

## Planungsbericht

D3\_1624\_Arealentwicklung Schafmatt\_Belp



<b>Verfasser</b>	René Wäger, MaPa
<b>Seiten</b>	9 × A4
<b>Dokumentbezeichnung</b>	1624_ARCH_MP_21_GES_BE_XX_Planungsbericht

Version	Datum	Beschreibung	Seiten	Bearbeitet
a	01.02.2018	Erstausgabe	6 × A4	rw, MaPa
b	13.02.2018	Inputs MDT, TF	9 × A4	rw, MaPA

**Beilagen**

Nr. Plan	Plan	Erstellt	Geändert	Anzahl
--	Machbarkeitsstudie	13.02.2018	--	37 Seiten



## **Vorbemerkung**

---

Das folgende Dokument dient den Grundeigentümer der Parzellen 2046, 2078, 2094, 2095, 2100 im Grundeigentum von der Migros Pensionskasse (2046), PVG Marti (2078), Emmi Vorsorgestiftung (2094) und Visea Vorsorgestiftung (2095 & 2100) und den Behörden als Entscheidungshilfe für die Arealentwicklung und die Thematik der Aufzoning von einer Wohnzone W3 zu W4 oder W5 im Bereich der Schafmattstrasse.

Grundlagen bilden die Dossiers zum 1. und 2. Workshop zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments in der Planungstiefe der Leistungsphase Machbarkeitsstudie entsprechend. Die Planzeichnungen sind als Konzeptskizzen zu verstehen, welche eine räumliche Absicht beschreiben, wobei im Rahmen der Konkretisierung Änderungen ausdrücklich vorbehalten bleiben.

## **1. Ausgangslage**

---

Die Arealentwicklung Schafmatt umfasst die Parzellen 2046, 2078, 2094, 2095, 2100 im Grundeigentum von der Migros Pensionskasse (2046), PVG Marti (2078), Emmi Vorsorgestiftung (2094) und Visea Vorsorgestiftung (2095 & 2100).

Die Gemeinde Belp plant eine Ortsplanrevision und zieht in Betracht an der Schafmattstrasse eine Verdichtung vorzunehmen.

Im Juli 2017 informierte die Gemeinde Belp die betroffenen Grundeigentümer an der Schafmattstrasse und hat diese gebeten ihre Bedürfnisse und Vorstellungen zur Entwicklung der Schafmattstrasse kundzugeben.

Aufgrund des Orientierungsschreibens haben sich am 20. Oktober 2017 folgende Eigentümer der Schafmattstrasse zu einem gemeinsamen Austausch getroffen: die Emmi Vorsorgestiftung AG, die Visea Vorsorgestiftung AG, die Migros Pensionskasse und die Marti Renovationen AG i.A. für die PVG Marti AG.

Bei diesem Austausch wurde erkannt, dass der Zustand der Liegenschaften an der Schafmattstrasse sehr unterschiedlich ist und alle Eigentümer andere Bedürfnisse haben.

Jedoch sind alle Eigentümer der Ansicht, dass im Minimum eine zusätzliche Ausnützung von 25 - 30% notwendig ist, damit eine Verdichtung wirtschaftlich ist.

## **2. Analyse Standort und Liegenschaft**

---

Die Grundstücke an der Schafmattstrasse liegen in der Wohnzone W3 und sind durch 3 geschossige Mehrfamilienhäuser überbaut. Ausnahme im näheren Umkreis des Areals bildet das Einfamilienhausquartier nördlich der Schafmattstrasse.

Das Areal liegt am östlichen Ortsrand in direkter Nachbarschaft zum Schulhaus Neumatt.

In Bern ist man mit dem Auto (MIV) in ca. 15 min, zum Autobahnzubringer werden ca. 10 min benötigt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV) ist man in ca. 30 min in Bern, mit einer Taktung von ca. 15 min in den Hauptverkehrszeiten.

Einkaufsmöglichkeiten findet man in Gehdistanz zum Areal mit den neu entstandenen Migros und Denner.

Die bestehenden Gebäude wurden in den 80er Jahren erstellt und sind nicht im Bauinventar vermerkt, da sie keinen speziellen Seltenheitswert besitzen. Die Gebäude auf den Baufeldern 1-3 haben den exakt selben Grundriss und auf dem Baufeld 4 wurde der sogenannte Wohnhaustyp Maygut vom Generalunternehmer Marazzi AG erstellt, welchen man in der Umgebung Bern und Thun mehrfach in ähnlicher Weise gebaut hatte.

