

Gemeinde Belp / FAMBAU Genossenschaft / Hans Christen
Entwicklung Areal Aemmenmatt



Schlussbericht

25. Januar 2018

Impressum

Auftraggeber/innen:

Einwohnergemeinde Belp
Abteilung Bau
Güterstrasse 13
Postfach 64
3123 Belp

FAMBAU Genossenschaft
Mühledorfstrasse 5
Postfach 591
3018 Bern

Hans Christen
Jägerheimweg 278
3123 Belp

Verfahrensbegleitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf

Inhalt

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	5
2.	Verfahren	6
2.1	Ablauf	6
2.2	Mitwirkende und Projektorganisation	6
3.	Aufgabenstellung	8
3.1	Bearbeitungsperimeter	8
3.2	Planerische Vorgaben	9
3.3	Bestand	10
3.4	Frei- und Aussenraumgestaltung	10
3.5	Erschliessung und Parkierung	10
3.6	Wohnungsangebot	10
3.7	Etappierung	10
4.	Workshops	11
4.1	Workshop 1: Städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze	11
4.2	Workshop 2: Volumenstudien, Typologien, Aussenräume	15
4.3	Schlussbesprechung: Vertiefung, Grundlagen für ZPP	18
5.	Genehmigung und Unterzeichnung	23

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal Aemmenmatt, umfassend die Parzellen Gbbl. Nr. 341 im Eigentum der FAMBAU Genossenschaft sowie Gbbl. Nrn. 432 und 940 im Eigentum von Hans Christen, befindet sich in abgesetzter Lage nordöstlich des Zentrums von Belp im gleichnamigen Quartier. Das Areal wird im Nordwesten durch den Eichholzweg und im Süden durch die Aemmenmattstrasse begrenzt, gegen Nordosten liegt eine Zeile kleinerer Wohnhäuser, gleich dahinter folgen grössere Gewerbe- resp. Dienstleistungsgebäude. Zwischen den Parzellen Gbbl. Nrn. 341 und 432 verläuft die neue Zufahrtsstrasse Industrie Nord (Stockmattstrasse), welche südwestseitig durch eine 3.60 m hohe Lärmschutzwand flankiert wird.



Abb. 1 Areal Aemmenmatt mit bestehender Überbauung der FAMBAU Genossenschaft und Lärmschutzwand (Aufnahme vom 16. Mai 2016)

Die S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach ist zu Fuss in einer Viertelstunde, mit dem Velo in knapp 5 Minuten erreichbar. Ab der Bushaltestelle Belp-Aemmenmatt ist der Bahnhof Belp in 8 Minuten zu erreichen. Für die umfassenden Einkaufs, Dienstleistungs- und Unterhaltungsangebote im Dorfzentrum oder im Gebiet Schönenbrunnen gelten ähnliche Werte.

Die Gemeinde misst dem Areal eine grosse Bedeutung als Landreserve bei, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist eine Umzonung hin zu einer gemischten Nutzung vorgesehen. Die zukünftige Bebauung soll sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht überzeugen.

Die Grundeigentümer/innen beabsichtigen, auf dem Areal eine Überbauung mit Wohnnutzung resp. gemischter Wohn-/Gewerbenutzung zu realisieren. Die Überbauung soll sich gut ins Ortsbild integrieren und eine hohe Qualität aufweisen, sowohl was den Standard der Wohnungen als auch die Gestaltung der Frei- und Aussenräume anbetrifft.

Zu diesem Zweck wurde ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept als Grundlage für die nachfolgenden Planungsarbeiten auszuarbeiten war. Das Konzept soll die Lage und die ungefähre Abmessung der künftigen Baukörper, deren Nutzung, die Gestaltung der Umgebung sowie die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr aufzeigen.

Nach Abschluss des Verfahrens soll das Konzept weiterentwickelt und in verbindliche Planungsinstrumente, d.h. in eine Zone mit Planungspflicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision und später in die (Teil-)Überbauungsordnungen umgesetzt werden.

2. Verfahren

2.1 Ablauf

Das qualitätssichernde Verfahren war als Parallelprojektierung angelegt, in deren Rahmen zwei Planungsteams mit der Ausarbeitung von Lösungsansätzen für das gesamte Areal und anschliessend eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes für das Teilgebiet des jeweiligen Auftraggebers betraut wurden. Die Parallelprojektierung erfolgte in einem offenen Verfahren mit gemeinsamen Workshops.

Aufgrund der Vorleistungen des Planungsteams der FAMBAU Genossenschaft wurde entschieden, die Untersuchungen vorab auf das Areal Christen zu konzentrieren und die beiden Teams jeweils mit unterschiedlichen Aufgaben in Bezug auf den Siedlungstypus zu betrauen. Speziell in Bezug auf die Geschossigkeit sollte jedoch FAMBAU-seitig auf die Resultate des Verfahrens reagiert werden können, so dass die beabsichtigte Abstimmung über das gesamte Areal hinweg gewährleistet werden kann.

2.2 Mitwirkende und Projektorganisation

Die Ergebnisse wurden von einer Begleitgruppe beurteilt, welche sich aus Vertretern der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde sowie zwei unabhängigen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur zusammensetzte. Die Begleitgruppe diskutierte die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich dreier Workshops und gab jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Zusammensetzung der Begleitgruppe:

- Alexander Schaller, Vertreter FAMBAU Genossenschaft, Grundeigentümerin Parz. Gbbl. Nr. 341
- Hans Christen, Grundeigentümer Parz. Gbbl. Nrn. 432 und 940
- Benjamin Marti, Gemeindepräsident, Vorsteher Dep. Planung und Umwelt, Vertreter Gemeinde

- Göri Clavuot, Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde
- Franz Bamert, dipl. Arch. ETH, Experte Architektur/Städtebau
- Simon Schöni, dipl. Landschaftsarch. FH, Experte Landschaftsarchitektur

Weitere Beteiligte:

- Urs Indermühle, FAMBAU Genossenschaft
- Jürg Aebersold, Stv. Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde

Beauftragte Architekten

- reinhardpartner Architekten und Planer AG, Bern (durch FAMBAU Gen.)
- GHZ Architekten AG, Belp (durch Hans Christen)

Verfahrensbegleitung:

- Thomas Federli, ecoptima ag
- Andrea Gammeter, ecoptima ag

3. Aufgabenstellung

3.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasste das nachfolgend rot umrandete Areal (Parzellen Gbbl. Nrn. 341, 432 und 940) mit einer Gesamtfläche von ca. 2.4 ha (inkl. Abschnitt der Zufahrtsstrasse Industrie Nord).

