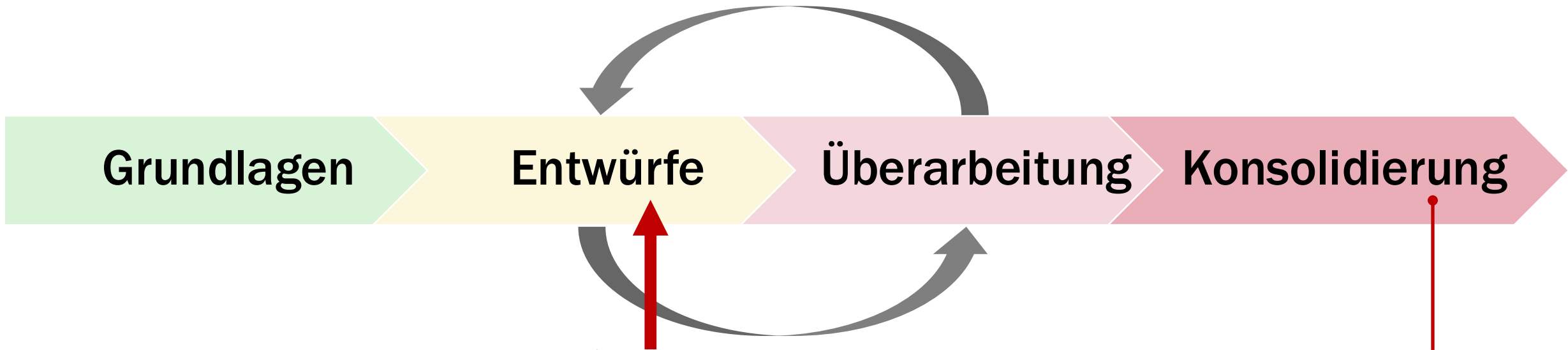
Frage 2



ich stimme nicht zu

ich stimme zu

# 1) Einleitung: **Rückblick 2025**



**Gemeinderat  
Februar 2026**



## **Bestehendes Instrumentarium**

Unter dieser Rubrik finden Sie alle Grundlagenunterlagen für die Ortsplanungsrevision.



## **Einladung zur Startveranstaltung**

Zum Start der Gesamtrevision der Ortsplanung Laupen sind alle interessierten Personen zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.



## **Einladung zum Anlass «Siedlungsentwicklung nach innen»**

Donnerstag, 4. September 2025 um 19:30 Uhr  
bis ca. 21:00 Uhr, Aula Sekundarschulhaus

## 2) Stossrichtungen & Zwischenergebnisse

- a) Nutzungszonen(-plan)
- b) Art und Mass der Nutzung
- c) Landschaft / Schutzzonenplan / Schutzbestimmungen
- d) Richtplan Verkehr

## 2a) OPR: **Nutzungszonen**

### Stossrichtungen







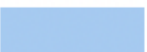

1. Die bestehende Anzahl und Unterscheidung der Nutzungs-/Bauzonen soll reduziert werden.

Es wird eine **Verallgemeinerung** mit eingehender **Reduktion** der Anzahl Nutzungszonen angestrebt vorgeschlagen.

# 2a) OPR: Nutzungszonen

## Umsetzungsvorschlag

### ALT

	W2a	Wohnzone
	W2b	Wohnzone
	W3	Wohnzone
	WG2	Wohn- / Gewerbezone, 2 Geschosse
	WG3	Wohn- / Gewerbezone, 3 Geschosse
	A1	Arbeitszone 1
	A2	Arbeitszone 2
	A3	Arbeitszone 3



### NEUE ZONENTYPEN

#### Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	M3	Mischzone M3
	A	Arbeitszone

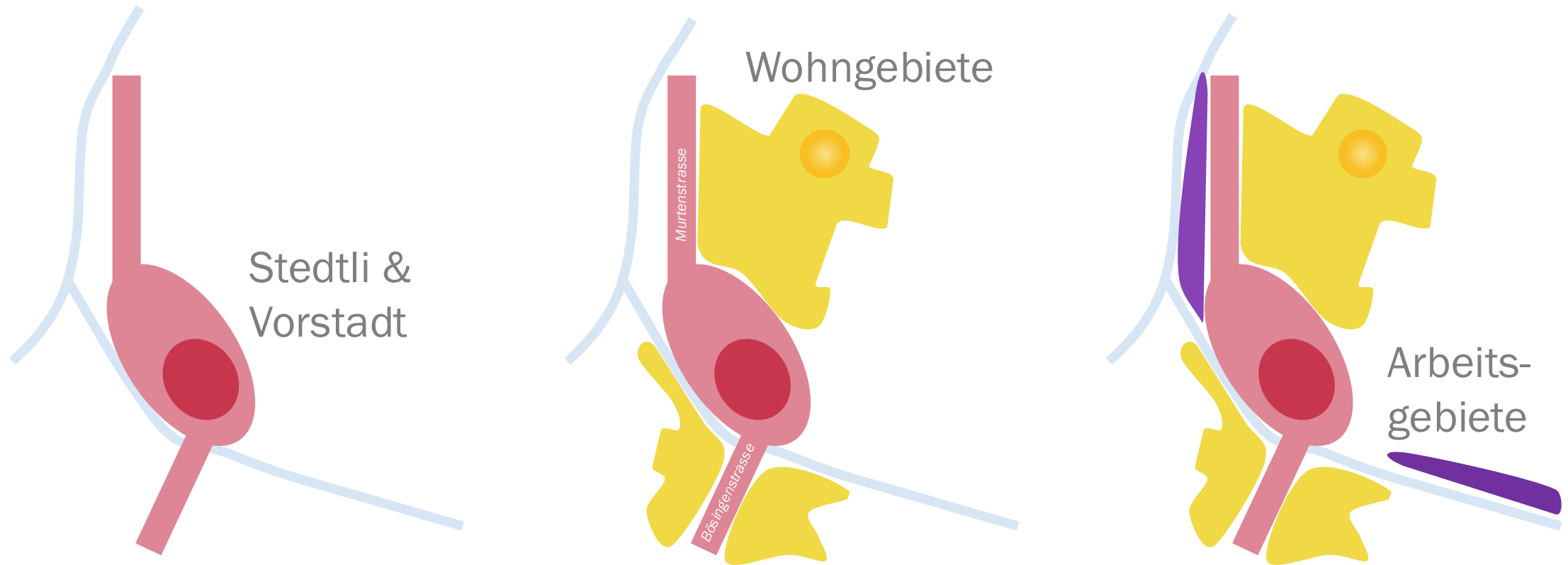
## 2a) OPR: **Nutzungszonenplan**

### Stossrichtungen

1. Die bestehende Anzahl und Unterscheidung der Nutzungs-/Bauzonen soll reduziert werden. Es wird eine **Verallgemeinerung** mit eingehender **Reduktion** der Anzahl Nutzungszonen angestrebt vorgeschlagen.
2. Der neue Zonenplan berücksichtigt bestehende Zentralitäten und **raumprägende Ordnungsprinzipien.**

