

Einwohnergemeinde Belp / AXA Leben AG

Entwicklung Areal Steinbach



Schlussbericht
Workshopverfahren

12. April 2018

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2
Postfach 64
3123 Belp

Auftraggeber:

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
Postfach 6949
8050 Zürich

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
Tobias Häne, Landschaftsarchitekt FH,
M.Sc. Urbanistik TUM

*Abbildung Titelseite: Visualisierung, Areal
Steinbach, Punktbauten mit Hochhaus,
Projekt Graber Pulver ARCHitekten AG / w+s
Landschaftsarchitekten AG, Projektstand
19.12.2017*

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	5
2. Organisation	7
2.1 Auftraggeberin	7
2.2 Verfahrensbegleitung	7
2.3 Beurteilungsgremium	7
2.4 Planungsteam	7
3. Rahmenbedingungen	8
3.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	8
3.2 Grundordnung der Gemeinde Belp	9
3.3 Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» (1970)	10
3.4 Privatrechtliche Situation	11
3.5 Hochhaus	11
3.6 Schattenwurf	11
4. Ablauf des Workshopverfahrens	12
4.1 Übersicht	12
4.2 Startsituation «Städtebauliche Strategien»	12
4.3 Workshop 1 «Städtebauliche Strategien»	14
4.4 Workshop 2 «Städtebauliche Strategien»	18
4.5 Schlussbesprechung vom 27.2.2018	21
5. Resultat des Workshopverfahrens	34
6. Würdigung des Projekts	35
7. Empfehlung des Beurteilungsgremiums	37
8. Genehmigung des Schlussberichts	38
Anhang	39
Resultat des Gutachterverfahrens (Stand Schlussbesprechung 27.2.2018)	40

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage

Das Areal «Steinbach» liegt an der Ecke Steinbach-/Neumattstrasse in der Gemeinde Belp und entspricht der Parzelle Gbbl. Nr. 1699. Das Gebiet befindet sich an der Hauptstrasse in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach. Das Areal liegt im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach», welche zusätzlich das nordwestlich angrenzende Gebiet umfasst.



Abb. 1 Das Areal «Steinbach» (rosa Fläche): Das Hochhaus zum Kreisverkehr der Steinbachstrasse orientiert mit dem angebauten Flachdachbau, nordwestlich davon auf der gegenüber liegenden Seite der Neumattstrasse die hofartige Siedlung der BBL (Quelle: geo.admin.ch)

Das Areal ist geprägt durch das Hochhaus, welches im Jahr 1975 fertiggestellt und 2008 gesamtsaniert wurde. Nördlich daran angebaut ist ein eingeschossiger Flachdachbau, in welchen bis Ende 2017 eine Filiale der Migros eingemietet war. Die restlichen Flächen dienen im aktuellen Zustand vorab der Parkierung und Anlieferung zum früheren Ladengeschäft.

Auf der gegenüber liegenden Seite der Neumattstrasse befindet sich die Überbauung im Eigentum des Bundesamts für Bauten und Logistik (BBL) mit drei hofartig angeordneten viergeschossigen Flachdachbauten sowie einem Kindergarten zur Seite der Neumattstrasse orientiert.

Die AXA Leben AG beabsichtigt, auf dem Areal östlich der Neumattstrasse im Bereich der früheren Migros-Filiale eine verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Erste Studien haben gezeigt, dass auf dieser Fläche u.U. ein zusätzliches Hochhaus erstellt werden könnte. Eine entsprechende Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung wurde grundsätzlich positiv beantwortet. Zudem hat der Gemeinderat als Bestandteil des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) einen entsprechenden Möglichkeitsraum beschlossen.



Abb. 2 Das räumlich prägende Hochhaus mit Wohnungen, welches Im Jahr 1975 fertiggestellt und 2008 gesamtsaniert wurde. Nördlich daran angebaut der eingeschossige Flachdachbau mit früheren Migros-Filiale im Erdgeschoss

Eckwerte der Planung

Die Gemeinde Belp und die AXA Leben AG als Grundeigentümerin haben zum Start des Planungsprozesses die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung gemeinsam geklärt. Die Parteien haben vereinbart, dass das Bebauungs- und Erschliessungskonzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt wird. Zu diesem Zweck wurde ein Programm erarbeitet, welches alle Eckwerte des Verfahrens regelt und durch die Begleitgruppe und das Planungsteam unterzeichnet wurde.

Verfahren

Das qualitätssichernde Verfahren wurde als Workshopverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen ein Planungsteam mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Neuüberbauung und -gestaltung des Areals der ehemaligen Migros-Filiale beauftragt war.

Zielsetzung

Mit dem qualitätssichernden Verfahren (Workshopverfahren) sollte ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet werden. Es sollte die Lage und die Abmessung der künftigen Baukörper, deren Nutzung, die Gestaltung der Umgebung, sowie die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr aufzeigen.

Die resultierende Machbarkeitsstudie mit Richtprojekt dient als Grundlage für die Formulierung von ZPP-Bestimmungen für das Areal «Steinbach». Die vertiefte Projektbearbeitung mündet aufgrund der Verfahrensregeln für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) in eine Überbauungsordnung (UeO) oder einen Projektwettbewerb (Art. 93 BauG).

2. Organisation

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die AXA Leben AG, vertreten durch die AXA Investment Managers Schweiz AG.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die ecoptima ag, Bern:

- Thomas Federli, dipl. Geograf
- Tobias Häne, Landschaftsarchitekt, MSc Urbanistik TUM

2.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Mitglieder:

- Monica Ferrandiz, Vertreterin AXA Leben AG
- Michael Keller, Vertreter AXA Leben AG
- Benjamin Marti, Gemeindepräsident, Vertreter Gemeinde Belp
- Göri Clavuot, Leiter Abteilung Bau, Vertreter Gemeinde Belp

Fachgutachter:

- Pascal Vincent, dipl. Architekt EPF/HTL/SIA, Fachexperte Architektur
- Christof Goldschmid, dipl. Arch. ETH/SIA, Fachexperte Architektur
- Beatrice Friedli, dipl. Landschaftsarchitektin FH BSLA SIA, Fachexpertin Landschaftsarchitektur

Weitere Mitglieder:

- Jürg Aebersold, Stv. Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Belp

2.4 Planungsteam

Als Planungsteam hat die Grundeigentümerin im Einvernehmen mit der Gemeinde folgendes Team beauftragt:

Architektur und Städtebau

- Thomas Pulver, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Graber Pulver Architekten AG
- Marco Graber, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Graber Pulver Architekten AG
- Andrea Bieri, dipl. Arch. ETH, Graber Pulver Architekten AG
- Till Ewert, M.A. Münster, Graber Pulver Architekten AG

Landschaftsarchitektur

- Toni Weber, dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA/SIA, w+s Landschaftsarchitekten AG
- David Gadola, w+s Landschaftsarchitekten AG

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das nachfolgend rot umrandete Areal (Parz. Gbbl. Nr. 1699) mit einer Fläche von insgesamt 5'067 m².

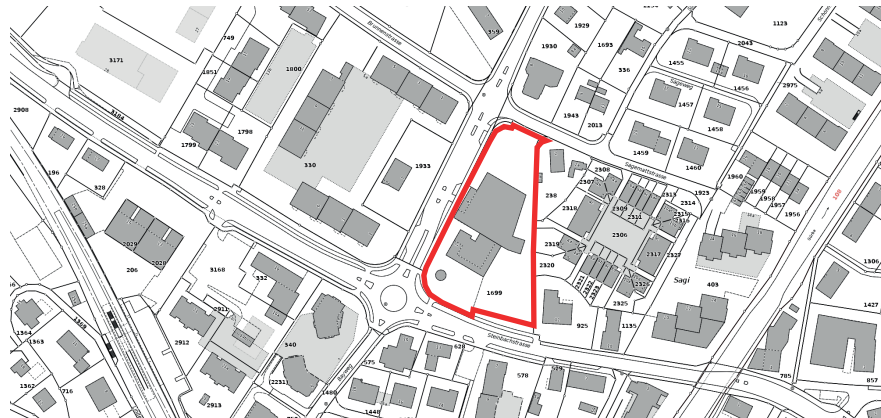


Abb. 3 Bearbeitungsperimeter (rot umrandet)

Im Zuge der Sanierung der Neumattstrasse wurde diese verschmälert, wodurch ostseitig ein zusätzlicher Streifen Land entstanden ist, welcher u.U. baulich genutzt werden kann.