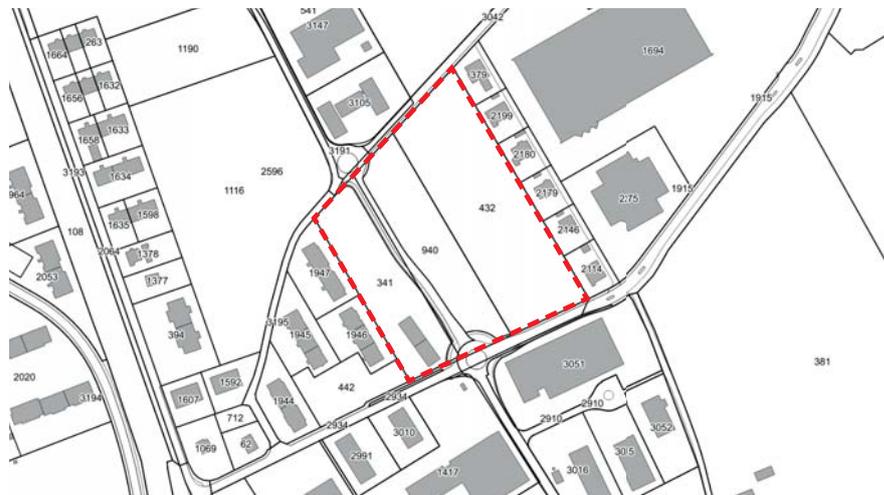


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet)

Der Betrachtungsperimeter (gleichzeitig Modellperimeter) umfasste die an den Bearbeitungsperimeter angrenzenden Strassen und Baugebiete, insbesondere die nordöstlich und südwestlich anschliessenden Wohnbauten.



Abb. 3 Ausschnitt für das Modell (rosa Fläche)

3.2 Planerische Vorgaben

Planungsrecht und Verfahren

Das Areal Aemmenmatt ist gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Belp vom 4. Februar 2008 der dreigeschossigen Wohnzone W3 (Parz. Nr. 341, FAMBAU Genossenschaft), resp. der Arbeitszone A1 (Parz. Nrn. 432 und 940, Hans Christen) zugeordnet.

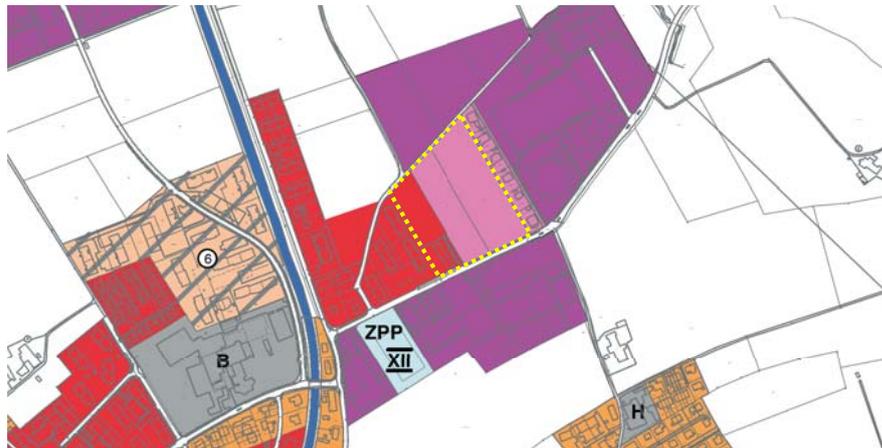


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp

Der Gemeinderat hatte am 27. Februar 2014 ein Gesuch zur Umnutzung der beiden Parzellen Nrn. 432 und 940 hin zur Wohnnutzung zur Kenntnis genommen und dieses zuhanden der (inzwischen laufenden) Ortsplanungsrevision vorgemerkt. Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), welches Ende 2016 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, ist die entsprechende Umzonung enthalten, wobei aufgrund der Lärmsituation (Fluglärm, Strassenlärm) eine Zuordnung zur Mischzone vorgesehen ist.

Aufgrund der Fluglärmsituation ist auch für die Parz. Gbbl. Nr. 341 der FAMBAU eine Nutzungsänderung hin zur gemischten Nutzung notwendig. Auf die effektive Nutzung der Grundstücke hat eine allfällige Nutzungsänderung jedoch keinen Einfluss, da das Baureglement von Belp für die Mischzonen keine Mindestanteile für die Arbeitsnutzung vorsieht.

Aufgrund der Grösse des Areals und der zu erwartenden Regeldichte ist vorgesehen, die Eckwerte (insb. Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze) in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zwei Sektoren festzulegen. Das konkrete Bau- und Erschliessungskonzept wird anschliessend voraussichtlich mittels einer oder mehrerer Überbauungsordnungen pro Sektor in die Nutzungsplanung überführt.

Ausnützung

Im rechtsgültigen Baureglement ist für die Wohnzone W3 eine maximale Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.7 festgelegt, für die Arbeitszone A1 gilt eine maximale Überbauungsziffer (UeZ) von 60%. Angesichts der eher peripheren Lage abseits des historischen Ortskerns oder anderen bedeutenden

Ortsbildern sowie der guten Erschliessung des Areals ist aus Sicht der Gemeinde eine höhere Ausnützung anzustreben. Die städtebaulich adäquate Dichte war im Rahmen des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts zu ermitteln.

Geschosszahl/Gebäudehöhe

Im erwähnten Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde im Gebiet Steinbach im Bereich des bereits bestehenden Hochhauses ein Hochhausstandort¹ bezeichnet. Die zuständige Kommission und der Gemeinderat vertreten die Haltung, dass in der Gemeinde Belp keine weiteren Hochhausstandorte ermöglicht werden sollen. Die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung musste im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens definiert werden.

3.3 Bestand

Für die Erarbeitung des Konzeptes konnte davon ausgegangen werden, dass das bestehende Gebäude auf Parzelle Nr. 341 abgebrochen wird.