## 2a) OPR: **Nutzungszonenplan**

Umsetzungsvorschlag: Grobkonzeption  
ZENTRUM – ACHSEN – GÜRTEL



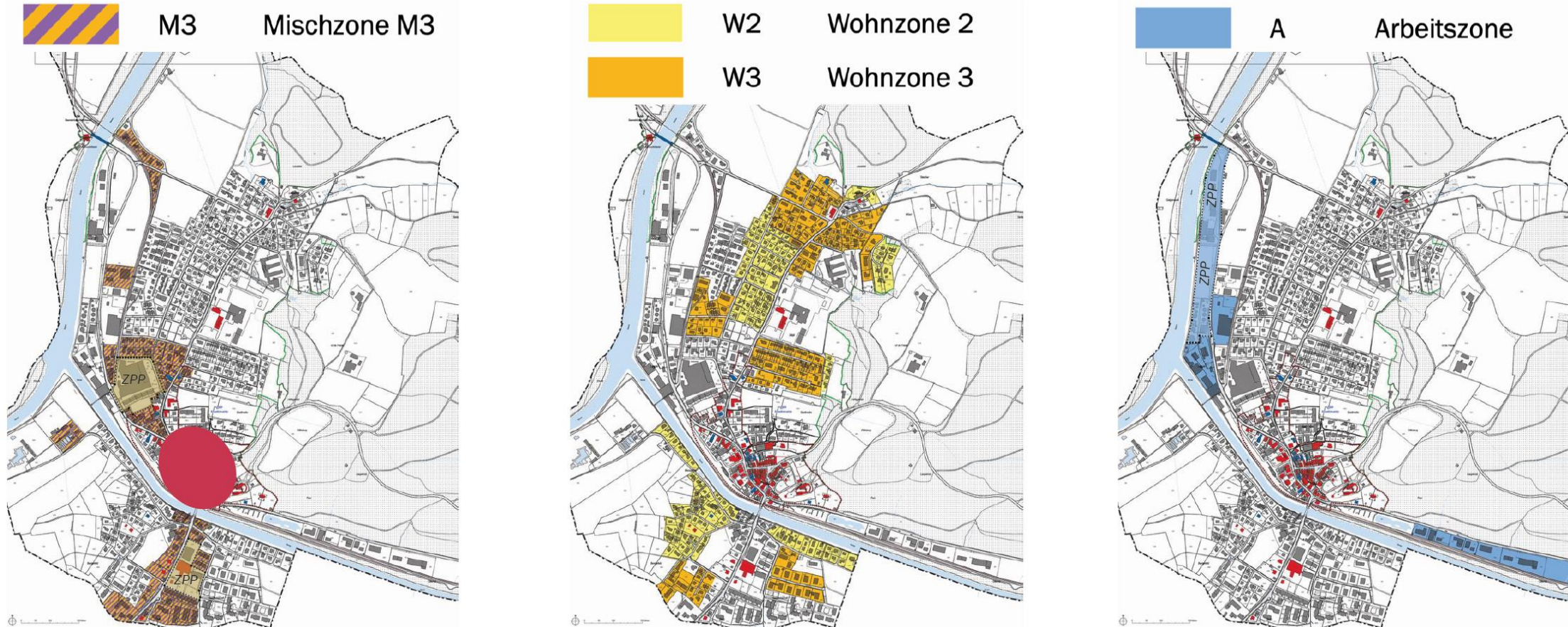
## 2a) OPR: **Nutzungszonenplan**

### Stossrichtungen

1. Die bestehende Anzahl und Unterscheidung der Nutzungs-/Bauzonen soll reduziert werden. Es wird eine **Verallgemeinerung** mit eingehender **Reduktion** der Anzahl Nutzungszonen angestrebt vorgeschlagen.
2. Der neue Zonenplan berücksichtigt bestehende Zentralitäten und raumprägende Ordnungsprinzipien.
3. Der neue Zonenplan soll wieder vermehrt eine übergeordnete und **langfristige Strategie** zur Lenkung der räumlichen Entwicklung abbilden.
4. Der neue Zonenplan generiert an geeigneten Standorten Potenziale zur **Innenentwicklung** und vermehrten **Durchmischung**.






# 2a) OPR: **Nutzungszonenplan**

## Umsetzungsvorschlag: Entwurf Nutzungszonenplan



## 2b) OPR: Mass der Nutzung

### Umsetzungsvorschlag: baupolizeiliche Masse

Zone	Abk.	kA (m)	gA (m)	Fh tr (m) <sup>+</sup>  3m	Fh a (m)	GL (m)	min. GFZo	max. GFZo	ÜZ	GZ	VG	ES
Wohnzone 2	W2	4	8	7.50  + 3m	10.50 	40	-	3)			2	II
Wohnzone 3	W3	6	12	10.50 9.50	13.50	40	0.55	0.8			3	II
Mischzone 3	M3	4	8	10.50 9.50  + 3m	13.50 	40	0.55	0.8			3	III
Arbeitszone	A	1)	1)	13.50	16.50		-	-	60%	10%		III

## 2b) OPR: **Art der Nutzung**

### Umsetzungsvorschlag: Vereinfachung Nutzungsarten

#### **Wohnzonen**

- Wohnen
- Stilles Gewerbe
- Neu: keine Differenzierung Bauweise in Ein-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser

#### **Mischzone**

- Wohnen
- Mässig störendes Gewerbe

#### **Arbeitszone**

- Arbeitsnutzungen, Anlagen zur Energieproduktion
- Vereinfachung der Bestimmungen bzgl. nicht zugelassener Nutzungen
- Neu: qualitativen Vorgaben zur Bauweise

#### **ZöN**

- Bildung
- Gesundheit, Pflege & Soziales
- Infrastruktur
- Religion
- Sport & Freizeit
- Verwaltung & öff. Dienstleistungen
- (Grün- und Freiraum)

# 2c) OPR: Überarbeitung Schutzzonenplan

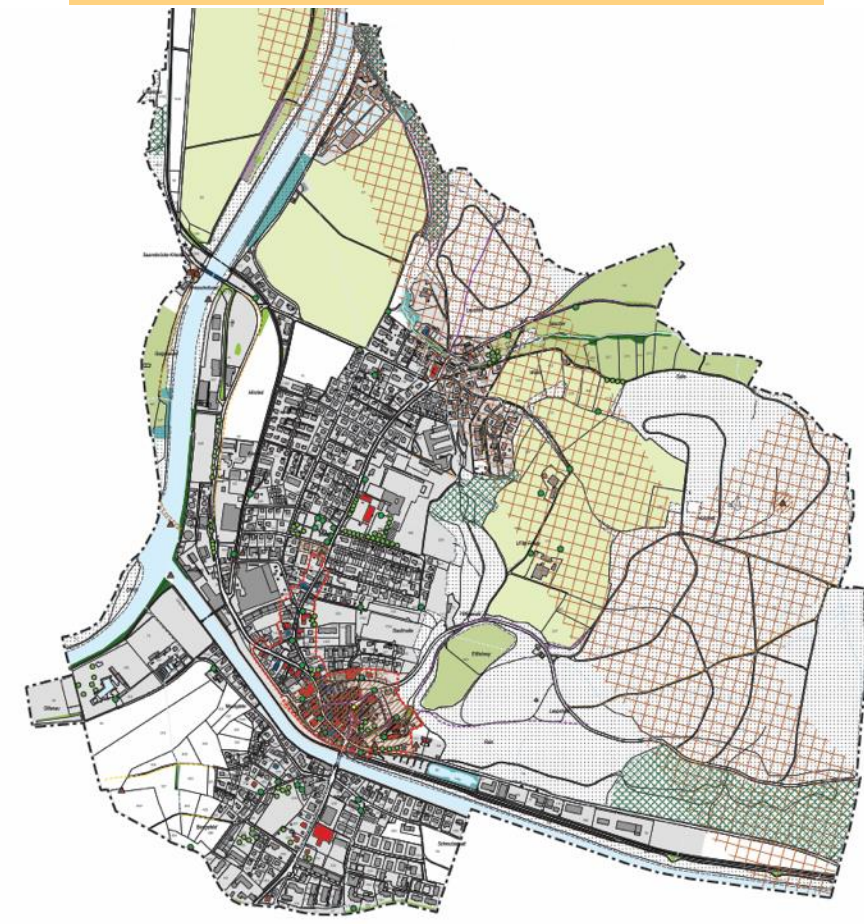
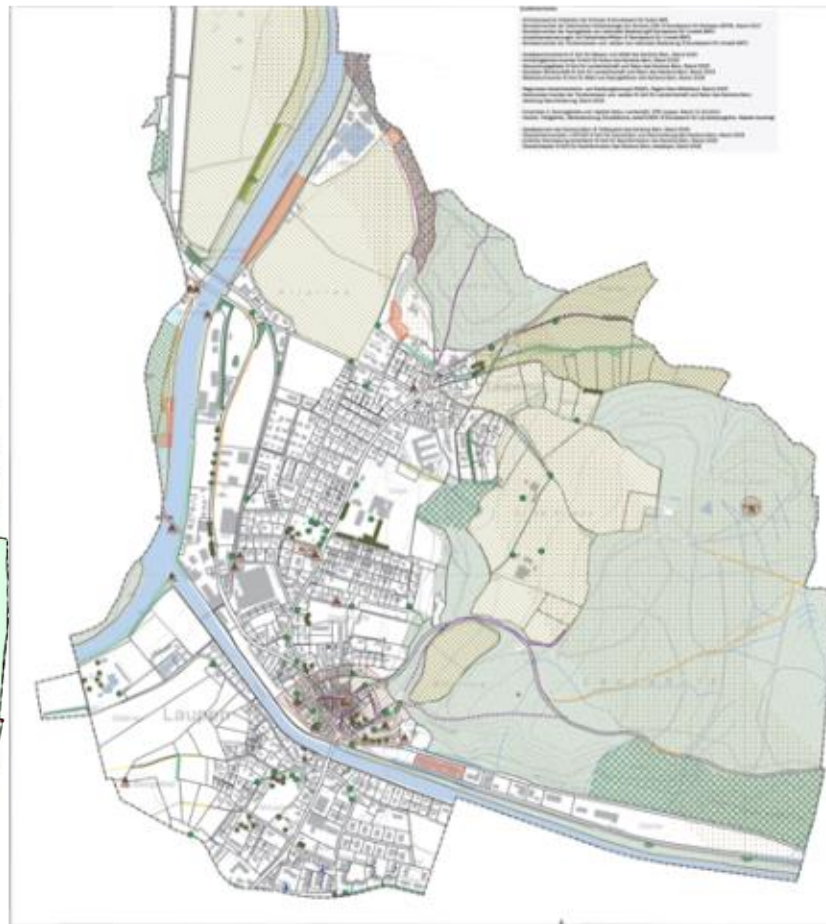
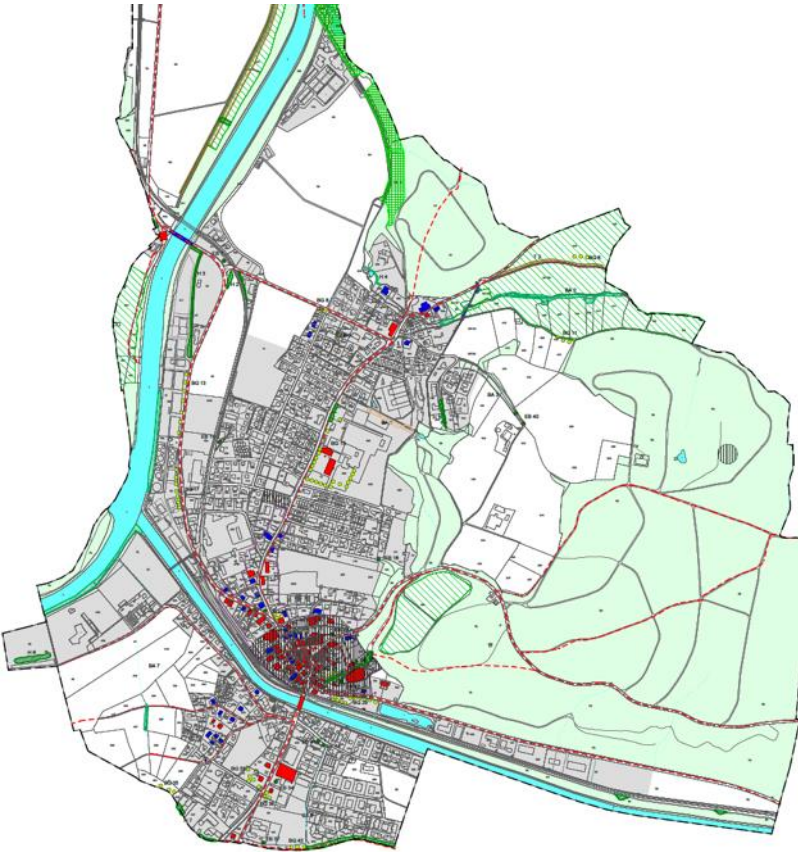
Schutzzonenplan alt