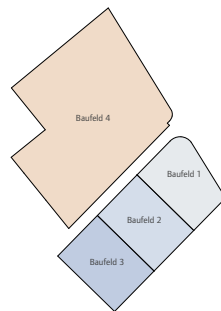


Abbildung Baufelder 1-4

### 3. Verfahren

---

Das Quartier rund um die Schafmattstrasse soll möglichst gesamtheitlich konzeptionell beplant werden. Synergien und Potentiale (Autoabstellplätze, Spielflächen, etc.) sollen genutzt werden können. Den Behörden und nicht zuletzt auch dem Stimmbürger soll mit einem Konzept oder einer Studie (Vorstudie, Machbarkeitsstudie o.ä.) dargelegt werden, wie sich das Quartier in Bezug auf die Siedlungsverdichtung nach Innen in Belp positionieren könnte. Für die Areale Schafmattstrasse 1 und 3 (Immoplan Toffen GmbH) und Migros Pensionskasse (Marazzi+Paul Architekten) liegen bereits Studien vor.

Im Zeitraum vom Januar 2018 – Februar 2018 wurde in 2 Workshops untersucht wie sich das Areal an der Schafmattstrasse weiterentwickeln kann. In den Workshops wurden die Grundlagen für ein gesamtheitlich geplantes und verdichtetes Quartier erarbeitet, welches den Gemeindebehörden als auch den Stimmbürgern von Belp aufzeigt, dass die innere Verdichtung an der Schafmattstrasse verträglich und möglich ist.

### 3.1. Machbarkeitsstudie in Varianten

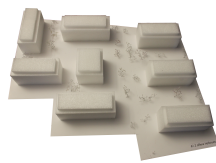
---

Im 1. Workshop wurden verschiedene Varianten untersucht. Dabei handelt es sich um eine Variante Sanierung, Erweiterung und Aufstockung und 4 Ersatzneubauvarianten.

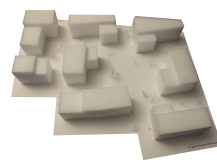
Für die Ersatzneubauvarianten wurden Volumenstudien betrieben. Es wurde bei der Setzung der Gebäudekörper auf Körnung, Verschattung, Ausrichtung und Aussenraumbeziehungen geachtet. Die 4 Varianten sind: A1.1 „offene Hofstruktur“, A1.2 „offene Hofstruktur“, B „geschlossene Hofstruktur“ und C „Ortsrand“. (Situationspläne siehe Anhang)