3.4 Frei- und Aussenraumgestaltung

Eine hohe Bedeutung kommt der Gestaltung der Frei- und Aussenräume zu. Dazu zählen die direkte Umgebung der neuen Wohnbauten, gemeinsame Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen sowie das arealinterne Wegnetz. Ins Konzept der Frei- und Aussenräume sollten die Elemente Gestaltung, Ökologie und Nutzung gleichermaßen einfließen.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessungsrichtung für die beiden Teilgebiete war nicht vorgegeben. Zu gewährleisten war die Durchlässigkeit des Areals für den (quartierinternen) Langsamverkehr resp. eine gute Vernetzung der Überbauung mit der Umgebung.

3.6 Wohnungsangebot

Es war ein Wohnungsmix anzustreben, der dem Standort in einer Agglomerationsgemeinde gerecht wird und für den eine entsprechende Nachfrage erwartet werden kann.

3.7 Etappierung

Die Realisierung der Gesamtüberbauung pro Teilgebiet muss in Etappen möglich sein.

¹ Als Hochhaus gilt gemäss Art. 20 des revidierten Baugesetzes ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m.

4. Workshops

Im Rahmen von zwei Workshops und einer Schlussbesprechung im Zeitraum zwischen Mai und September 2017 wurde die städtebauliche Situation analysiert und verschiedene Bebauungs- und Erschliessungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Situation entlang der Stockmattstrasse sowie auf den Übergang zur bestehenden Bebauung am nordöstlichen Rand des Bearbeitungsperimeters gelegt. Ebenfalls ausführlich diskutiert wurden die Gestaltungsmöglichkeiten im Aussenraum, wobei auch hier die städtebaulich eher unbefriedigende Situation beidseits der Stockmattstrasse im Zentrum der Überlegungen stand.

Aufgrund der bereits etwas weiter fortgeschrittenen Konzeptarbeit auf Seiten der FAMBAU Genossenschaft wurde die entsprechende Machbarkeitsstudie resp. die daraus resultierende Bestvariante als Grundlage für die weiteren Überlegungen definiert (vgl. Ziff. 2.1). Vor allem in Bezug auf die Anzahl Baukörper und die Geschossigkeit sollte jedoch noch Spielraum offen bleiben, um auf das Konzept auf dem Areal Christen reagieren zu können.

Im folgenden werden die Themen und Ergebnisse aus den einzelnen Workshops zusammengefasst.

4.1 Workshop 1: Städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze

Themen	<ul style="list-style-type: none">– Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens– Städtebauliche Analyse– Konzeptionelle Ansätze / Varianten– Diskussion der Ergebnisse– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Zielsetzung	<p>Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens</p> <ul style="list-style-type: none">– Aus Sicht der Grundeigentümer soll das bestehende Quartier erneuert und die unüberbaute Landreserve entwickelt werden. Angestrebt wird eine hohe Ausnutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.– Als wichtige Rahmenbedingungen neben der bestehenden Bebauung werden die Lärmsituation (Strassen-, Fluglärm) und die Stockmattstrasse mit der Lärmschutzwand als trennendes, mindestens im aktuellen Zustand gestalterisch unbefriedigendes Element ausgemacht.– In Bezug auf die Beurteilung des Strassenlärms bestehen gewisse Unsicherheiten, welche auch durch die Rückmeldung des Kantons nicht abschliessend geklärt werden konnten. Vorsichtshalber wird mit den strengeren Planungswerten geplant und der entsprechende Abstand von 21 m zur Stockmattstrasse als verbindlich erklärt.



Abb. 5 Lärmschutzbedingte Bauabstände im Areal Christen (Quelle: Präsentation GHZ Architekten vom 3. Mai 2017)

- Die Lärmschutzwand war im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse nötig, da angrenzend auf Parz. Nr. eine reine Wohnnutzung bestand resp. der Zonenplan eine solche vorsah. Die Wand soll mit den Jahren auch noch begrünt werden. Eine Umgestaltung (z.B. mit Glasanteilen) ist grundsätzlich denkbar.

Ergebnisse

Städtebauliche Analyse

- Das Areal wurde in Bezug auf die städtebauliche Situation, die historische Entwicklung, die bestehende Erschliessung sowie weitere raumplanerisch relevante Aspekte analysiert.
- Die bauliche Entwicklung im Umfeld des Planungsgebiets setzte erst in den 1960er-Jahren ein, noch Mitte der 1970er-Jahre war das Areal mehrheitlich von Landwirtschaftsland umgeben.
- Obwohl eher peripher zwischen Dorf und Flughafen resp. Industriegebiet gelegen, verfügt das Areal über eine ausgezeichnete Verkehrsererschliessung, sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Bus mit Viertelstundentakt zum Bahnhof) als auch mit dem motorisierten Individualverkehr und dem Langsamverkehr (neue Erschliessungsstrasse mit Velostreifen resp. teilweise selbständigem Radweg).

Konzeptionelle Ansätze / Varianten

- Das Büro GHZ Architekten zeigt erste Varianten sowohl mit Punktbauten als auch mit Grossformen, welche teilweise an eine Blockrandbebauung erinnern. Die Dichte der gezeigten Bebauungsmuster liegt bei rund 1.2, die Geschossigkeit liegt zwischen 4 und 6.
- Seitens reinhardpartner Architekten werden Varianten mit vier bis fünfgeschossigen Bauten präsentiert, die gesamthaft eine Ausnützung von ca. 1.0 erreichen. Die untersuchten Gebäudetypen reichen von Punktbauten mit bis zu 7 Geschossen über Riegel (4-geschossig), Rei-

henhaustypen (3-geschossig) bis zu Winkelbauten (3- bis 4-geschossig). Auf dem Areal FAMBAU wird jeweils von vier 5-geschossigen Volumen gemäss der Machbarkeitsstudie ausgegangen.

