

Hoba Immobilien AG

Entwicklung Areal «Muracher», Belp



Zwischenbericht

14. Juni 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse
3123 Belp

Auftraggeberin:

Hoba Immobilien AG, Nik Stuber, Kistlerweg 2,
3015 Bern

Auftragnehmerin/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
Fabienne Herzog, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Das Areal von Osten her
gesehen (eigene Aufnahme, Juli 2016)*

Inhalt

1.	Ausgangslage und Zielsetzung	5
2.	Verfahren	6
2.1	Ablauf	6
2.2	Mitwirkende und Projektorganisation	6
3.	Rahmenbedingungen	7
3.1	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
3.2	Zielsetzung	8
3.3	Planerische Vorgaben	8
3.4	Baugruppe «Schloss – Chummenguet»	9
3.5	Erschliessung und Parkierung	11
3.6	Werkleitungen	11
3.7	Ver- und Entsorgung	11
3.8	Frei- und Aussenraumgestaltung	11
3.9	Lärmschutz	12
3.10	Strassenabstand	12
3.11	Energie	12
3.12	Wohnungsangebot	12
4.	Workshops	13
4.1	Workshop 1: Ausgangslage, städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze	13
4.2	Workshop 2: Städtebauliches Konzept, ZPP-Bestimmungen	17
5.	Inhalte der ZPP-Bestimmungen	20

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Situation

Das Areal Muracher liegt etwas abgesetzt von der Rubigenstrasse nördlich des Feuerwehrgebäudes und der Poststelle Belp und umfasst die Parzellen Gbbl. Nrn. 2413 und 2414. Der südliche Teil der Parz. Nr. 2413 wird aktuell als Parkplatz für die Feuerwehr genutzt, gegen Osten wird das Grundstück minimal durch die Zufahrt zum Parkplatz des Schössli tangiert. Bei der Parz. Nr. 2414 handelt es sich um unüberbautes Kulturland.



Abb. 1 Das Areal aus der Vogelperspektive: In der Bildmitte das bestehende Feuerwehrgebäude, rechts angrenzend der Arealteil mit dem Parkplatz der Feuerwehr; oberhalb des Kreisels ist das Schössli mit der zugehörigen Gartenanlage zu erkennen.

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 2413 sowie Teile der Parzellen Gbbl. Nrn. 52 (Feuerwehr) und 579 (Schössli) befinden sich im Wirkungsbereich der UeO Nr. 9 «Wehrdienste-Schössli» vom 31. Januar 1991. Schössliseitig umfasst dieser Wirkungsbereich den Ökonomieteil, welcher jedoch baulich mit dem Schössli verbunden ist. Diese unzweckmässige Planung soll mit dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) abgelöst werden.

Die Gemeinde Belp beabsichtigt, auf der Grundlage des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) eine Teilfläche des Vorranggebiets zur Siedlungserweiterung einzuzonen und baulich zu entwickeln. Aufgrund der in Aussicht gestellten Unterstützung seitens der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM), sowie der bestehenden Möglichkeit die beanspruchten Fruchtfolgeflächen (FFF) zu kompensieren, hat sich die Grundeigentümerschaft zusammen mit der Gemeinde dazu entschieden, die Arealentwicklung anhand eines qualitätssichernden Verfahrens anzugehen.

Absichten

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Gbbl. Nrn. 2413 und 2414 beabsichtigt, auf dem Areal eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) über das Areal zu erlassen.

Um die Machbarkeit und Verträglichkeit einer Überbauung nachzuweisen und die orts(bild)verträgliche Dichte zu ermitteln, soll vorgängig ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet werden.

Dieses Konzept wird im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Einbezug der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege sowie von externen Fachpersonen entwickelt. Erwartet werden Aussagen zur Lage und zu den ungefähren Abmessungen der künftigen Baukörper, zur Nutzung, zu den Aussenräumen, zur Erschliessung sowie zur Ver- und Entsorgung.

In einer zweiten Phase des Verfahrens ist mindestens ein zusätzlicher Workshop geplant, um das Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu verfeinern und zu einem Richtprojekt weiter zu entwickeln. Auf der Grundlage dieses Resultats kann anschliessend die Überbauungsordnung oder alternativ ein Gesamtvorhaben unter Verzicht auf eine Überbauungsordnung erarbeitet werden.

2. Verfahren

2.1 Ablauf

Das qualitätssichernde Verfahren wird als Workshopverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein Planungsteam mit der Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (Phase 1, Grundlage für Zone mit Planungspflicht) resp. eines Vorprojekts oder einer Grundlage mit ähnlicher Aussagekraft (Phase 2, Grundlage für Überbauungsordnung) beauftragt wird.

2.2 Mitwirkende und Projektorganisation

Die Arbeiten werden durch eine Begleitgruppe beurteilt, welcher neben der Vertretung der Grundeigentümerschaft zwei unabhängige Fachexperten aus den Disziplinen Architektur und Städtebau angehören. Die Begleitgruppe diskutiert die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Workshops und gibt Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Der Zwischenbericht und die Schlussdokumentation des Workshopverfahrens werden jeweils der Begleitgruppe vorgelegt.