Variante A1.1



Variante A1.2



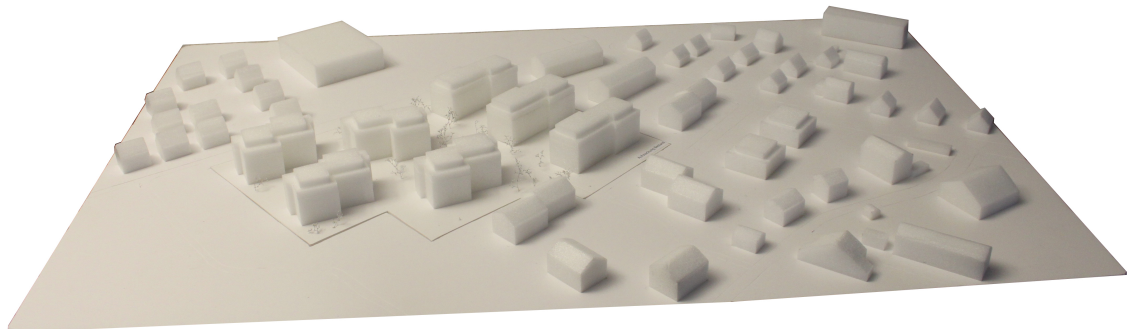
Variante B



Variante C

#### 3.1.1. Sanierung, Erweiterung und Aufstockung

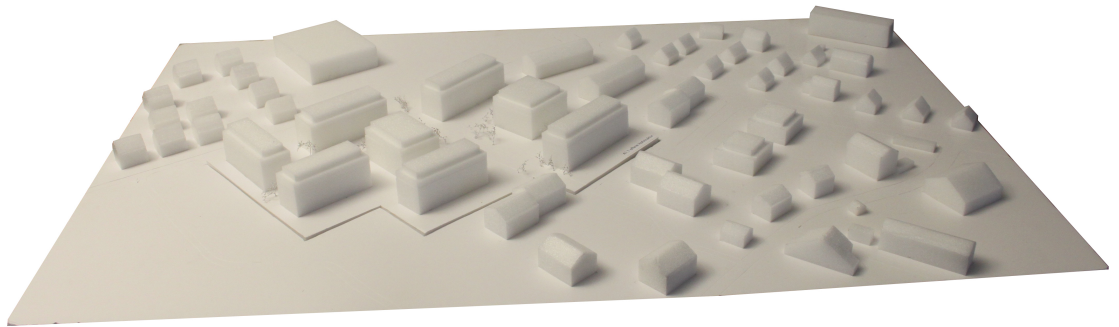
In der Umbauvariante wird untersucht, wie die bestehenden Gebäude erweitert werden können, so dass die geltenden Gebäudeabstände nach wie vor eingehalten werden und trotzdem attraktive Wohnungen entstehen. Durch die geplante Aufzoning können die Gebäude aufgestockt werden und mit neuen Attika Wohnungen kann der Wohnungsmix minimal den aktuellen Marktbedürfnissen angepasst werden.



Eine Sanierung der Bestandsgebäude kann gut möglich sein. Es wurde in Köniz schon in einem sehr ähnlichen Umfeld realisiert (Nessleren). Die grössten Hindernisse sind die Tragfähigkeit der bestehenden Baumasse und dass der Wohnungsmix durch den Bestand nicht den heutigen Wünschen angepasst werden kann.

### 3.1.2. Ersatzneubau Variante A1.1 „offene Hofstruktur“

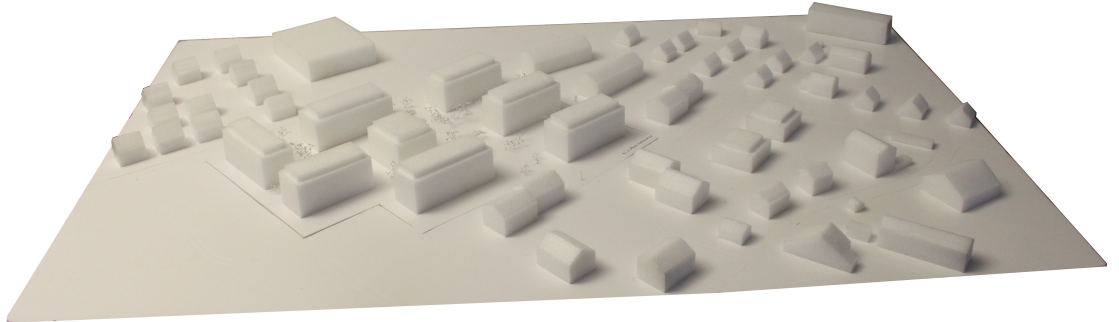
In der ersten Neubauvariante werden die Gebäude so entlang der Grundstücksgrenzen gesetzt, dass ein zentraler Raum (Hof) entsteht. Diese Gebäude stehen jeweils als einzelne Körper, so dass der Raum durch die offenen „Durchbrüche“ fließen kann. Der zentrale Raum wird durch einen weiteren Gebäudekörper so unterteilt, dass ein Hauptplatz (Quartiersplatz) und ein kleinerer Nebenplatz (Spielplatz) entstehen.



Der Städtebau wirkt wie ein fragmentierter Blockrand und wirkt im Kontext des Quartiers zu städtisch. Durch die Setzung der Baukörper wird ein mögliches Weiterstricken des Areals erschwert.