Abb. 4 Der Strassenplan für die Neugestaltung der Neumattstrasse sieht im Bereich des Areals Steinbach eine Fahrbahnverengung vor.

Der Betrachtungsperimeter ist im Rahmen des Verfahrens genauer zu definieren. Insbesondere im Fall einer Hochhauslösung ist dieser Bereich grosszügig festzulegen.

3.2 Grundordnung der Gemeinde Belp

Planungsrecht und Verfahren

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Belp vom 4. Februar 2008 ist die Parz. Gbbl. Nr. 1699 Bestandteil der Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach». Die gleichnamige Zone mit Planungspflicht (ZPP) wurde mit der letzten Revision der baurechtlichen Grundordnung aufgehoben. Bezüglich Lärmschutz gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES II (Art. 43 LSV).

Die heutige Zonenzuordnung ist für das vorliegende Verfahren nicht massgebend. Es ist vorgesehen, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision den Resultaten des Verfahrens entsprechend festzulegen.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Belp (grau schraffiert: Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach»; orange: Wohnzone W2; rot: Wohnzone W3; violett schraffiert: Wohn-/Arbeitszone WA3; beige: Kernzone K)

Im Rahmen des Workshopverfahrens ist die unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere die städtebaulich adäquate Dichte zu ermitteln. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Potenzialstudie der Spörri Graf Partner Architekten AG aus dem Jahr 2015, welche im Auftrag der AXA Leben AG und dem Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) über den gesamten Geltungsbereich der heutigen UeO Nr. 5 «Steinbach» erarbeitet wurde. Während der BBL die Ergebnisse dieser Studie als Grundlage für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Instrumente dienten, ist die AXA Leben AG gewillt, die Ergebnisse der Studie für das Steinbach-Areal im Rahmen dieses Workshopverfahrens zu überprüfen und zu vertiefen.

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans, Massnahmenblatt A_01 sowie der revidierten Baugesetzgebung gilt für das Areal eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6.

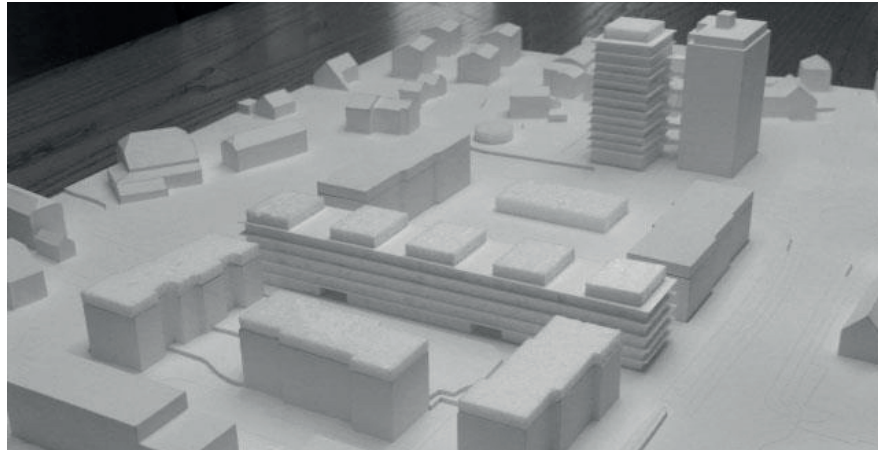


Abb. 6 Modellfoto; Ergebnis der Potenzialstudie Spörri Graf Partner Architekten AG, 2015

Die Eckwerte der neuen Planung (insb. Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze) werden später in Gestalt einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt.

3.3 Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» (1970)

Die rechtsgültige Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» aus dem Jahr 1970 stützt sich auf ein Bebauungskonzept. Der Wirkungsbereich umfasst nebst dem südöstlich der Neumattstrasse gelegenen Bearbeitungsperimeter zusätzlich das nordwestlich angrenzende Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Neumattstrasse (Grundstück BBL).

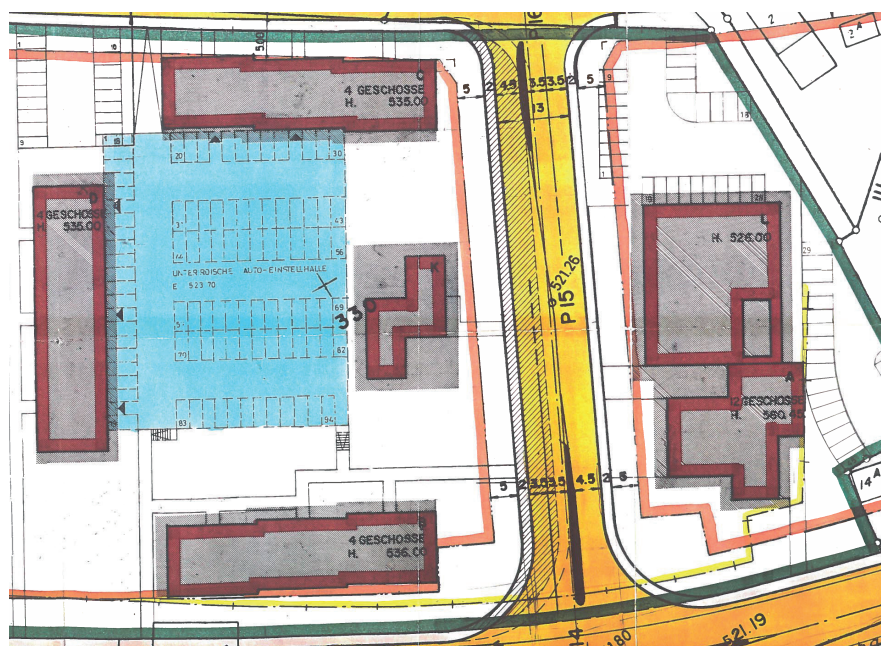


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Überbauungsplan Nr. 5 (grün: Geltungsbereich; grau schraffiert: Flächen für oberirdische Überbauung im Rahmen der eingetragenen max. Geschosshöhen; blau: PW-Parkplätze in Einstellhalle;)

Im Zuge der laufenden OP-Revision soll diese UeO aufgehoben werden. Zwei neue unabhängige ZPP stehen im Vordergrund.

3.4 Privatrechtliche Situation

Die Parzelle Gbbl. Nr. 1699 mit dem bestehenden Hochhaus mit Wohnungen und der Migros-Filiale befindet sich im Eigentum der AXA Leben AG. Die vorliegende Studie zum geplanten Bauvorhaben bezieht im Sinne einer zusammenhängenden Umgebungsgestaltung im Bereich der Steinbachstrasse auch die Areal-Teilfläche Parz. Gbbl. Nr. 3208 im Eigentum des Tiefbauamts des Kantons Bern in die Planungsüberlegungen mit ein. Diese Ausgangslage verlangt bei der Konkretisierung der Planung die Zustimmung und Beteiligung des Kantons Bern am Planungsprozess. Erste Abklärungen im Rahmen des Workshopverfahrens mit dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis II haben ergeben, dass seitens Kanton kein ausserordentliches Interesse an dieser Teilfläche besteht.

Es besteht eine Dienstbarkeit auf der Parz. Gbbl. Nr. 330 (Grundstück BBL) zu Gunsten der AXA Leben AG bezüglich der Nutzung von 23 Parkplätzen in der Tiefgarage auf der Liegenschaft. Diese Parkplätze sind heute den Bewohnern des bestehenden Hochhauses zugeordnet.

3.5 Hochhaus

Im Rahmen der Erarbeitung eines neuen Bebauungskonzepts war auch die Variante «zweites Hochhaus» zu prüfen und in die Lösungsfindung einfließen zu lassen (gem. Resultat der Studie Spörri Graf Partner Architekten AG 2015).