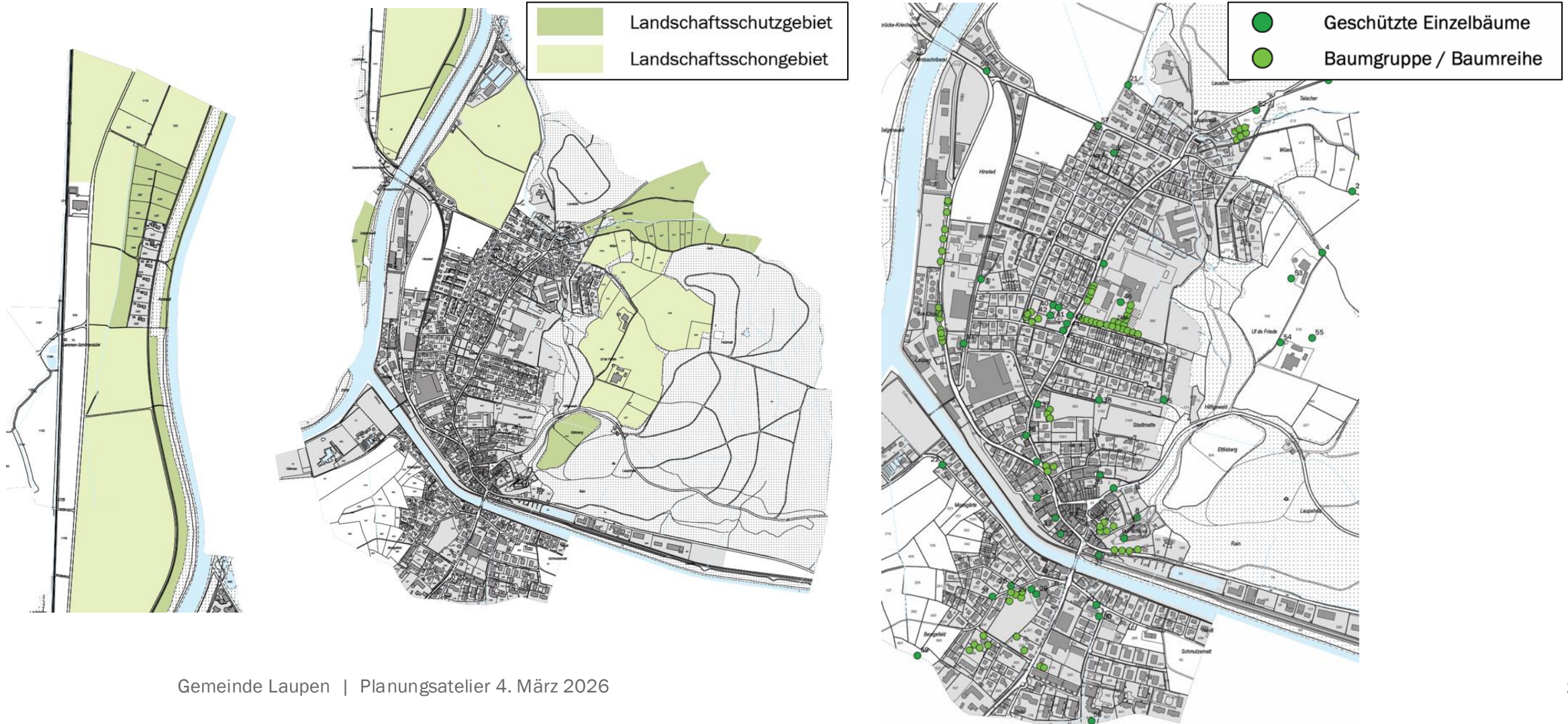
Landschaftsinventar



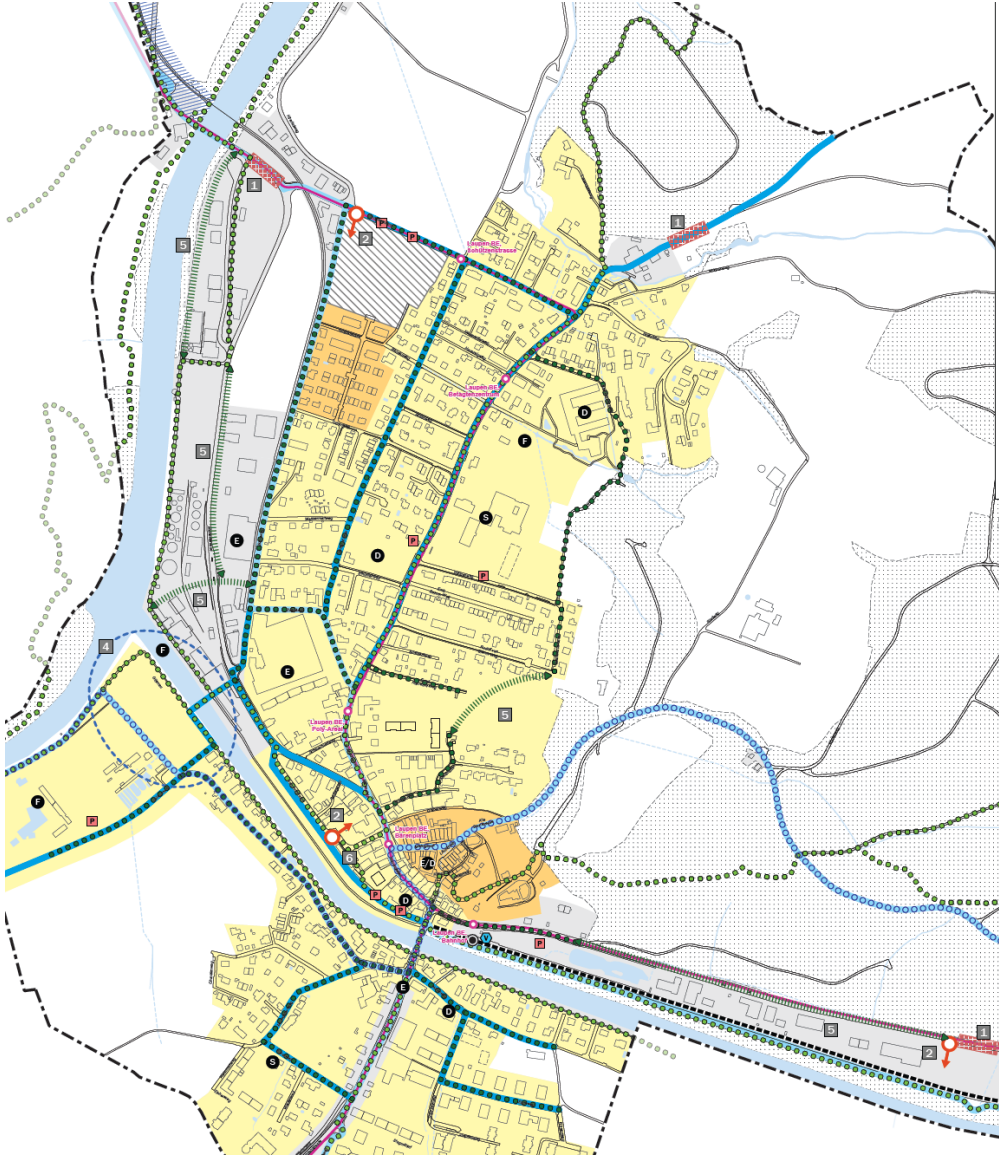
Schutzzonenplan NEU







# 2c) OPR: Landschaft und Bäume





## 2d) OPR: Richtplan Verkehr



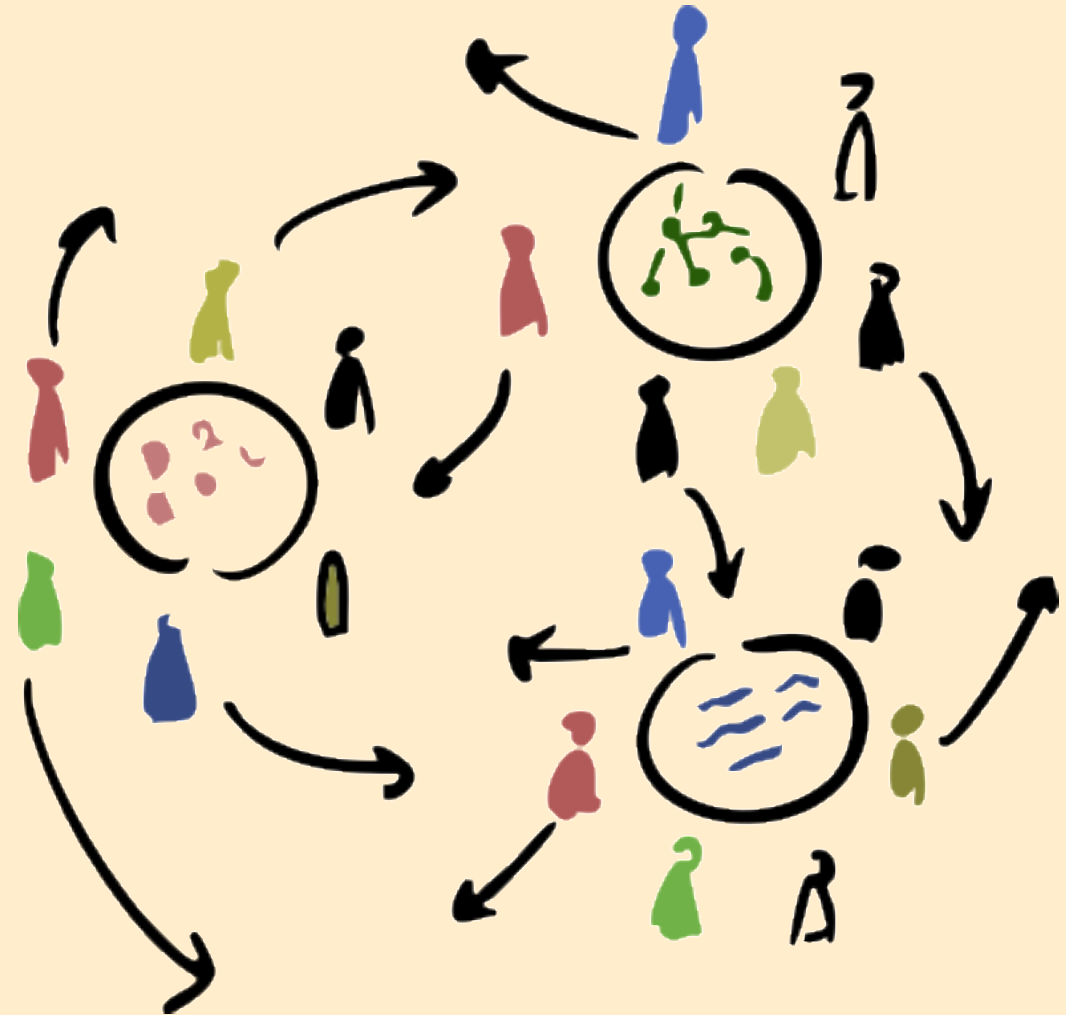
### Geplante Massnahmen:

-  Strassenraumgestaltung Siedlungseingänge **1** → keine Änderung
-  Anschlusspunkte **2** → weg: Poly-Areal, neu: Altes Bahnhofareal
-  Sichere Velowegverbindung Richtung Gümmenen **3** → keine Änderung
-  Optimierung Velowegverbindungen und Erhöhung Sicherheit **4** → neu: im Bereich Gillenau
