

BHP RAUMPLAN

Laupen Gemeinde

Gesamtrevision der Ortsplanung

Mitwirkungsveranstaltung, 11. November 2026

Ablauf heutiger Anlass

Begrüssung

1. **Einleitung**
   - Ziele, aktueller Stand und Rückblick
   - Zur Erinnerung: Allgemeines zur OPR
2. **Mitwirkungsunterlagen OPR**
   - Übersicht Mitwirkungsdossier
   - Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinstrumenten
3. **Ausblick**
   - Weitere Informationen zur Mitwirkung
   - Fragen
4. **Ausstellung:** Freie Zirkulation, Fragen, Beratung etc.

1) Einleitung

a) Ziele, aktueller Stand und Rückblick
b) Zur Erinnerung

1a) Einleitung: Ziele heutiger Anlass

- Informationen zum aktuellen Stand der Ortsplanungsrevision bzw. zur öffentlichen Mitwirkung
- **Erläuterung der wichtigsten Inhalte** des Mitwirkungsdossiers bzw. zu den einzelnen, revidierten Planungsinstrumenten
- Detaillierte Informationen zum **Ablauf der Mitwirkung**

→ Mitwirkung ist die Gelegenheit für Anregungen und Einwendungen!

1a) Einleitung: Aktueller Stand im Prozess

heute

2025 | 2026 | 2027 | 2028

Grundlagen → Entwürfe → Mitwirkung → Vorprüfung → Auflage → Beschluss GV → Genehmigung ★

…liches Planerlassverfahren nach Baugesetz



Öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Mitwirkung vom 15. Oktober bis 15. Dezember 2026. Infoveranstaltung am 11. November 2026.

1a) Einleitung: Rückblick

Gemeinderat Feb. 2026

Gemeinderat Aug. 2026: Freigabe

Grundlagen → Entwürfe → Überarbeitung → Konsolidierung → Start Mitwirkung



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.

1. Mai 2025



Einladung zum Anlass «Siedlungsentwicklung nach innen»

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

4. September 2025



Einladung zum Planungsatelier

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

4. März 2025

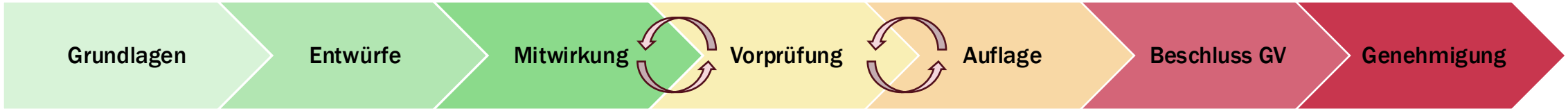


Öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung

Mitwirkung vom 15. Oktober bis 15. Dezember 2026. Infoveranstaltung am 11. November 2026.

1a) Einleitung: Gesamtprozess und Ausblick

- Abschluss Entwurfsphase und **öffentliche Mitwirkung**
- **anschliessend kantonale Vorprüfung**
- Rechtskraft nach Genehmigung und Ablauf Beschwerdefrist;
  → ca. 2029
- Neue Ortsplanung wirkt bis ca. 2045
  → Planbeständigkeit ca. 10 – 15 Jahre; nur punktuelle Änderungen möglich



1b) Apropos: Ziele der OPR

- **Aktualisierung** und zeitgemässe Nachführung der Ortsplanung von 2013
- Umsetzung des Räumlichen Entwicklungskonzepts **REK Laupen 2035**
- Nachhaltige räumliche **Innenentwicklung ermöglichen**
- Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen; Umsetzung der kantonalen und regionalen Vorgaben
- Breit angelegte **Partizipation und Mitwirkung**



1b) Apropos: Bestehende Instrumente

NUTZUNGSPLANUNG

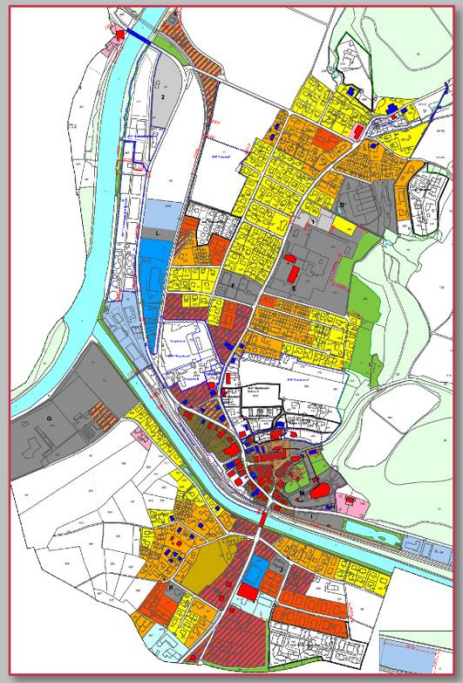
Baureglement



Ziele OPR

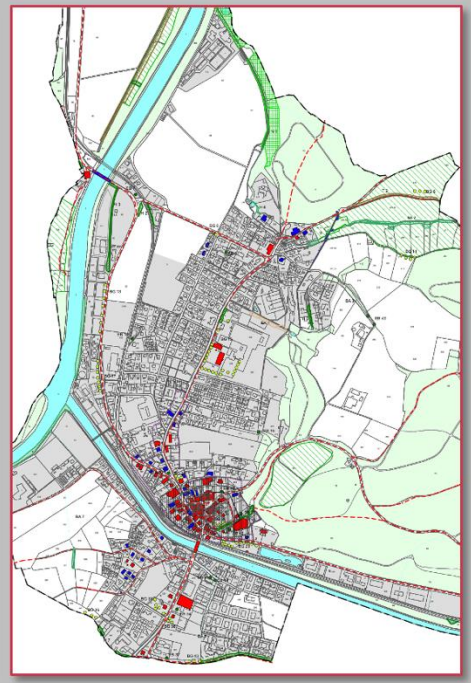
- Allg. Aktualisierung
- Baupolizeiliche Masse
- ZöN / ZPPs

Zonenplan 1



- Umsetzung REK 2035
- Umzonungen
- Aufzonungen

Zonenplan 2

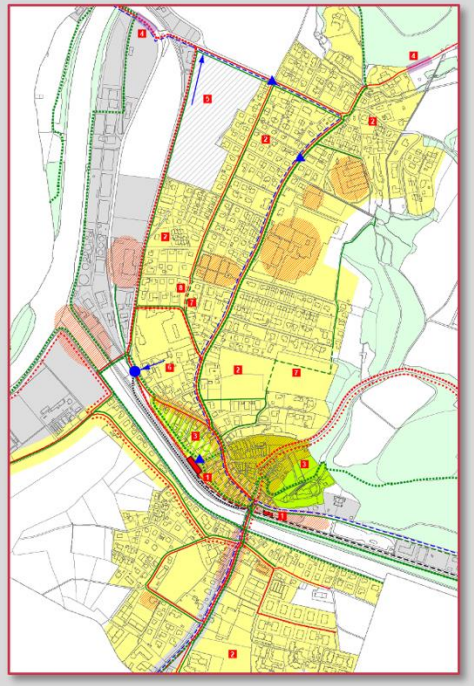


- Landschaftsschongebiete
- Naturobjekte
- Nachführung Bauinventar

grundeigentümerverbindlich

RICHTPLANUNG

Richtplan Verkehr



- Allg. Aktualisierung

behördenverbindlich

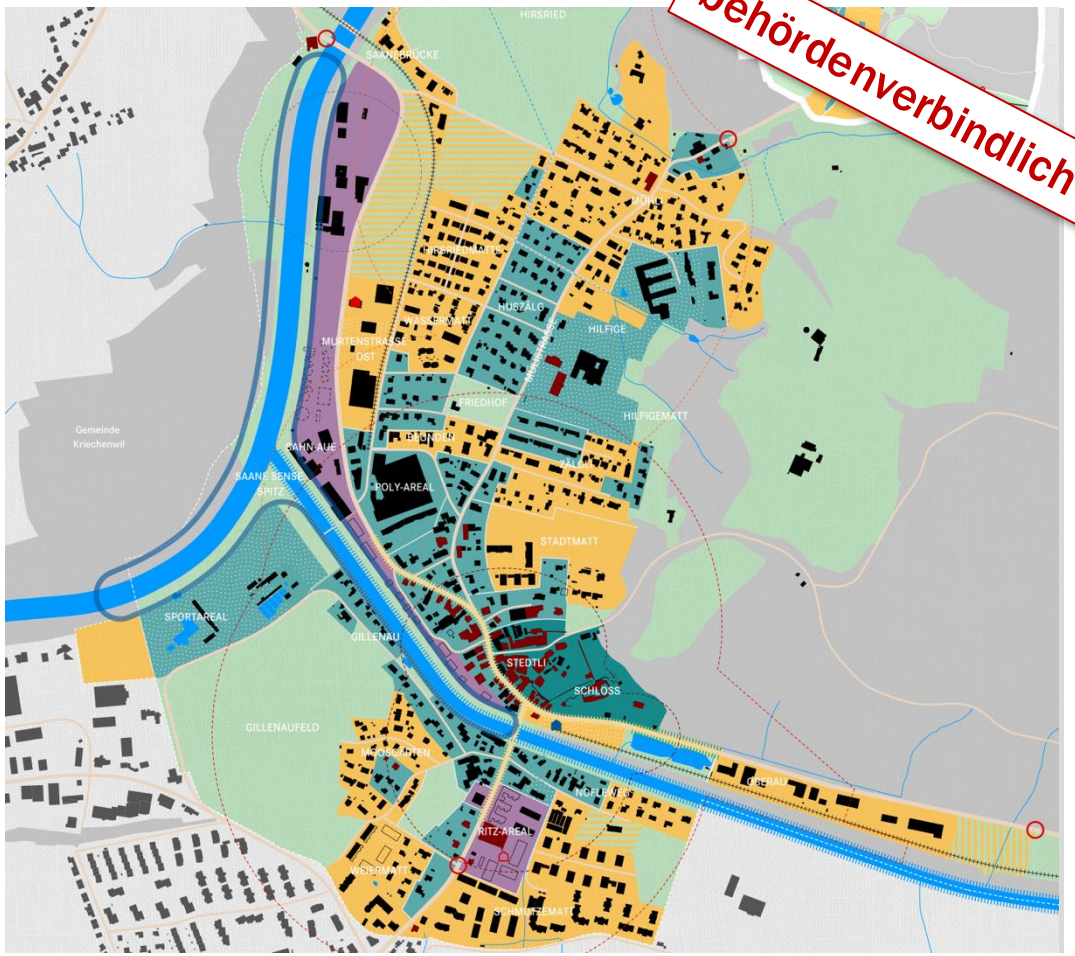
1b) Zur Erinnerung: REK 2035

Handlungsanweisungen

	1	Ortsbauliche Qualitäten erhalten
	2	Ortsbauliche Qualitäten weiterentwickeln
	3	Ortsbauliche Qualitäten transformieren
	4	Potentielle Siedlungserweiterung nach erfolgter Innenentwicklung
	5	Potentielle Baulandumlegung
	6	Grünräume erhalten
	7	Ortseingänge gestalten
	8	Nachhaltige Energieversorgung (Fernwärmenetze bestehend|neu)
	9	Regionale Erholungsräume erhalten und weiterentwickeln
	10	Regionaler Verkehrshub

Hinweise

	0	Historische Qualitäten erhalten



2) Mitwirkungsunterlagen OPR

a) Übersicht Mitwirkungsdossier; Allgemeine Stossrichtungen
b) Baureglement
c) Nutzungszonenplan
d) Schutzzonenplan
e) Richtplan Verkehr

2a) Dossier: Übersicht Mitwirkungsdossier

- Baureglement
- Nutzungszonenplan
- Schutzzonenplan

grundeigentümerverbindlich

- Verkehrsrichtplan: Karte und Massnahmenblätter

behördenverbindlich

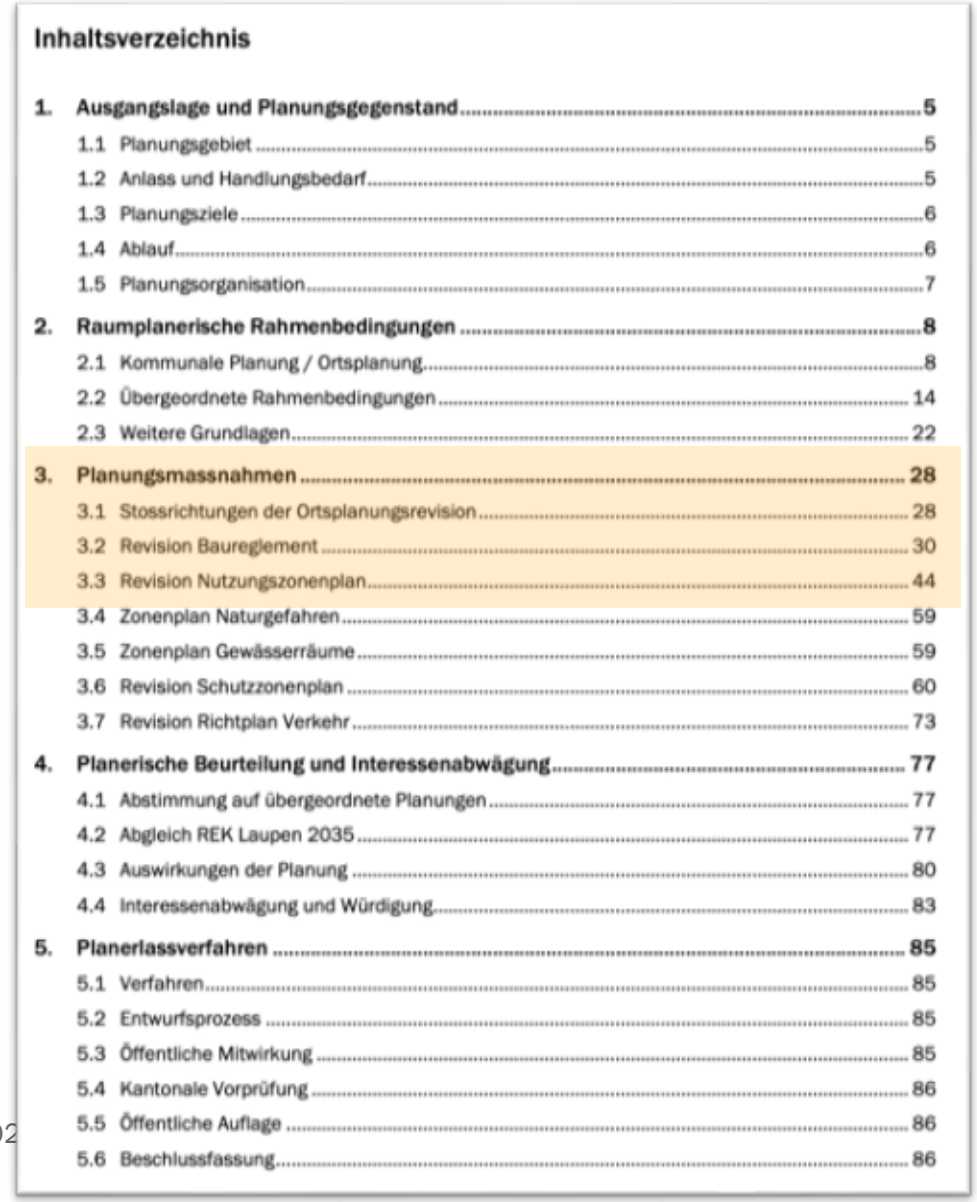
- Erläuterungsbericht
- Landschaftsinventar

informativ

2a) Dossier: Erläuterungsbericht

Fokus auf die Planungsmassnahmen

- Stossrichtungen der OPR
- Revision Baureglement
- Revision Nutzungszonenplan
- Revision Schutzzonenplan
- Revision Richtplan Verkehr