Im Hinblick auf den möglichen Bau eines zweiten Hochhauses waren verschiedene spezifische Vorgaben aus der kantonalen Baugesetzgebung zu beachten, u.a. die Einpassung ins Ortsbild und Schattenwurfthematik. Das AGR hatte in der Antwort vom 28. Dezember 2016 auf eine Voranfrage der Gemeinde ausdrücklich festgehalten, dass die für ein Hochhaus erforderliche städtebauliche Begründung noch ausstehend und demzufolge keine abschliessende Beurteilung möglich sei. Das Workshopverfahren ist grundsätzlich geeignet, die Grundlagen für die städtebauliche Begründung (Art. 22 BauV) zu liefern.

3.6 Schattenwurf

Bereits im Vorfeld des Workshopverfahrens wurden auf der Basis der Potenzialstudie der Spörri Graf Partner Architekten AG aus dem Jahr 2015 verschiedene Schattendiagramme erstellt und beurteilt. Überprüft wurde der Schattenwurf des bestehenden Hochhauses und eines möglichen zweiten Hochhauses gegenüber Nachbargrundstücken und potenziellen Neubauten im Bearbeitungsperimeter.

Mit der Revision der kant. Bauverordnung (BauV; in Kraft seit 1. April 2017) wurde die räumliche Wirkung eines Hochhauses im regionalen Betrachtungsperimeter relevant. Zusätzlich wurden die Hochhausbestimmungen mit der Abweichungsregel (Art. 22 Abs. 4 BauV) ergänzt, welche die Beschattungsregeln an «zentralörtlichen Lagen» relativiert.

Diesbezüglich lautete die Antwort des AGR auf die Voranfrage: Belp befindet sich an zentralörtlicher Lage. Abweichungen von den gesetzlichen Beschattungszeiten sind je nach städtebaulicher Qualität möglich. Ein städtebaulich begründeter Hochhauscluster (gegenseitige Beschattung) ist zulässig.

Diese Voraussetzungen betreffen einerseits den Schattenwurf eines zusätzlichen zweiten Hochhauses und die eigene Beschattung durch das bestehende Hochhaus. Andererseits betreffen sie Neubauvolumen anderer Typologien, welche im Schatten des bestehenden Hochhauses geplant werden.

Auf der Basis des Resultats «Punktbauten» aus dem Workshopverfahren wurden räumliche Schattenstudien durch das Planerteam erarbeitet (Anhang) und durch ein Schattendiagramm nach Art. 22 Abs. 3 BauV durch die bbp Geomatik ergänzt (vgl. Anhang). Die beiden Schattenstudien dienen der umfassenden Interessenabwägung.

4. Ablauf des Workshopverfahrens

4.1 Übersicht

Im Rahmen des Workshopverfahrens vom August 2017 bis März 2018 wurden eine halbtägige Startsituation, zwei halbtägige Workshops und eine Schlussbesprechung durchgeführt.

- Startsituation, 31.8.2017, «Städtebau»
- Workshop 1, 7.11.2017, «Städtebau»
- Workshop 2, 5.12.2017, «Städtebau/Architektur»
- Schlussbesprechung, 27.02.2018

Im Rahmen der Workshops hat das Beurteilungsgremium den Projektverfassern jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben.

4.2 Startsituation «Städtebauliche Strategien»

Beschrieb
Projektstand

Im Rahmen der Startsituation lag der Fokus auf dem vertieften Verständnis der komplexen Ausgangslage und der gemeinsamen Erarbeitung, Präzisierung und vorübergehenden Definition der Rahmenbedingungen der Aufgabenstellung für das Planerteam.

Bauinventar

Das bestehende Bauinventar wird aktuell überarbeitet. Zu beachten sind vereinzelte schützens- und erhaltenswerte Objekte in der Umgebung des Bearbeitungsperimeters.

Neugestaltung Neumattstrasse

Die Neumattstrasse (Tempo 30) hat eine hohe Bedeutung als Schulwegverbindung.

Programm Workshopverfahren

Das Programm und somit einzelne Parameter der Aufgabenstellung sollten situativ innerhalb des Verfahrens weiter angepasst werden.

Diskussion und
Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung

An der Startsitung vom 31. August 2017 wurden anlässlich einer Begehung anhand der Pläne und einem Arbeitsmodell folgende Inhalte vertieft diskutiert und durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen:

Städtebauliche Strategien

Die ersten städtebaulichen Überlegungen werden in den folgenden fünf Szenarien erläutert:

- Variante 1: Ein zweites Hochhaus
- Variante 2: Ein Riegel im Zusammenspiel mit den Strukturen des BBL-Areals
- Variante 3: Ein Riegel mit einem Hochpunkt, welcher in den Dialog mit dem Hochhaus treten soll
- Variante 4: Ein Riegel mit einer autonomen Gebäudeform, welche sich an der Parzellenform orientiert
- Variante 5: Ein zweiter «Turm» aufgeteilt in zwei einzelne Gebäudevolumen

Das Planerteam soll ihre städtebaulichen Überlegungen für alle Varianten weiter vertiefen. Um adäquate Aussagen auch im Aussenraum machen zu können, soll das Planungsteam mit einem Landschaftsarchitekten ergänzt werden.

Bearbeitungsperimeter

Es soll geklärt werden ob der Einbezug der nordöstlich angrenzenden Parz. Gbbl. Nr. 258 in die Planungsüberlegungen sinnvoll ist.

Der Einbezug des Aussenraums des BBL-Areals soll im Hinblick auf die Anrechenbarkeit als grössere Spielfläche (mind. 600 m²) geklärt werden.

Bauliche Ausnützung

Eine max. GFZ wird nicht vorgegeben und soll ermittelt werden.

Parkierung

Die Parkierung soll zukünftig hauptsächlich im UG stattfinden (inkl. derzeit «ausgelagerte» Parkplätze zum Hochhaus). Grundsätzlich sollten aufgrund erster geologischer Angaben zwei Untergeschosse möglich sein.

Nutzungen

Das Verfahren soll für alle Wohnformen geöffnet und das Potenzial des Standorts ausgelotet werden. Es wird 100% Wohnen angestrebt. Möglichkeiten für allfälliges nicht störendes Gewerbe sollen aufgezeigt werden. Zu prüfen sind EG-Nutzungen mit Bezug zur künftigen Begegnungszone entlang der gesamten Neumattstrasse.

4.3 Workshop 1 «Städtebauliche Strategien»

Beschrieb
Projektstand

Bearbeitungsperimeter

Die Nachbarsparzelle Gbbl. Nr. 238 wurde nicht in die Planung einbezogen. Der Einbezug hätte Auswirkungen auf die möglichen Varianten und die Etappierbarkeit.

Spielfläche

Bei allen Varianten wurde die gesetzlich geforderte Spielfläche auf dem Areal integriert, welche sich an der Anzahl Familienwohnungen (3-Zimmer-Wohnungen und grösser) bemisst. Bei einer geplanten Anzahl von 20 bis 25 3.5- bis 4-Zimmer-Wohnungen ging man davon aus, dass man die kleinere planungsrechtlich geforderte Mindestspielfläche von 400 m² erfüllen muss.

Historisches Wegsystem

Das orthogonal angelegte historische Wegsystem ist bis heute ablesbar. Ein Relikt davon ist die noch bestehende diagonale Wegverbindung, welche östlich am Steinbach-Areal vorbeiführt. Strassenbegleitende Bauten markierten die Wegverbindung und sind noch heute in der Siedlungsstruktur auszumachen. An der Stelle des Steinbach-Areals bildete diese räumliche Situation eine Torfunktion für das Dorf Belp.



Abb. 8 Historische Durchwegung; Luftaufnahme Belp 1947 mit dem heutigen Steinbachareal (Quelle: www.geo.admin.ch)



Abb. 9 Heutige Situation Durchwegung; Luftaufnahme Belp 2014 mit dem Steinbachareal
(Quelle: www.geo.admin.ch)

Städtebauliche Setzung

Die Orientierung des Hochhauses und des Migros-Anbaus widersprechen der ablesbaren Hierarchie von Siedlungs- und Strassenräumen. Die räumliche Situation des Rücksprungs des Hochhauses und des unbesetzten Freiraums am Kreisel der Steinbachstrasse ist eine anspruchsvolle Aufgabe für die angemessene städtebauliche Reaktion mit dem laufenden Planungsverfahren.