-  Fusswege innerorts **5** → Teilweise neue Verbindungen

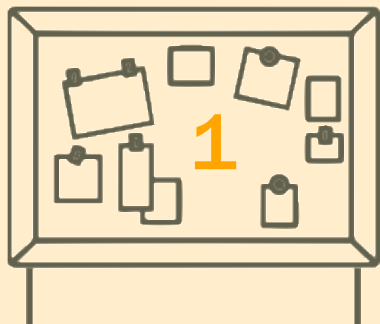
### Neu als Informationsinhalt ergänzt:

-  Öffentlicher Parkplatz
-  Veloabstellanlage

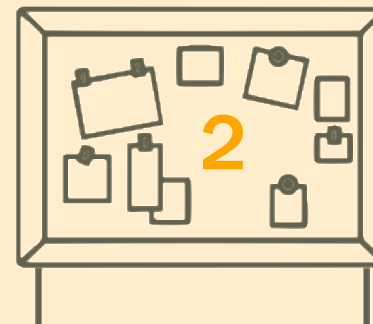
### 3) Postenlauf



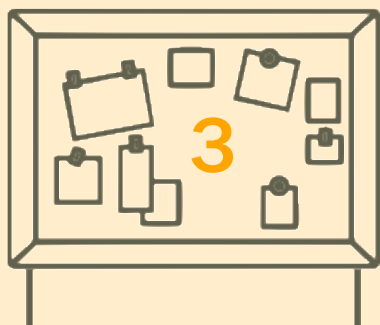
# 3a) Postenlauf: **Vier Themen**



**Grobkonzeption neuer  
Nutzungszonenplan**



**Nutzungsarten und  
zulässige Masse**

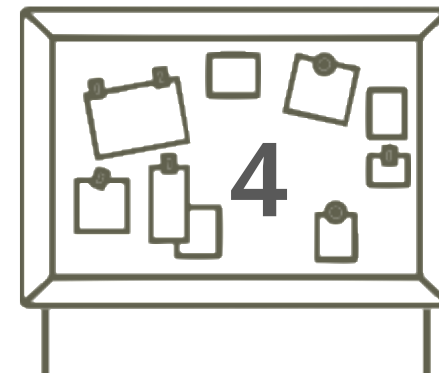
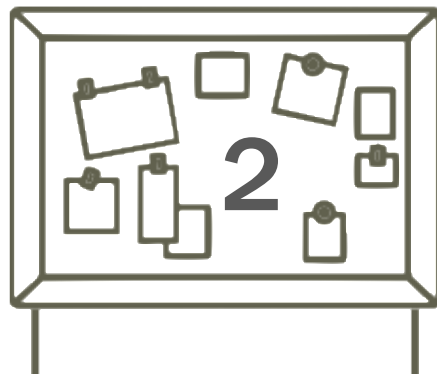
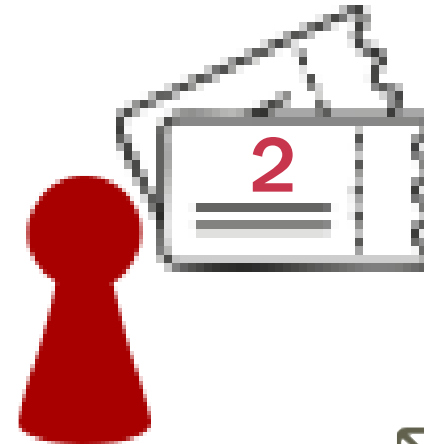
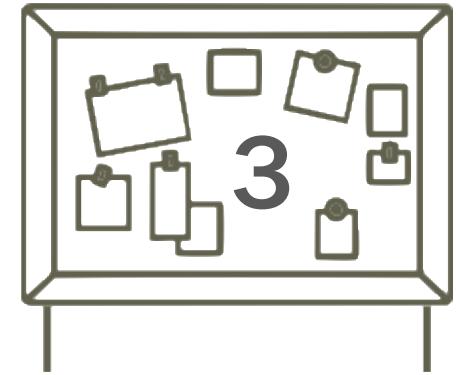
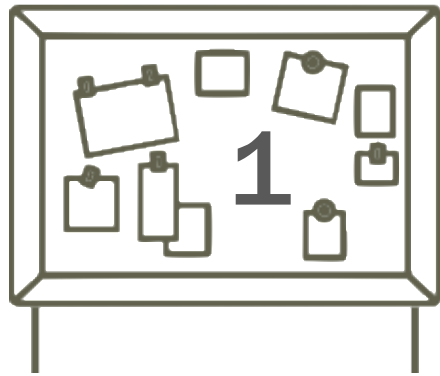