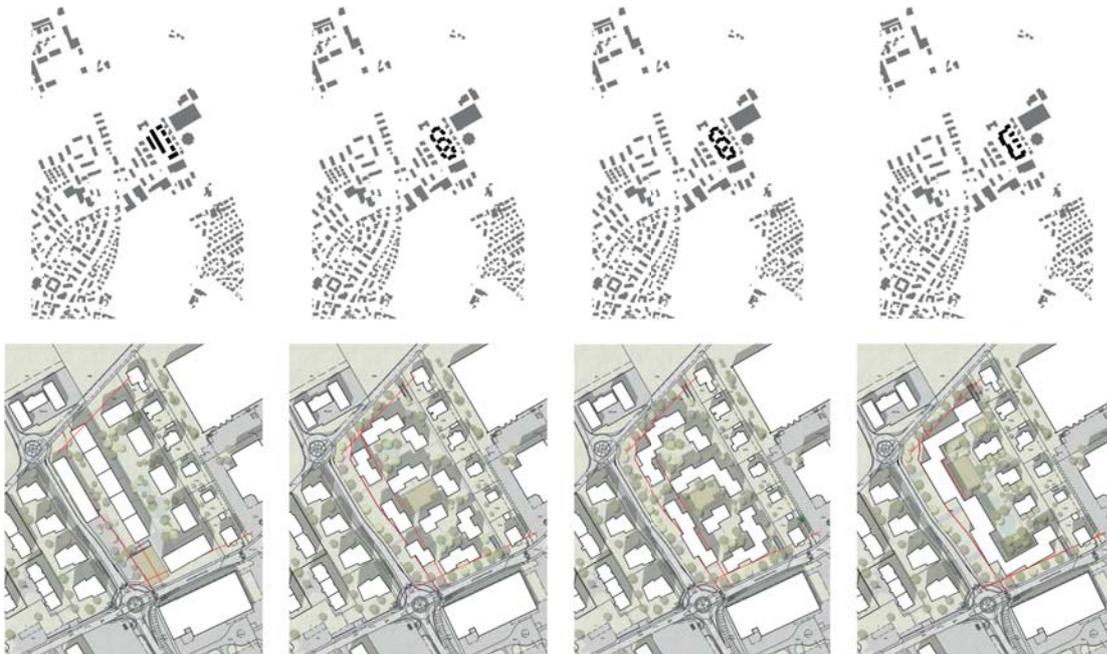


Abb. 6 Variantenfelder der GHZ Architekten, Stand 1. Workshop



Abb. 7 Variantenfelder der reinhardpartner Architekten, Stand 1. Workshop

Diskussion

Diskussion der Ergebnisse

- Die Diskussion dreht sich vorab um die unkonventionelle, jedoch sehr interessante Variante «Blockrandbebauung» (wobei die Bezeichnung «Blockrand» als unpassend bezeichnet wird). Die städtebaulichen Qualitäten und die Vorteile einer wirklichen Blockrandbebauung lassen sich aufgrund des grosszügigen Abstands (Strassenlärm) kaum erreichen. Dafür ergeben sich im Innenhof ruhige Aussenräume.
- Bezugnehmend auf die angestrebte arealübergreifende Planung wird kritisch hinterfragt, ob die beiden Areale überhaupt zusammenhängen resp. zusammen eine Identität erhalten können und sollen. Die bestehende starke Zäsur muss als gegeben betrachtet werden, mindestens auf Strassenniveau kann sie nicht überwunden werden. Die Gestaltung dieses Strassenraums inkl. Strassenabstandsbereich aufgrund der Lärmschutzmassnahmen stellt eine besondere Herausforderung dar.
- Betreffend Langsamverkehrserschliessung ist eine gute Durchwegung des Areals anzustreben, um Aussenräume zu schaffen, welche auch als Begegnungsorte dienen können.
- Bei der Ausrichtung der Bauten ist die Belichtung/Besonnung zu beachten und möglichst attraktive Lösungen zu entwickeln.
- In Bezug auf die angestrebte Nutzung wird das Potenzial von Gewerbe- und/oder Verkaufsnutzungen entlang der Stockmattstrasse diskutiert und kritisch hinterfragt. Für eine solche Nutzung spricht die dadurch zu erwartende Belebung des Strassenraums, eher dagegen t die voraussichtlich geringe Nachfrage an dieser Lage abseits des Dorfes.

Weiterbearbeitung

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Die beiden Teams sollen sich bei der Weiterbearbeitung auf zwei unterschiedliche Stossrichtungen konzentrieren: Das Büro reinhardpartner Architekten plant mit eher kleineren Volumen (insb. Punktbauten) und somit einer offenen Bebauung, während GHZ Architekten mögliche Grossformen weiter untersuchen sollen.
- In der Weiterbearbeitung sind die Lichtverhältnisse zu berücksichtigen und die Bauten möglichst so zu stellen, dass die Wohnungen in Bezug auf die Besonnung attraktiv ausgerichtet sind.
- Es sind Berechnungen zur Dichte anzustellen resp. entsprechende Varianten zu entwickeln. Die ursprünglich erwünschte Ausnützung von 1.5 kann geprüft werden, die Gemeinde steht diesem Wert aber eher skeptisch gegenüber.
- Die Möglichkeit einer Gewerbenutzung entlang der Strasse soll nicht weiterverfolgt werden.
- Die angrenzende Gebäudezeile östlich des Areals Christen soll in die Überlegungen einbezogen, jedoch nicht konkret beplant werden.
- Zum Thema Landschaft/Umgebungsgestaltung sind zusammen mit einem Landschaftsarchitekten weiterführende konzeptionelle Überlegungen anzustellen.

4.2 Workshop 2: Volumenstudien, Typologien, Aussenräume

- Themen
- Weiterentwicklung der Varianten
 - Diskussion der Ergebnisse
 - Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Ergebnisse
- Weiterentwicklung der Varianten**
- Das Büro reinhardpartner hat verschiedene Varianten von «im Park stehenden» Punktbauten geprüft (längs- oder quergestellte Bauten, verschiedene Höhen, Volumen und Anzahl Bauten). Die verschiedenen Varianten weisen Dichten zwischen 1.0 bis 1.3 und Geschossigkeiten zwischen 4 und 7 auf, eine noch dichtere Bebauung macht bei der gewählten offenen Bebauungsstruktur nach Ansicht des Teams keinen Sinn.
 - Weiter wurden verschiedene Lagen der Haupteerschliessungsachse geprüft, entweder an zentraler Lage zwischen den Neubauten oder am nordöstlichen Rand der Parzelle entlang der bestehenden Häuserzeile. Eine Achse mitten durch das Areal führt zu Aussenräumen mit weniger Privatheit (Gebäudezugänge zur Hauptachse hin orientiert), während eine rückwärtige Erschliessung eher ruhigere Zwischenräume ergibt und zudem eine spätere bauliche Entwicklung am Nordostrand vereinfachen würde.