Abb. 10 Heutige Situation der Höhenentwicklung bestehender Gebäude im Umfeld des Steinbach-Areals

Städtebauliche Strategien

Sechs Varianten von städtebaulichen Strategien wurden erarbeitet. Die Vorgabe einer reinen Wohnnutzung und einem Wohnungsspiegel mit kleinen konventionellen Wohnungen definierte den Spielraum des Planerteams und hatte Einfluss auf die erarbeiteten Varianten.

Die südlichen Teilflächen des Aussenraums mit Spiel- und Parkierungsflächen wurden in allen Varianten nicht bearbeitet.

Der Anspruch der baulichen Dichte an die Varianten war die Verdoppelung der heutigen Ausnützungsziffer auf dem Areal.

Diskussion und
Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung

Am Workshop 1 vom 7. November 2017 wurden anhand der Pläne, einer Beamerpräsentation und einem Arbeitsmodell folgende Inhalte vertieft diskutiert und durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen:

Gesamträumliche Bearbeitung

Das gesamte Areal ist zu bearbeiten. Das Zusammenbinden des bestehenden Hochhauses und der neuen Bauvolumen auf dem Areal soll über den Aussenraum aufgezeigt werden.

Spielfläche

Es wird darauf hingewiesen, dass man den Flächennachweis der gesetzlich vorgeschriebenen grösseren Spielfläche von 600 m² erbringen muss. Die Wohnungen des bestehenden Hochhauses (ca. 50 Whg.) müssen dabei mit eingerechnet werden, da die planungsrechtliche Bearbeitung das gesamte Areal umfasst. Die Fläche muss zudem «gut proportioniert» sein.

Einbindung in die Siedlungsstrukturen

Das bestehende Projekt und seine Umgebungsanbindung stammt aus der Zeit der ursprünglichen Konzipierung des Areals (1970er-Jahre). Das Resultat dieses Verfahrens soll einen klärenden Beitrag bzgl. der Anbindung des Areals an das heutige Ortsbild leisten (Aussenraum, Volumetrie).

Räumliche Fassung des Strassenraums am Kreisverkehr

Dem heutigen an die Steinbachstrasse angrenzenden unbebauten Raum kommt in der Arealentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Es stellt sich die Frage nach der räumlichen Fassung des Strassenraums an der Kreuzung. Es ist aufzuzeigen, ob und mit welchen räumlichen Elementen dieser Ort an die heutige Situation anzupassen ist.

Teilfläche Kantonsstrasse

Die Teilfläche der Kantonsstrasse ist in die Planungsüberlegungen hinsichtlich der Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Der planungsrechtliche Einbezug in die Planung ist zu klären.

Bestehender Fuss- und Radweg

Die Spur der historischen Wegverbindung entlang dem östlichen Rand des Areals soll angemessen in die Gestaltungsüberlegungen aufgenommen werden.

Erdgeschossnutzungen

Zur Erdgeschossnutzung sind weitere Überlegungen anzustellen. Welche Ausformulierung verlangt die Wohnnutzung im EG-Bereich. Welche alternative evtl. gemeinschaftliche Nutzung wäre im Sinne der Belebung des gesamten Areals denkbar.

Arealzufahrt und Parkierung

Die Arealzufahrt ist ab der Neumattstrasse denkbar. In Absprache mit der Gemeinde gibt es Spielraum, eine Anzahl im Rahmen der Neugestaltung der Neumattstrasse projektierten Längsparkfelder aufzuheben.

Die Arealzufahrt ab der Steinbachstrasse (Kantonsstrasse) wird bewilligungstechnisch seitens Kanton als kritisch beurteilt. Sie soll aber geprüft werden.

Die Parkierung im Untergeschoss ist bei jeder städtebaulichen Variante über das gesamte Areal aufzuzeigen.

Städtebauliche Strategien

Die Umgebungsgestaltung soll zu jeder städtebaulichen Variante auf einer konzeptionellen Ebene differenzierte teilräumliche Aussagen zu Nutzung, Gestaltung und Stimmung machen.

Die städtebauliche Strategie der Variante mit einem zusätzlichen Hochhaus ist nicht weiterzuverfolgen.

Die folgenden drei städtebaulichen Strategien sollen überarbeitet werden:

- Städtebauliche Strategie «Riegel»
- Städtebauliche Strategie «Z-Riegel»
- Städtebauliche Strategie 3 «Punktbauten»

Die zusätzliche städtebauliche Strategie mit der Typologie einer freien Form soll gegenüber den anderen Varianten gleichwertig aufgearbeitet werden.

4.4 Workshop 2 «Städtebauliche Strategien»

Beschrieb

Projektstand

Einbezug Teilfläche Kantonsstrasse

Es spricht nichts gegen eine Landabtretung des Kantons zu Gunsten der AXA. Es ist zu beachten, dass im Bereich dieser Teilfläche ein eingedoltes Gewässer verläuft. Dabei ist der minimale Gewässerraum von 11 m (5.5 m ab der Rohrachse) einzuhalten. Im dicht überbauten Gebiet (wie im vorliegenden Fall) kann von diesen Abständen noch abgewichen werden, erfahrungsgemäss liegt die «Schmerzgrenze» bei ca. 3 m.

Die Teilfläche im Besitz des Kantons entlang der Steinbachstrasse wurde bei allen städtebaulichen Strategien in die Umgebungsgestaltung einbezogen.

Fuss- und Radweg

Die bestehende Fusswegverbindung entlang der östlichen Seite des Areals wurde in die Gestaltungsvorschläge integriert.

Spielfläche

Die geforderte resp. nach übergeordnetem Recht obligatorische grössere Spielfläche mit der Grösse von 600 m² wurde berücksichtigt.

Arealzufahrt und Parkierung

Die Arealzufahrt wurde ab der Neumatt- oder ab der Sägemattstrasse gelöst. Die geforderte Anzahl von ca. 85 Parkplätzen (1 PP pro Wohnung; ca. 50 Wohnungen Hochhaus + ca. 35 Wohnungen Neubau) wurde auf dem Areal angeordnet. Dafür sind zwei Untergeschosse notwendig. Bei einer Lösung mit einem Untergeschoss müssten die 23 PP auf der Liegenschaft der BBL weiterhin genutzt werden oder man plant mit einem Untergeschoss, welches sich beinahe über das gesamte Areal erstreckt und entsprechend aufwändige Aushubarbeiten auslöst.

Bauliche Ausnützung

Als Planungsziel hat man die Verdoppelung der heutigen Ausnützung von Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ca. 0.9 auf ca. 2.0 angestrebt.

Erdgeschossnutzung

Alle Varianten gehen von einer Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss aus. Das Erdgeschoss wird als Hochparterre mit einem überhohen Geschoss ausgebildet.

Städtebauliche Strategien

Nebst der Weiterentwicklung der vier verbliebenen städtebaulichen Strategien wurden zusätzliche Untersuchungen zum An- und Weiterbau des Bestands angestellt:

Überprüfung An- und Weiterbau des Bestands

Ein Drittel der geforderten Anzahl Wohnungen könnte durch eine punktuelle Erweiterung der Wohnungen im bestehenden Hochhaus auf der nordwestlichen Seite über alle 13 Geschosse erreicht werden.

Zusätzliche Untersuchungen wurden primär im Rahmen der städtebaulichen Strategie «Punkthäuser» vorgenommen:

Eine bauliche Reaktion auf der südlich des Hochhauses gelegenen unbebauten Fläche könnte durch einen eingeschossigen Anbau erfolgen. Die städtebauliche Überlegung ist, die Fläche an der Kreuzung räumlich zu besetzen und eine Adresse zu schaffen.

Ein viergeschossiges Zusatzvolumen im südöstlichen Bereich des Areals könnte die städtebauliche Sprache der Punktbauten fortsetzen und mit einer Spezialnutzung eine Adresse an der Steinbachstrasse schaffen.

Diskussion und
Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung

Am Workshop 2 vom 5. Dezember 2017 wurden anhand der Pläne, einer Beamerpräsentation und einem Arbeitsmodell folgende Inhalte vertieft diskutiert und durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen:

Arealzufahrt und Parkierung

- Eine zweispurigen Tiefgaragenzufahrt ist anzustreben, um einen möglichen Rückstau auf der Zufahrtsstrasse zu vermeiden.
- Besucherparkplätze werden von Seiten Gemeinde nicht explizit verlangt, sollen aber geprüft werden. Die geplanten Parkplätze in der blauen Zone an der Neumattstrasse könnten der Parkierung der Besucher dienen.