**Grobkonzeption neuer  
Schutzzonenplan**



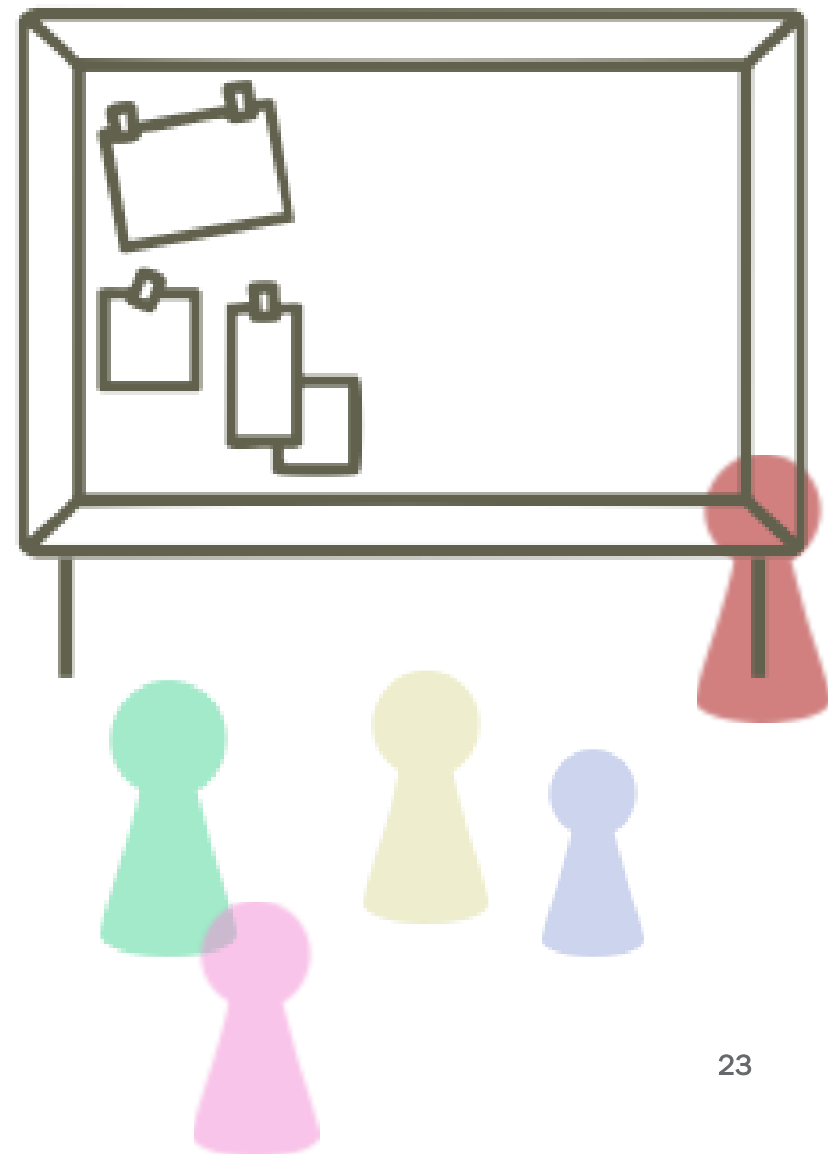
**Aktualisierung  
Richtplan Verkehr**

# 3a) Postenlauf: **Organisation**



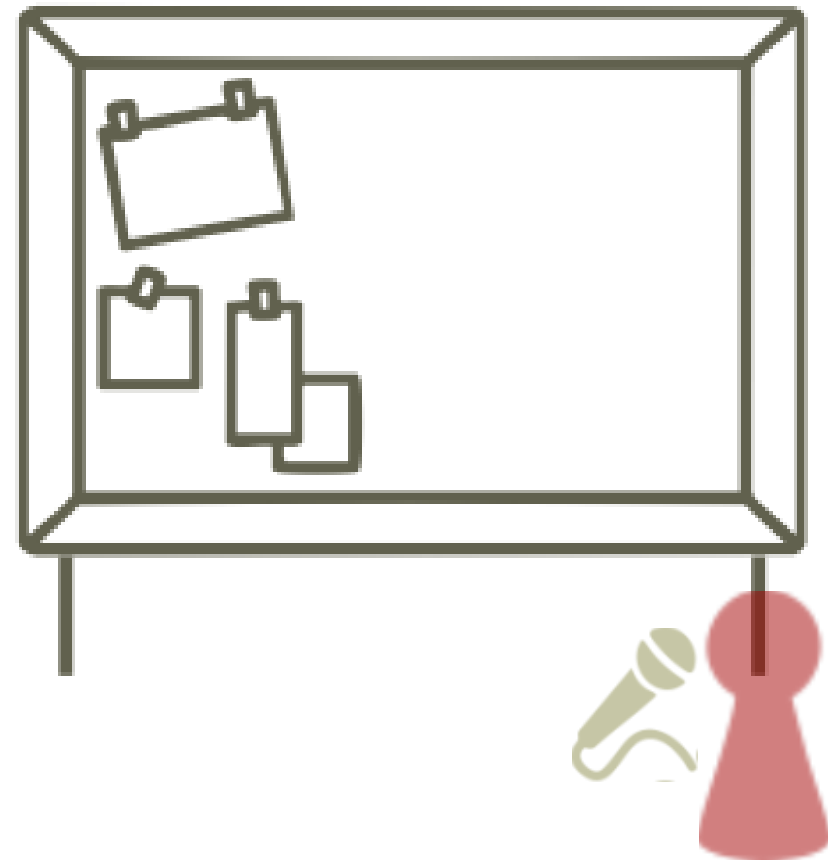
## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat idealerweise nicht mehr als 15 Teilnehmende;  
1 Themenhüter:in



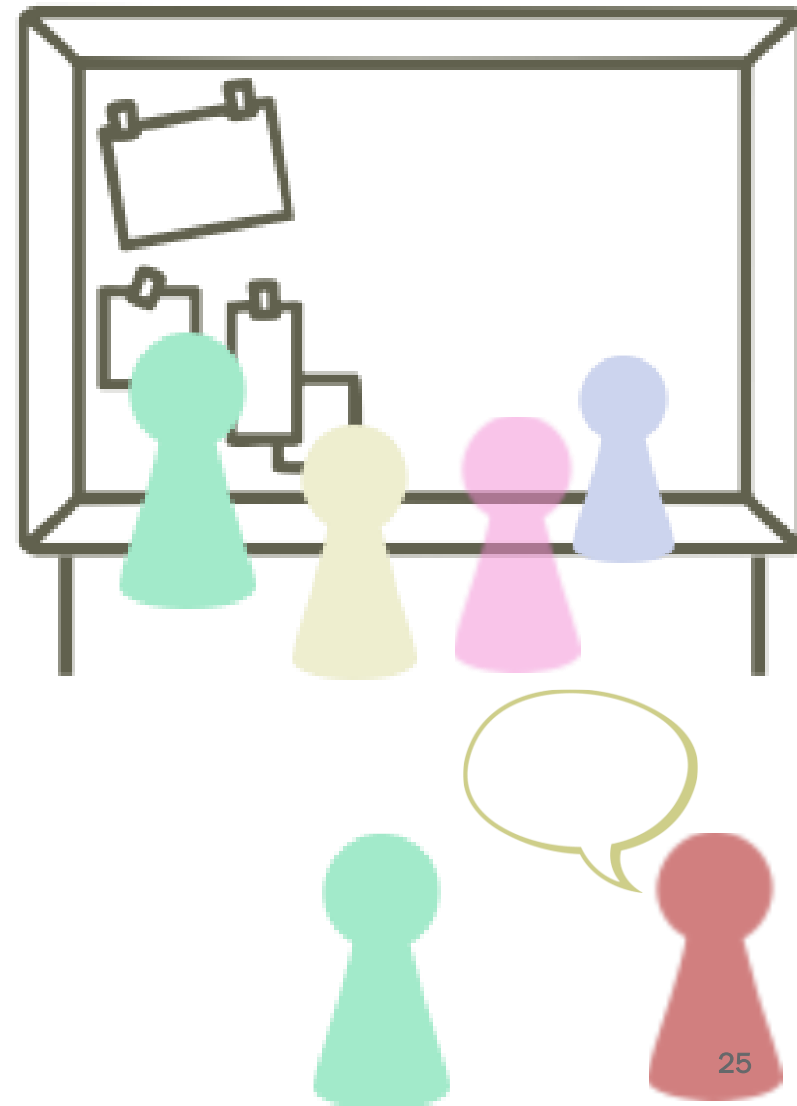
## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat max. 15 Teilnehmende
- 2) **Kurzinput zu Stossrichtungen (ca. 5')**



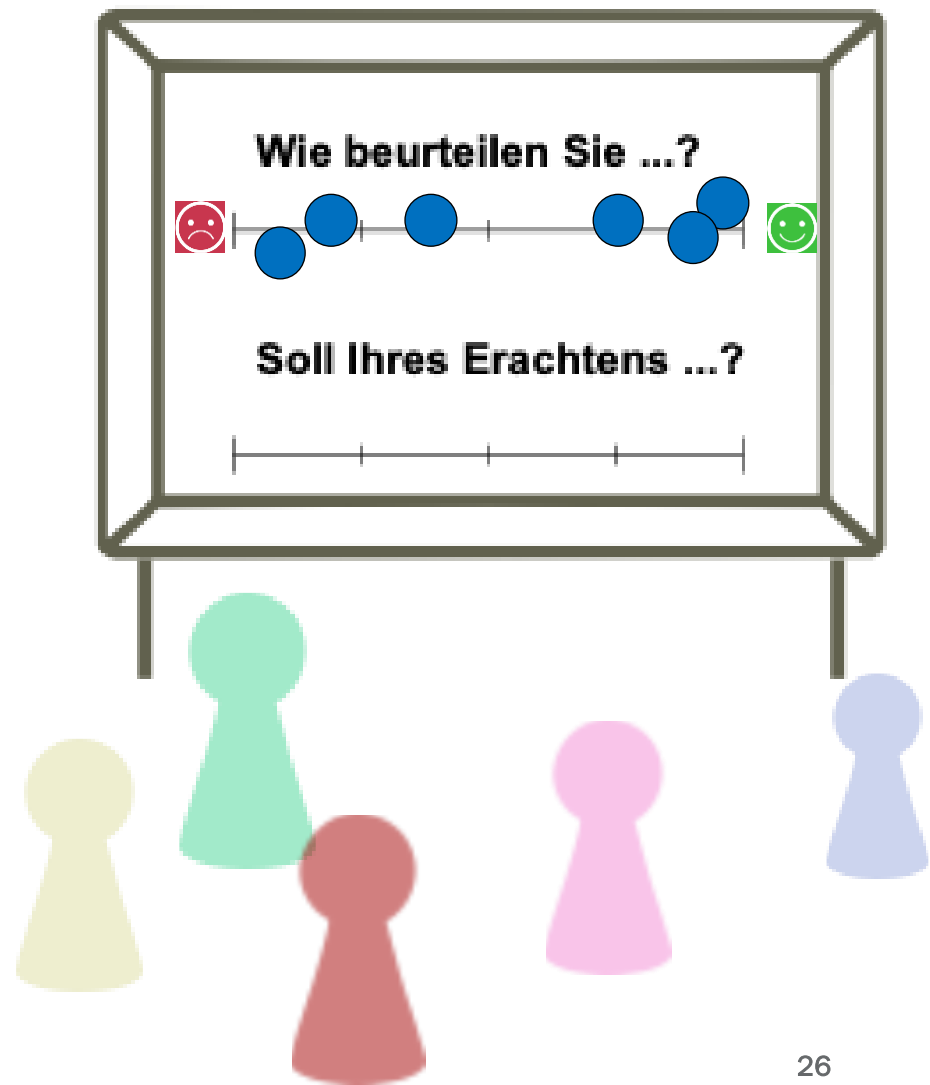
## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat max. 15 Teilnehmende
- 2) Kurzinput zu Stossrichtungen
- 3) **Gruppen sichten Zwischenergebnisse und Stossrichtungen auf Plakaten; Möglichkeit für Fragen (10')**