Inhaltsverzeichnis

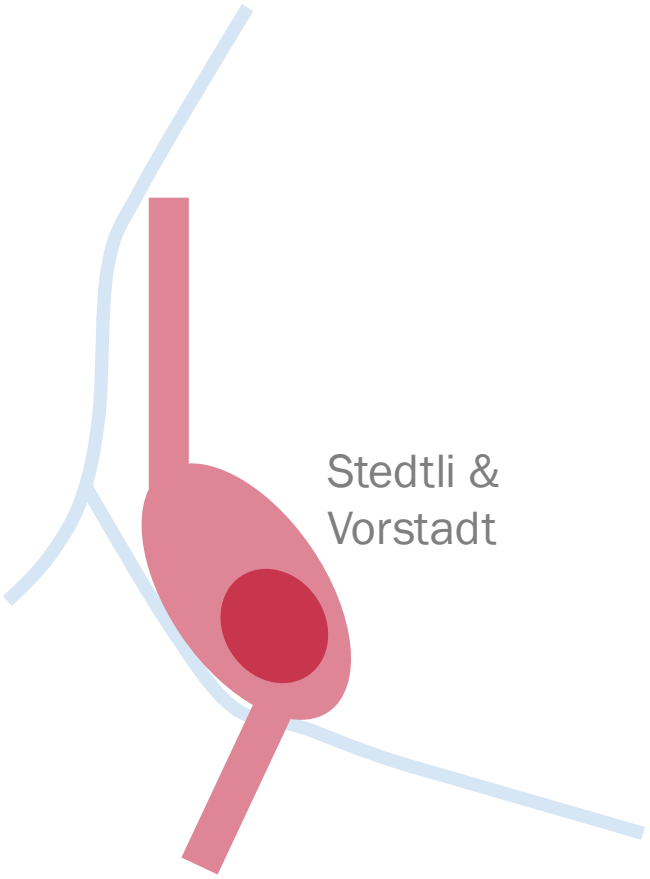
1. **Ausgangslage und Planungsgegenstand** ... **5**
   - 1.1 Planungsgebiet ... 5
   - 1.2 Anlass und Handlungsbedarf ... 5
   - 1.3 Planungsziele ... 6
   - 1.4 Ablauf ... 6
   - 1.5 Planungsorganisation ... 7
2. **Raumplanerische Rahmenbedingungen** ... **8**
   - 2.1 Kommunale Planung / Ortsplanung ... 8
   - 2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen ... 14
   - 2.3 Weitere Grundlagen ... 22
3. **Planungsmassnahmen** ... **28**
   - 3.1 Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision ... 28
   - 3.2 Revision Baureglement ... 30
   - 3.3 Revision Nutzungszonenplan ... 44
   - 3.4 Zonenplan Naturgefahren ... 59
   - 3.5 Zonenplan Gewässerräume ... 59
   - 3.6 Revision Schutzzonenplan ... 60
   - 3.7 Revision Richtplan Verkehr ... 73
4. **Planerische Beurteilung und Interessenabwägung** ... **77**
   - 4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen ... 77
   - 4.2 Abgleich REK Laupen 2035 ... 77
   - 4.3 Auswirkungen der Planung ... 80
   - 4.4 Interessenabwägung und Würdigung ... 83
5. **Planerlassverfahren** ... **85**
   - 5.1 Verfahren ... 85
   - 5.2 Entwurfsprozess ... 85
   - 5.3 Öffentliche Mitwirkung ... 85
   - 5.4 Kantonale Vorprüfung ... 86
   - 5.5 Öffentliche Auflage ... 86
   - 5.6 Beschlussfassung ... 86

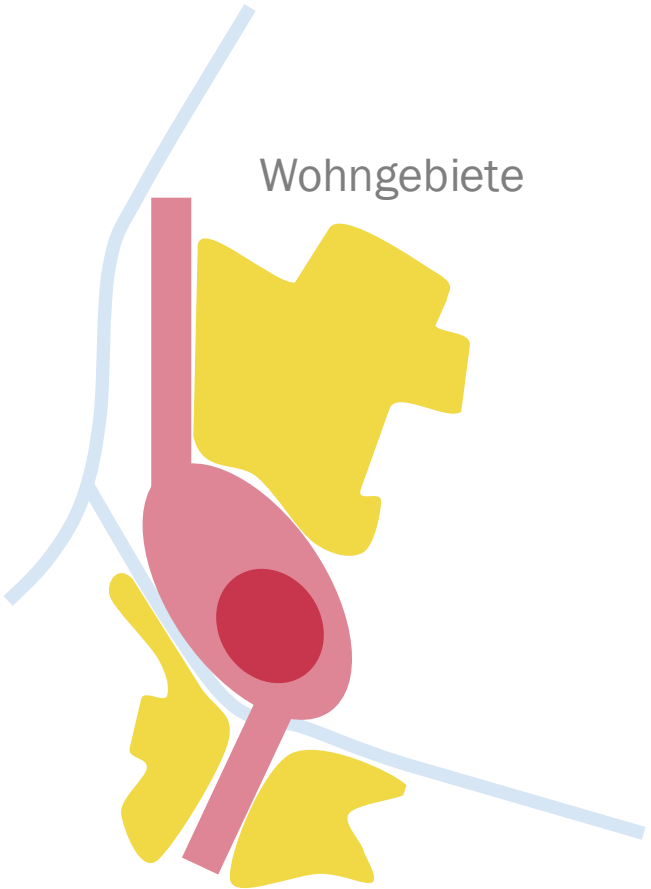
2a) Dossier: Übergeordnete Stossrichtungen

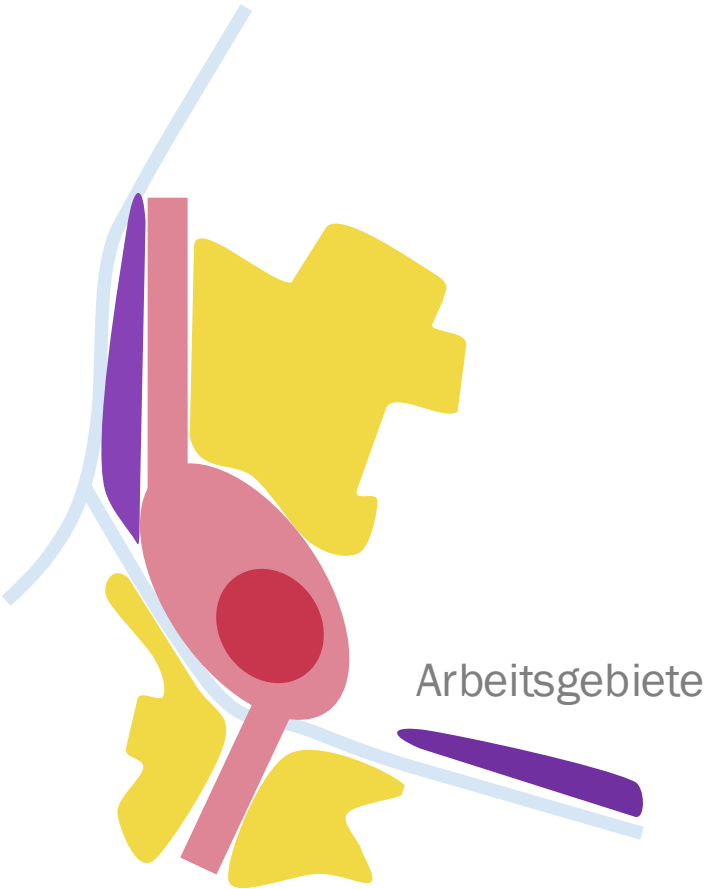
- Der Zonenplan soll eine **übergeordnete und langfristige räumliche Entwicklungsstrategie** abbilden.
- Der Zonenplan berücksichtigt **prägende Strukturen**.
- Die bestehende Diversifizierung der Bauzonen soll reduziert und verallgemeinert werden → **Reduktion der Anzahl Nutzungszonen**.
- Der Zonenplan generiert an geeigneten Standorten Potenziale zur Innenentwicklung und vermehrten Durchmischung.

2a) Dossier: Übergeordnete Stossrichtungen

PRÄGENDE STRUKTUREN: ZENTRUM – ACHSEN – GÜRTEL







2a) Dossier: Übergeordnete Stossrichtungen

REDUKTION ZONENTYPEN



2b) Baureglement (BR): Fokus Überarbeitung

Der Aufbau des Baureglements Laupen entspricht dem Musterbaureglement des Kantons

- NUTZUNGSART: Überprüfung Regelungsdichte
- NUTZUNGSMASS : Überprüfung **baupolizeiliche Masse** und Nutzungsziffern
- Bestimmungen zu den **Zonen im öffentlichen Interesse:** Überprüfung Aktualität
- Überprüfung Aktualität der Bestimmungen zu den **Zonen mit Planungspflicht**
- Überprüfung von Bestimmungen zu Themen wie bspw. **Energie, Klima, Biodiversität** usw.

2b) BR: Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten

Wohnzonen

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

→ Vereinfachung

Mischzone

- Wohnen
- Mässig störendes Gewerbe

→ unverändert

Arbeitszone

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

→ Vereinfachung; Grundlegende Überarbeitung

2b) BR: Nutzungsarten Altstadt / ZöN

Altstadtzonen

- Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung
- Mässig störendes Gewerbe
- Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen, sind nicht zugelassen

→ unverändert, technische Bereinigung

Zonen im öffentlichen Interesse

- Infrastruktur
- Verwaltung & öffentliche Dienstleistungen
- Sport & Freizeit
- Bildung
- Religion
- Gesundheit, Pflege & Soziales



→ grundlegende Überarbeitung und Flexibilisierung

2b) BR: Nutzungsmass Artikel 5

Ist

Mass der Nutzung **215** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	*Abk*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	*Fh a (m)*	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*ÜZ*	*GZ*	*VG*	*ES*
Wohnzone 2a	W2a	4	8	7.50	10.50	25	-	3)			2	II
Wohnzone 2b	W2b	4	8	7.50	10.50	40	-	3)			2	II
Wohnzone 3	W3	6	12	9.50	12.50	40	0.55	0.8			3	II
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	8	7.50	10.50	40	-	3)			2	III
Wohn- / Gewerbezone 3	WG3	4	8	9.50	12.50	40	0.55	0.8			3	III
Altstadtzone 1	ASZ1	3		2)			-	-			2)	III
Altstadtzone 2	ASZ2	3		2)			-	-			2	III
Arbeitszone 1	A1	6	6	12.50	15.50	50	-	-				III
Arbeitszone 2	A2	1)	1)	13.50	16.50		-	-	50%	15%		IV
Arbeitszone 3	A3	1)	1)	13.50	16.50		-	-	60%	10%		IV

NEU

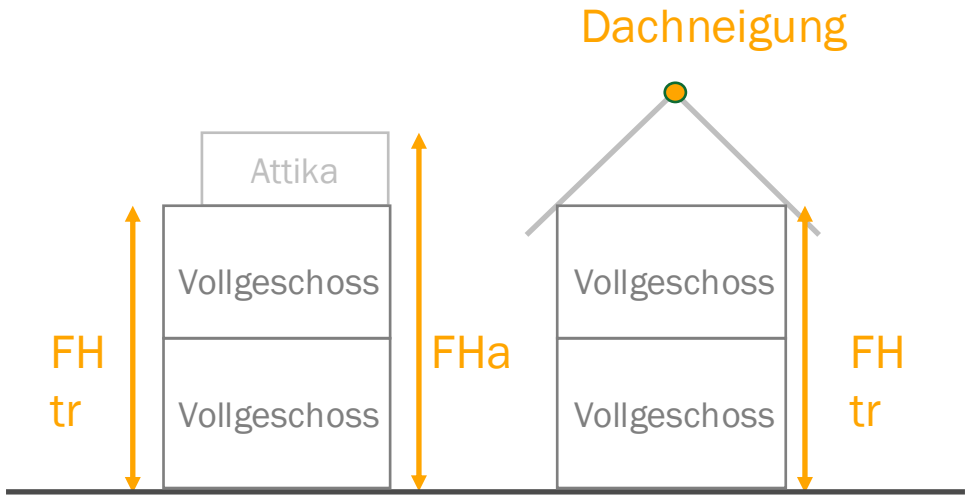
Mass der Nutzung **215** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