Fuss- und Radweg

Die bestehende Fusswegverbindung zukünftig aufrecht zu erhalten, wird begrüsst. Sie soll aber primär Fuss- und Radweg sein.

Umgebungsgestaltung

Das vorgeschlagene starke Freiraumelement des Baumdachs wird im Ansatz als richtige Antwort für den Raum an der Kreuzung beurteilt. Der Abstand zum Hochhaus und die effektive Dimension entlang der Steinbachstrasse müssen im Detail geklärt werden.

Räumlicher Ausdruck und Öffentlicher Raum

- Das Zusammenspiel der Bauvolumen mit der Umgebungsgestaltung und das standortgerechte Mass an städtischer Wirkung sind für den spezifischen Ort auszuloten.
- Das Mass der verträglichen Offenheit und Durchlässigkeit des Areals und die Feinabstufungen von privat, halböffentlich und öffentlich im Aussenraum sind zu überprüfen und in die Gestaltung einfließen zu lassen.

Raumabfolgen

Es sind vermasste Schemenschnitte zu erstellen, welche Raumabfolgen und Raumhierarchien zwischen Areal und Strassenraum / Nachbarschaft aufzeigen.

Bauliches Zusatzvolumen

Die Lage des Zusatzvolumens ist zu bestimmen. Bestehende Abhängigkeiten zur Teilfläche Kanton und zum eingedolten Bach sind zu beachten.

Materialisierung

Erste konzeptionelle Gedanken zu Materialisierung und Fassadengestaltung sind zu formulieren.

Städtebauliche Strategien

- Varianten, welche von einem Anbau am bestehenden Hochhaus ausgehen, sollen nicht weiterverfolgt werden. Das Hochhaus wurde erst kürzlich saniert.
- Die städtebaulichen Strategien «Riegel», «Z-Riegel» und «Freie Formen» sind nicht weiterzuverfolgen. Alle Varianten führen durch ihre grossmassstäblichen Strukturen zu einer Zweiseitigkeit auf dem Areal und weisen wenig räumliche Durchlässigkeit auf. Weiter verlangt im Speziellen die Typologie der freien Form nach einer vertieften und sehr spezifischen Auseinandersetzung, um für den Ort einen qualitativen Beitrag leisten zu können. Dieses Vorgehen wäre jedoch nicht phasengerecht.
- Nur die städtebauliche Strategie «Punktbauten» soll weiterbearbeitet werden. Den Punktbauten gelingt es mit Ihrer städtebaulichen Struktur gegenüber dem bestehenden Hochhaus und den angrenzenden räumlichen Situationen zu vermitteln. Sie lassen eine grosse räumliche Durchlässigkeit auf dem Areal zu und schaffen unterschiedliche räumliche Situationen im Aussenraum.
- Es sollen die beiden Varianten «Punktbauten» und «Punktbauten mit Zusatzvolumen» erarbeitet werden. Ein drittes Volumen mit der Nähe zur Steinbachstrasse bietet die Chance, adressbildend zu wirken und mit einer öffentlichen Nutzung das Areal zu beleben.

Schattenstudie

Die bestehende Beschattungsstudie der Firma bbb Geomatik soll nach Art. 22 Abs. 3 BauV auf die Variante «Punktbauten» angewendet werden.

4.5 Schlussbesprechung vom 27.2.2018

Beschrieb
Projektstand

Einbezug Teilfläche Kantonsstrasse

Der Kanton hat gegenüber der Gemeinde die Bereitschaft für eine Landabtretung zu Gunsten der AXA signalisiert. Ein möglicher Landerwerb durch die AXA ist zum jetzigen Zeitpunkt offen. Der Einbezug der Teilfläche in die Gesamtgestaltung wird als wichtig erachtet, die Unabhängigkeit des Projekts soll aber sichergestellt sein. Allenfalls sind Nutzungsrechte auf der Teilfläche mit Dienstbarkeiten zu sichern.

Arealzufahrt und Parkierung

Die Arealzufahrt wurde ab der Sägemattstrasse gelöst. Die geforderte Anzahl von ca. 85 Parkplätzen wurde auf dem Areal angeordnet. Dafür sind zwei Untergeschosse notwendig. Von den 23 PP auf der Liegenschaft der BBL ist man unabhängig. Es werden keine oberirdischen Parkplätze auf dem Areal angeboten. Die Parkplätze in der blauen Zone der Neumattstrasse dienen den Besuchern.

Städtebauliche Strategien

Der Fokus der Überarbeitung lag auf den beiden Varianten «Punktbauten» und «Punktbauten mit Zusatzvolumen».

Setzung des Zusatzvolumens

Das Zusatzvolumen wird weiterhin als städtebaulich wichtig erachtet. Es vermittelt räumlich zur Steinbachstrasse und definiert über seine angelegte öffentliche Nutzung im Erdgeschoss die Identität des Aussenraums in diesem Bereich. Die Lage des Zusatzvolumens soll die Teilfläche im Besitz des Kantons entlang der Steinbachstrasse nicht tangieren

Schattenwurf und Anordnung der Wohnungen

Erkenntnisse aus den erarbeiteten Schattenstudien, führten zur Überprüfung der Wohnungsausrichtungen und neuen Anordnungen in den Regelschossen. In beiden Punktbauten sind die Wohnungen nun nach einer Ost-West-Ausrichtung konzipiert und jede Wohnung stösst an mindestens zwei Fassaden an.

Umgebungsgestaltung

Das ursprünglich angedachte Element des Baumdachs, welches am Strassenraum zum Kreisel orientiert einen Akzent setzen sollte, ist mit der städtebaulichen Situation der Punktbauten nicht mehr notwendig. Locker angeordnete Einzelbäume prägen den Aussenraum an dieser Stelle.

Die Durchlässigkeit des Areals ist weiterhin massgebendes Prinzip für die grundsätzlich zurückhaltende Umgebungsgestaltung.

Hüfthohe Pflanzenelemente aus Blütenstauden sollen als Teil der Platzgestaltung die räumlichen Übergänge zwischen Aussenraum und Wohnungen im Erdgeschoss lösen.

Die geforderte zusammenhängende Spielfläche von 600 m² wird in der vorliegenden Situation nicht nachgewiesen. Abgebildet ist eine Spielfläche von 440 m².

Das System der vorgeschlagenen Umgebungsgestaltung soll möglichst flexibel auf die zukünftigen Nutzer reagieren können. Der konzeptionelle Ansatz mit einem grünen Teppich, Plätzen und Baumgruppen ist gleichzeitig ausreichend robust.

Diskussion

An der Schlussbesprechung vom 27. Februar 2018 wurde der erreichte Projektstand gewürdigt (vgl. Ziff. 6 hienach). Folgende Aspekte wurden noch einmal vertieft diskutiert:

Erdgeschosse

- Neubauten: Die Wohnnutzung ist bis in das unterste Geschoss vorgesehen. Angedacht ist dabei eine Hochparterre-Lösung. Wird im Erdgeschoss keine Wohnnutzung angestrebt, ist der Verzicht auf ein Hochparterre und die ebenerdige Ausformulierung von ca. 3.5m hohen Erdgeschossnutzungen sinnvoll.
- Bestehendes Hochhaus: Das Erdgeschoss mit seinen Arkaden und die Wohnungen im 1. OG ca. 4 m ab Boden sollen in der zukünftigen Ausformulierung differenziert behandelt werden. Denkbar ist eine offene gestaltete, grosszügige Eingangssituation im Erdgeschoss.
- Zusatzvolumen Seite Steinbachstrasse: Im Erdgeschoss ist eine öffentliche Nutzung angedacht.

Zusatzvolumen

Die Geschossigkeit ist auf maximal vier Geschosse und minimal 2 Geschosse festzulegen. Wobei das Bauvolumen bei zwei Geschossen einen Pavilloncharakter erhält.

Räumlicher Übergang Areal-Strassenraum/Nachbarschaft

Das Element des Heckenkörpers, welcher an gewissen Stellen den räumlichen Übergang des Areals zum Umfeld markiert, ist gut vorstellbar, soll jedoch im Plan nicht präzise fixiert werden.