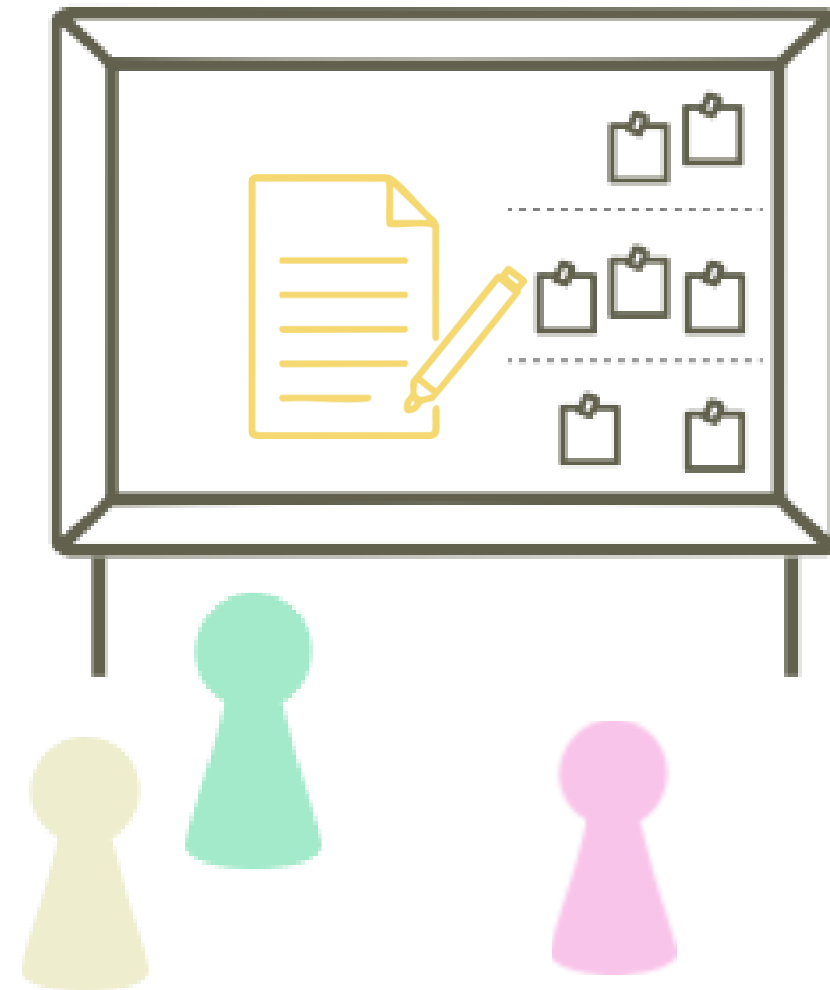
## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat max. 15 Teilnehmende
- 2) Kurzinput zu Stossrichtungen (5')
- 3) Gruppen sichten Zwischenergebnisse und Stossrichtungen auf Plakaten; Möglichkeit für Fragen (10')
- 4) **Beurteilung Teilnehmende:**  
**Teilnehmende beantworten die Frage mittels Punkt (5')**



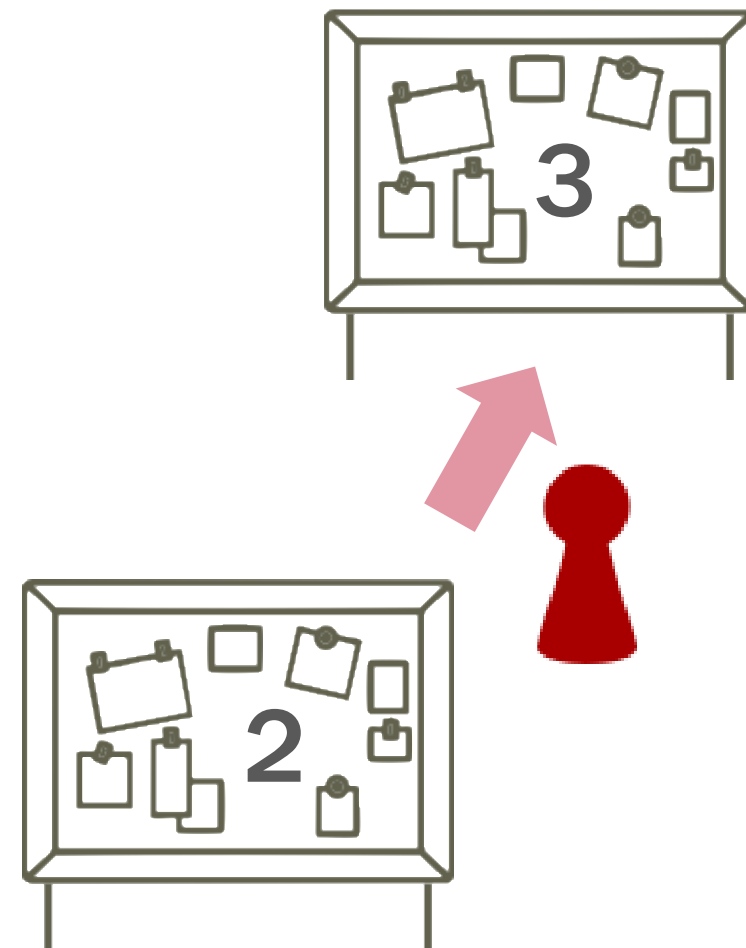
## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat max. 15 Teilnehmende
- 2) Kurzinput zu Stossrichtungen (5')
- 3) Unterlagensichtung und Fragerunde (10')
- 4) Beurteilung durch Teilnehmende (5')
- 5) **Spezifische Rückmeldungen / Inputs mittels Post-Its (3')**



## 3b) Postenlauf: **Ablauf**

- 1) pro Plakat max. 15 Teilnehmende
- 2) Kurzinput zu Stossrichtungen (5')
- 3) Unterlagensichtung und Fragerunde (10')
- 4) Beurteilung durch Teilnehmende (5')
- 5) Spezifische Rückmeldungen / Inputs mittels Post-Its (3')
- 6) **Wechsel zu nächstem Plakat nach 20 Min**



## 3b) Postenlauf: **Spielregeln**

- ✓ Gleichbehandlung sämtlicher Beteiligten
- ✓ Denkfreiheit: es gibt kein richtig oder falsch
- ✓ eigene Gedanken/Meinung aktiv einbringen