Zusammensetzung der Begleitgruppe:

- Benjamin Marti, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde
- Göri Clavuot, Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde
- Nik Stuber, Vertreter Grundeigentümerschaft
- Adrian Stäheli, Vertreter kant. Denkmalpflege (KDP)
- Jelli Thomann, Dipl. Architekt ETH, Fachexperte Architektur
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung, Fachexperte Städtebau

Weitere Beteiligte:

- Jürg Aebersold, Vertreter Gemeinde

Beauftragtes Team:

- Bauart Architekten und Planer AG, Bern, vertreten durch Raffael Graf, Architekt ETH, Partner
- Kontextplan AG, vertreten durch Robert Müller, dipl. Verkehrsingenieur

Verfahrensbegleitung/Moderation:

- Thomas Federli, ecoptima ag
- Fabienne Herzog, ecoptima ag

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die gesamte Parzelle Gbbl. Nr. 2413 mit einer Fläche von 1'705 m² sowie einen Teil der Parzelle Gbbl. Nr. 2414. Die exakte Lage und Ausdehnung des künftigen Baugebiets und der Anlagen zur Verkehrserschliessung sind im Rahmen des Verfahrens zu definieren. Auch der Betrachtungsperimeter ist im Rahmen des Verfahrens zu definieren.

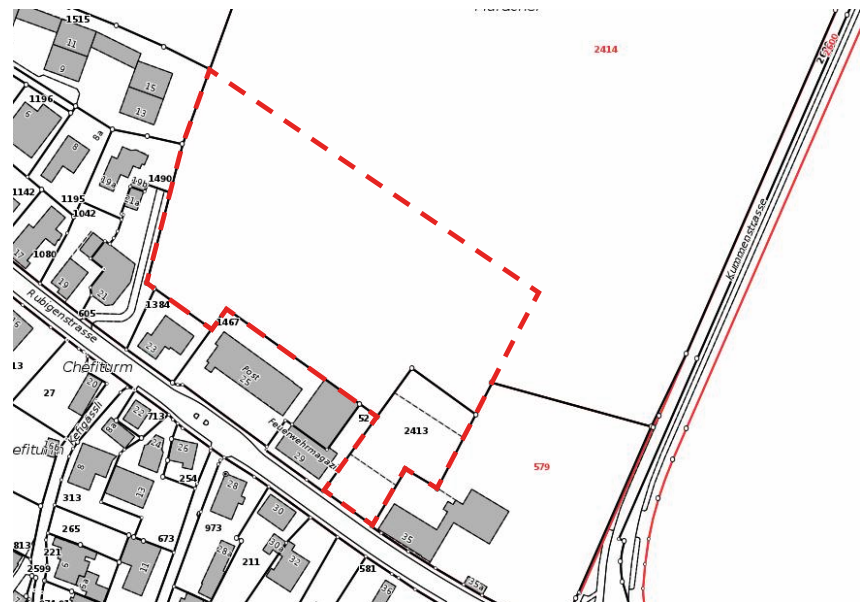


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet)

3.2 Zielsetzung

Im Rahmen des Verfahrens ist ein ortsbauliches Muster zu entwickeln. Dabei sind die Ausgestaltung des Siedlungsrandes und der Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet aufzuzeigen sowie die Schnittstelle zu den historischen Ensembles des Schlössli und des Chummenguts zu berücksichtigen.

Auf diesen Grundlagen werden Aussagen zur ortsverträglichen Dichte der Bebauung, zur Richtung und Ausgestaltung der Verkehrserschliessung und zur Gestaltung des Aussenraums formuliert.

3.3 Planerische Vorgaben

Planungsrecht und Verfahren

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Belp vom 4. Februar 2008 liegt die Parzelle Gbbl. Nr. 2413 im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 9 «Wehrdienste-Schlössli». Die UeO Nr. 9 sieht für die Parzelle einen zweigeschossigen giebelständigen, gegenüber den benachbarten Bauten leicht zurückversetzten Längsbau mit einer maximalen Bruttogeschossfläche (BGF) von 1'100 m² vor. Die Parzelle Gbbl. Nr. 2414 liegt in der Landwirtschaftszone. Bezüglich Lärmschutz gelten für das gesamte Areal die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 43 LSV).

