

## Vorlage 3

### ZPP «Laupen Süd»

#### **Kurzfassung**

Spätestens seit dem Wegzug von Coop im Jahr 2015 und der Schliessung der Bäckerei Ritz im April 2018, bildet die Gegend rund um das Ritz-Areal, anliegend an die Bösingenstrasse, ein trostloses Bild, das nicht so richtig zu der Aussage «In Zukunft Laupen» passen will.

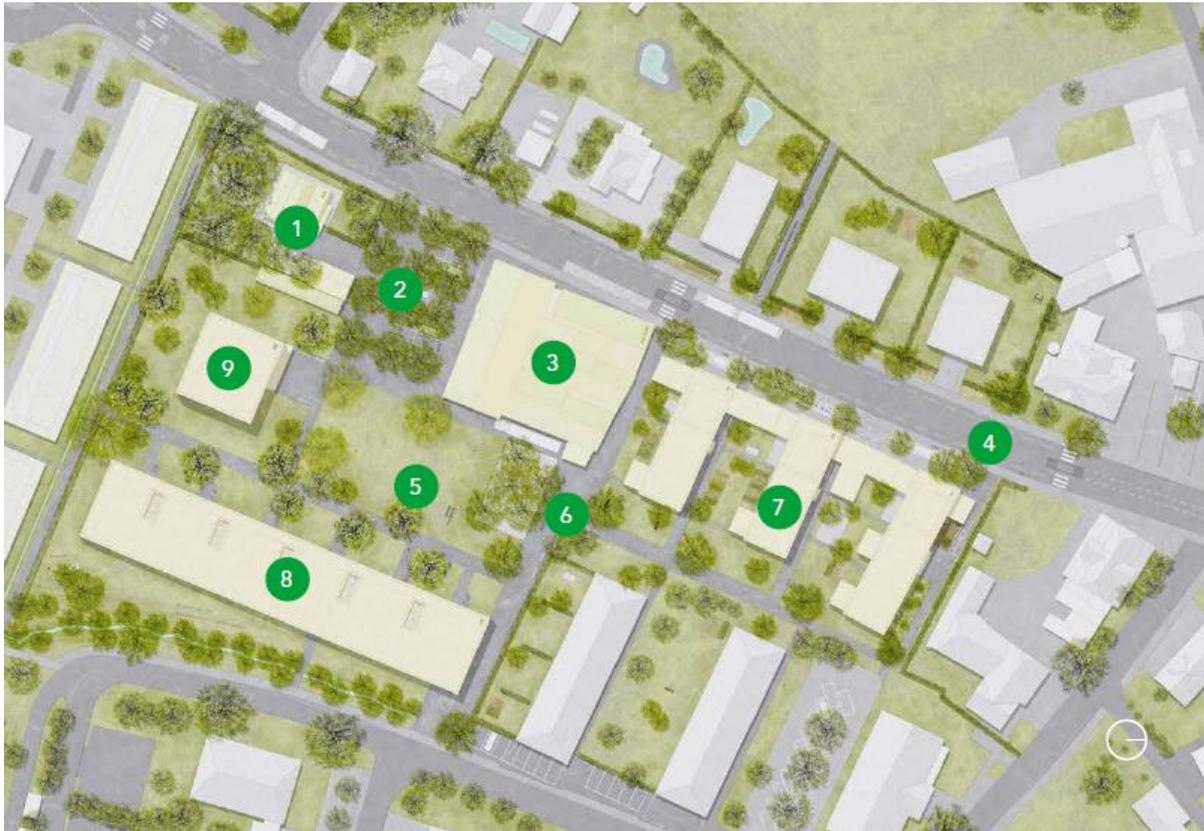
Im Rahmen eines qualitätssichernden Werkstattverfahrens mit öffentlicher Mitwirkung, ist in den letzten drei Jahren mit grösster Sorgfalt ein Referenzkonzept ausgearbeitet worden. Das Referenzkonzept ist darauf ausgerichtet, neue Perspektiven zu ermöglichen und einen zeitgemässen und attraktiven Lebensraum mit viel Grünfläche zu schaffen. Damit das seit Jahren brachliegende Areal bebaut und aufgewertet werden kann, bedarf es einer Zonenplanänderung. Mit der Annahme schafft das Stimmvolk die baurechtlichen Grundlagen, um das Gebiet entlang der Bösingenstrasse zu bebauen und im Quartier neues Leben mit einem Lebensmittelladen zu ermöglichen.