Abb. 8 Variantenfelder der reinhardpartner Architekten, Stand 2. Workshop

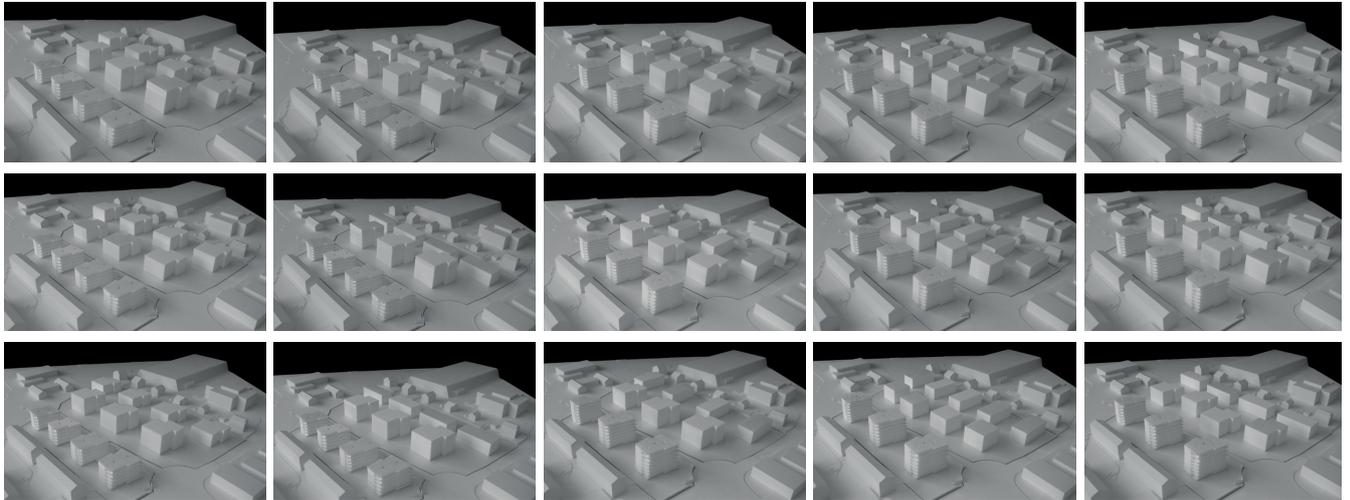


Abb. 9 Im Modell wurden die fünf Varianten (von links nach rechts) mit jeweils unterschiedlichen Geschosszahlen überprüft (jeweils von oben nach unten)

- GHZ Architekten (Variante Grossform) zeigen einen U-förmigen Baukörper, dessen Fassade durch Vor- und Rückstaffelungen sowie durch eine variable Höhenentwicklung aufgelockert wird. Im Innenhof des Grossvolumens gibt es Platz für einen «Wohnhof» und für eine parkähnliche Grünfläche, der Zugang erfolgt über verschiedene Durchgänge auf EG-Niveau. Im Innenhof sind zwei einzelne Punktbauten vorgesehen, in denen zum Beispiel eine Kita oder ein Kindergarten untergebracht werden könnte.
- In Bezug auf die Ausnützung wurden verschiedene Varianten geprüft, wobei sich ein Mass von 1.2 als Maximum ergeben hat.
- Entlang der Stockmattstrasse wären halböffentliche, von der Strasse abgewandte resp. abgetrennte Nutzungen denkbar (z.B. Bistro, Quartierladen, Ateliers, Veloabstellplätze).

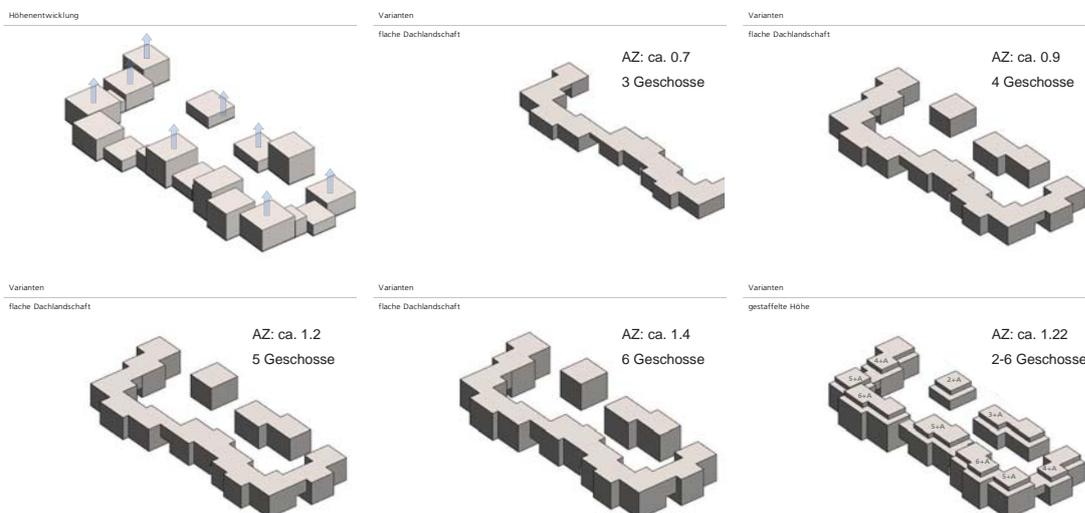


Abb. 10 Mit variablen Geschosszahlen und Vor- resp. Rückstaffelungen kann die Grossform aufgelockert werden (oben links); die minimale Ausnützung (GFZo 0.7 lässt sich mit 3 Geschossen erreichen, das noch verträglich erachtete Maximum liegt bei 1.22).



Abb. 11 Im strassenseitigen Raum wären halböffentliche Nutzungen denkbar, der rückwärtige Wohnhof könnte vielseitig genutzt werden (Spielfläche, Familiengärten, extensive Wiesen etc.)

Diskussion

a. Kleinere Volumen

Diskussion der Ergebnisse

- Bezüglich Höhenentwicklung ist zu beachten, dass sich das Areal am Rand des Siedlungsgebiets befindet und in unmittelbarer Nähe auch landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind. Die verschiedenen Volumen können unterschiedlich hoch sein. Auf dem Areal FAMBAU werden fünf bis sechs Geschosse als verträglich erachtet. Die letzte Zeile gegen die bestehenden Häuser im Nordosten sollte nicht mehr als vier Geschosse aufweisen.
- Bei der Variante mit einheitlichen Punktbauten ist der Spielraum für die Weiterentwicklung der angrenzenden Siedlung eher klein, auf den bestehenden schmalen Parzellen könnten keine grösseren Neubauten erstellt werden. Dazu wären langförmige Bauten besser geeignet, da sie die bestehenden Gebäude weniger stark «bedrängen».
- Die Lage der Erschliessungsachse wird kontrovers diskutiert. Für die Variante am nordöstlichen Rand sprechen die vielseitigen, eher ruhigen Aussenräume zwischen den Neubauten. Zudem ist so ein grösserer Abstand zur bestehenden Häuserzeile möglich, was für diese Bauten mehr «Luft» und auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Bei der Erschliessung mitten durch das Areal sind auch die Hauszugänge gegen den Innenhof hin orientiert, was das Quartier eher belebt; die Aussenräume werden dadurch aber weniger privat.