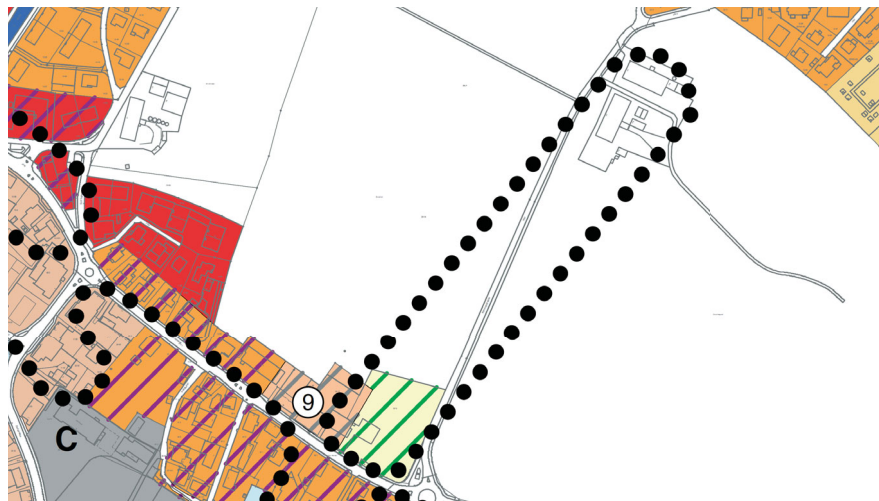


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp (orange: Wohnzone W2; rot: Wohnzone W3, violett schraffiert: Wohn- und Arbeitszone WA2 (orange) resp. WA3 (rot); grau schraffiert: Zone mit bestehender UeO; grün schraffiert: Grünzone; grau: Zone für öffentliche Nutzungen).

Die heutige Zonenzuordnung ist für das vorliegende Verfahren nicht massgebend. Sowohl der Grundeigentümer als auch die kantonale Denkmalpflege beurteilen die Vorgaben der bestehenden Überbauungsordnung als eher unzweckmässig. Für die einzuzonende Fläche sind neue Bestim-

mungen zu definieren. Daher ist vorgesehen, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in Form einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) den Resultaten des Verfahrens entsprechend festzulegen.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere und der Vorgaben des Bauinventars die städtebaulich adäquate Dichte zu ermitteln. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans Massnahmenblatt A_01 gilt für die umzuzonende Parzelle Nr. 2413 eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6. Für die einzuzonende Fläche der Parzelle Nr. 2414 muss gemäss kantonalen Baugesetzgebung eine GFZo von 0.7 erreicht werden.

Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze) sind in einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) festzulegen. Das weiterentwickelte Projekt kann später mittels einer Überbauungsordnung auf Grundlage der ZPP oder in Form eines Gesamtvorhabens nach Art. 93 Abs. 1 Bst. c BauG umgesetzt werden.

3.4 Baugruppe «Schloss – Chummenguet»

Im Bauinventar der Gemeinde Belp vom 27. April 2005 ist im Gebiet zwischen dem Schlössli und dem Hof Chummengut die gleichnamige Baugruppe «Schloss – Chummenguet» bezeichnet. Sie umfasst «zwei kleine, herrschaftliche Gebäudegruppen, die über ein freies, dazwischen liegendes Feld hinweg miteinander kommunizieren». Die Qualitäten dieser beiden Ensembles sind unbestritten und sollen im Rahmen des vorgesehenen Verfahrens gebührend berücksichtigt werden. Etwas gesucht scheint hingegen der im Beschrieb formulierte Bezug des Haupthauses des Chummenguts zum Schlössli. Für den Fall, dass der Sichtachse zwischen den beiden Ensembles eine besondere Bedeutung zugemessen wird, müsste mindestens der ausgedehnte, mehr als 10 ha umfassende Perimeter der Baugruppe hinterfragt werden.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bauinventar mit der Baugruppe «Schloss-Chummenguët»

Da es sich bei der Ebene westlich der Strasse um ein Vorranggebiet Siedlungserweiterung gemäss Regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) handelt und das Areal somit aus regionaler Sicht als bevorzugter Entwicklungsstandort gilt, wurde die Baugruppe «Schloss-Chummenguët» im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht in der vorgesehenen Ausdehnung übernommen, sondern in zwei separate Ortsbildschutzperimeter unterteilt¹.

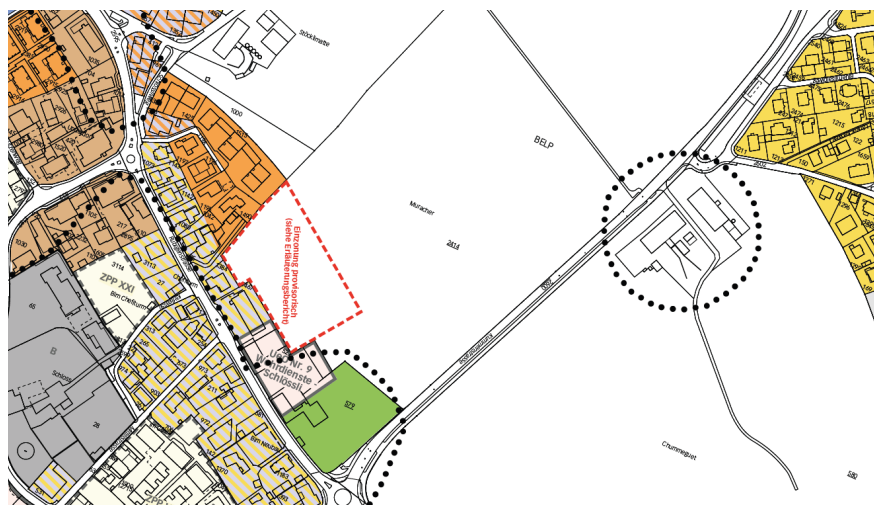


Abb. 5 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan der Gemeinde Belp (Stand Vorprüfung): geplante Einzonung (rot gestrichelt, Abgrenzung unverbindlich); geänderte Perimeter der Ortsbildschutzgebiete (schwarz gepunktet).