### 3.1.3. Ersatzneubau Variante A1.2 „offene Hofstruktur“

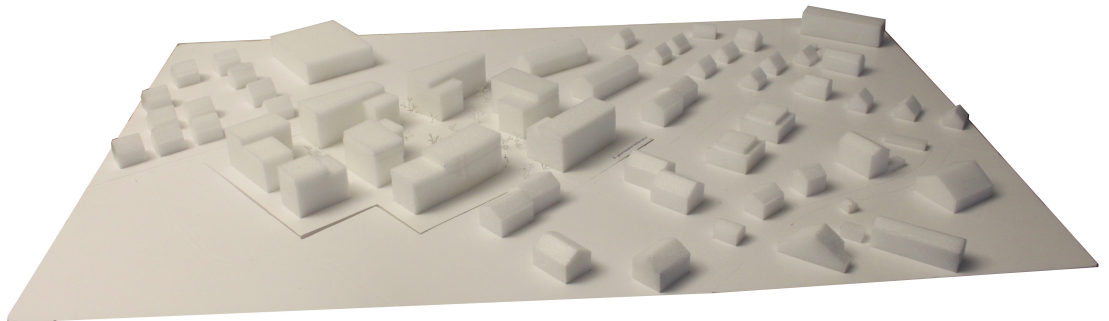
Die Variante A1.2 unterscheidet sich nur auf Baufeld 2 von der Variante A1.1. Es werden auf den Baufelder 1-3 drei gleiche Baukörper erstellt. Dies hat zur Folge, dass sich der Quartiersplatz entlang der verkehrsberuhigten Strasse erstreckt.



Die Neubauten auf den Baufeldern 1-3 übernehmen den Fussabdruck der Bestandsgebäude und lassen so die Wirkung des bestehenden Städtebaus bestehen. Die Gebäude auf dem Baufeld 4 bilden einen sehr abrupten Abschluss zum Ortsrand der an dieser Stelle zu hart wirkt.

### 3.1.4. Ersatzneubau Variante B „geschlossene Hofstruktur“

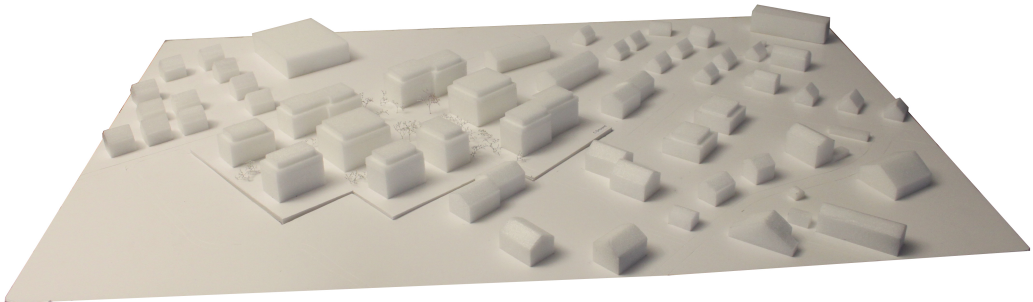
In der dritten Neubauvariante werden Gebäude so entlang der Grundstücksgrenzen gesetzt, dass mehrere kleinere Plätze entstehen. Diese Gebäude werden teilweise als Winkelbauten geplant, so dass die Grundstücksecken besetzt und ausgezeichnet werden. Dabei entsteht eine sehr dichte Lösung, die sich stark zum zentralen Quartiersplatz orientiert. Dabei wird die Verbindung zum Einfamilienhausquartier vernachlässigt.



Die Dichte dieser Variante ist sehr städtisch und wirkt hier fehl am Platz. Es ist ein in sich abgeschlossenes Quartier, dass es sehr schwierig macht das Quartier im gleichen Stil weiterführen zu können. Der Entwurf nimmt keinen Bezug zum umliegenden Quartier und wirkt sehr isoliert.

### **3.1.5. Ersatzneubau Variante C „Ortsrand“**

In der vierten Neubauvariante werden die Gebäude so gesetzt, dass der bestehende Städtebau des umliegenden Quartiers weiter gestrickt wird. Es werden kleinere Punktbauten geplant, zwischen welchen verschieden grosse Aussenräume aufgespannt werden. Diese Plätze können sehr individuell bespielt werden. Die Diversität der Gebäudekörper lässt verschiedene Grundrissanordnungen zu und so kann individueller auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarkts reagiert werden.



Bei dieser Variante wirkt die städtebauliche Dichte am ausgewogensten und die Aussenräume haben gute Grössen und Proportionen. Die Gebäude stehen sehr überlegt auf dem Grundstück und wirken im Kontext des Quartiers sehr passend. Diese Variante präsentiert eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Quartiers.

## **3.2. Problematik Bestand / Verdichtung**

---

Aufgrund der in der Ausgangslage beschriebenen Situation, dass der Zustand der Liegenschaften sehr unterschiedlich ist, muss aufgezeigt werden, wie bei einer Sanierung eine sinnvolle Etappierung stattfinden kann. Diese wird anhand der Neubauvariante C „Ortsrand“ aufgezeigt.