**1. Runde: 19:40 bis 20:00 Uhr**

**2. Runde: 20:00 bis 20:20 Uhr**

**3. Runde: 20:20 bis 20:40 Uhr**

**4. Runde: 20:40 bis 21:00 Uhr**

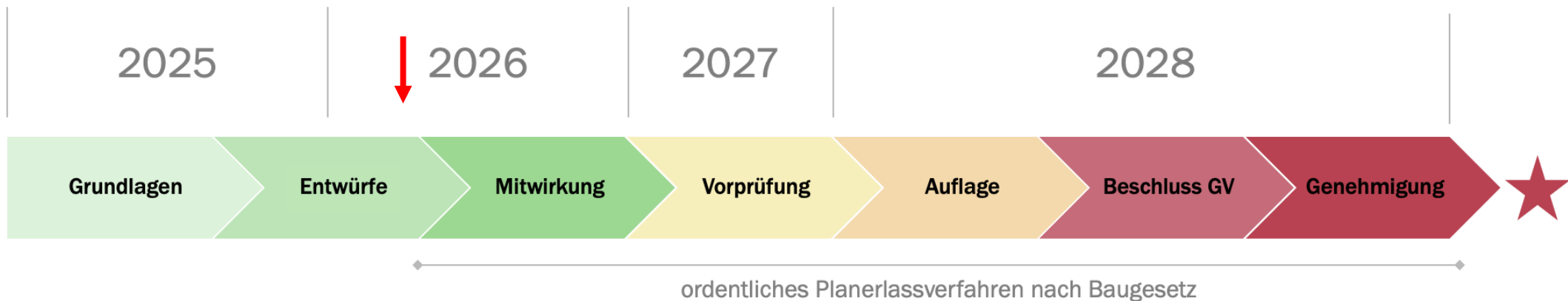
## **4) Abschluss und Ausblick**

- a) Anstehende Schritte
- b) Laufende Information
- c) Fragerunde

# 4a) Abschluss: **Anstehende Schritte**

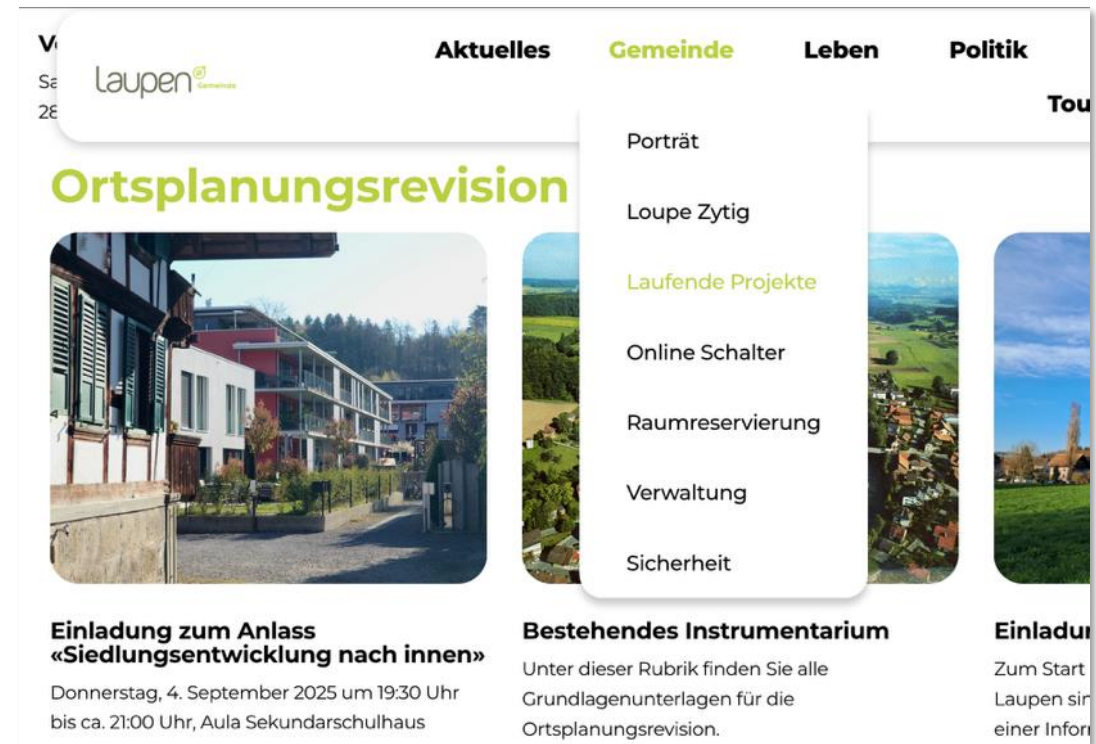
- Auswertung Rückmeldungen
- Überarbeitung und Finalisierung Planungsinstrumente
- Erarbeitung Erläuterungsbericht

→ GR-Beschluss Verabschiedung OPR zuhanden öffentlicher Mitwirkung



# 4b) Abschluss: **Laufende Informationen**

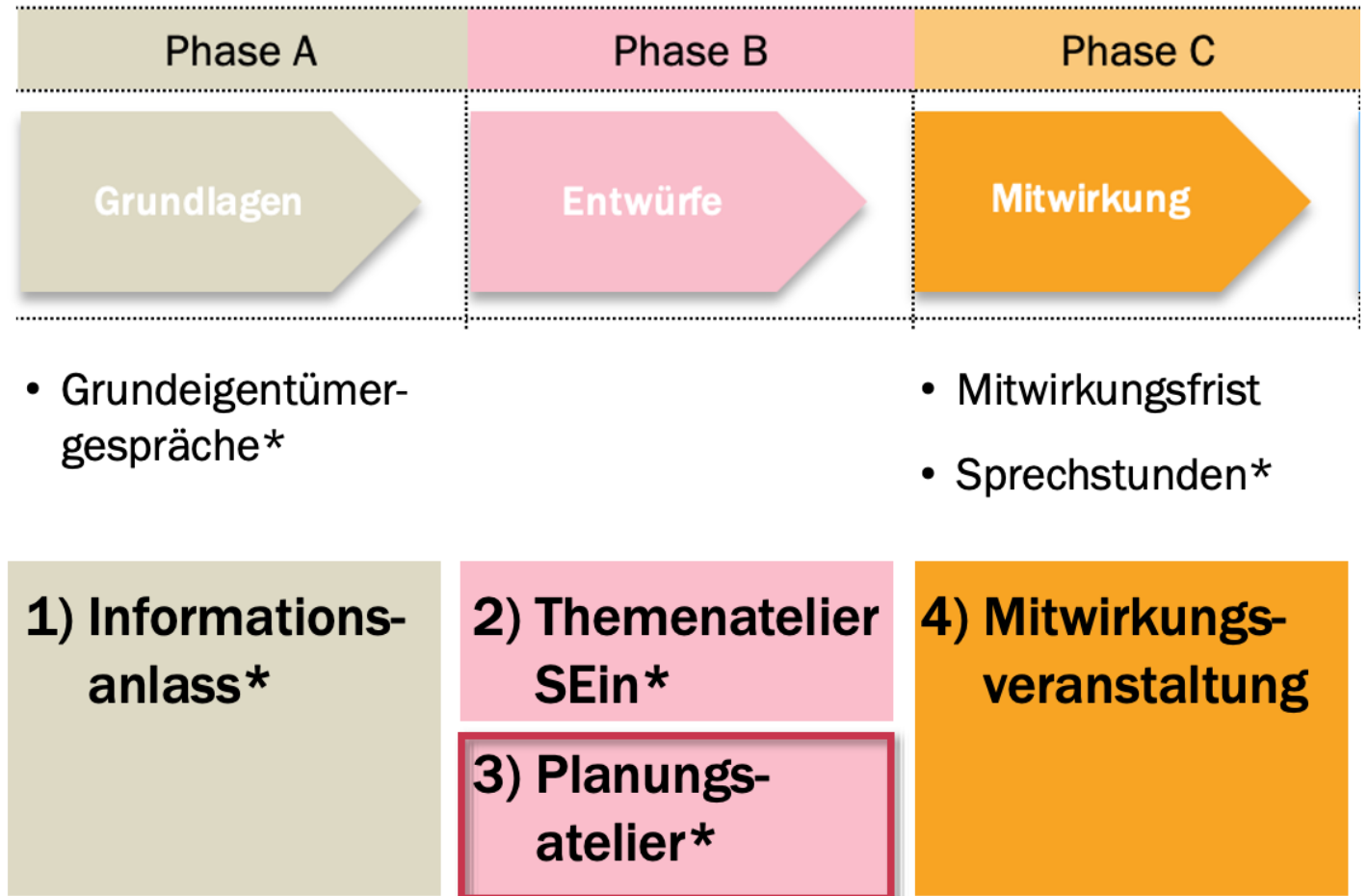
- Informationen zum laufenden Prozess auf **Gemeindehomepage**:  
> Gemeinde > laufende Projekte
- Beiträge in Loupe-Zytig
- Individuelle Rückmeldungen/Inputs an [bauverwaltung@laupen-be.ch](mailto:bauverwaltung@laupen-be.ch)



# 4b) Abschluss: **Ausblick**

- Informieren
- Reflektieren
- Einbringen
- Beteiligen

- **Öffentliche Mitwirkung:**  
4. Quartal 2026



\*zusätzliche Mitwirkungsgefässe

## 4c) Abschluss: **Fragen?**



**Herzlichen Dank für Ihr aktives Mitwirken!**

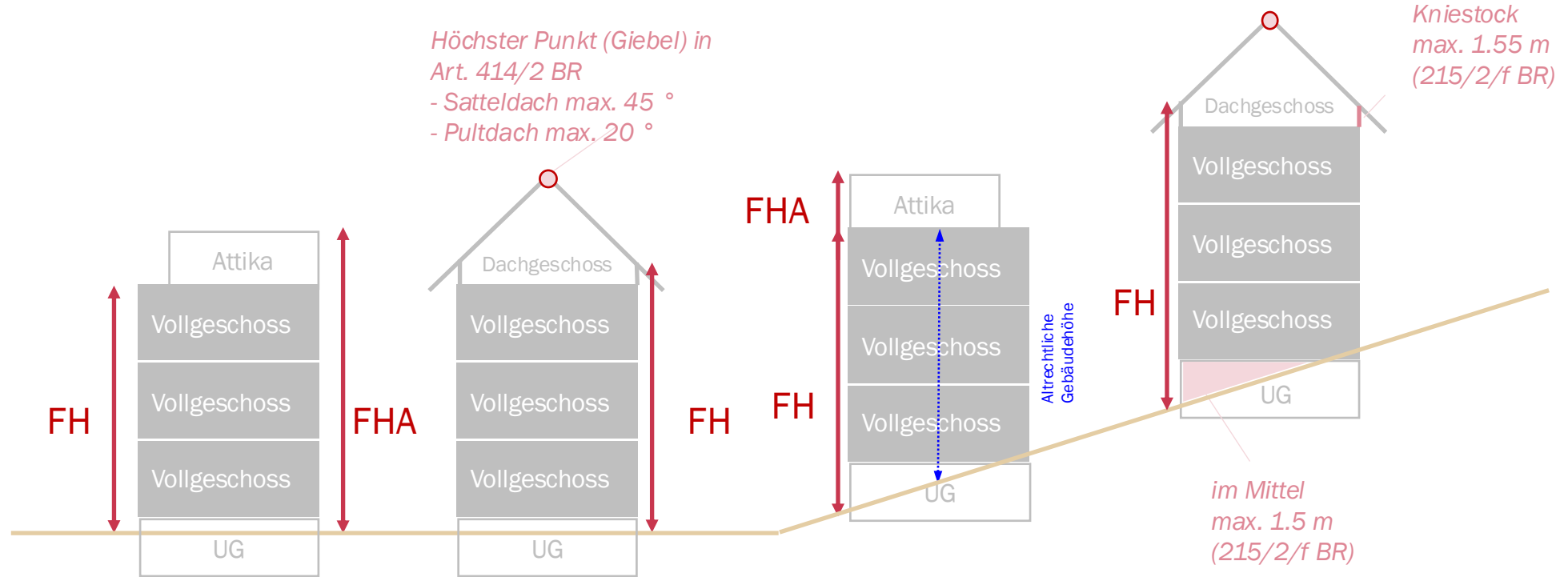
Es folgt der Ausklang beim Apéro - einen schönen Abend!