Am 16. September 2020 fand dazu eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt.

#### **Die wichtigsten Fakten zur Zonenplanänderung in Kürze:**

- **Areal:** Die Brache verschwindet. Es entsteht neuer und attraktiver Lebensraum in der Gemeinde mit Perspektiven für Laupen, dessen Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Gewerbe.
- **Ritz-Gebäude:** Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben bestehen und werden als neues Zentrum mit Quartiercharakter belebt.
- **Umgebung:** Grosse Bedeutung wird den Grünflächen und dem Veloweg geschenkt. Der Tufferabach wird geöffnet und renaturiert. Ausserdem wird die bestehende Hartbelagumgebung weiträumig begrünt.
- **Öffentlicher Verkehr:** Insbesondere der verlegte Bahnhof wird aus dem Quartier in kurzer Gehdistanz erreichbar sein. Ausserdem soll die Bösingenstrasse mit Unterstützung des Kantons zu einer beruhigten Innerortsstrasse werden.
- **Lebensmittelladen:** Das aktuelle Provisorium darf nicht langfristig betrieben und ausgebaut werden, weil es nicht zonenkonform und die Ausnahmegewilligung befristet ist. Nur mit der Zonenplanänderung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelladens vor Ort möglich.

## Das Referenzkonzept in der Übersicht



### 1. Villa

Die Villa und der Villengarten mit dessen Baumbestand bleiben in ihrem Charakter erhalten. Die Garagen können ersetzt und neu platziert werden. Der Garten muss auch künftig als autonome Gesamtanlage gelesen werden.

### 2. Kurzzeitparking

Im Bereich zwischen Fabrik und Villa entsteht eine Empfangssituation mit einem Kurzzeitparking für den Lebensmittelladen im Fabrikgebäude sowie für die gemeinsame Grünfläche resp. den Aufenthaltsraum.

### 3. Ritz-Fabrik

Die Ritz-Fabrik bildet den Kern des neuen Quartiers. Die Hallenbauten werden rückgebaut, doch bleibt die denkmalgeschützte Fabrik erhalten und wird mit neuer Nutzung, z.B. mit einem Lebensmittelladen, versehen. Weitere Dienstleister sind möglich.

### 4. Hauptstrasse

Die Hauptstrasse wird saniert und mit zusätzlichen Übergängen sowie Fahrradstreifen versehen. Die Strasse als Innerortsstrasse wird beruhigt.

### 5. Zentrale Grünfläche

Die Grosszügigkeit der Grünfläche resp. des Aufenthaltsraumes wird dank der Konzentration der Neubauten möglich. Die Wiese als zentrale Mitte wird eine neue Begegnungszone für alle Anwohnerinnen und Anwohner bilden.

### 6. Wegnetz

Die neuen Fussgängerverbindungen beleben das Quartier. Die Vernetzung der Fussgängerverbindungen wird gestärkt und die umliegenden Quartiere werden angebunden.

## **7. Coop-Areal**

Die Bebauung mit individuellen Aussenräumen respektiert die Traufhöhe der historischen Ritz-Fabrik an der Bösingenstrasse. Damit wird unter anderem auch die Sicht von der Bösingenstrasse auf das Schloss berücksichtigt. Entlang der Strasse entsteht eine mit Bäumen bepflanzte, multifunktionale Vorzone. Die Bebauung prägt wesentlich den Charakter des Quartiers als qualitative Wohngegend und fungiert als Bindeglied zur nahen Altstadt.

## **8. Zeile**

Der langgezogene Zeilenbau ermöglicht die Ausdifferenzierung zweier unterschiedlicher Grünräume: An der Ostseite soll am offenen Tufferabach ein naturnaher Bereich mit dichtem Weidenbewuchs entstehen. Auf der Westseite erhalten sämtliche Wohnungen eine private, durchlaufende «Laube» mit Abendbesonnung. Als möglicher Holzbau bildet der Zeilenbau einen angenehmen Kontrast zum Bachlauf.

## **9. Kubus**

Der Kubus mit sieben Geschossen ist der Gegenpol zum Zeilenbau. Umgeben von einer grosszügigen Grünfläche verdichtet er den neu geschaffenen Lebensraum in der Höhe und bildet das räumliche Rückgrat des Aussenraumes. Beide Gebäude sind als Gesamtkomposition einerseits aufeinander, andererseits auf die umgebende Bebauung abgestimmt und nehmen die Massstäblichkeit des bestehenden Wohnquartiers auf. Dieser Bezug prägt und organisiert den Aussenraum beider Baubereiche und hält diese räumlich zusammen.