1 Die Ortsplanungsrevision wurde Ende Oktober 2018 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ist im Rahmen des Verfahrens zu klären. Die Richtung und der Standard der Erschliessung ist ein wesentlicher Teil des auszuarbeitenden Konzepts. Es wird erwartet, dass sich das beauftragte Team mit einem Experten in Verkehrs- und Erschliessungsfragen verstärkt.

Die Parkierung für die Bewohner ist in einer unterirdischen Anlage vorzusehen. Die Besucherparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.

Das Areal ist via die Bus-Haltestellen Belp Käsereistrasse und Belp Schützen sowie über den 700 m resp. 10 Gehminuten entfernten Bahnhof Belp mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen; nach Massgabe des kantonalen Richtplans ist das Gebiet somit der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet.

3.6 Werkleitungen

Durch das Areal verläuft eine Regenabwasserleitung, welche ca. 80 cm überdeckt ist. Bei einer Verlegung müsste die Gemeinde die anfallenden Kosten tragen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Öffentliche Wasser- und Abwasserleitungen sind vorhanden, die verfügbaren Kapazitäten sind ausreichend.

3.8 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 sollen die Elemente Gestaltung, Ökologie und Nutzung gleichermassen einfließen.

Grössere Spielfläche

Es ist davon auszugehen, dass auf dem Areal mehr als 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern gemäss Art. 43 Abs. 3 BauV) realisiert werden. Im Konzept ist daher eine grössere Spielfläche im Sinne von Art. 46 BauV vorzusehen (möglichst ebene Fläche von 400 m² bis max. 600 m² Fläche, gut proportioniert, ohne Bäume etc.).

3.9 Lärmschutz

Ein Grossteil des Areals liegt nicht direkt an einer Strasse, so dass der Strassenlärm insgesamt unproblematisch ist. Einzig die Parzelle Gbbl. Nr. 2413 grenzt an die stark befahrene Rubigenstrasse. Hier gilt es abzuwägen zwischen städtebaulichen Interessen und den Anliegen des Lärmschutzes. Der Fluglärm stellt in diesem Gebiet kein Problem dar, die entsprechenden Grenzwerte für Wohnnutzung können eingehalten werden.

3.10 Strassenabstand

Gemäss Art. 80 des kantonalen Strassengesetzes (SG) gilt entlang von Kantonsstrassen ein Abstand von 5.0 m, gemäss dem künftig geltenden Baureglement gemessen ab dem Fahrbahnrand; die kantonalen Vorgaben sind direkt abwendbar.

3.11 Energie

Spezifische, über die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung hinausgehende Energievorschriften sind nicht vorgesehen, so dass die kantonalen Mindestanforderungen direkt anwendbar sind.

3.12 Wohnungsangebot

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

4. Workshops

Im Rahmen von zwei Workshops Anfang September und Anfang Dezember 2018 wurde die städtebauliche Situation, die Erschliessung sowie der Aussenraum analysiert und verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und durch das Beurteilungsgremium beraten.

Ein wichtiges Thema stellte in den Workshops der Einbezug des neuen Schlosses dar. Dabei wurde ausführlich diskutiert, wie dem neuen Schloss der nötige Raum belassen werden kann. Eingehend beraten wurden zudem die Möglichkeiten der Erschliessung, die Ausgestaltung des Siedlungsrandes sowie die Stellung der Baukörper.

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

4.1 Workshop 1: Ausgangslage, städtebauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze

Themen	<ul style="list-style-type: none">– Begehung des Areals– Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens– Städtebauliche Analyse– Konzeptionelle Ansätze in Varianten– Diskussion der Ergebnisse– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Zielsetzung	<p>Ausgangslage und Zielsetzung des Workshopverfahrens</p> <ul style="list-style-type: none">– Das Ziel der ersten Phase des Workshopverfahrens ist die Formulierung von ZPP-Bestimmungen, um noch im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2020 eine neue Zonenordnung erlassen zu können. Dazu sollen die ZPP-Bestimmungen im Rahmen der 2. Vorprüfung dem Kanton dargelegt werden.– Der Grundeigentümer N. Stuber hat die Absicht seine Bauparzelle zu entwickeln und als Holzbau-Unternehmer das Projekt schliesslich auch auszuführen.– Die Gemeinde möchte ihre Absichten und Überlegungen für die Feuerwehr, Post und der Schulraumplanung einbringen. Gemeindepräsident Benjamin Marti stellt zur Diskussion, den Bearbeitungssperimeter auf die Gebäude der Post und der Feuerwehr auszuweiten. Da jedoch keine genauen Absichten der Gemeinde in Bezug auf die Gebäude vorhanden sind, entscheidet sich das Beurteilungsgremium gegen eine Ausweitung des Bearbeitungssperimeters.– Als wichtige Rahmenbedingung für die Planung gilt es die bestehende Baugruppe um das neue Schloss und Chummequet zu beachten. Zudem wird im Rahmen der Begehung auf den starken Geländesprung zwischen dem Niveau der Rubigenstrasse und dem Landwirtschaftsland aufmerksam gemacht. Ebenfalls von Bedeutung ist der mächtige

Nussbaum, welcher sich nördlich der bestehenden Gebäude befindet. Weiter wird auf die beschränkten Möglichkeiten einer Erschliessung im Westen des Areals hingewiesen.