b. Grossform

- Die gezeigte Variante Grossform ist an diesem Standort in der Nähe des Industriegebiets durchaus denkbar, auch wenn sie für Belp etwas ungewohnt wirken mag.
- Aufgrund der Stellung der Grossform mit dem Innenhof gegen Osten stellt sich die Frage, wie der Aussenraum gegen die Strasse hin attraktiv gestaltet werden kann resp. wie attraktiv die Wohnlage gegen die Strasse hin ist. Die umgekehrte Stellung der Grossform wäre bzgl. Beson- nung attraktiver, jedoch mit Rücksicht auf die bestehende Gebäudezeile nicht anzustreben.
- Der verspielte Grundriss verträgt nach Ansicht der Experten keine Attika. Die Form sollte ohne Attika weiterentwickelt werden.
- Die Vor- und Rücksprünge beim vorgeschlagenen Bau werden als gelungen bezeichnet, da sie das Areal beleben und spannenden Aussenräume kreieren. Hingegen wird es als eher schwierig erachtet, strassenseitig eine gute Aufenthaltsqualität zu erzielen. Allenfalls kann dieser Bereich begrünt und die Nutzungen auf die Durchgangsbereiche konzentriert werden.

- c. Grossform vs. kleinere Volumen
- Eine Grossform in dieser Art gibt es in Belp bisher nicht, sie schafft eine neue Adresse in diesem Gebiet. Sie fördert eher die Heterogenität, da sie einen starken Kontrast zu den geplanten Punktbauten auf der FAMBAU-Parzelle bildet.
 - Bei der Grossform besteht tendenziell die Gefahr, dass sich das Quartier abschottet und zu wenig durchlässig ist. Bei den Punktbauten ist der Aussenraum viel offener und hat mehr Bezug zu den anderen Quartieren in der Umgebung.
 - Die Lösung mit Punktbauten führt eher zu einem baulichen Zusammenhang zwischen den beiden Teilgebieten. Für einen Teil des Gremiums ist dieser Zusammenhang wichtig, für andere ist die Zäsur durch die Strasse resp. durch die Lärmschutzwand derart gross, dass die beiden Teile durchaus unabhängig voneinander betrachtet werden können.
- d. Areal FAMBAU
- Für die Grundeigentümer resp. Investoren sind Punktbauten tendenziell attraktiver als eine Grossform, da die Realisierung in Etappen erfolgen und die einzelnen Bauten ggf. abparzelliert werden können.
 - Diskutiert wird die passende Geschossigkeit und die Anzahl Volumen, auch im Zusammenhang mit den jeweiligen Werten auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Das Beurteilungsgremium spricht sich mehrheitlich für drei 6-geschossige anstatt vier 5-geschossige Gebäude aus. Auf der anderen Strassenseite wären im Fall von kleineren Volumen vier Punktbauten vorzusehen.

- Weiterbearbeitung
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**
- Im Hinblick auf die Schlussbesprechung sollen beide Variante nochmals weiterentwickelt und verfeinert werden.
 - Die ursprünglich erwünschte Dichte von 1.5 ist bei beiden Varianten nicht realistisch. Es soll stattdessen eine Dichte von 1.0 bis 1.3 angestrebt werden.
 - Die Höhenentwicklung muss nochmals überdacht werden. Auf dem Areal Christen sind 4 bis 6 Geschosse denkbar, wobei die letzte Zeile gegen die bestehenden Wohngebäude nicht höher als vier Geschosse sein sollen.
 - Auf der Parzelle FAMBAU sind drei Punktbauten mit sechs Geschossen weiterzuverfolgen.
 - Bei der Variante Grossform ist eher auf Attikageschosse zu verzichten.
 - Ein besonderes Augenmerk ist auf die Adressbildung zu richten.

4.3 Schlussbesprechung: Vertiefung, Grundlagen für ZPP

- Themen
- Weiterentwicklung der Varianten
 - Diskussion der Ergebnisse
 - Themen und wesentliche Inhalte der ZPP-Bestimmungen

- Ergebnisse
- Weiterentwicklung der Varianten**
- Das Büro reinhardpartner hat sich erneut auf Varianten mit Punktbauten beschränkt und zwei Grundsatzvarianten weiterentwickelt: Punktbauten in zwei Reihen parallel zur Stockmattstrasse oder in einer ersten Reihe

Punktbauten und dahinter Längsbauten, allenfalls auch in Form eines überlangen Riegels. Dabei wurde davon ausgegangen, dass FAMBAU-seitig drei Gebäude mit 4 bis 7 Geschossen gesetzt sind (im Modell werden 6-geschossige Bauten mit Attika gezeigt).

- Die jeweils 4 Punktbauten in zwei Reihen sind versetzt zueinander angeordnet, so dass entsprechende Durchblicke entstehen. Zusammen mit den drei FAMBAU-Gebäuden ergibt sich eine lockere, schachbrettartige Anordnung. Die Punktbauten lassen sich als Drei- oder Vierspanner gestalten. Angrenzend an die Stockmattstrasse sind fünf, in der hinteren Reihe vier Geschosse vorgesehen. Die gezeigte Variante erreicht dabei eine Dichte von rund 1.0 (ca. 120 Wohnungen), mit Attikageschossen wird eine AZ von max. 1.03 erzielt (ca. 130 Wohnungen). Die arealinterne Erschliessung erfolgt parallel zur Stockmattstrasse zwischen den beiden Reihen hindurch, die Einstellhalleneinfahrt ist ab der Aemmenmattstrasse vorgesehen. Der Zugang zu den Gebäuden ist ab der durchgängigen Erschliessungsachse gedacht, die ruhige Seite der Gebäude ist jeweils erschliessungsabgewandt angeordnet.
- Die zweite Variante sieht vier fünfgeschossige Punktbauten entlang der Stockmattstrasse und dahinter viergeschossige Längsbauten, wahlweise in vier einzelne Gebäude unterteilt oder als zusammenhängender Riegel (Mischformen denkbar). Es werden Dichtewerte zwischen 1.03 und 1.08 (130 bis 140 Wohnungen) erreicht, bei mehreren Längsbauten 1.01 bis 1.06 (120 bis 130 Wohnungen). Die arealinterne Erschliessung sowie die Gestaltung des Eingangs sind identisch wie in der vorherigen Variante, ebenso die Lage der Einstellhallenzufahrt.
- Die angestrebte AZ von 1.3 liegt bei einem Konzept mit Punktbauten nicht drin, insbesondere bei max. 5- resp. 4-geschossiger Bauweise.