Der Spiel- und Aufenthaltsraum am Kreisel der Steinbachstrasse soll eine gewisse Öffentlichkeit haben, leistet auf diese Weise einen Beitrag an das Areal und wertet den Stadtraum von Belp auf. Das Element des Heckenkörpers schafft es, an dieser Stelle das richtige Mass an Öffentlichkeit zu markieren. Der Raum soll sich vom übrigen Aussenraum etwas abheben und soll diesbezüglich nicht als Grünfläche, sondern z. B. mit einem Kiesbelag ausformuliert werden.

Spielfläche

Mit kleinen Anpassungen am Wegsystem sollte die Vorgabe der zusammenhängenden Spielflächengrösse von 600 m² zu erfüllen sein. Es ist denkbar über eine Verkleinerung des Fussabdrucks der Gebäude zu Gunsten der Spielfläche nachzudenken.

Bauliche Ausnützung

Die verträgliche maximale bauliche Ausnützung ist erreicht und wird im Zusammenhang mit der Aufstockung der Bauten auf dem BBL-Areal als positiv beurteilt.

Die Variante «Punktbauten mit Zusatzvolumen» ist der favorisierte Zielzustand, welcher planungsrechtlich abgebildet werden sollte

Schattenwurf

Die Ergebnisse der erarbeiteten Schattenstudien des Planerteams werden für eine städtische Situation als verträglich beurteilt. Dies trifft sowohl auf die Wohnqualität der Neubauten als auch auf die der Nachbarschaft zu.

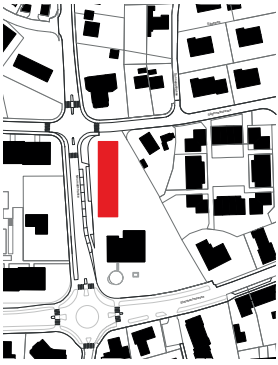
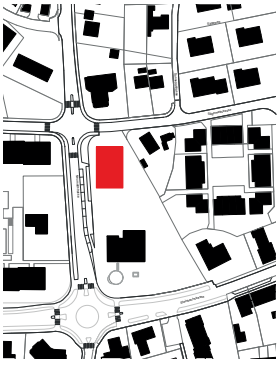
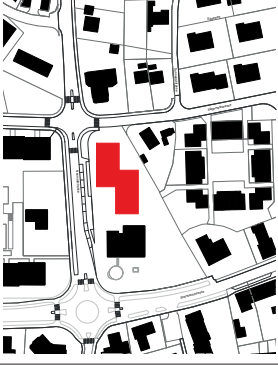
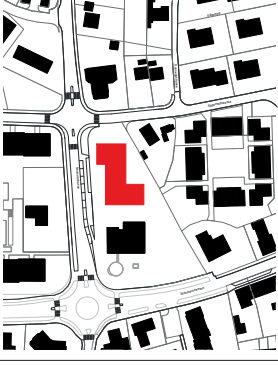
Planungsrechtliche Umsetzung

- Es wird als sinnvoll erachtet, jeweils eine ZPP über das BBL-Areal und eine ZPP über das AXA-Areal unabhängig voneinander zu erarbeiten.
- Die Art der Nutzung in den Erdgeschossen wird nicht definiert.
- Für die Beschreibung der einzelnen Bauvolumen müssen Sektoren gebildet werden.
- Die Gemeinde hat keine Anforderungen an Besucher-Parkplätze.
- Im Aussenraum darf es nicht möglich sein, für Wohnzwecke privaten Aussenraum auszuscheiden. Institutionellen Nutzungen im Erdgeschoss wie z. B. einer Kindertagesstätte soll dies jedoch ermöglicht werden.

Es wird vereinbart, dass die besprochenen Elemente des Projekts hinsichtlich der Dokumentation im Schlussbericht noch einmal überarbeitet werden.

Das qualitätssichernde Verfahren ist mit der Schlussbesprechung vom 27. Februar 2018 abgeschlossen.

Hiernach sind an den diversen Workshops behandelten Projektvarianten zusammengefasst und gesamtheitlich kommentiert.

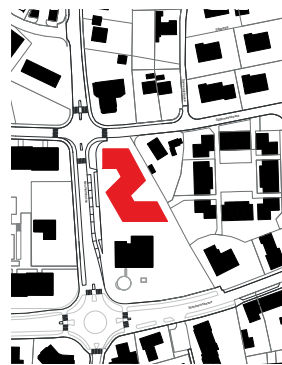
	Variante Riegel ⊕ - Städtebauliche Situation lässt grosse zusammenhängende Freiflächen zu - Wohntypologie: Durchgesteckte Wohnungen mit guter Ost-West Orientierung ⊖ - Im Aussenraum entsteht eine starke Zweiseitigkeit - Wenig Durchlässigkeit auf dem Areal - Städtebaulich erscheint der Riegel zu wenig klar - Strassenabgewandt entstehen schwierig zu gestaltende Aussenräume
	Variante Hochhaus ⊕ - Geringe EG Flächen - Vierspänner ermöglicht übereck orientierte Wohnungen - Viel Freifläche ⊖ - Ein zweites Hochhaus an dieser Stelle verlangt nach der entsprechenden Öffentlichkeit - Hohes Einspracherisiko - Schattenwurf auf Nachbarn - Setzung wirkt ortsbaulich zufällig (keine Torsituation) und ist städtebaulich schwer zu begründen
	Variante S Riegel ⊕ - Städtebaulich schafft die Variante eine prominente Auftaktsituation auf dem Areal ⊖ - Die Ecksituationen ergeben schwierige Wohnungsgrundrisse - Mögliche Spielflächen wirken rückseitig isoliert - Es werden drei Treppenhäuser für ein verhältnismässig kleines Volumen benötigt.
	Variante Z Riegel ⊕ - Die vorgesehenen 5 Vollgeschosse erscheinen räumlich schlüssig ⊖ - Im Aussenraum entstehen unbefriedigende räumliche Situationen - Auf der Rückseite des Neubaus sind halböffentliche Nutzungen schwer vorstellbar - Verhältnismässig grosser Fussabdruck - Starkes vis a vis mit Hochhaus



Variante Knochen

(«Freie Formen» wurden erst im WS2 untersucht)

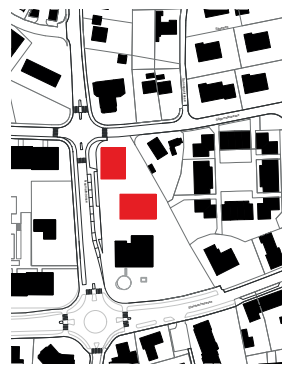
- ⊕ - Die südlichen Wohnungen befreien sich von der starren vis a vis Stellung
- Gut beispielbare Fläche im Aussenraum
- ⊖ - Städtebauliche Setzung zu beliebig
- Der zweigeteilte räumliche Ausdruck des Areals ist nicht zufriedenstellend - Disposition und Flächen der Aussenräume sind zu klein und zu wenig schlüssig



Variante Mäander

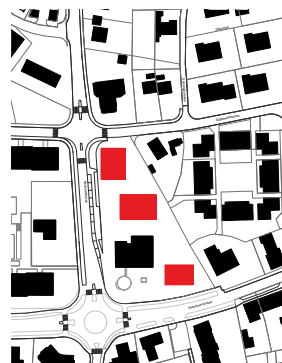
(«Freie Formen» wurden erst im WS2 untersucht)

- ⊕ - Hohe Anzahl an Wohnungen, bei gleichzeitig geringer Geschoszahl
- ⊖ - Der Typ der freien Form generiert zu stark eine räumliche Nähe zu allen Seiten und ist nicht geeignet für die Grösse des Areals
- Nur eine vertiefte und sehr spezifische Auseinandersetzung mit dem Typ der freien Form könnte einen Beitrag für die Planung auf dem Areal leisten



Variante Punkthäuser

- ⊕ - Punkthäuser füllen das Areal selbstverständlich aus
- Raumsituationen sind durch eine klare Zonierung deutlich erkennbar
- Die gewünschte Durchlässigkeit wird erreicht
- Allseitige Ausrichtung der Volumen
- Vermittelnde Wirkung über das Areal hinaus
- Unterschiedliche Geschossigkeit wirkt sich positiv auf das Gesamtensemble mit dem Hochhaus aus