- Aufgrund der kurzfristig kommunizierten Abwesenheit der kantonalen Denkmalpflege wird beschlossen, den neu zuständigen Vertreter im Nachgang an den Workshop über die Ergebnisse zu informieren. Dies erfolgte am 20. September 2018 anlässlich einer gemeinsamen Sitzung.

Ergebnisse

Städtebauliche Analyse

- Die historische bauliche Entwicklung des Dorfes Belp wurde im Hinblick auf die Bebauung des Areals Muracher analysiert.
- Einige Grünräume sind im Dorf Belp trotz der Bebauung der Strassengevierte teilweise noch vorhanden
- Der Muracher kann als grosszügige Baulücke interpretiert werden; ein Auffüllen der Lücke würde zu einem kompakten Siedlungskörper bis an das Eisselquartier führen.
- Die Analyse der Verkehrs- und Erschliessungssituation ergibt grundsätzlich vier Möglichkeiten einer Erschliessung. Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll mittels einer Sackgasse erfolgen; der Verkehr soll möglichst früh in eine unterirdische Einstellhalle geführt werden.

Strategische Entwicklung

Der Bearbeitungsperimeter wurde im Vorfeld des Workshopverfahrens nicht exakt definiert; er ist anhand der Analyse genauer zu bestimmen. Daher wurden aus einer generelleren Perspektive langfristige strategische Bebauungsmöglichkeiten der gesamten Parzelle Nr. 2414 ausgearbeitet. Wichtig erscheinen die Grünräume (Schloss-Chummeguet-Muristrasse); sie sind Anhaltspunkte für eine Bebauung. Etappen für eine Bebauungen könnten horizontal oder vertikal realisiert werden. Bei einer vertikalen Bebauung erfolgt die Erschliessung von der Rubigenstrasse und der Raum vor dem Schloss bleibt frei. Bei einer Bebauung in horizontalen Etappen wäre eine Erschliessung von der Kummstrasse her denkbar und auch eine Bebauung vor dem Schloss nicht ausgeschlossen.

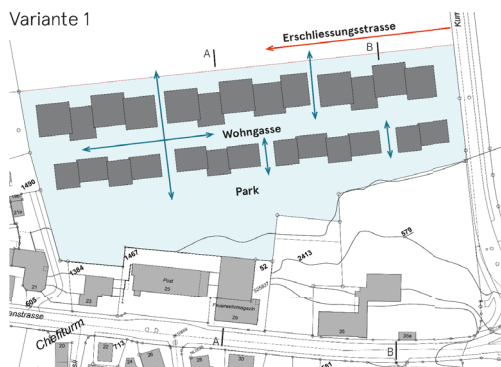


Abb. 6 Varianten einer langfristigen strategischen Entwicklung des gesamten Murachers: Variante 1 «vertikale Etappen» Süd-Nord (links), Variante 2 «horizontale Etappen» West-Ost (rechts)

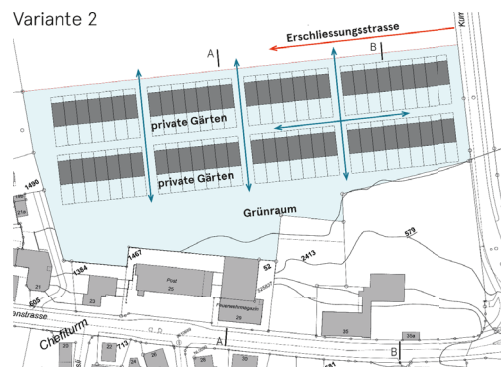
Das Planungsteam erachtet die Variante 2 «horizontale Etappen» als sinnfällig. Auf dessen Basis wurden fünf städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Bebauungstypologien vorgestellt, welche jedoch noch nicht detailliert ausgearbeitet wurden.

Konzeptionelle Ansätze / Varianten

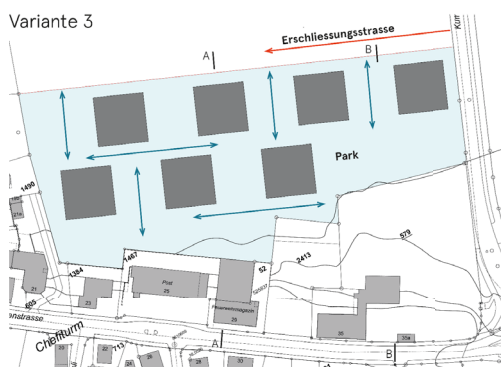
- Alle präsentierten Varianten weisen maximal vier Geschosse auf und eine Ausnutzungsziffer (AZ) um 1.0 aus. Ausnahme bildet die Variante 2 mit den Reiheneinfamilienhäusern, welche eine AZ von 0.6 aufweist.
- Die Erschliessung für den MIV erfolgt bei allen Varianten ab der Kumenstrasse am Nordrand der Bebauung.