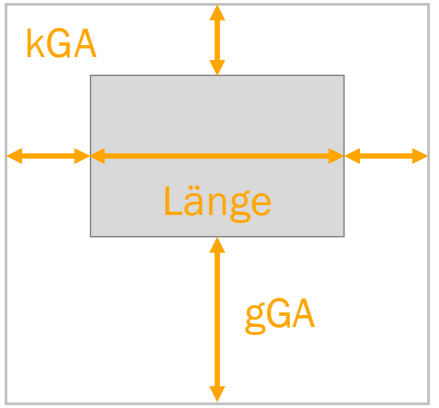
Zone	*Abk.*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	Fh a (m)	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*max. ÜZ*	*min. GZ*	*VG*
Wohnzone 2	W2	4	8	7.50	10.50	40	-	0.7			2 3)
Wohnzone 3	W3	6	12	10.50	13.50	40	0.6	0.9			3 3)
Mischzone 3	M3	4	8	10.50	13.50	40	0.6	1.0			3 3)
Altstadtzone 1	ASZ1	3		2)			-	-			2)
Altstadtzone 2	ASZ2	3		2)			-	-			2)
Arbeitszone	A	1)	1)	13.50	16.50		-	-	60%	10%	

2b) BR: Nutzungsmass Artikel 5

Weiterhin geregelt:

- Maximal zulässige Höhe & Anzahl Vollgeschosse
- Maximal zulässige Länge
- Mindestgrenzabstände
- Nutzungsziffer
  (Verhältnis Bauvolumen zu Grundstück)





2b) BR: Nutzungsmass Artikel 5

Mass der Nutzung **215** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	*Abk.*	*kA (m)*	*gA (m)*	*Fh tr (m)*	Fh a (m)	*GL (m)*	*min. GFZo*	*max. GFZo*	*max. ÜZ*	*min. GZ*	*VG*
Wohnzone 2	W2	4	8	7.50	10.50	40	-	0.7			2 3)
Wohnzone 3	W3	6	12	10.50	13.50	40	0.6	0.9			3 3)
Mischzone 3	M3	4	8	10.50	13.50	40	0.6	1.0			3 3)

- Erhöhung Fassadenhöhen plus 1.0 m
- Leichte Erhöhung zulässige Nutzungsziffer
- Neubauten: mindestens 2 Geschosse

2b) BR: Ergänzungen & Präzisierungen

Neuerungen; u.a.:

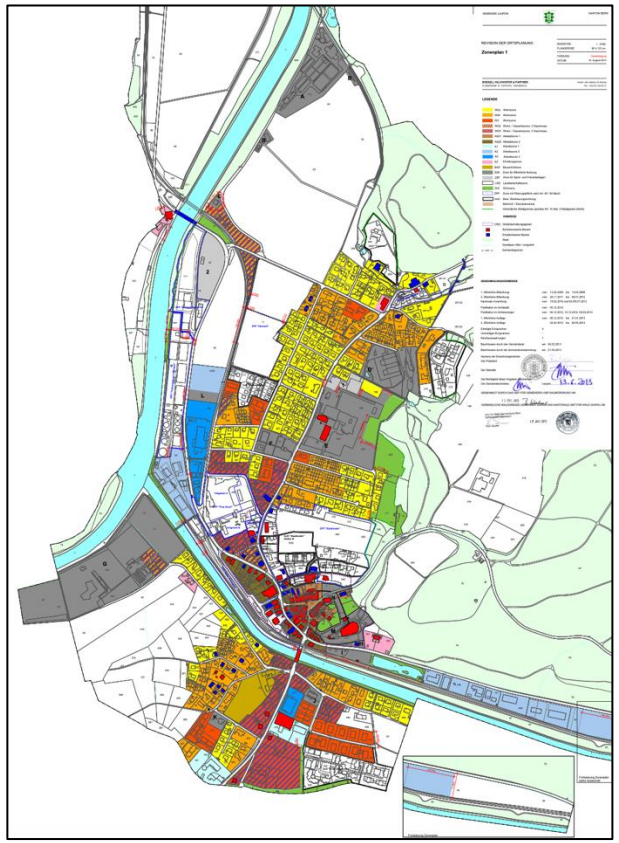
- neue Vorgaben zu Lichtimmissionen
- neuer Gestaltungsspielraum
- Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet
- Einführung Baumäquivalent
- Einführung Landschaftsschongebiete
- neues Strukturerhaltungsgebiet
- Überarbeitung Vorgaben Reklamen



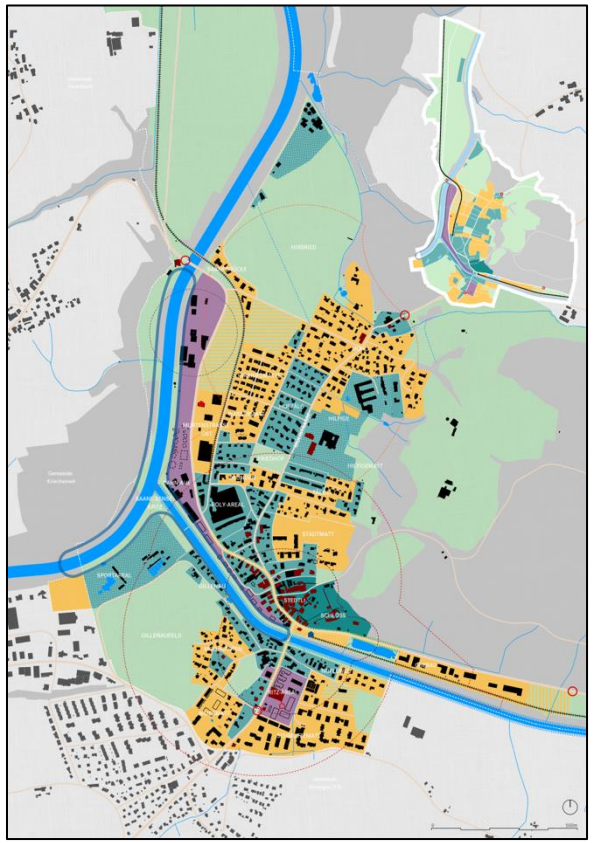


2c) Nutzungszonenplan (NZP): Neufassung

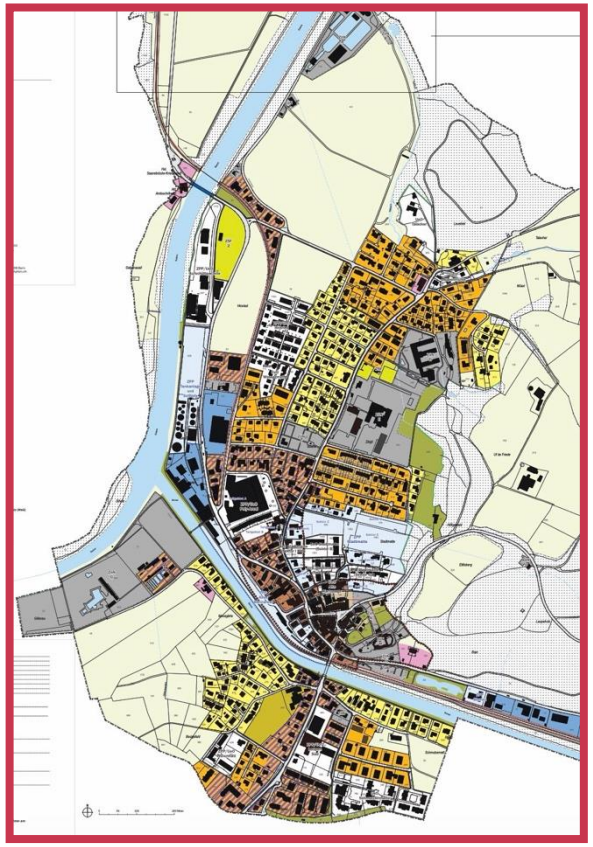
Zonenplan 1



REK 2035

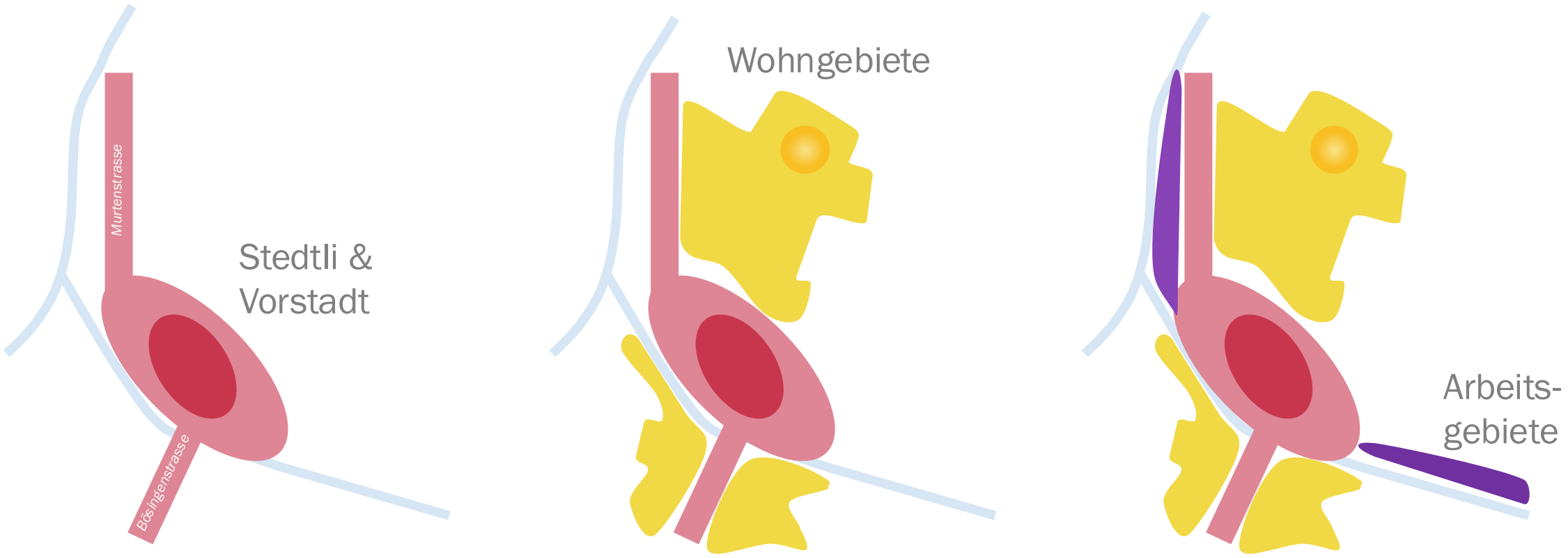


Neuer Nutzungszonenplan



2c) NZP: Struktur & Langfriststrategie

ZENTRUM – ACHSEN – GÜRTEL



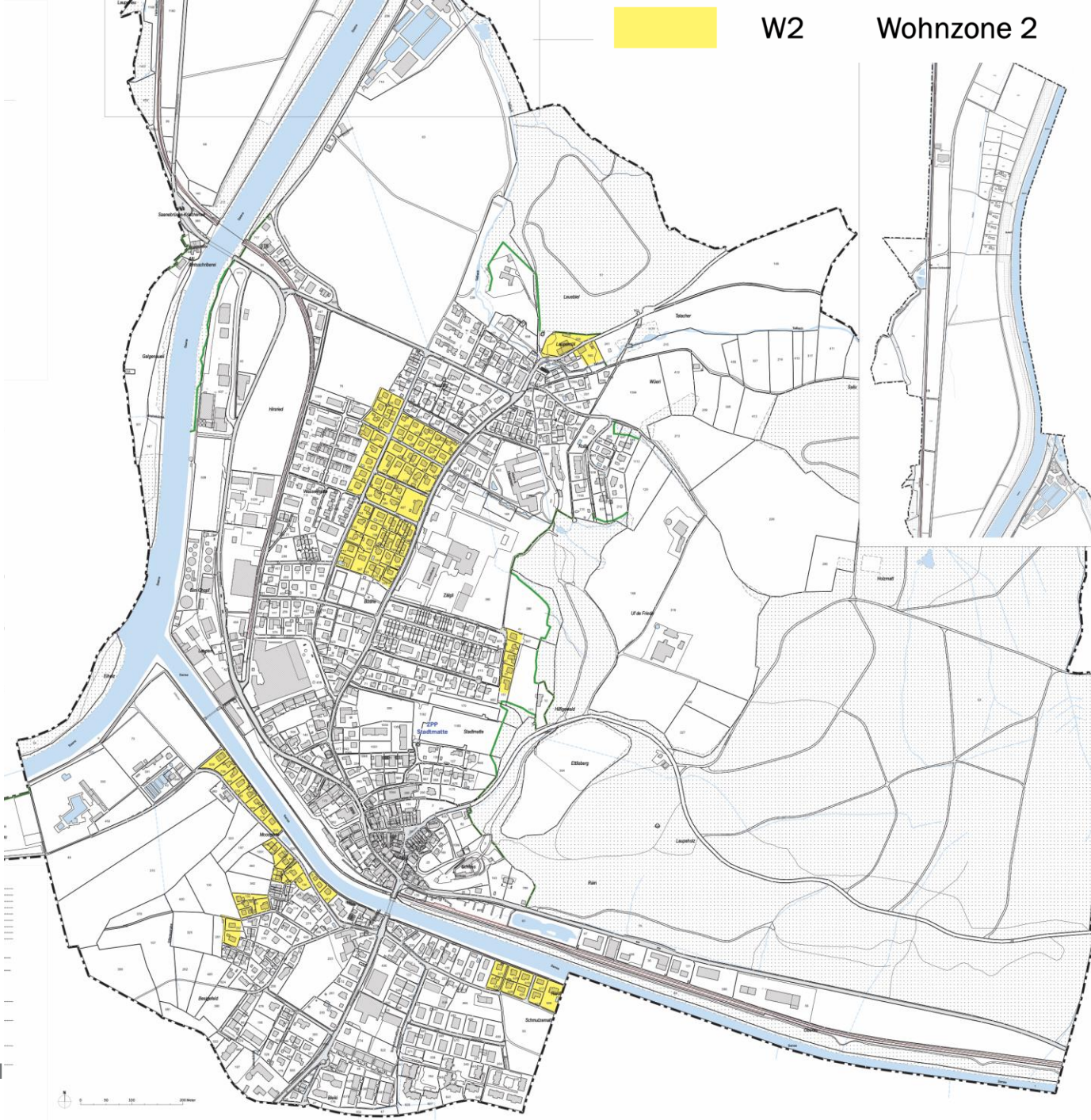
2c) Nutzungszonenplan



2c) NZP: W2a zu W2

Neue Möglichkeiten:

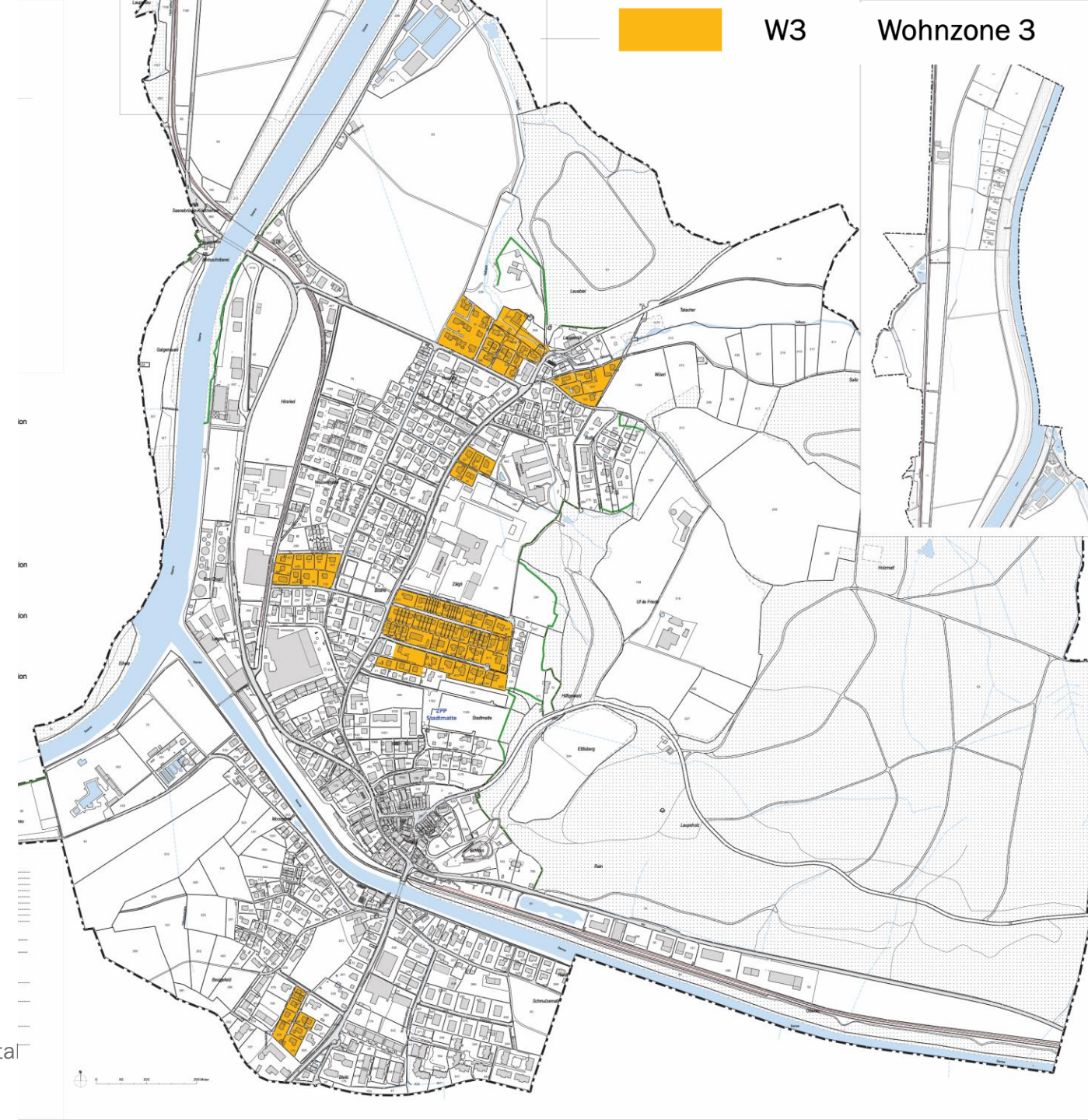
- Kein zusätzliches Vollgeschoss
- Potenzial in der Fläche: **Gebäudelänge neu max. 40 m** (alt 25 m)
- Neu: **Keine Bautypen** mehr vorgeschrieben



2c) NZP: W2a zu W3

Neue Möglichkeiten:

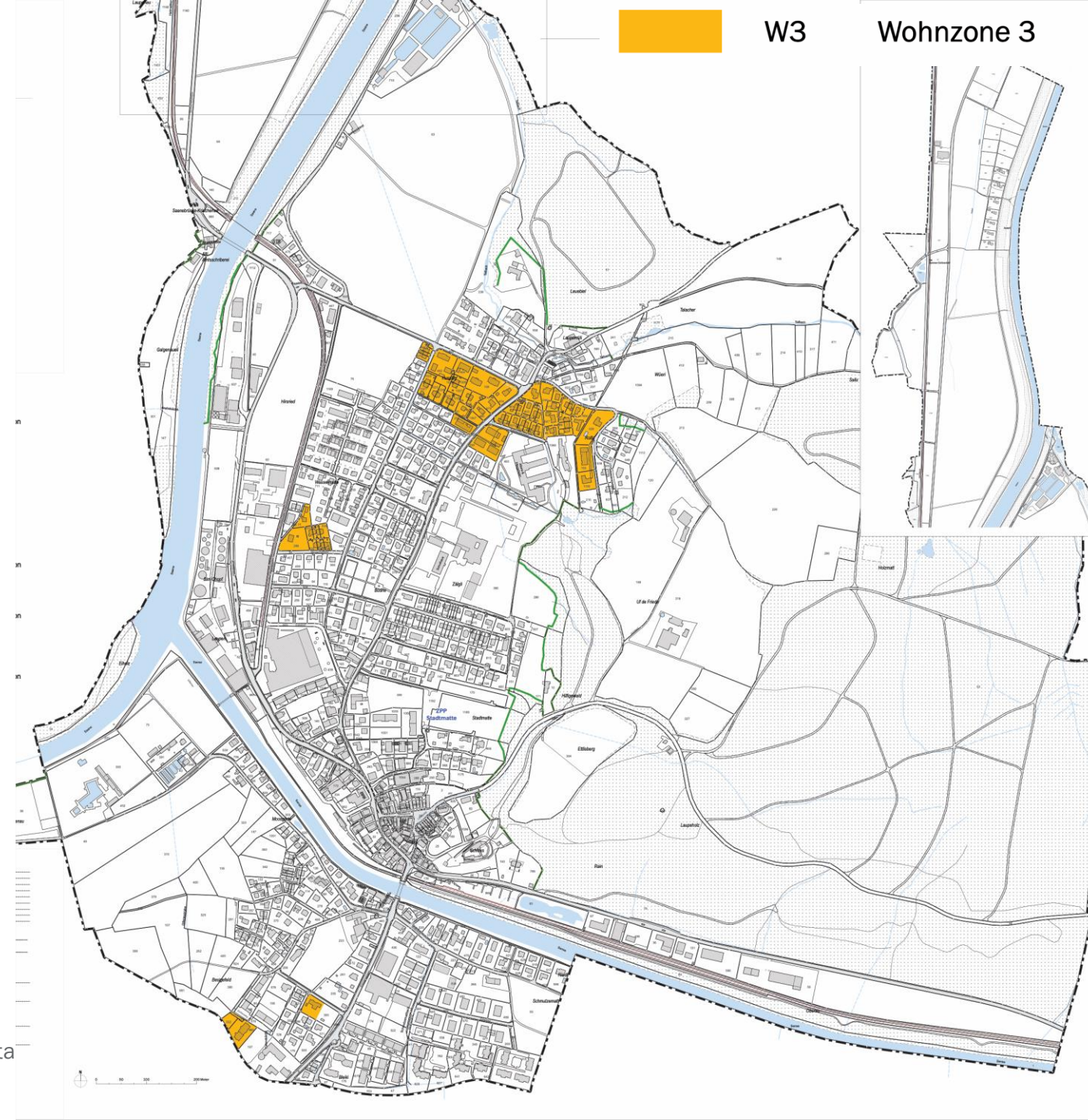
- **Zusätzliches Vollgeschoss** möglich
- **leicht erhöhte Ausnutzung** (GFZo 0.9)
- Potenzial in der Fläche: **Gebäudelänge neu max. 40 m** (alt 25 m)
- Neu: **Keine Bautypen** mehr vorgeschrieben



2c) NZP: W2b zu W3

Neue Möglichkeiten:

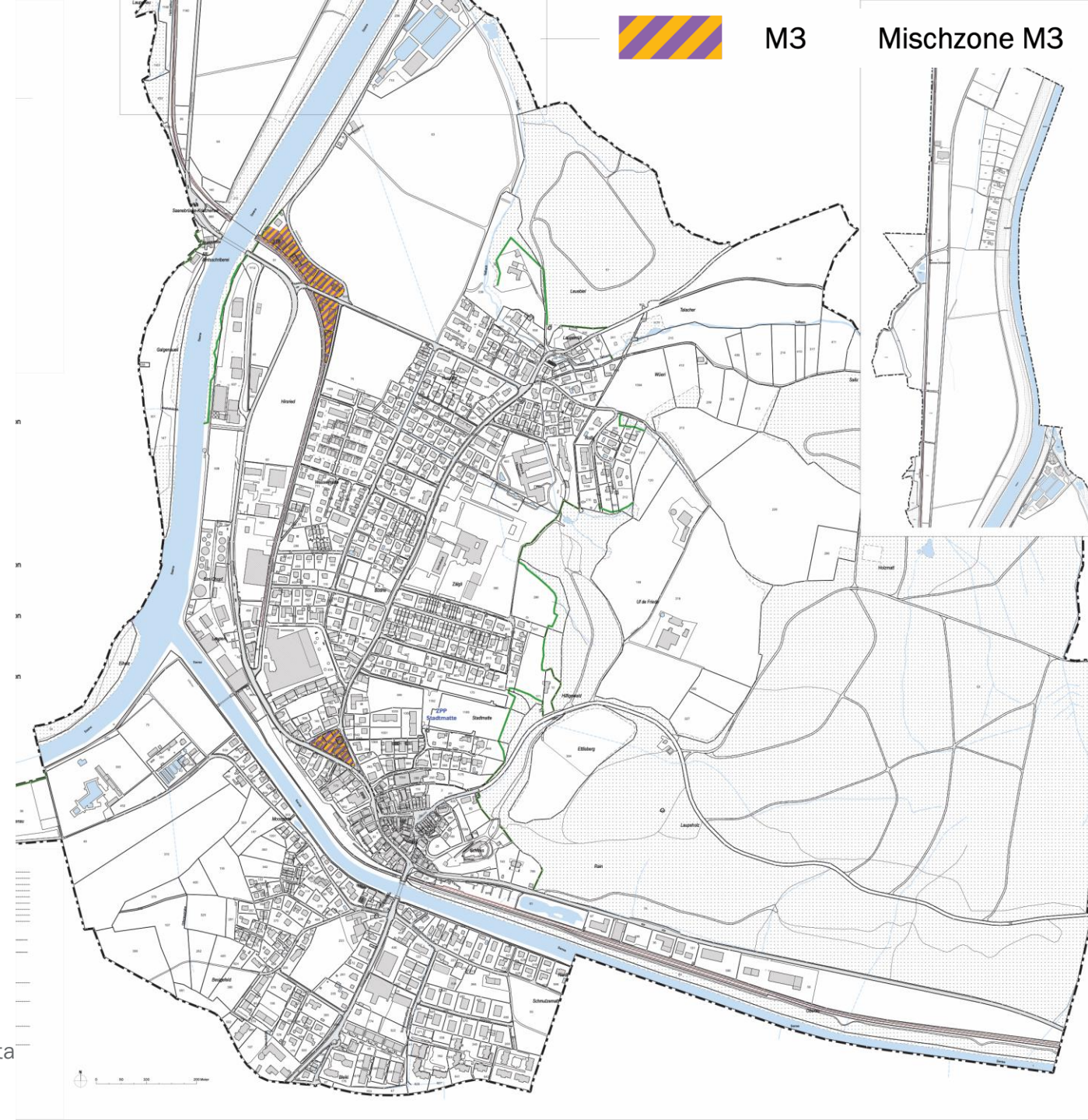
- **Zusätzliches Vollgeschoss** möglich
- **erhöhte Ausnutzung** (GFZo 0.9)



2c) NZP: M2 zu M3

Neue Möglichkeiten:

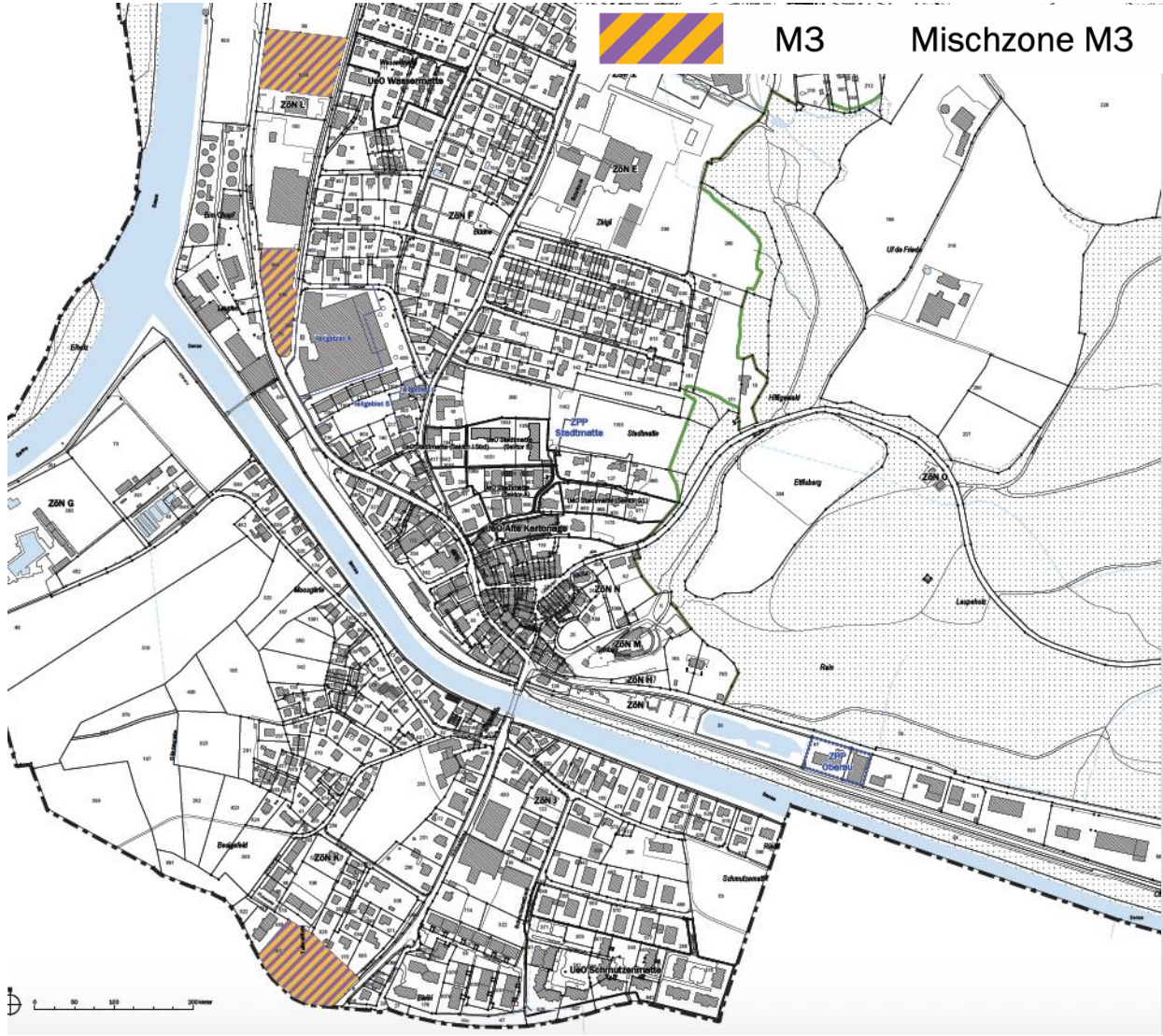
- **Zusätzliches Vollgeschoss** möglich
- **erhöhte Ausnutzung** (GFZo 1.0)