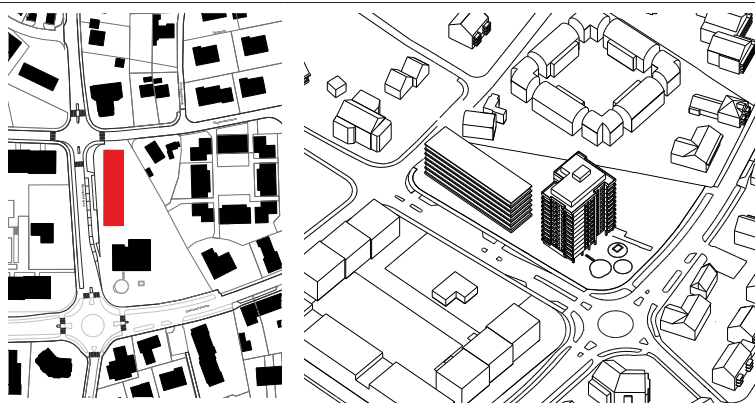
Variante Punkthäuser+Erweiterung

- ⊕ - Zusätzliche, teils öffentliche Nutzungen in einem dritten Volumen sollen das Areal weiter beleben
- Selbstverständliche Fortsetzung der städtebaulichen Strategie der Punktbauten bis zur Steinbachstrasse
- ⊖ - Dem eingedolten Bach entlang der Steinmattstrasse ist Aufmerksamkeit zu schenken
- Die zusätzliche Nutzung muss klar definiert werden