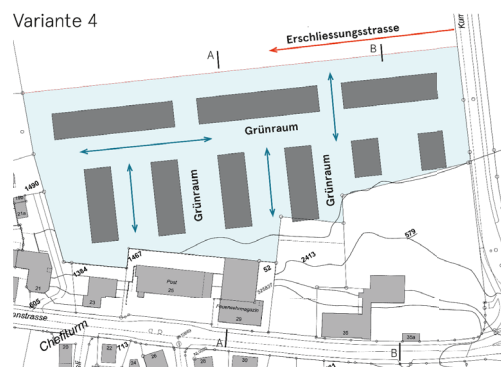
Variante 1: Zwei Zeilen von gegeneinander versetzten Mehrfamilienhäusern



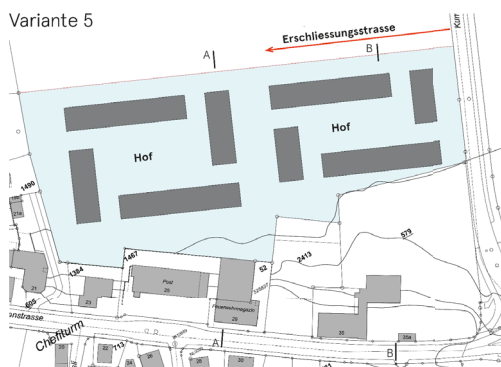
Variante 2: Teppichartige Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern



Variante 3: Punktbauten



Variante 4: Riegel in Nord-Süd und Ost-West Ausrichtung



Variante 5: Hofüberbauung

Abb. 7 Varianten aus dem 1. Workshops

Diskussion

Diskussion der Ergebnisse

- Die strategische Entwicklung einer Bebauung in horizontalen Etappen mit einer Erschliessung ab der Kummenstrasse erscheint sinnfällig. Insbesondere die zweite gezeigte strategische Entwicklungsvariante stellt einen interessanten Ansatz in Bezug auf die Geometrie der Bebauung dar. Das Schloss steht auf einem Sockel und ist dadurch präsent und erhält Bedeutung. Diese Bedeutung soll durch den Sichtbezug und die freie Matte auf der Ostseite der Kummenstrasse erhalten bleiben. Die Etappen erscheinen in Ihrer Ausrichtung horizontal, jedoch soll der Raum vor dem Schloss und von der Fassade des Schlosses in der Verlängerung bis zur Kreuzung des Chummewägli mit der Kummenstrasse (vor Chummeguet) frei bleiben.
- Bei den präsentierten Varianten entsteht zwischen dem Post- und Feuerwehrgebäude und der künftigen Bebauung ein noch undefinierter Raum, welcher unter Beachtung der Topografie und der Körnigkeit gestaltet werden sollte.
- Für die Ausgestaltung des Siedlungsrandes ist eine Durchlässigkeit erwünscht, welche an den bestehenden Dorfrändern in Belp ebenfalls oft vorkommt. Eine Anordnung der Bauten in Richtung Ost-West am Rand der Siedlung führt zu einer höheren Durchlässigkeit. Zudem erscheinen Solitärbauten spannender als längliche oder hofartige Bauweisen. Eine eher kleine Anzahl Baukörper erscheint passend, diese könnten etwas spielerischer angeordnet werden.
- Da das massgebende Terrain im Bereich der möglichen Neubauten gegenüber der bestehenden Bebauung tiefer liegt, erscheint eine 4-geschossige Bauweise als verträglich und sinnvoll. Abstufungen in der Höhe sind erwünscht, dadurch entsteht eine interessante Höhenentwicklung der Überbauung.
- Eine Erschliessung ab der Kummenstrasse wird als Möglichkeit in Betracht gezogen. Da die Dimensionen der Strasse einer Siedlungsererschliessungsstrasse entsprechen würde und diese kaum in Erscheinung tritt, wäre die Erschliessung aus städtebaulicher Sicht mit etwas Abstand vor dem Schloss möglich. Die Realisierung einer Erschliessung zwischen dem Post- und Feuerwehrgebäude wird aufgrund der nötigen Dimensionierung und der vorhandenen Platzverhältnisse als schwierig eingeschätzt. Die Variante soll aber weiter bearbeitet werden.
- Das Beurteilungsgremium bevorzugt die Varianten 1, 3 und 4. Diese sollen weiterverfolgt werden. Die Varianten 2 und 5 werden als eher unpassend beurteilt.
- Eine Begrenzung des Areals in der Verlängerung der bestehenden Bebauung im Westen des Areals Muracher wird als richtig angesehen. Eine Realisierung weiterer Etappen ist für die Gemeinde kurz- bis mittelfristig nicht denkbar. Jedoch soll im Verfahren die Weitsicht einer möglichen Erweiterung der Bebauung mitgedacht werden.

Weiterbearbeitung

Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Die Erschliessung ist nach wie vor ein offener Punkt. Bei der Weiterbearbeitung sind daher Varianten aufzuzeigen.