Darüber wird an der Urne am 29. November 2020 abgestimmt

### Zone mit Planungspflicht Laupen Süd

Beschlussfassung zur Änderung Zonenplan Zone mit Planungspflicht ZPP «Laupen Süd» und dem zugehörigen neuen Art. 317 im Baureglement der Gemeinde Laupen.

Zonenplan Alt



Zonenplan Neu



#### Legende Siedlung

	Wirkungsbereich der Änderungen
	W2b Wohnzone
	W3 Wohnzone
	WG3 Wohn- und Gewerbezone
	A1 Arbeitszone 1
	A3 Arbeitszone 3
	ZöN Zone für öffentliche Nutzung
	BHZ Bauernhofzone
	GrZ Grünzone
	ZPP Zonen mit Planungspflicht
	Ue0 Überbauungsordnung schützenswerter Bau

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

## Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Laupen mit dem neuen Artikel 317

	Art.	Abs.	Normativer Inhalt	Hinweise
ZPP "Laupen Süd"	317	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Laupen Süd" gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung verbunden mit einer ortsvertäglichen Umnutzung des schützenswerten Teils der alten Ritz-Fabrik.</li> <li>- Sicherstellung hoher Lebensraumqualität und einer optimalen Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.</li> <li>- Sicherstellung von qualitätsvollen, identitätsstiftenden Aussenräumen, Begegnungsorten sowie Spielflächen.</li> <li>- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung für den motorisierten Verkehr und von attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr.</li> </ul>	
Art der Nutzung		3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzung sowie stilles und mässig störendes Gewerbe, welches die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.</li> <li>- Im schützenswerten Teil der alten Ritz-Fabrik ist die Verkaufsnutzung für Produkte des täglichen Bedarfs zugelassen.</li> </ul>	
Mass der Nutzung		4	Sektor I GFo minimal: 2'500 m <sup>2</sup> GFo maximal: 4'000 m <sup>2</sup>  Sektor II GFo minimal: 10'000 m <sup>2</sup> GFo maximal: 13'000 m <sup>2</sup>	<i>GFo minimal gesamt (Sektoren I und II) gemäss kant. Richtplan: 11'000 m<sup>2</sup></i>
Grundsätze		5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überbauung ist nach den Vorgaben des Referenzkonzepts zu gestalten. Dasselbe wird vom Gemeinderat verabschiedet. Es muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet werden.</li> <li>- Massgebend sind insbesondere:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der schützenswerte Teil der alten Ritz-Fabrik behält seine Stellung als ortsbildprägendes Element an der Bösingenstrasse.</li> <li>- Der Strassenraum zur Bösingenstrasse hin wird hochwertig gestaltet.</li> <li>- Für den Langsamverkehr wird eine Ost-West-Verbindung erstellt, für den Fussverkehr zusätzlich eine Nord-Süd-Verbindung.</li> <li>- Die Einheit von Fabrikantenvilla und -garten ist zu erhalten.</li> <li>- Im zentralen Grünbereich ist ein öffentlicher Spielplatz zu erstellen.</li> </ul> </li> </ul>	<i>Das Referenzkonzept Laupen Süd wurde durch den Gemeinderat Laupen am 25.03.19 verabschiedet.</i>
Lärmempfindlichkeitsstufe		6	ES III	

Der Gemeinderat Laupen hat gestützt auf Art. 60 des kantonalen Baugesetzes (BauG, BSG 721.0) die Zonenplan- und Baureglementsänderung «Laupen Süd» sowie die Überbauungsordnung «Laupen Süd» öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Planaufgabe umfasste:

- Änderung Baureglement und Zonenplan ZPP „Laupen Süd“
- Überbauungsordnung „Laupen Süd“ (Plan und Vorschriften)

Zur Information konnten eingesehen werden:

- Erläuterungsbericht
- Referenzkonzept «Laupen Süd»
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
- Mitwirkungsbericht zur Änderung Baureglement und Zonenplan «Laupen Süd»

Die Akten lagen vom 12. Juni 2020 bis am 13. Juli 2020 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind drei Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen eingegangen. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen wurden zwei Einsprachen vollumfänglich zurückgezogen. Eine Einsprache wurde aufrechterhalten und die beiden Rechtsverwahrungen wurden entsprechend angemerkt.