# Zusatzfolien

# 6b) Wohn- und Mischzonen: Höhen

## Messweise Fassadenhöhen

BMBV: Bei Überführung Gebäudehöhe zu „Fassadenhöhe tr“ wurden die spezifischen Höhen um je 0.5 m erhöht.



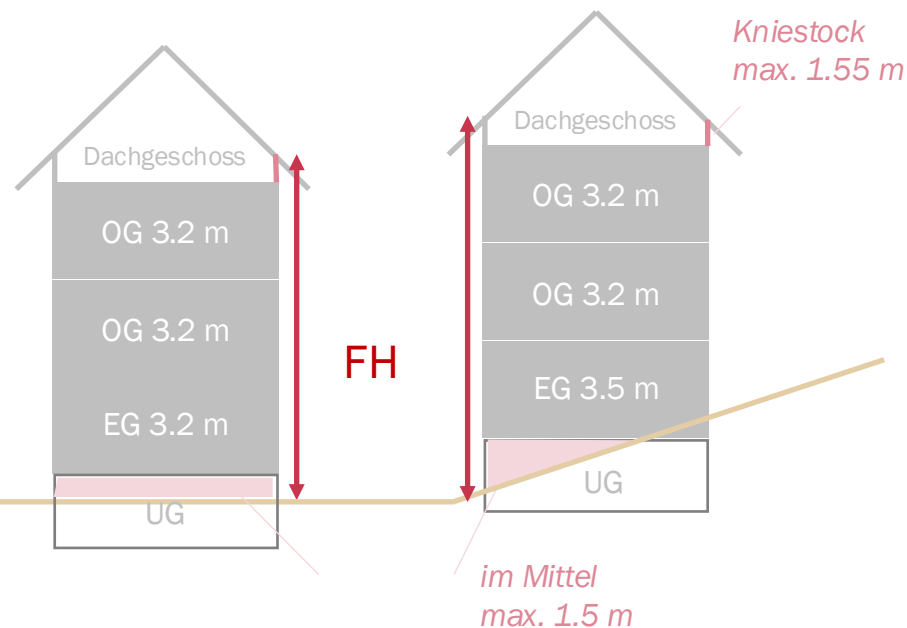
# 6b) Wohn- und Mischzonen: Höhen

## Analyse heutiger Fassadenhöhen und Handlungsbedarf

Hypothese: FH tr mit Regelgeschoss 3.2m

2 Geschosse  
6.4 m

3 Geschosse  
9.6 m



FH tr in heutigem Baureglement

2 Geschosse  
7.5 m

≈ 1 m Spielraum



3 Geschosse  
9.5 m

kein Spielraum



## 6e) ZöN: Struktur Art. 221 bisher

Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
A	Abwasser- reinigungsanlage	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung - Grenzabstände A: min. 4.0 m - Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.50 m	III

# 6e) ZöN: Handlungsbedarf Zweckbestimmung

## Rechtskräftige Zweckbestimmungen

Abk.	Zweckbestimmung
A	Abwasserreinigungsanlage
B	Schützenstand und Pumpstation
C	Pfadiheim + Aussenanlage
D	Alters- und Pflegeheim
E	Kindergarten, Schulgelände, Wohnraum (Abwart), Spielplatz, Familiengärten
F	Friedhof
G	Freibad / Sport- und Freizeitzentrum mit betriebszugehörigem Wohnraum

Abk.	Zweckbestimmung
H	Magazin Neueneggstrasse
I	Haldenparkplatz, Bauten und Anlagen des neuen Bahnhofstandorts
J	Ökumen. Zentrum
K	Kindergarten „Birkenweg“
L	Feuerwehrmagazin
M	Schloss Laupen
N	Ref. Kirche Laupen

- sämtliche baulichen Vorhaben haben Zweckbestimmung zu entsprechen
- heutige Zweckbestimmungen sind sehr spezifisch

# 6e) ZöN: Handlungsbedarf Bebauung

## Rechtskräftige Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

### Grundzüge der Überbauung und Gestaltung

Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung

- Grenzabstände A: min. 4.0 m
- Traufseitige Fassadenhöhe Fh tr: max. 8.50 m

- aktuell ist meist von „Erneuerung“ und/oder „Erweiterung“ die Rede
- aktuell nur bei ZöN E (Schule) spezifisch „Neubauten“ festgelegt
- «Unter Erweiterung werden die Vergrößerung des Volumens eines Bauwerks verstanden. Hauptfälle der Erweiterung sind der Anbau, die Aufstockung, die Hebung des Daches und die Unterkellerung.»

# 6e) ZöN: Umsetzungsvorschlag

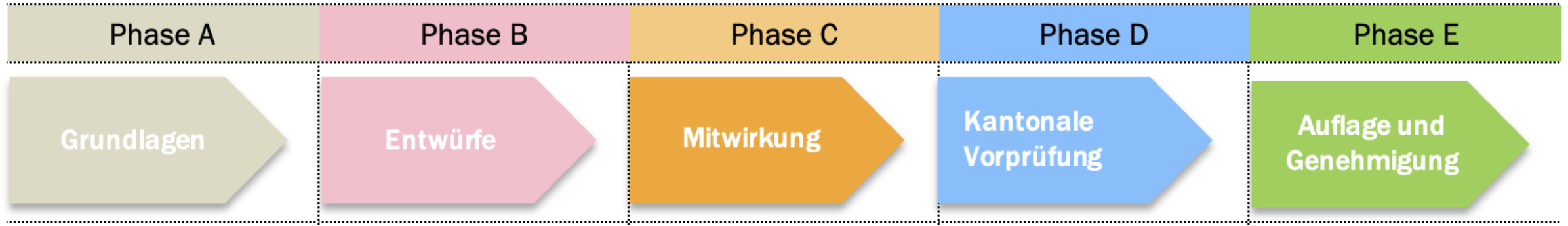
## Auszug Entwurf neue ZöN-Bestimmungen

Abk.	Zweckbestimmung alt	Name NEU	Zweckbestimmung NEU	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (IST)
A	Abwasser- reinigungsanlage	ARA	Infrastruktur	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung <b>sowie Neubauten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstände A: min. 4.0 m</li> <li>- Fh tr: max. 8.50 m</li> </ul>
B	Schützenstand und Pumpstation	Schützenhaus	Infrastruktur; Sport & Freizeit	Zweckgebundene Erneuerung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstände A: 4.0 m</li> <li>• Fh tr: 6.50 m</li> </ul>
C	Pfadiheim + Aussenanlage	Pfadi	Sport & Freizeit	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung <b>sowie Neubauten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstände A: 4.0 m</li> <li>• Fh tr: 6.50 m</li> </ul>
D	Alters- und Pflegeheim	Altes Spital	Gesundheit, Pflege & Soziales; Bildung; Verwaltung & öff. Dienstleistungen	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung <b>sowie Neubauten</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstände A: gemäss WG3</li> <li>• Fh tr: <del>9.50 m</del> <b>gemäss WG3</b></li> </ul>
E	Kindergarten, Schulgelände, Wohnraum (Abwart), Spielplatz, Familiengärten	Schule	Bildung; Sport & Freizeit;	Zweckgebundene Erneuerung und Erweiterung <b>sowie Neubauten</b> , gute Einordnung der Neubauten in die Bebauungsstruktur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grenzabstände A: gemäss WG3</li> <li>- Fh tr: <del>9.50 m</del> <b>gemäss WG3</b></li> </ul>

## 6f) BR: Prüfung neuer Bestimmungen

Thematik	Einschätzung Handlungsbedarf			
	neu	ergänzen	keiner	zu prüfen
Minstdichte für Bauzonenreserven			X	
Verkehrszone	X			
Fassadengestaltung	X			
Antennenanlagen				X
Gestaltungsspielraum	X			
Energievorschriften		X		
ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	X			
Strukturerhaltungsgebiete				X
Landschaftsschongebiete	Pflicht			

# 3d) Mitwirkung und Partizipation



- Grundeigentümergegespräche\*

- Mitwirkungsfrist
- Sprechstunden\*

- *Spezifische, bilaterale Rücksprachen*

- Sprechstunden\*
- Einspracheverhandlungen

1) Informationsanlass\*

2) Themenatelier SEin\*

3) Planungsatelier\*

4) Mitwirkungsveranstaltung

\*zusätzliche Mitwirkungsgefässe