2c) NZP: Arbeits- zu Mischzone

Auswirkungen:

- Neu gemischte Nutzung möglich; insbesondere Wohnnutzungen
- *[heutige Nutzung teilweise bereits durchmischt]*



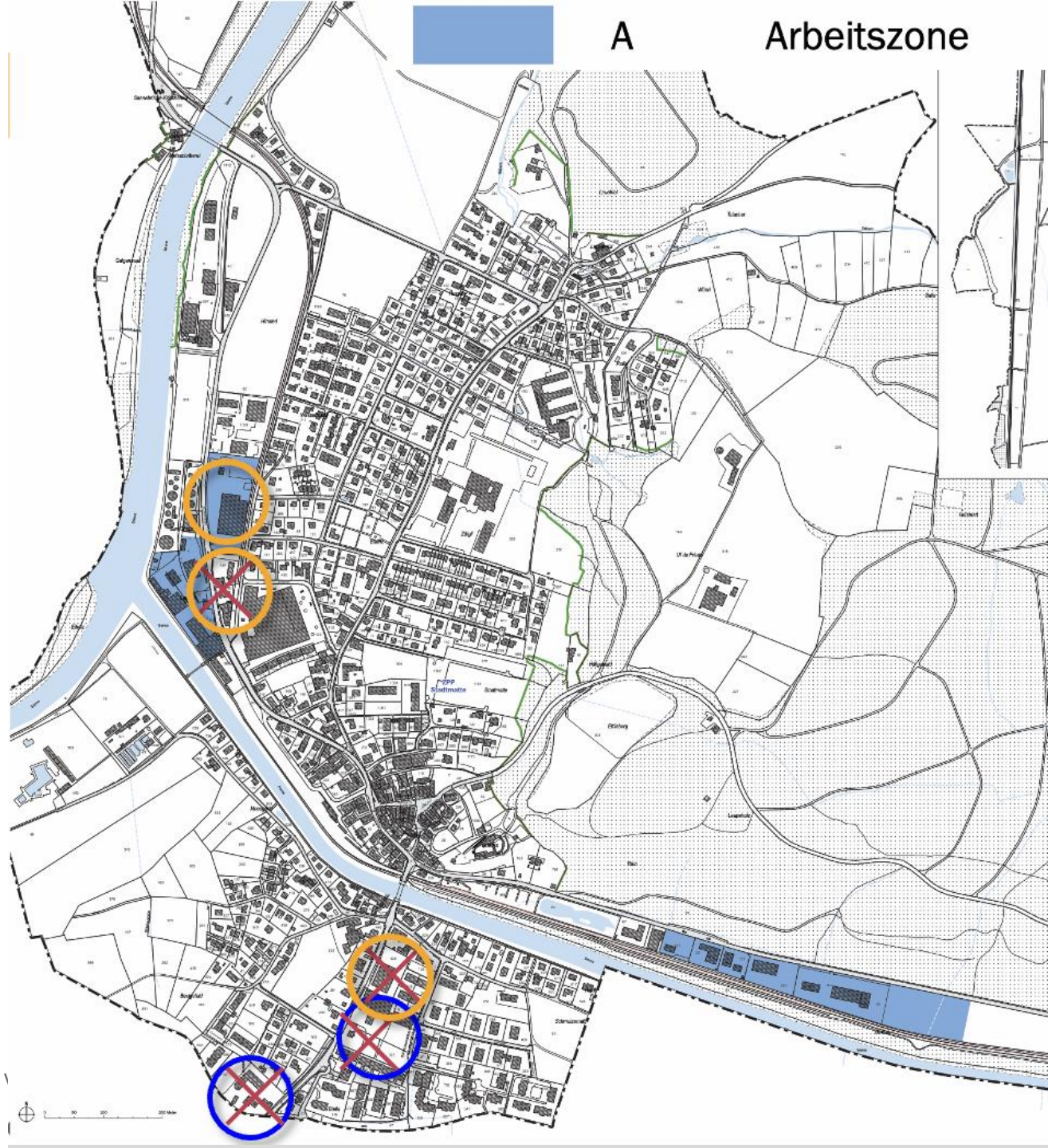
2c) NZP: Arbeitszonen

Grundsatz

- A1, A2 und A3 werden neu in einer Arbeitszone zusammengefasst

Kontext

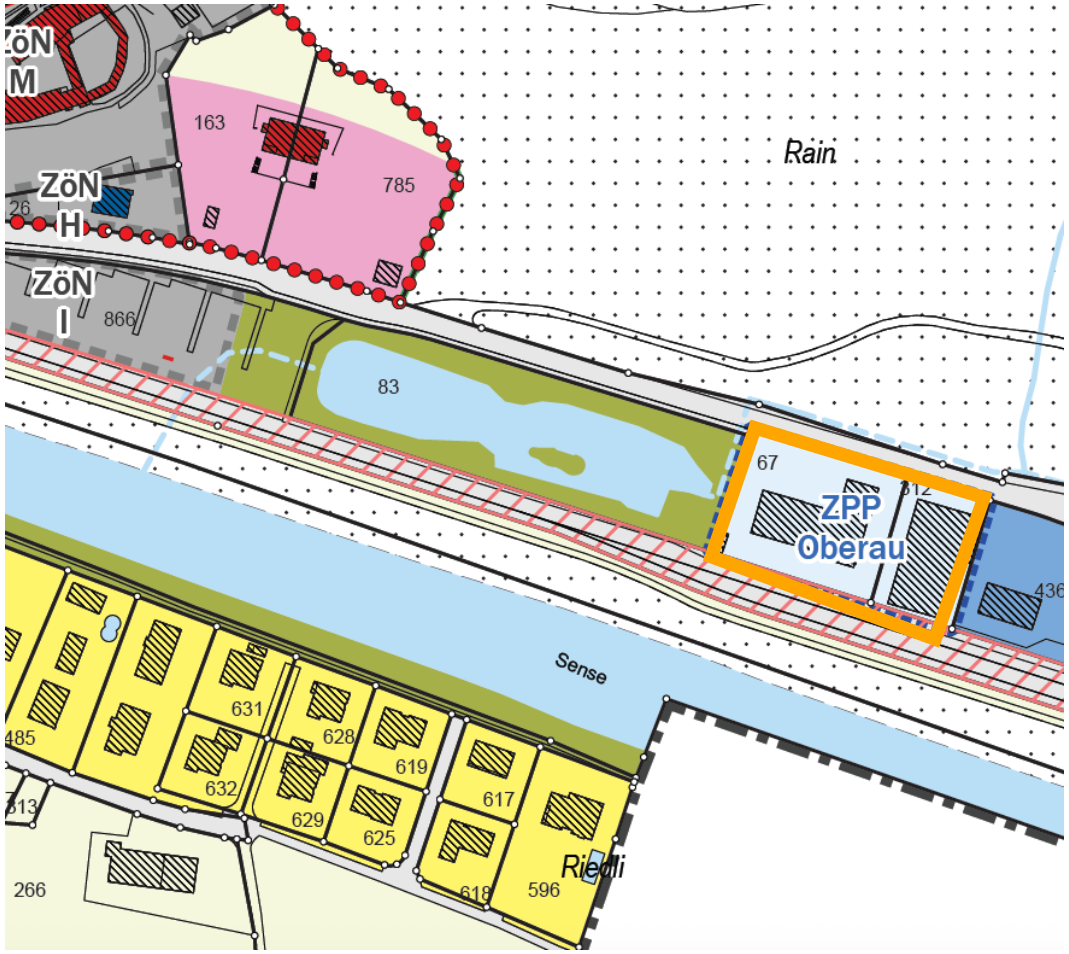
- Laupen Süd neu in Mischzone
- Reines Arbeiten bei
  - Neueneggstrasse; und
  - Murtenstrasse



2c) NZP: Erlass Zone mit Planungspflicht «Oberau»

Umzonung Arbeitszone zu ZPP

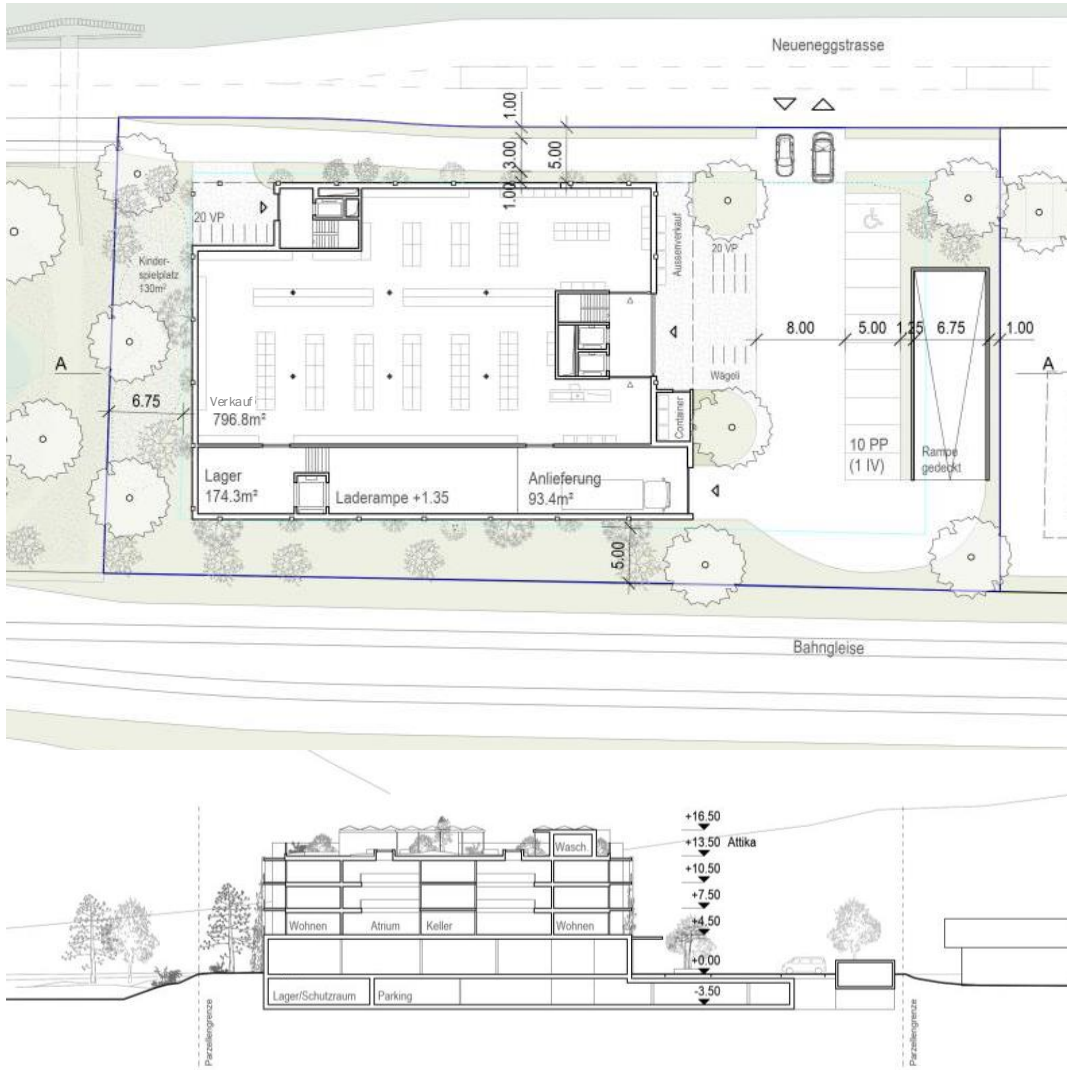
- Neue Zone mit Planungspflicht für die Parzellen 67 & 312
- Richtprojekt aus **qualitätssicherndem Verfahren** als Grundlage
- Erlass von Bestimmungen in Art. 319 BR zu Nutzungsart und –mass; Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze



2c) NZP: Erlass Zone mit Planungspflicht «Oberau»