- Der Sichtbezug vom Chummeguet zum neuen Schloss soll erhalten bleiben. Die Fläche direkt vor dem Schloss soll nicht bebaut werden.
- Der Anschluss an die bestehende Bebauung ist auszuarbeiten.
- Der Siedlungsrand soll durchlässig gestaltet werden.
- Die Ausnützung soll im gesamten Perimeter im Bereich von 1.0 liegen.

4.2 Workshop 2: Städtebauliches Konzept, ZPP-Bestimmungen

- Themen
- Städtebauliches Konzept, ortsbauliche Muster in Varianten
 - Diskussion der Ergebnisse
 - Empfehlung für die ZPP-Bestimmungen

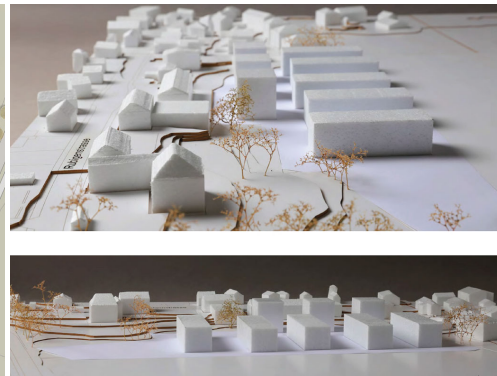
- Ergebnisse
- Vertiefte Analyse**
- Entsprechend der Empfehlung aus dem 1. Workshop wurden für die Bebauungsansätze die vorgeschlagenen strategischen Entwicklungsvarianten kombiniert, wodurch die Fläche vor dem Schloss freigehalten und die Bebauung von Ost nach West ausgerichtet wird.
- Erschliessung: Das geplante neue Quartier soll optimal an das Dorfzentrum angeschlossen werden. Zielführend ist eine Anbindung des MIV und des Langsamverkehrs an die Rubigenstrasse. Die vertiefte Analyse ergab, dass die Erschliessung ab der Rubigenstrasse möglich ist.
- Dichtemass: Empfohlen wird ein Dichtemass GFZo 1.0. Da jedoch vor dem Schloss auf eine Bebauung verzichtet wird und auch das Areal zwischen Feuerwehr und Schloss nicht bebaut werden soll, ist über den gesamten Bearbeitungsperimeter eher von einer GFZo 0.8 auszugehen.
- Nussbaum: Der mächtige Nussbaum vor den bestehenden Gebäuden soll wenn möglich in der Planung berücksichtigt werden.
- Landschaft: Das Merkmal der Durchlässigkeit zum Landschaftsraum ist auch in der umgebenden Bebauung erkennbar. Es sind keine Fronten erkennbar, oft besteht ein Durchblick in die zweite Bautiefe. Die Analyse des Landschaftsraums zeigt, dass früher neben dem Chummenguet eine Hofstatt bestand und die Kummenstrasse von Bäumen gesäumt war. Diese Bedeutung der Bäume wird in den weiter entwickelten städtebaulichen Varianten wieder aufgenommen.
- Weiter sollte das Bewusstsein dafür geschärft werden, dass ein Niveausprung zwischen der Rubigenstrasse und dem Landwirtschaftsland besteht. Das Schloss wurde auf eine leichte Anhöhe gebaut.

Bebauungsansätze **Städtebauliche Varianten**

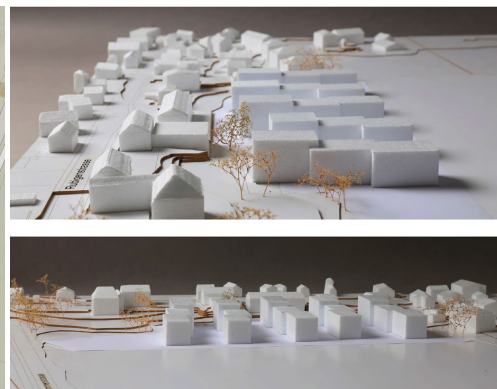
Das Planungsteam erarbeitete aufgrund der vorgenommenen Analyse drei städtebauliche Varianten.



Variante A



Variante B



Variante C



Abb. 8 Städtebauliche Varianten des 2. Workshops

Diskussion

Diskussion der Ergebnisse

- Die Denkmalpflege stellt die Grundsatzfrage, ob dies der richtige Ort für eine Siedlungserweiterung in Belp darstellt. Daher wird diskutiert, ob die aktuelle Bearbeitungstiefe des Areals adäquat ist. Aus Sicht

der übrigen Mitglieder des Beurteilungsgremiums bestehen durchaus Anhaltspunkte (Umgebende Bebauung, zentrale gut erschlossene Lage usw.), welche die Planung leiten. Strategische Fragen der Siedlungserweiterung sind im Rahmen der Ortsplanung zu klären und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