Abb. 12 Variantenfelder der reinhardpartner Architekten, Stand 3. Workshop

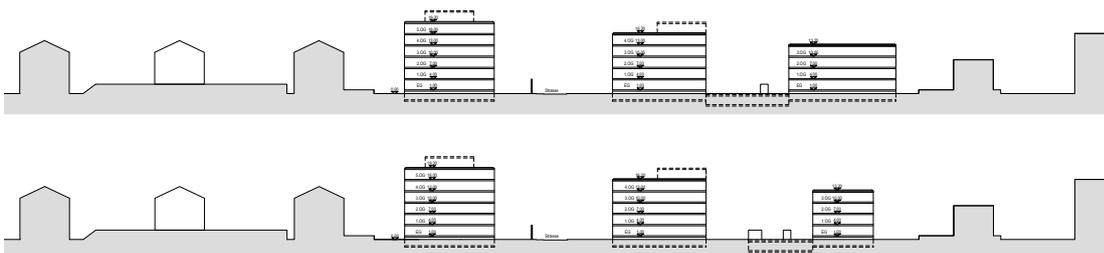


Abb. 13 Die Variante Längsbau(ten) ermöglicht grosszügigere Erschliessungsachsen, reduziert aber die Durchlässigkeit resp. die Sichtbeziehungen in Ost-West-Richtung.

- GHZ Architekten haben den ursprünglichen «Blockrand» aus dem 1. Workshop noch weiter aufgelöst und in verschiedene Volumen aufgeteilt, wobei die versetzt angeordneten Teilgebäude resp. die Vor- und Rücksprünge beibehalten wurden und die hofartige Struktur erkennbar bleibt. Durch die Setzung von zwei weiteren gleichartigen Volumen am Ostrand des Areals ergibt sich nun eine fast geschlossene ringförmige Struktur und somit eine klare Adressbildung im Arealinnern. Der Hofbereich ist zweigeteilt mit einer Art Fuge dazwischen.
- Die Gebäudehöhe ist variabel vorgesehen, die Geschosszahl bewegt sich zwischen 3 und 6. Erreichbar ist mit dieser Struktur eine Ausnutzungsziffer von ca. 1.2, mit Attikageschossen sind Werte bis 1.35 möglich. Die Zahl der Wohnungen bewegt sich je nach Wahl der Geschosszahlen zwischen 150 und 185.
- Im strassenangrenzenden Raum sind nach wie vor kleinere, eingeschossige Volumen angedacht, mögliche Nutzungen sind hier Kindergärten oder eine KITA. Gegenüber dem Vorschlag aus dem zweiten Workshop wurde die Mauer aufgelöst und in der Anordnung gestaffelt. Ansonsten bleibt der Raum zwischen der Stockmattstrasse und den Hauptbauten nun mehrheitlich grün, der Hartbelagsanteil wurde deutlich reduziert.
- Die arealinterne Erschliessung erfolgt über zwei strassenparallele Achsen, wobei die eine durch den Hof und die zweite am Ostrand der Siedlung entlang führt; der Zugang zu den Gebäuden erfolgt jeweils von Osten her. Die Verbindung der beiden Achsen erfolgt durch schmale Fusswege zwischen den Gebäuden hindurch.
- Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Aemmenmattstrasse sowie allenfalls zusätzlich ab dem Eichholzweg. Die etwas breiter konzipierte hintere Erschliessungsachse wäre allenfalls als öffentliche Fussgänger- und Veloverbindung denkbar. Neu ist zusätzlich eine ebenerdige Verbindung der beiden Teilgebiete FAMBAU und Christen über die Stockmattstrasse vorgesehen.
- Beide gezeigten Konzepte respektieren die lärmschutzbedingte Baulinie (21 m ab Strassenachse).

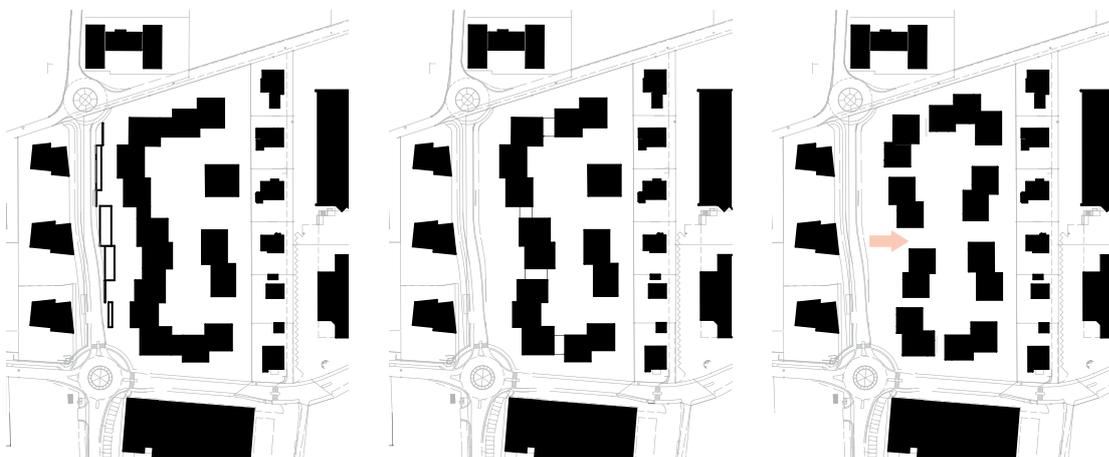


Abb. 14 Entwicklung der Grossform vom zusammenhängenden Baukörper mit ebenerdigen Durchgängen (links und Mitte) zu den ringförmig angeordneten Einzelbauten (rechts)