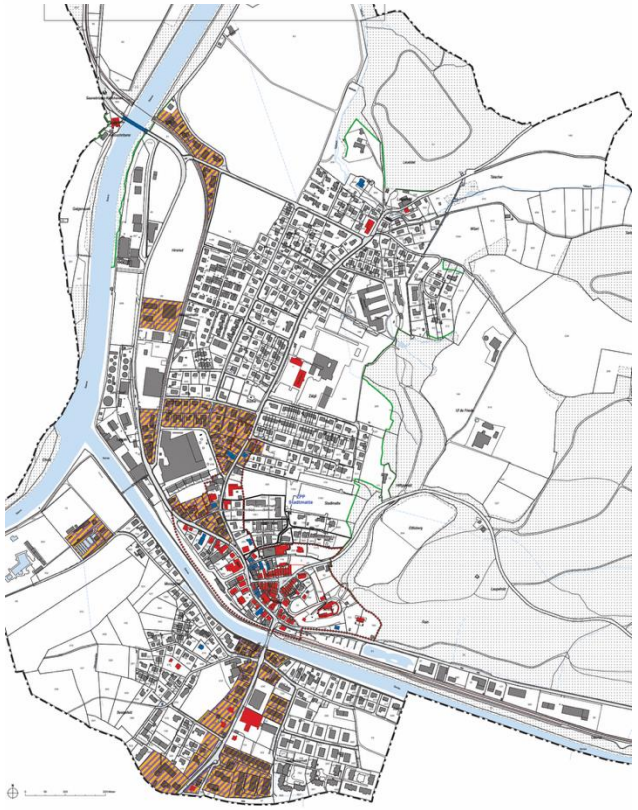
- Verkaufsnutzungen; Gewerbe; Wohnen über 1. Vollgeschoss (EG);
  Verkauf max. 1‘000 m²
- Schutz angrenzendes Gewerbe:
  Wohnen Distanz mind. 25 m
- Max. 4 Vollgeschosse plus Attika;
  FHa max. 16.50 m → analog heutiger Arbeitszone
- Neuer Anschluss Kantonsstrasse;
  Fortführung Trottoir/Radweg
- Bedingt städtebauliches Gesamtkonzept für Überbauung

→ Ablösung ZPP durch UeO notwendig



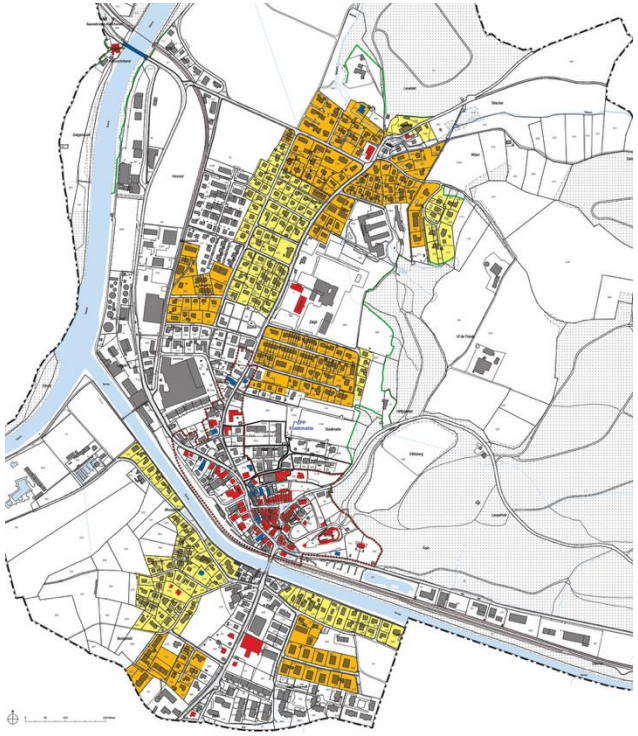
2c) NZP: Neuer Nutzungszonenplan

M3 Mischzone M3

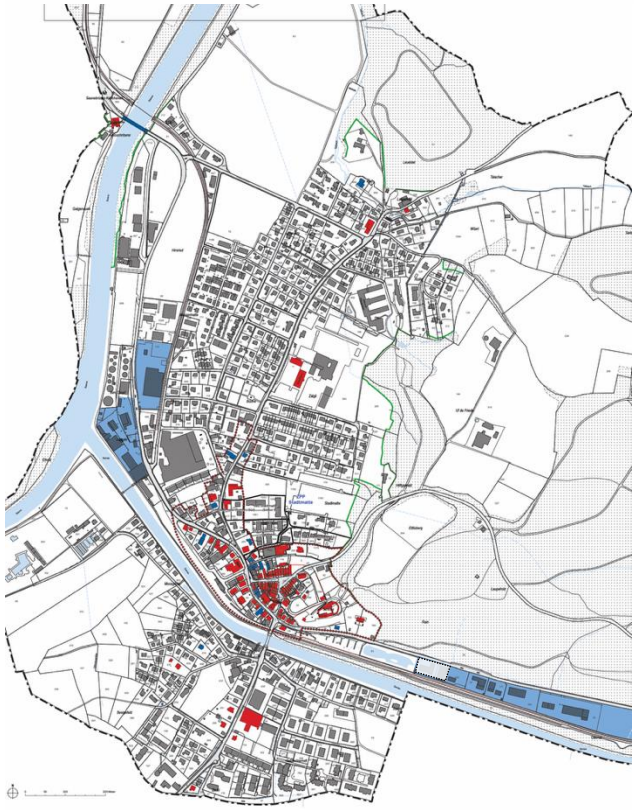


W2 Wohnzone 2

W3 Wohnzone 3



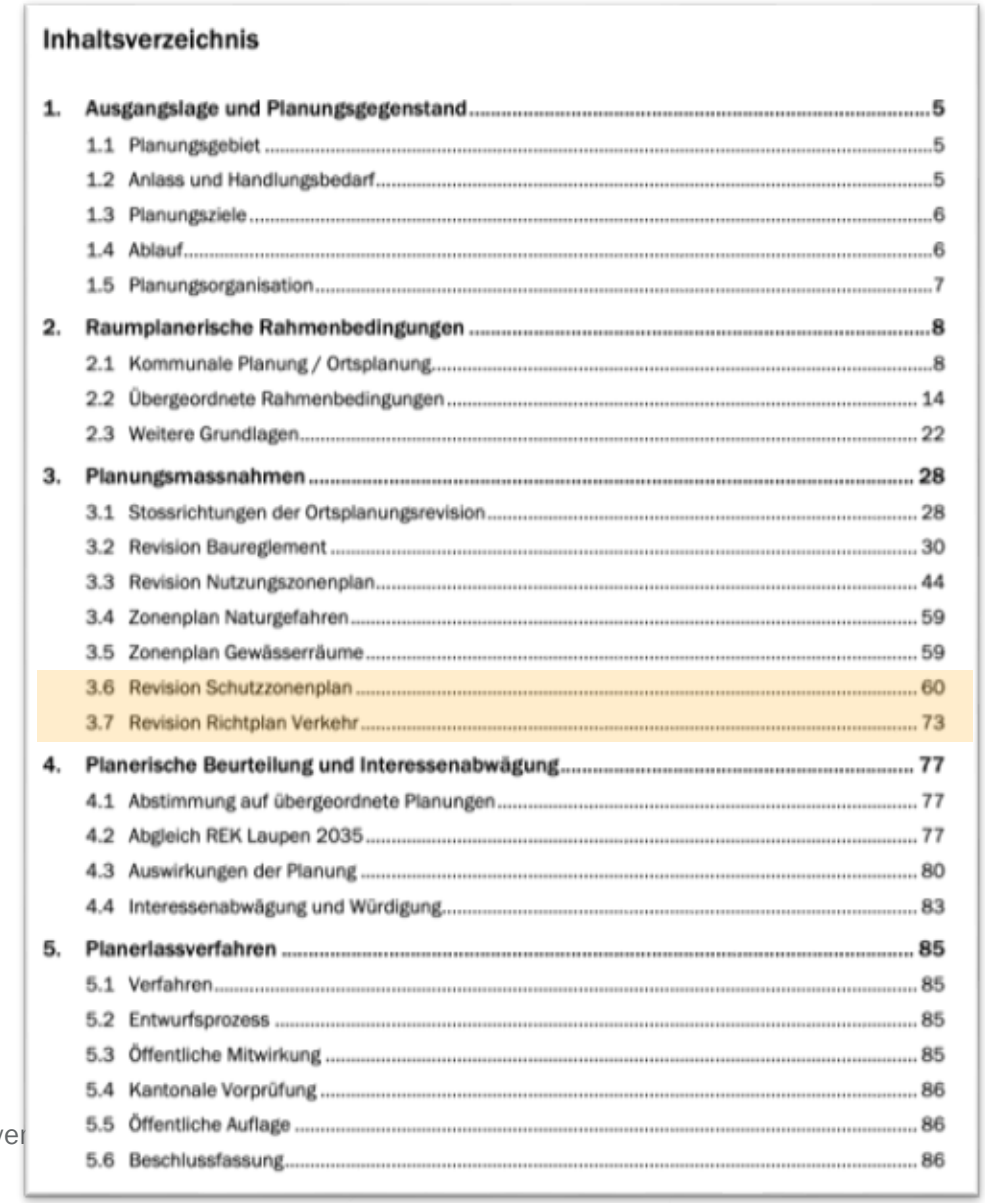
A Arbeitszone



2d) Dossier: Erläuterungsbericht

Fokus auf die Planungsmassnahmen

- Stossrichtungen der OPR
- Revision Baureglement
- Revision Nutzungszonenplan
- Revision Schutzzonenplan
- Revision Richtplan Verkehr

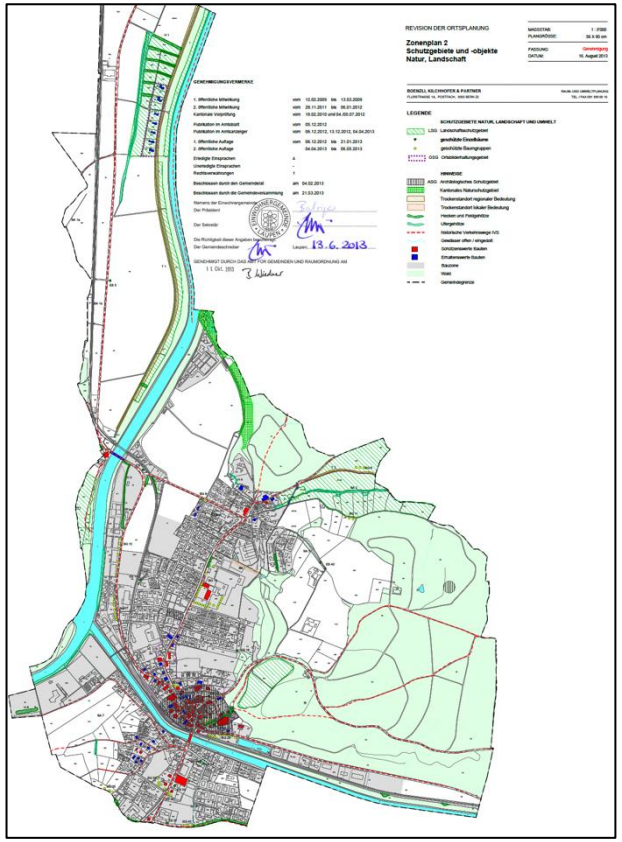


Inhaltsverzeichnis

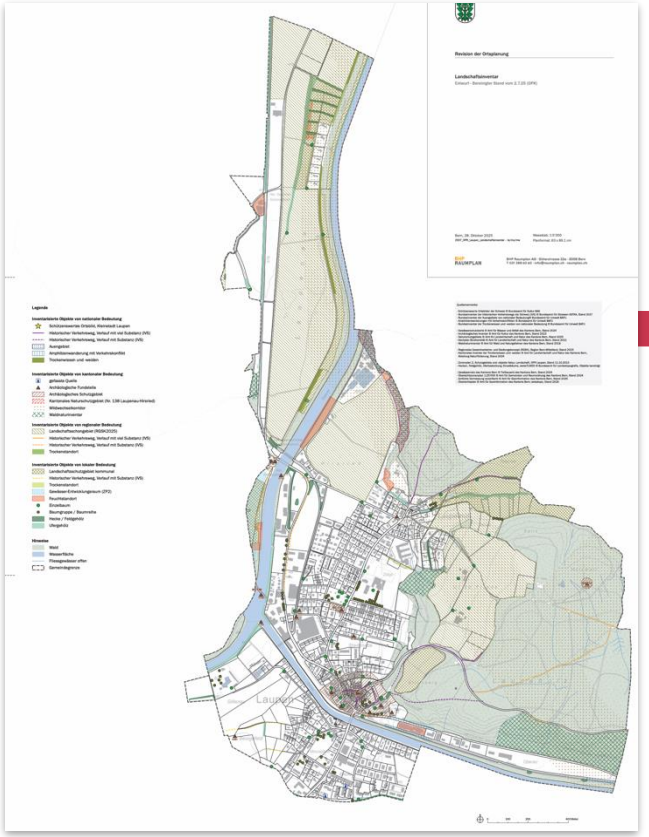
1. **Ausgangslage und Planungsgegenstand** ... **5**
   - 1.1 Planungsgebiet ... 5
   - 1.2 Anlass und Handlungsbedarf ... 5
   - 1.3 Planungsziele ... 6
   - 1.4 Ablauf ... 6
   - 1.5 Planungsorganisation ... 7
2. **Raumplanerische Rahmenbedingungen** ... **8**
   - 2.1 Kommunale Planung / Ortsplanung ... 8
   - 2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen ... 14
   - 2.3 Weitere Grundlagen ... 22
3. **Planungsmassnahmen** ... **28**
   - 3.1 Stossrichtungen der Ortsplanungsrevision ... 28
   - 3.2 Revision Baureglement ... 30
   - 3.3 Revision Nutzungszonenplan ... 44
   - 3.4 Zonenplan Naturgefahren ... 59
   - 3.5 Zonenplan Gewässerräume ... 59
   - 3.6 Revision Schutzzonenplan ... 60
   - 3.7 Revision Richtplan Verkehr ... 73
4. **Planerische Beurteilung und Interessenabwägung** ... **77**
   - 4.1 Abstimmung auf übergeordnete Planungen ... 77
   - 4.2 Abgleich REK Laupen 2035 ... 77
   - 4.3 Auswirkungen der Planung ... 80
   - 4.4 Interessenabwägung und Würdigung ... 83
5. **Planerlassverfahren** ... **85**
   - 5.1 Verfahren ... 85
   - 5.2 Entwurfsprozess ... 85
   - 5.3 Öffentliche Mitwirkung ... 85
   - 5.4 Kantonale Vorprüfung ... 86
   - 5.5 Öffentliche Auflage ... 86
   - 5.6 Beschlussfassung ... 86