## **Weitere Informationen**

### **Infrastrukturbauten**

Durch die neue Überbauung werden keine zusätzlichen Investitionen in Strassen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen nötig.

### **Öffentlicher Verkehr**

Der neue Bahnhofstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur neuen Überbauung ZPP «Laupen Süd» und ist für Pendlerinnen und Pendler entsprechend attraktiv.

### **Strassenverkehr**

Die Bösingenstrasse ist eine Kantonsstrasse, für welche das Verkehrsaufkommen regelmässig erhoben wird; die Zählresultate sind in der Strassendatenbank LOGO abrufbar. Für die Bösingenstrasse wurden die Verkehrsdaten letztmals im Jahr 2014 erhoben und für das Jahr 2020 auf 7'500 Fahrzeuge pro Tag hochgerechnet. Die zusätzlich durch die Überbauung ZPP «Laupen Süd» entstehenden Ein- und Ausfahrten ab bzw. zu den beiden Einstellhallen sind somit insbesondere angesichts der Zentrumsfunktion von Laupen von äusserst geringer Relevanz.

### **Schulraumplanung**

Zusammen mit der Firma «reflecta ag» wurde die Schulraumplanung in Bezug auf ZPP «Laupen Süd» beleuchtet und in die aktuelle Schulraumplanung integriert. Basierend auf den aktuellen Schülerzahlen der Gemeinden Laupen, Ferenbalm und Kriechenwil, kann der Schulraumbedarf für den Kindergarten bis zum Schuljahr 2023 / 2024, für die Primarstufe bis zum Schuljahr 2029 / 2030 und für die Sekundarstufe bis zum Schuljahr 2032 / 2033 vorhergesagt werden. Dabei wurde die mögliche Weiterentwicklung anhand von Annahmen in zwei theoretischen Modellen, nämlich im Modell «linear» und dem Modell «Siedlungsprojekte», untersucht. In beiden Modellen ist in der Gemeinde Laupen mit einer Bandbreite von minimal 26 und maximal 74 Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Langfristig ist eine 4-reihige Primarstufe möglich, zumal Schwankungen bereits jetzt mit Hilfe eines Ausweichzimmers aufgenommen werden können. Folglich können die mit der geplanten Überbauung «Laupen Süd» allfällig entstehenden Schwankungen der Schülerzahlen mit den aktuell vorhandenen schulischen Räumlichkeiten aufgenommen werden. Die bereits ausgeführten oder geplanten baulichen Anpassungen betreffend den Schulraum mussten unabhängig der Überbauung ZPP «Laupen Süd» im Rahmen der Schulraumplanung bereits vorgenommen werden.

### **Leerwohnungsbestand**

Anhand einer Grobanalyse wurde am 3. August 2020 der Leerwohnungsanteil in der Gemeinde Laupen ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Überbauung «Stegmätteli» zwar immer wieder leere Wohnungen aufweist, jedoch im angrenzenden Gebiet Gantrischweg, Eigerweg und Jungfrauweg mit vergleichsweise alter Bausubstanz mindestens genauso viele Wohnungen leer stehen. Die leeren Wohnungen in der Überbauung «Stegmätteli» sind überdies primär entlang der Strasse zu verzeichnen, wobei deren Anzahl teilweise starken Schwankungen unterliegt und mit der Preisentwicklung zusammenhängt. Da der Markt im Immobilienbereich gegenwärtig kaum spielt, unterliegen die relativ teuren Preise einer relativ geringen preissenkenden Konkurrenz. Durch die neue Überbauung ZPP «Laupen Süd» entsteht hingegen vergleichbarer Wohnraum zur Überbauung «Stegmätteli», wodurch die Konkurrenz belebt und der Druck auf die Preisgestaltung erhöht wird. Die Investoren haben überdies bekundet, dass ihnen die tatsächliche Bewohnung der neuen Wohnungen in der Überbauung ZPP «Laupen Süd» ein grosses Anliegen ist und ein Wohnungsleerstand entsprechend vermieden werden soll.

### **Steuern**

Durch die Überbauung ZPP «Laupen Süd» kann nach der Realisierung mit zusätzlichen Gemeindesteuern jährlich von circa einem halben Steuerzehntel (rund CHF 260'000.00) gerechnet werden; dies faktisch gratis, da keine Infrastrukturbauten und/oder -anlagen nötig sind.