Abb. 15 Modellansicht der präsentierten Studie

Diskussion

a. kleinere Volumen

Diskussion der Ergebnisse

- Die gezeigten Untervarianten sind allesamt denkbar und auch im Vergleich mit der Grossform nicht minder passend. Für die Riegel in der zweiten Reihe spricht die klare Definition der Erschliessungsachse und der grössere Abstand zur bestehenden Häuserzeile; der geschlossene Riegel ist mit Blick auf diese Gebäude eher problematisch. Die grosszügigeren Abstände resp. Durchblicke sprechen eher für die Punktbauten. Mit Blick auf die umgebende Bebauung sind sowohl Riegel als auch Punktbauten möglich.
- Die Aussenraumgestaltung wurde nicht im Detail untersucht und projektiert, hier wäre sicher noch Feinarbeit zu leisten. Anders als bei einer Grossform entsteht das Räumliche bei Punktbauten nicht von selbst, es braucht ein durchdachtes Konzept. Die vergleichsweise grosszügigen Grünräume bieten aber sicher ein entsprechendes Potenzial.
- Die Beschränkung auf eine arealinterne Erschliessungsachse mitten durch die Siedlung in Kombination mit der KITA (o.ä.) am Eingang wird positiv bewertet. So entstehen eine klare Adresse und damit eine Quartieridentität. Ein Übergang zur FAMBAU-Siedlung wäre auch mit diesem Bebauungsmuster möglich, die genaue Lage wäre noch zu definieren.

b. Grossform

- Die Fachexperten sind auch beim jetzigen Stand des Bebauungskonzepts nach wie vor der Meinung, dass aufgrund des verspielten Grundrisses der Grossform auf Attikageschosse verzichtet werden sollte; die Gebäude wirken sonst «aufgestängelt», wobei die Überbauung durch die Trennung der ursprünglichen Grossform optisch ohnehin bereits höher erscheint. Die Gemeindevertreter vertreten hingegen die Meinung, dass Attikageschosse nicht ausschliesslich FAMBAU-seitig zulässig sein sollen. Grundsätzlich stellt sich die Frage nach der Qualität und v.a. nach den Dimensionen solcher Attikageschosse.
- Die in den Entwürfen dargestellte zweite Erschliessungsachse zwischen den Baukörpern resp. durch die beiden Innenhöfe wird als eher «brüchig» bezeichnet; auch diese Achse müsste etwas leisten können.
- Die Neugestaltung des Bereichs entlang der Stockmattstrasse und die stärkere Betonung des Grünraums wird allgemein gelobt. Auch die Anlage von vereinzelt Nebenbauten mit den erwähnten Nutzungen wird

als sinnvoll erachtet. Die im Fall einer geschlossenen Grossform zu befürchtende «Abschottung» der neuen Siedlung ist durch die Auflösung der Struktur nicht mehr zu erwarten. Als besonders wichtig wird die Differenzierung zwischen dem Innen- und dem Aussenraum in Bezug auf die Grünraumgestaltung erachtet.

- Die Idee eines Übergangs über die Stockmattstrasse wird positiv bewertet, wobei die Machbarkeit noch nicht nachgewiesen ist. Die Schaffung einer Tempo 30-Zone wäre aus Sicht Gemeinde denkbar. Die Idee sollte weiterverfolgt und vertieft abgeklärt werden.
- c. Grossform vs. kleinere Volumen – Durch die Überarbeitung und die zusätzliche Auflösung des «Halbrunds» hat die Variante Grossform zusätzlich an Attraktivität gewonnen. Sowohl die Vertreter der Gemeinde als auch die FAMBAU-Vertreter als «Nachbarn» können sich eine solche Überbauung gut vorstellen. Überzeugt hat zuletzt vor allem die Verbindung zwischen den beiden Arealen, wobei ein solcher Ansatz grundsätzlich auch mit dem Konzept der Punktbauten vereinbar wäre. Durch die Auftrennung der Grossform würde auch eine Etappierung in zwei Etappen einfacher.
- d. Areal FAMBAU – Die bereits im zweiten Workshop diskutierten drei Gebäude mit 4 bis 7 Geschossen auf der Parzelle der FAMBAU werden nicht mehr in Frage gestellt, die gezeigten 6 Geschosse mit Attika erscheinen akzeptabel und können städtebaulich begründet werden. Mit dem Typus Punktbauten können die Aussenräume zwischen den Gebäuden und der Lärmschutzwand minimiert und stattdessen mehrheitlich im Abstandsbereich zwischen den Gebäuden platziert werden. Zum Raum zwischen den bestehenden Längsbauten der FAMBAU und den neuen Punktbauten sind nach Ansicht des Gremiums in der weiteren Planung noch zusätzliche Überlegungen nötig.

ZPP-Bestimmungen

Themen und wesentliche Inhalte der ZPP-Bestimmungen

- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit zwei Sektoren oder allenfalls zwei unabhängige ZPP geschaffen werden.
- Gesucht wird gewissermassen der kleinste gemeinsame Nenner zwischen den untersuchten Varianten, um den Spielraum für die künftige Bebauung der Areale unter Berücksichtigung der anhand des Verfahrens festgelegten Vorgaben möglichst offen zu halten.
- Die untersuchten Varianten zeigen, dass eine **minimale AZ von 1.0** auf beiden Arealen möglich ist, was einer **oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von ca. 1.1** entspricht. Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Geschosshöhen könnte auf die Festlegung einer max. GFZo verzichtet werden.
- Die Studien gehen von **6 Geschossen (plus Attika) auf dem FAMBAU-Areal** und von **4 (evtl. 3) bis 5 (evtl. 6) Geschossen (plus Attika) auf den Parzellen von Hans Christen** aus. Dies ergäbe eine Abfolge von ansteigenden Geschosshöhen von Ost nach West. Die Attikathematik wird kontrovers diskutiert. Mindestens punktuell sollen diese nach Meinung der Gemeindevertreter zulässig sein.
- Die **Verkehrerschliessung erfolgt ab der Aemmenmattstrasse**, allenfalls mit einer **sekundären Zufahrt ab dem Eichholzweg oder ab der Stockmattstrasse**.

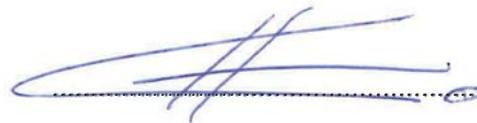
5. Genehmigung und Unterzeichnung

Die Begleitgruppe genehmigt den vorliegenden Schlussbericht.

Alexander Schaller



Hans Christen



Benjamin Marti



Göri Clavuot



Franz Bamert



Simon Schöni