Weiter soll die Verträglichkeit einer Aufzoning auf W4 oder W5 anhand von Schemaschnitten durchs Quartier geprüft werden.



Es werden erste Gedanken zur übergeordneten Aussenraumgestaltung gefordert, wo Quartiersplätze und wo Spielwiesen entstehen sollen.

### **3.3. Etappierung anhand Variante C „Ortsrand“**

---

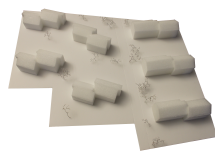
Die Variante C „Ortsrand“ wird im 1. Workshop als die beste Variante ausgewählt und soll vertieft betrachtet werden. (Pläne und Abbildungen siehe Anhang)

Der Zeitraum der Etappierung erstreckt sich in unserem Beispiel von Heute bis ins Jahr 2038, also über die nächsten 20 Jahre.

Mögliche Etappierung: In einer ersten Etappe entsteht auf der Parzelle 2094 ein Ersatzneubau. Gleichzeitig wird auf der Parzelle 2046 ein Teil der Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt. Die Erweiterung der Einstellhalle wird so abgesenkt, dass das aufgeschüttete Terrain wieder zurückgebaut wird, und das künstliche Plateau im Verlauf des Projektes wieder dem Strassenniveau angepasst wird.

Die Gebäude auf den Parzellen 2078 und 2095/2100 werden in dieser Phase nicht verändert. In der zweiten Etappe werden auf der Parzelle 2046 die restlichen Gebäude ersetzt und die komplette Einstellhalle nun auf ein Niveau gesetzt, so dass das Erdgeschoss auf Strassenniveau liegt.

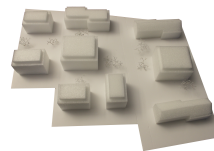
In einer dritten Etappe werden die Bestandsgebäude auf den Grundstücken 2078 und 2095/2100 erneuert. Wobei offen gelassen werden kann, ob hier Ersatzneubauten entstehen oder ob die Gebäude erweitert und aufgestockt werden. Der angedachte Städtebau lässt beide Optionen zu.



Stand 2018



Etappe 1, 2022



Etappe 2, 2028



Endzustand, 2038

### **3.4. Höhenentwicklung zu W4 oder W5 / Abstufung zum Bestand**

---

In der weiteren Planung des Quartiers sollte der Bezug und der Anschluss an das im Norden angrenzende Einfamilienhausquartier vertieft untersucht werden. Dieses steht im Kontrast zu den umliegenden MFH- Quartieren. In der weiteren Entwicklung sollte das nachbarschaftliche Verhältnis berücksichtigt werden und in der Lösungsfindung eine geschossliche Abstufung der Baukörper zu den Einfamilienhäusern oder eine verträgliche Setzung der Gebäudekörper gewählt werden, so dass die Qualitäten der bestehenden Einfamilienhäuser erhalten werden können.

### **3.5. Quartiersgestaltung / Entwicklung Aussenräume**

---

Das Areal soll als zusammenhängend geplantes Quartier erlebbar sein. Darum wird die Schafmattstrasse zwischen den Baufeldern zu einer verkehrsberuhigten Strasse, welche in Etappen zu einem Quartiersplatz umgewandelt wird. Auf diesem Platz soll das öffentliche Quartiersleben stattfinden und zum verweilen einladen. Zwischen den Gebäuden sollen kleinere Zonen entstehen, die verschiedene Nutzungen Platz bieten. Möglich wären zum Beispiel Spielplätze, eine Bocciabahn und verschiedene Verweilmöglichkeiten im Grünen. Auf eine grosse zusammenhängende Spielwiese kann verzichtet werden, weil in direkter Nachbarschaft das Schulhaus Neumatt zu finden ist, welches über eine grosse Fussballwiese verfügt.

### **3.6. Fazit/ Zusammenfassung**

---

Die Untersuchung des Areals in dieser Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine W5 Zone städtebaulich durchaus begründet ist. (Schemaschnitte durchs Quartier siehe Anhang)  
Für die Gemeinde bleibt abschliessend zu klären, ob die bestehende W3 Zone im Umfeld des untersuchten Areals ebenfalls zu W4 oder W5 aufgezont werden sollen. Die Resultate der vorliegenden Studie liefern dazu wertvolle Grundlagen.