### **Mehrwertabschöpfung**

Sofern ein Mehrwert anfällt, kann die Gemeinde bei Ein-, Um- oder Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben. Das Reglement hierfür wurde am 12. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung Laupen genehmigt. Bei der geplanten Überbauung fallen Mehrwertabgaben an. Es darf diesbezüglich mit einer Mehrwertabschöpfung von rund CHF 326'000.00 gerechnet werden. Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

### **Planbeständigkeit**

Die Planbeständigkeit besagt, dass Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind. Vorher können Änderungen nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. In Bezug auf ZPP «Laupen Süd» bedeutet dies Folgendes: Im Jahr 2013 war bei der Genehmigung der ordentlichen Ortsplanungsrevision, beinhaltend den Zonenplan und das Baureglement, bereits bekannt, dass Coop ins Poly-Areal umzieht. Besagtem Genehmigungsbeschluss durch das Laupener Stimmvolk ging ein jahrelanger Entwicklungsprozess voraus. Zu jenem Zeitpunkt war jedoch noch nicht absehbar, dass die Ritz AG ihre Produktion von Backwaren in den Anlagen an der Bösingenstrasse endgültig und ersatzlos einstellen und im Frühjahr 2018 definitiv aufgeben würde. Folglich haben sich die Verhältnisse in diesem Gebiet seit der ordentlichen Ortsplanungsrevision erheblich verändert, sodass das übergeordnete Planungsrecht die beantragte Umstrukturierung innerhalb besagten Perimeters entsprechend zulässt. Das der Überbauung ZPP «Laupen Süd» zugrundeliegende Referenzkonzept wurde überdies von den massgebenden kantonalen Amtsstellen, namentlich das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie die kantonale Denkmalpflege, begleitet. Besagte Ämter haben das vorliegende Referenzkonzept aufgrund der erfolgten kantonalen Vorprüfung ohne Genehmigungsvorbehalte mitunterzeichnet.

Im Übrigen haben sich auch die Voraussetzungen resp. die Bedürfnisse im betroffenen Quartier seit dem durch das Laupener Stimmvolk beschlossene Baureglement im Jahr 2013, welches gemäss Art. 214 neue Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs lediglich im «Poly-Areal» und in der Altstadtzone zulässt, offensichtlich geändert. Entgegen dieser Bestimmung ist das Bedürfnis nach einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in diesem Gebiet gross. Um den Bedürfnissen seitens der Quartierbevölkerung Rechnung tragen zu können, ist eine

Umstrukturierung in diesem Gebiet notwendig, da nur diese baurechtlich die Möglichkeit schafft, den vorgesehenen Lebensmittelladen im Quartier ZPP «Laupen Süd» zu realisieren. Die neue Überbauung ZPP «Laupen Süd» erhöht mit ihren neuen Wohneinheiten zusammen mit den Kundinnen und Kunden aus der Bösingenstrasse und den übrigen Quartieren die Chance, dass ein Laden zur Abdeckung des täglichen Bedarfs dauerhaft rentabel betrieben werden kann. Folglich ist die Planbeständigkeit bei der neuen Überbauung ZPP «Laupen Süd» gewahrt.

Des Weiteren hat sich die Schweizer Stimmbevölkerung am 3. März 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Auch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Laupen haben sich gegen den Landverschleiss und für eine kompaktere Siedlungsentwicklung entschieden und damit ein starkes Zeichen für die Entwicklung der Einwohnergemeinde Laupen gesetzt. Die Überbauung ZPP «Laupen Süd» trägt diesem Entscheid durch seine nach innen verdichtete Bauweise Rechnung.

### **Richtplan Siedlungsentwicklung 2013**

Anlässlich der ordentlichen Ortsplanrevision 2013 wurde auch der Richtplan Siedlungsentwicklung angepasst. Der nach wie vor gültige Richtplan ermöglichte die Planung und Realisierung der an die Überbauung ZPP «Laupen Süd» angrenzenden Überbauung «Stegmätteli» sowie von Wohnbauten im unbebauten, rückwärtigen Gebiet des Ritz-Areals. Dabei gelten für den Richtplan dieselben Voraussetzungen wie bei der Planbeständigkeit der Ortsplanung, d.h. dass auch der Richtplan bei einem unvorhergesehenen Ereignis wie der Fabrikschliessung weiterhin eingehalten wird.

#### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Änderung des Zonenplans Zone mit Planungspflicht ZPP «Laupen Süd» mit dem zugehörigen neuen Art. 317 im Baureglement der Gemeinde Laupen annehmen?

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage anzunehmen.