- Die vorgeschlagene Dichte über den gesamten Bearbeitungsperimeter ist für das Beurteilungsgremium nachvollziehbar und erscheint verträglich und angemessen.
- Das Beurteilungsgremium beurteilt die Abfolge von eher höheren Gebäuden in der ersten und etwas weniger hohen Gebäuden in der zweiten Bautiefe bei den Varianten A und C als positiv. Dadurch entsteht eine wellenartige Höhenentwicklung von der Rubigenstrasse auslaufend hin zum offenen Feld, der vorhandene Geländesprung wird aufgenommen. Vier Vollgeschosse in der zweiten Bebauungstiefe werden als gut verträglich beurteilt. Ob Längs- oder Punktbauten realisiert werden ist dabei weniger entscheidend.
- Die Variante B wird vom Beurteilungsgremium an dieser Lage im Dorf Belp als eher ortsfremd beurteilt. Die Bauform führt zu keiner klaren Richtung der Bauten und die Siedlung verschwindet hinter den Gebäuden der Post / Feuerwehr.
- Bei einer Erschliessung ab der Rubigenstrasse ist eine adäquate Zugangssituation zu schaffen. Erneut wird diskutiert, die Gebäude der Post und Feuerwehr in den Bearbeitungsperimeter zu integrieren. Aufgrund der heute noch offenen Situation eines Standortwechsels der Post / Feuerwehr wird jedoch darauf verzichtet. Bei einem allfälligen Ersatz der Gebäude wäre ein Anschluss an die künftige Bebauung bei den Varianten A und C einfacher zu gestalten, da hier die Wohnstrasse zwischen den Gebäuden vorgesehen ist.
- Der Arealzugang ist gemäss den vorgeschlagenen Varianten weiter zu verfolgen. Bei der Gestaltung der Zugangssituation ist darauf zu achten, dass die Anhöhe des Schlosses erkennbar bleibt. Auf dem Areal ist im Hinblick auf den Zugang eine leichte Terrainerhöhung vorstellbar.
- Für die Denkmalpflege ist es wichtig, dass die Sichtachse vom Schloss nicht nur zum Chummequet sondern auch in Richtung Westen bestehen bleibt. Dazu hat der Baukörper in der zweiten Bebauungstiefe im Osten des Areals einen genügenden Abstand zum Schloss einzuhalten. Am besten erfüllt diese Anforderung die Variante A. In Variante C befindet sich der Baukörper bereits in der Sichtachse des Schlosses. Wo sich die Linie befindet, welche den Bereich der Freihaltung vor dem Schloss definiert, wird vertieft diskutiert. Klar ist, dass der Abschluss der Bebauung mit einem abgrenzenden / klärenden Volumen in respektvollem Abstand zum Schloss erfolgen muss.
- Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass die Realisierung einer Hofstatt vor dem Schloss zu begrüssen ist. Falls die grössere Spielfläche nicht zwischen den Gebäuden der zweiten Bebauungstiefe realisierbar ist, könnte sie auch vor dem Schloss eingebettet in der Hofstatt erstellt werden.

- Aus Sicht der Gemeinde ist es wichtig die heutigen verfügbaren Parkplätze für den Feuerwehrbetrieb weiterhin gewährleisten zu können. Die Grundeigentümerschaft ist offen gegenüber der Erstellung von Parkplätzen und Verhandlungen mit der Gemeinde; die Plätze könnten allenfalls auch in der Einstellhalle erstellt werden. Die Erstellung der Parkplätze kann im Rahmen der Überbauungsordnung sichergestellt werden. Die Aufnahme einer Bestimmung in die ZPP-Vorschriften wäre unter Umständen zu prüfen.

5. Inhalte der ZPP-Bestimmungen

Die Diskussionen im Beurteilungsgremium ergeben folgende wesentlichen Themen und Inhalte für die in das neue Baureglement aufzunehmenden ZPP-Bestimmungen:

- Sektoren: In den ZPP-Vorschriften sind zwei Sektoren vorzusehen. Ein Sektor für die Bebauung und ein Sektor zur Freihaltung vor dem Schloss.
- Art der Nutzung:
 - Sektor A: Wohnnutzung
 - Sektor B: Zugelassen ist ein Grünraum mit Baumbestand und evtl. die grössere Spielfläche
- Mass der Nutzung: Für den Sektor A ist eine minimale AZ um 0.8 festzulegen. Zugelassen werden max. 6 Vollgeschosse (ohne Attika); gegenüber der Landwirtschaftszone erfolgt eine Reduktion auf max. 4 Vollgeschosse (ohne Attika). Dabei ist ein Spielraum für eine Terrainerhöhung zuzulassen.
- Gestaltungsvorschriften:
 - Zugelassen sind Flachdächer
 - Der Siedlungsrand ist gegenüber der Landwirtschaftszone durchlässig zu gestalten.
- Die nordöstliche Ecke des Sektors A ist durch einen Baukörper zu besetzen, welcher den Freihaltbereich Sektor B vor dem Schloss in linearer Form abschliesst. Der Freihaltbereich dient der Wahrung der Sichtachse zwischen dem Schlössli und dem Chummeguet.
- Erschliessung: Die Erschliessung erfolgt ab der Rubigenstrasse; der genaue Ort des Zugangs kann offen gelassen werden. Für den MIV und den Langsamverkehr können separate Zugänge ab der Rubigenstrasse vorgesehen werden. Innerhalb der Bebauung ist eine Wohnstrasse zu erstellen.
- Qualitätssicherung: Eine Bebauung erfordert die Weiterführung des Workshopverfahrens.