2d) Schutzzonenplan (SZP) - Überarbeitung

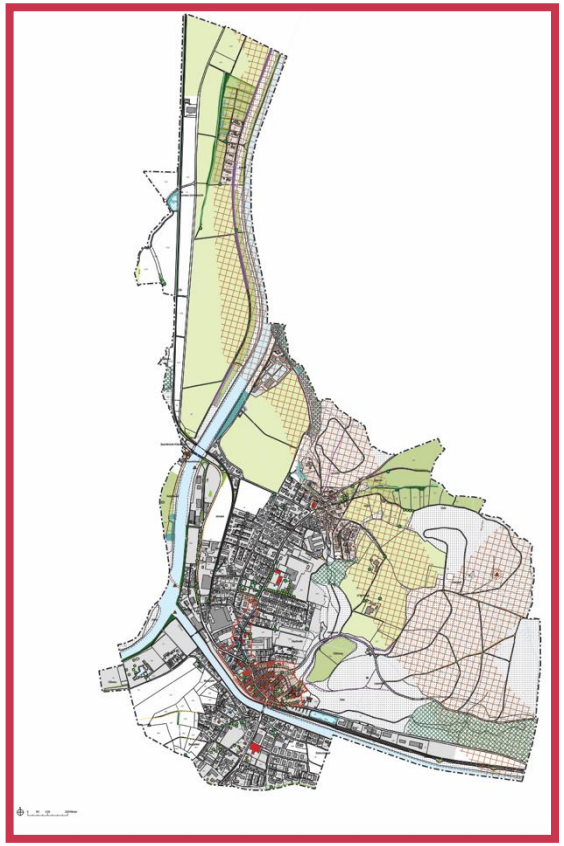
Zonenplan 2:
Schutzgebiete und –objekte, Natur, Landschaft



Landschaftsinventar

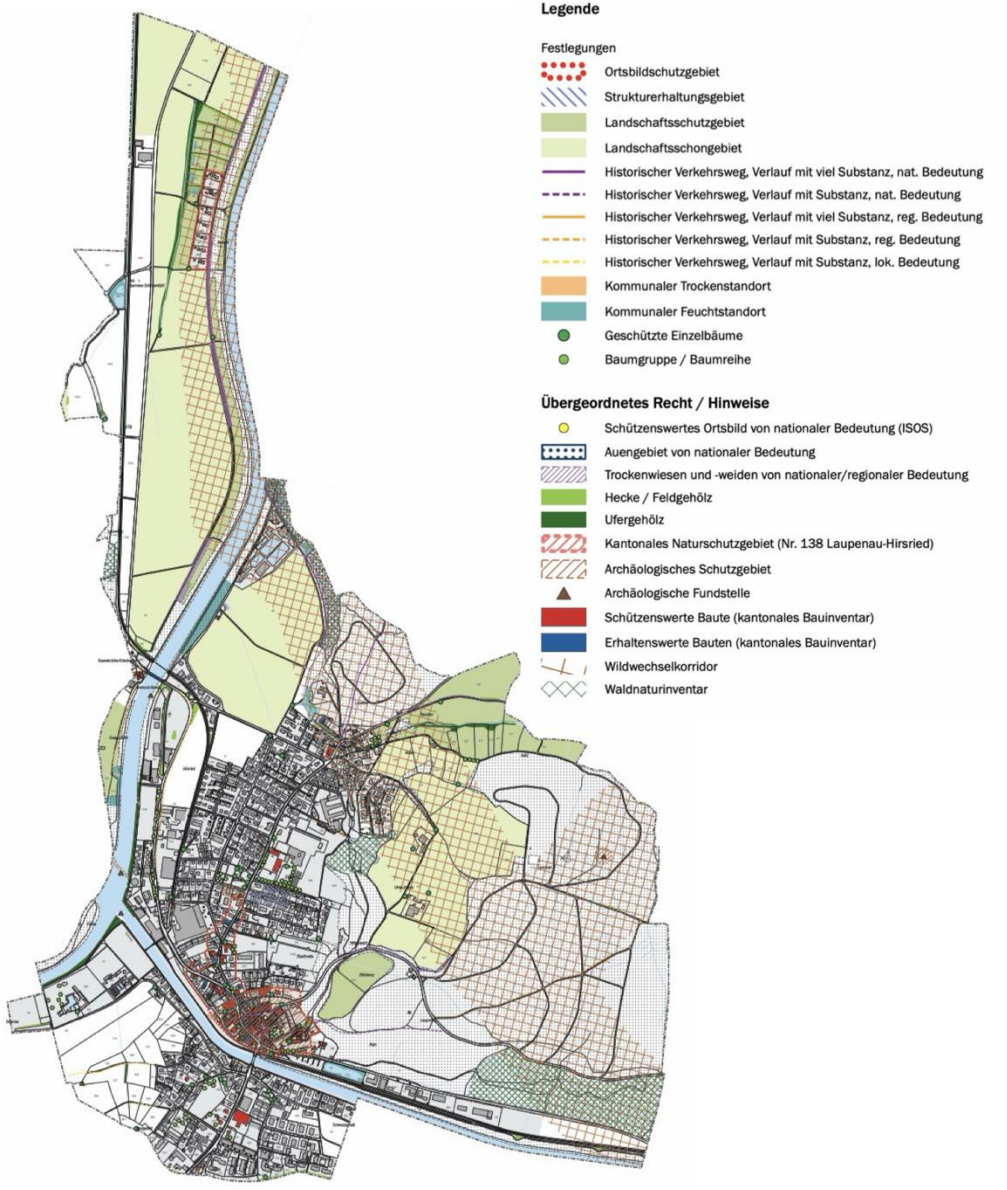


Neuer Schutzzonenplan



2d) SZP: Allgemeines

- Bisher: «Zonenplan 2 Schutzgebiete und –objekte, Natur, Landschaft» → Neu: «Schutzzonenplan»
- Der Plan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege.
- Er enthält zusammen mit dem Baureglement Bau- und Nutzungsbeschränkungen.
- Hinweis: Wald nicht mehr vollflächig grün dargestellt.



2d) SZP: Änderungen

Neuaufnahmen

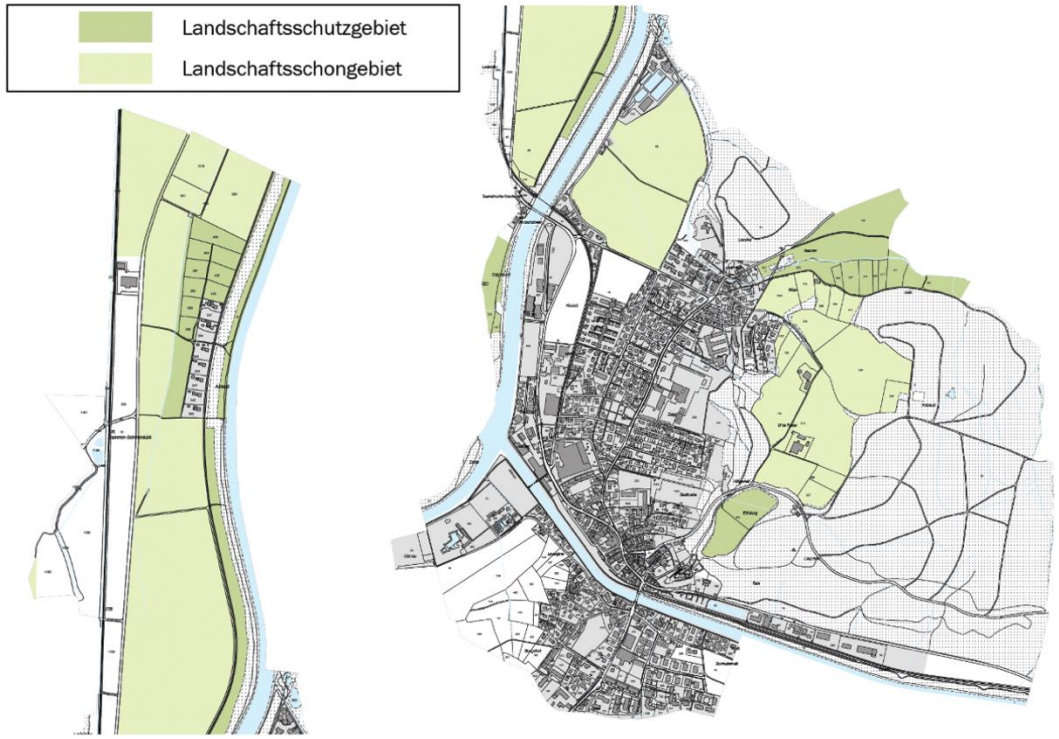
- Strukturerhaltungsgebiet »Emil Balmer- / Hilfigenweg»
- Landschaftsschongebiete
- Kommunale Feuchtstandorte

Änderungen

- Einzelbäume und Baumgruppen / Baumreihen

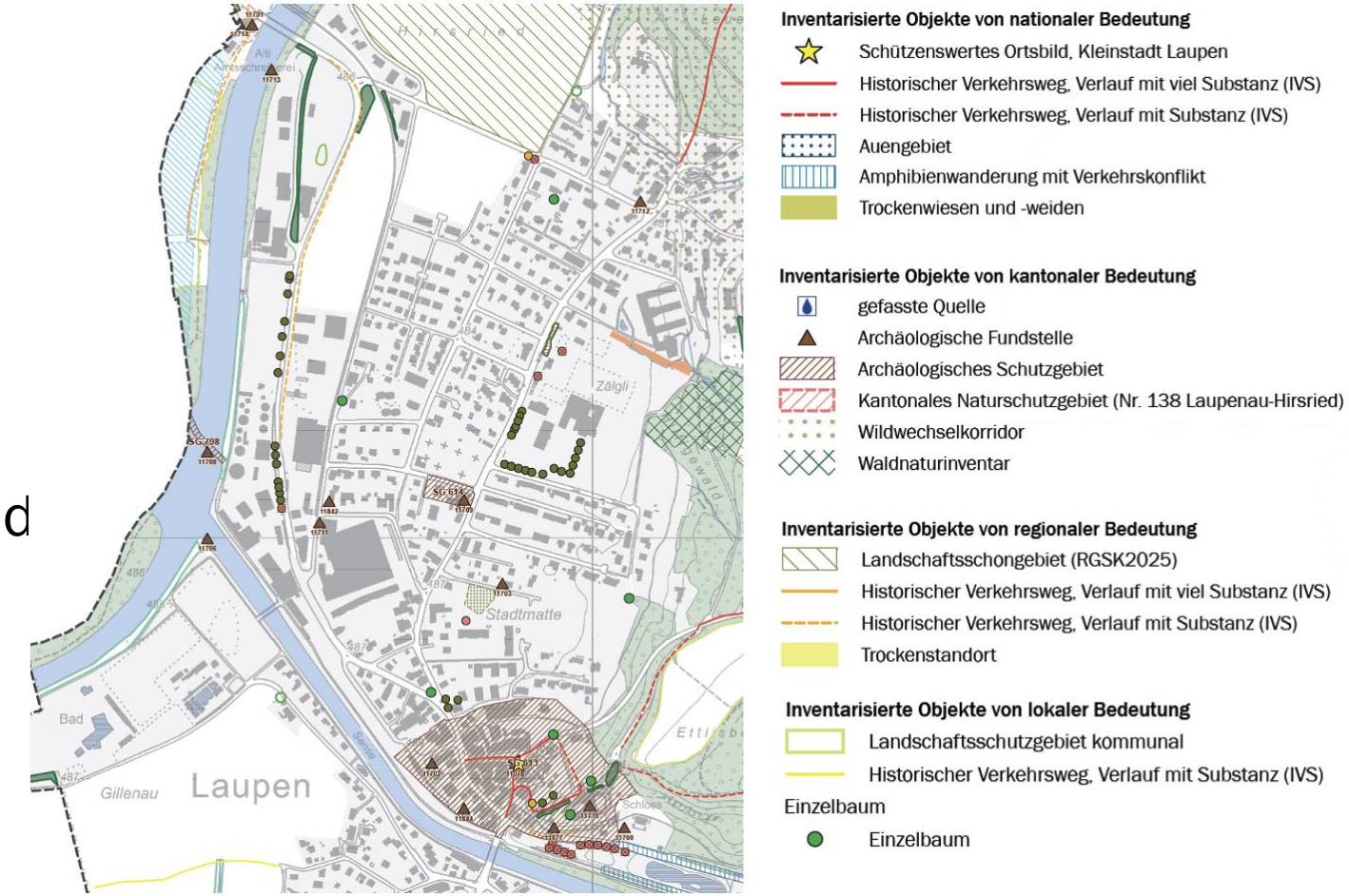
Übergeordnetes Recht /Hinweise

- werden dargestellt



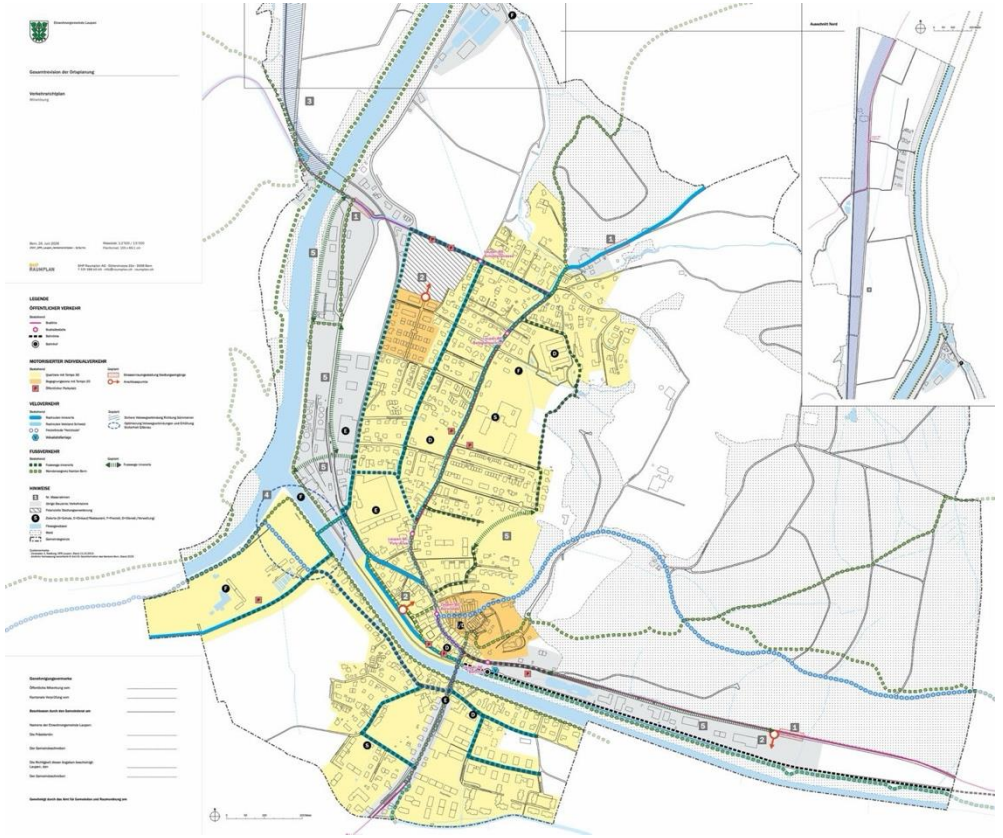
2d) SZP: Landschaftsinventar als Grundlage

- Anforderung Kanton → Bestand erfassen
- Spezifische Inhalte in Schutzzonenplan überführen
- Bestehende Landschaftsqualitäten und Naturwerten erhalten
- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität oder Klimaadaption ergänzen



2e) Richtplan Verkehr (RPV): Allgemeines

- Behördenverbindlich nach Art. 68 BauG
- Legt aus strategischer Sicht fest, wie sich die Verkehrsinfrastruktur entwickeln soll.
- Dient der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt.
- Dient der Koordination zwischen Kanton, Region und Gemeinde.



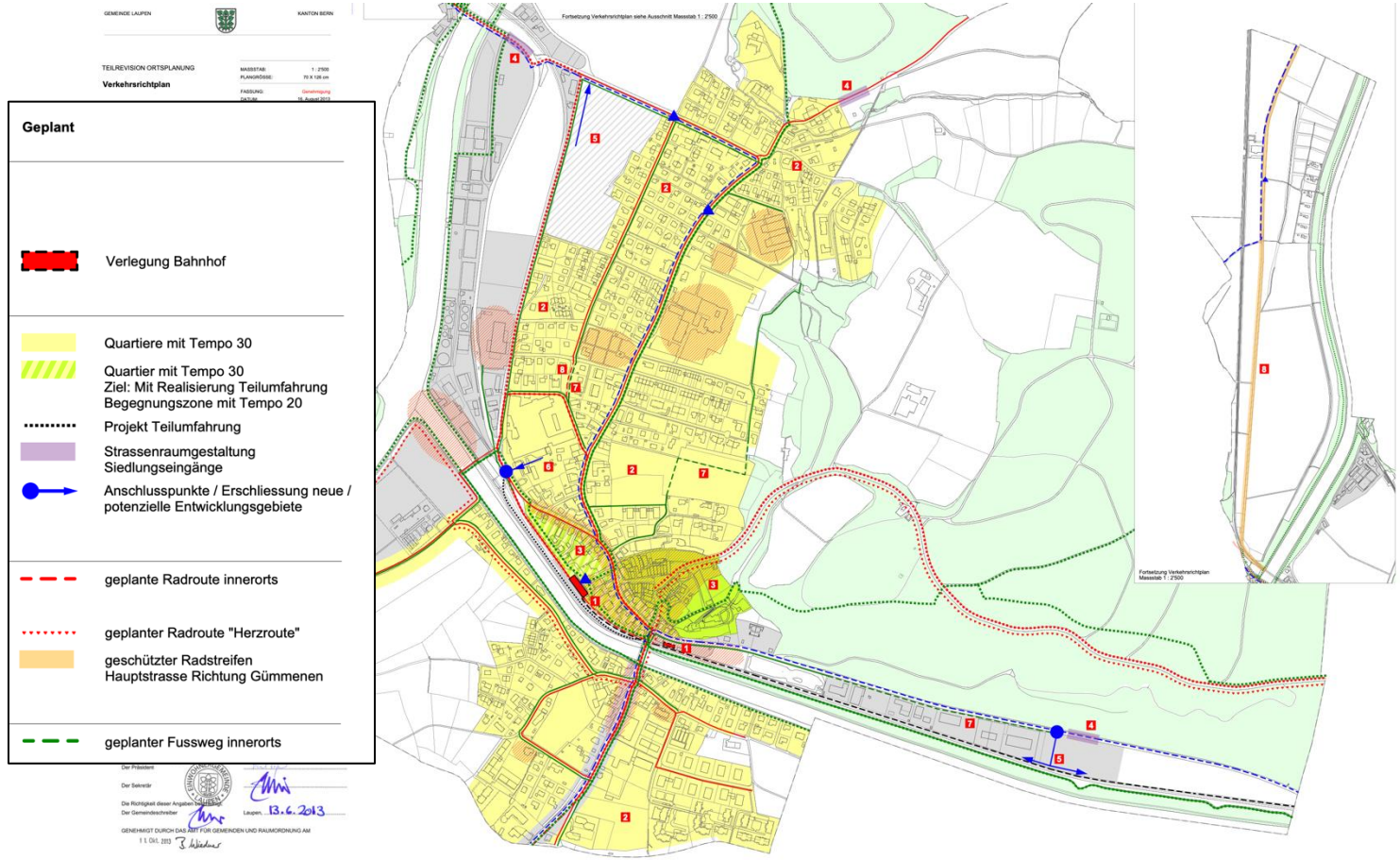
2e) RPV: Änderungen

Bisher

- 8 Massnahmen
- Fokus: Verlegung Bahnhof, Tempobeschränkungen, neue Arealerschliessungen

Neu

- 6 Massnahmen
- Fokus: Sichere Fuss- und Velowegverbindungen, Parkierung



2e) RPV: Massnahmen

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Bestehend

- Quartiere mit Tempo 30
- Begegnungszone mit Tempo 20
- P Öffentlicher Parkplatz

Geplant

- Strassenraumgestaltung Siedlungseingänge
- Anschlusspunkte

VELOVERKEHR

Bestehend

- Radrouten innerorts
- Radrouten Veloland Schweiz
- Freizeitroute "Herzroute"
- V Veloabstellanlage

Geplant

- Sichere Velowegverbindung Richtung Gümmenen
- Optimierung Velowegverbindungen und Erhöhung Sicherheit Gillenau

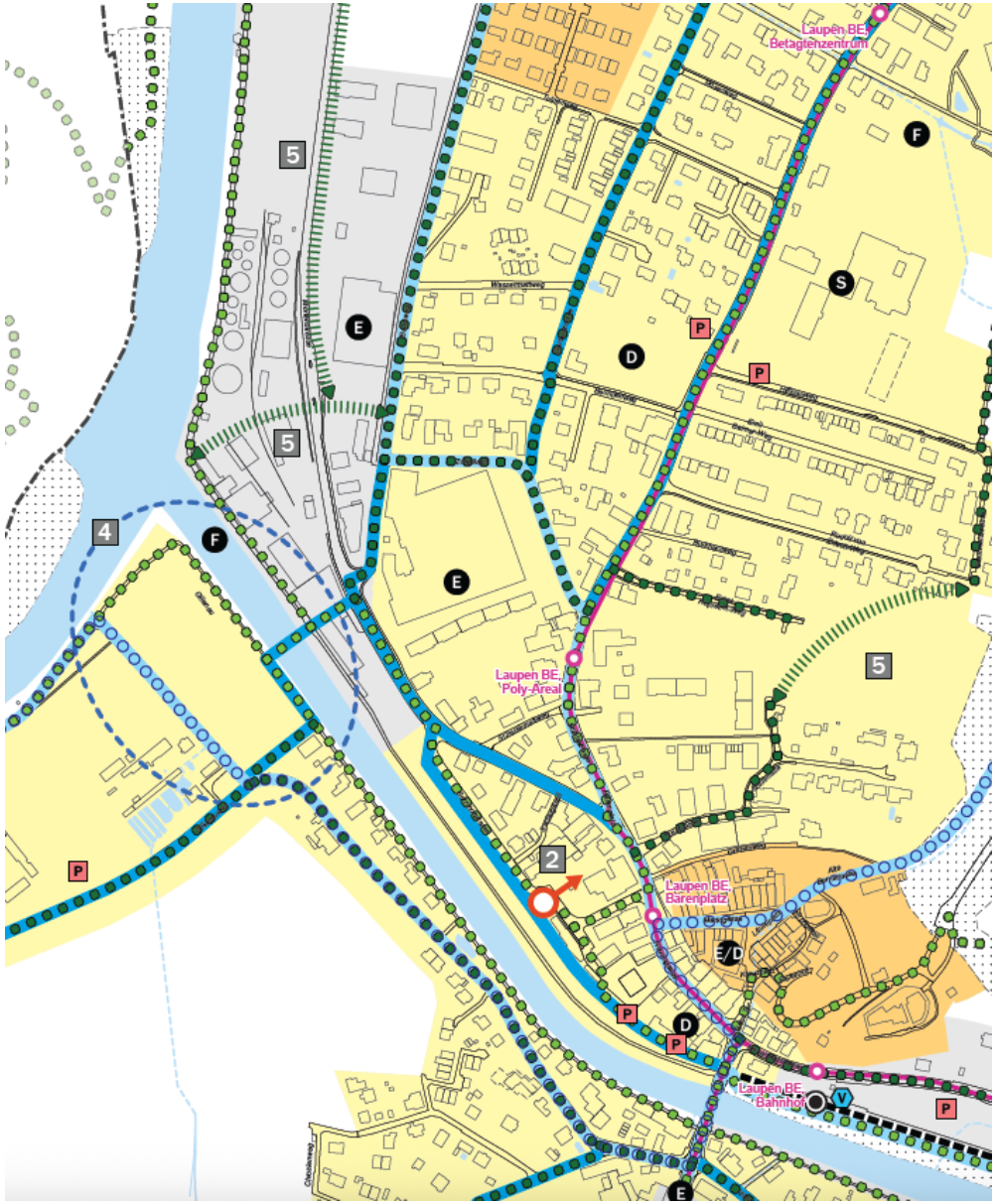
FUSSVERKEHR

Bestehend

- Fusswege innerorts
- Wanderwegnetz Kanton Bern

Geplant

- Fusswege innerorts



«Mit der OPR…»

- wird der Grundcharakter der Gemeinde gewahrt
- bleiben sensible Ortsteile und Landschaften geschützt
- werden ausdifferenzierte und starre Vorgaben flexibilisiert und vereinfacht
- werden Entwicklungsmöglichkeiten für private Eigentümerschaften geschaffen
- können zeitgemässe Nutzungskombinationen das Stedtli stärken
- entwickelt sich die Gemeinde ohne Einzonungen weiter

Schätzung Entwicklungspotenzial

Zonenplan		Reserven Ist: Anzahl WHG		inkl. Potenziale NEU: Anzahl WHG	
Zone Ist	Zone Neu	<	>	<	>
W2a	W2	55	70	90	100
W2a	W3	45	55	80	120
W2b	W3	0	0	80	110
WG2	M3	5	10	20	30
Total		**105**	**135**	**270**	**360**

- Optimistische Berechnung: Realisierungsgrad 30% bis 2045: 80 110

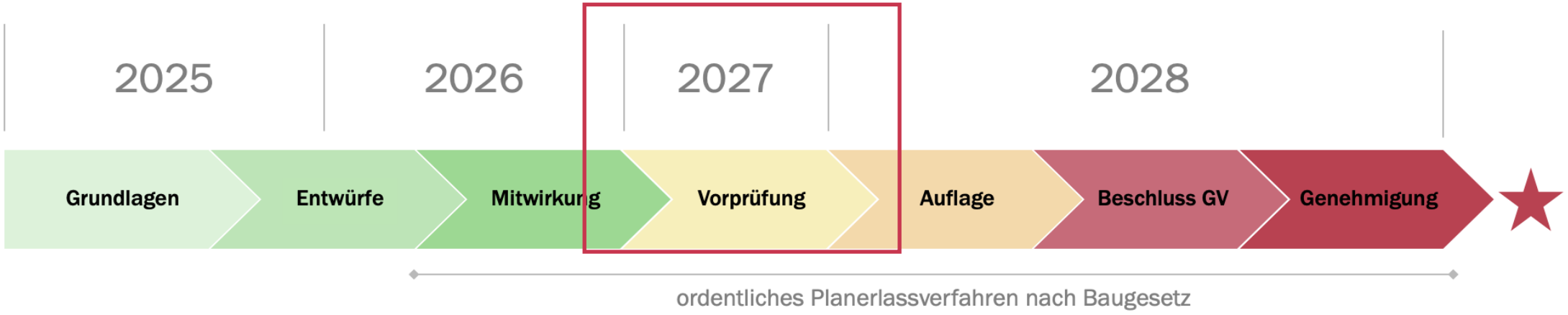
→ **Bei Wohnungsbelegung (2P/Whg): 160 bis 220 zusätzliche Einwohnende entspräche Wachstum von ca. 6.5 %**

3) Ausblick und weiteres Vorgehen

Durchführung öffentliche Mitwirkung

Anstehende Schritte

1. **Durchführung Mitwirkung bis 15. Dezember 2026**
2. Anfangs 2027: Auswertung Rückmeldungen und Erarbeitung Mitwirkungsbericht
3. Entsprechende Überarbeitung Planungsinstrumente
4. Beratung in OPK und GR mit Beschluss «Verabschiedung zuhanden Vorprüfung»



Mitwirkungsfrist und Unterlagen

Mitwirkung vom 15. Oktober bis und mit 15. Dezember 2026

Einsicht in die Unterlagen:

- auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet
- während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung (Neuengasse 4, 3177 Laupen)

Mitwirkungseingaben

Während der Mitwirkungsfrist können **schriftlich Anregungen** unterbreitet werden.

- für Eingaben und Rückmeldungen das **Mitwirkungsformular** verwenden

  oder

- schriftliche Eingaben an die Bauverwaltung Laupen (Neuengasse 4, 3177 Laupen oder via E-Mail: bauverwaltung@laupen-be.ch)



Sprechstunden

Die Gemeinde bietet für individuelle Fragen und/oder Anliegen zwei Sprechstunden an:

- **18. November 2026**, 17.30 – 21.00 Uhr
- **2. Dezember 2026**, 08.30 – 11.30 Uhr

Anmeldung:

- Mail an bauverwaltung@laupen-be.ch
- Telefonisch unter 031 740 10 50



Allgemeine Fragen?

BHP
RAUMPLAN

Laupen Gemeinde

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung.

Kommen Sie gut nach Hause!