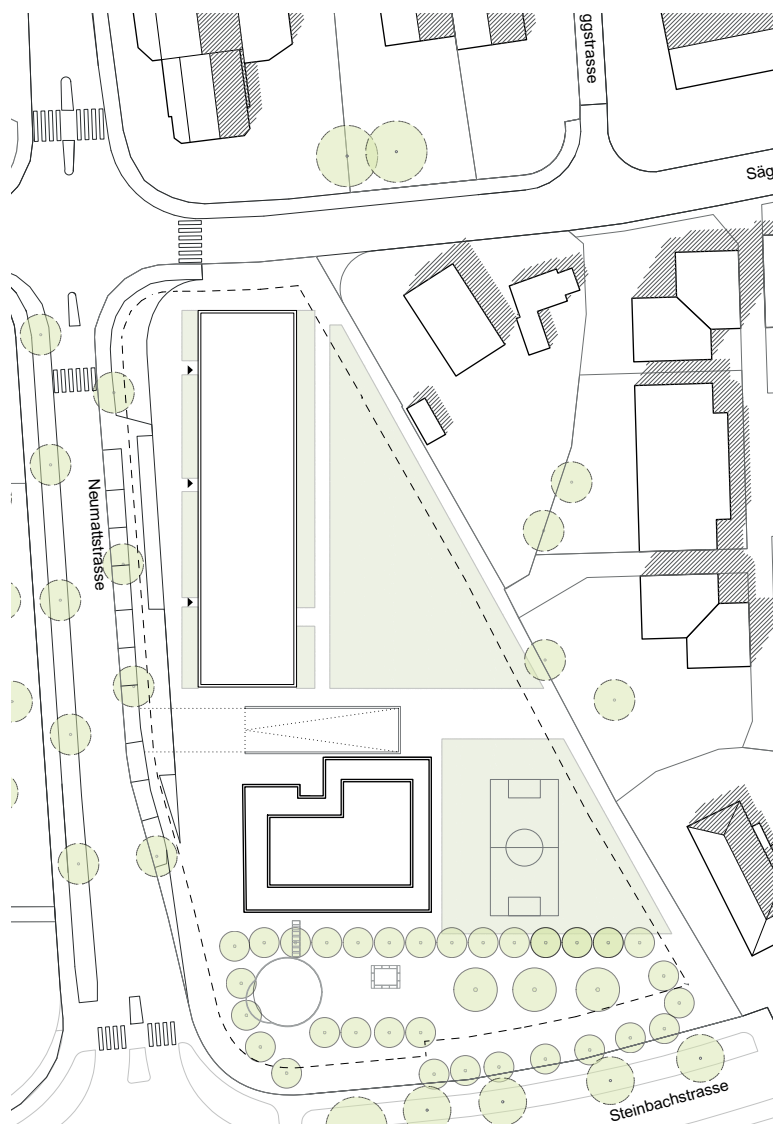
Kennwerte

Variante Riegel

AZ:	2.0
Anzahl Wohnungen:	35
Anzahl Geschosse:	6

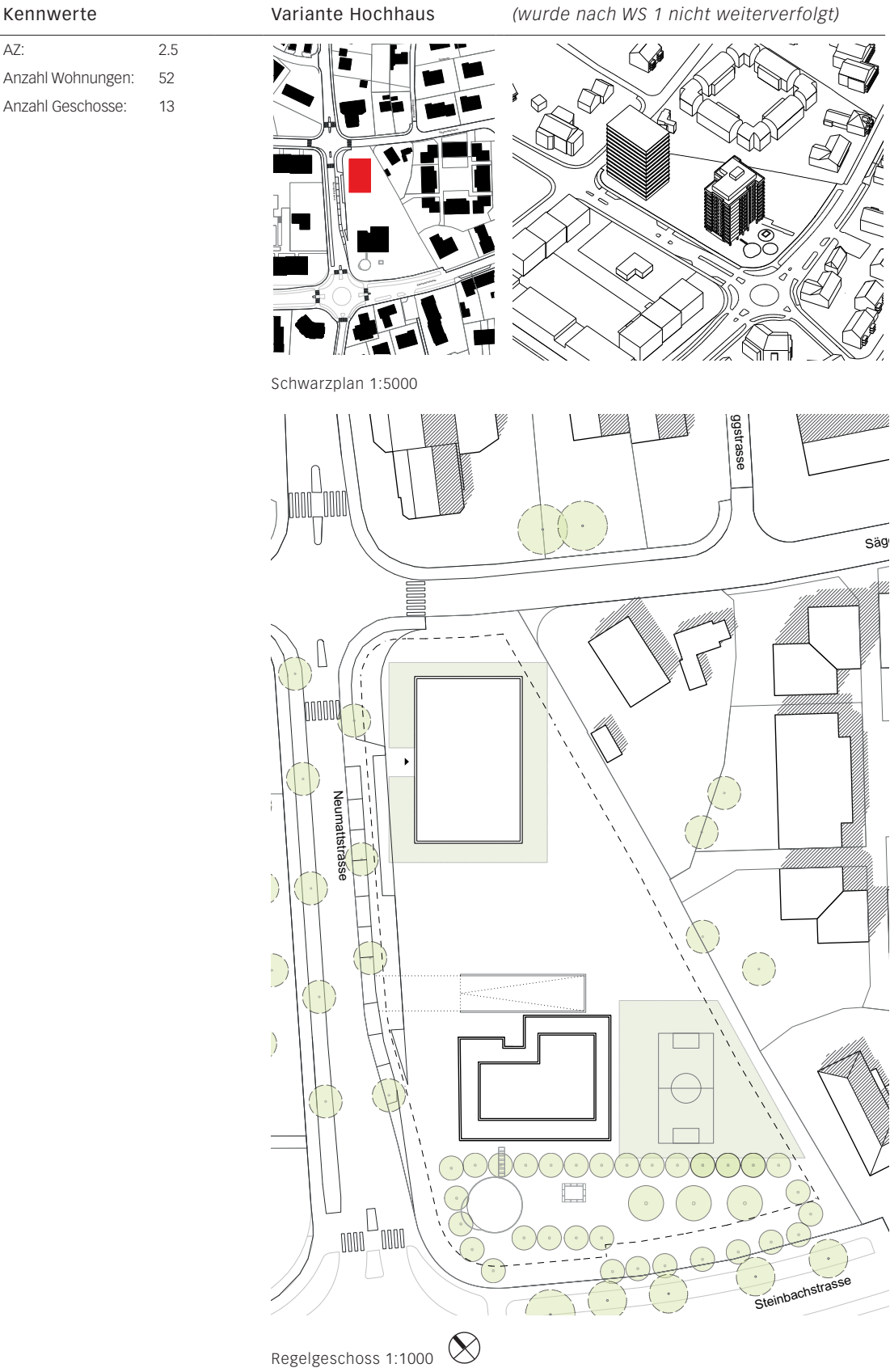


Schwarzplan 1:5000



Regelgeschoss 1:1000

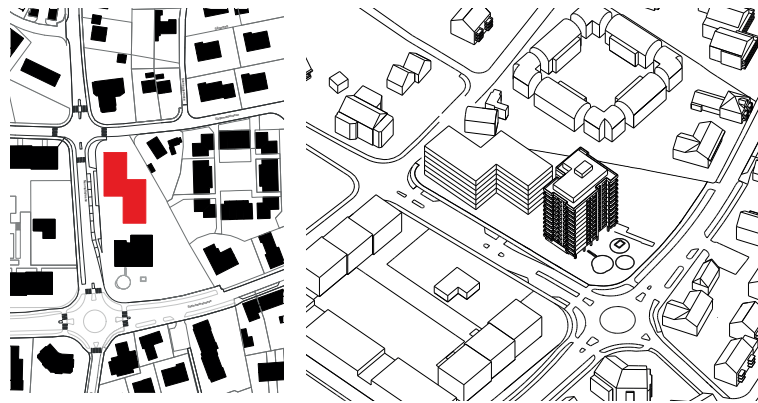




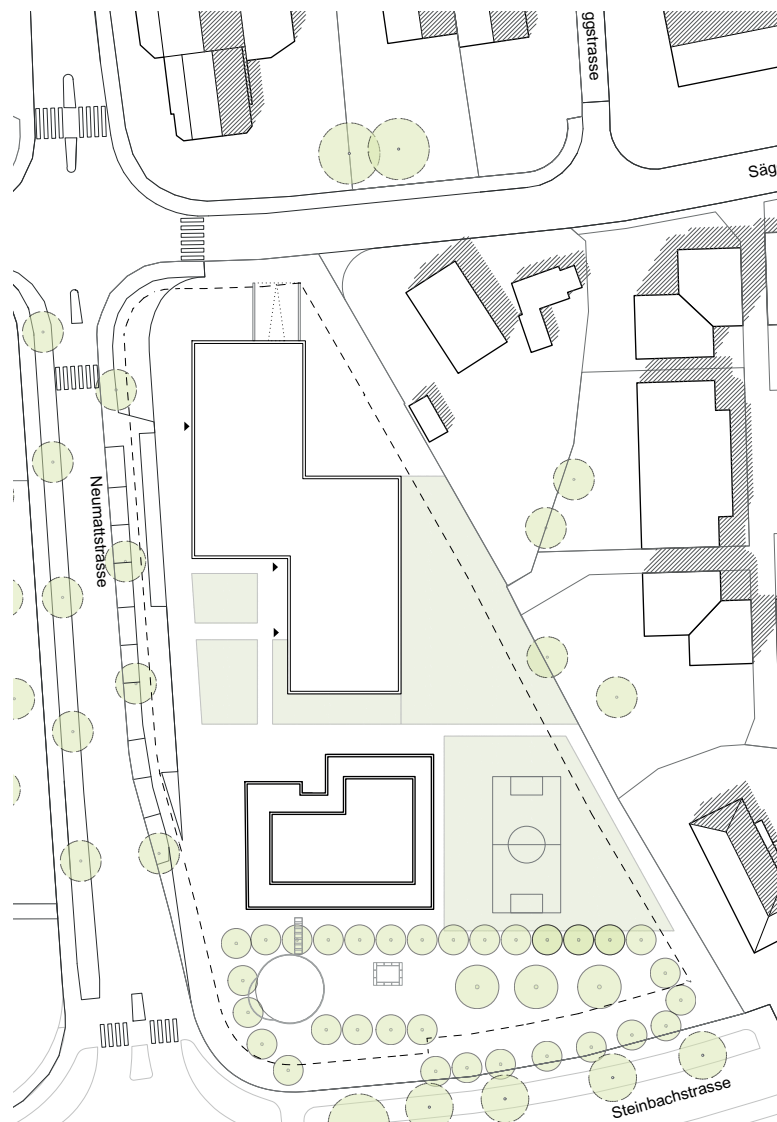
Kennwerte

AZ:	2.2
Anzahl Wohnungen:	33
Anzahl Geschosse:	6

Variante S Riegel



Schwarzplan 1:5000



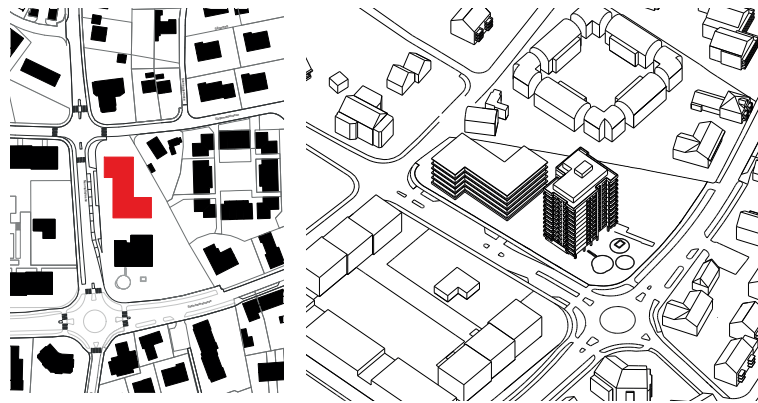
Regelgeschoss 1:1000



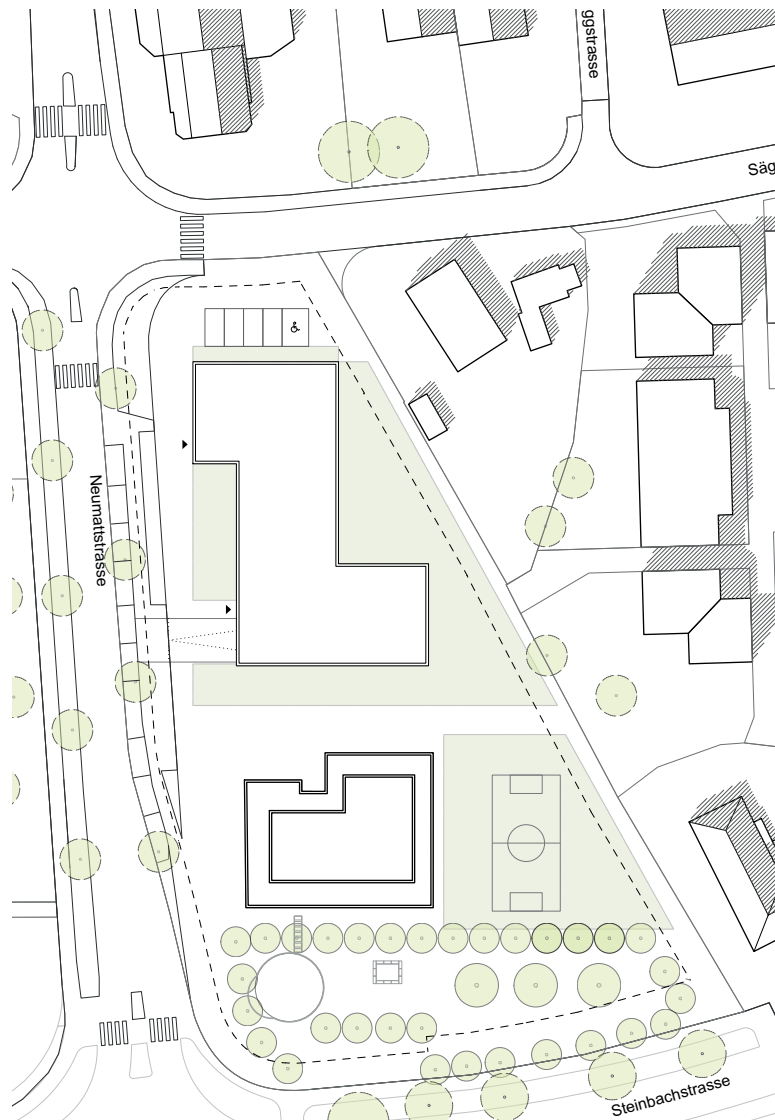
Kennwerte

AZ:	2.0
Anzahl Wohnungen:	32
Anzahl Geschosse:	5

Variante Z Riegel



Schwarzplan 1:5000

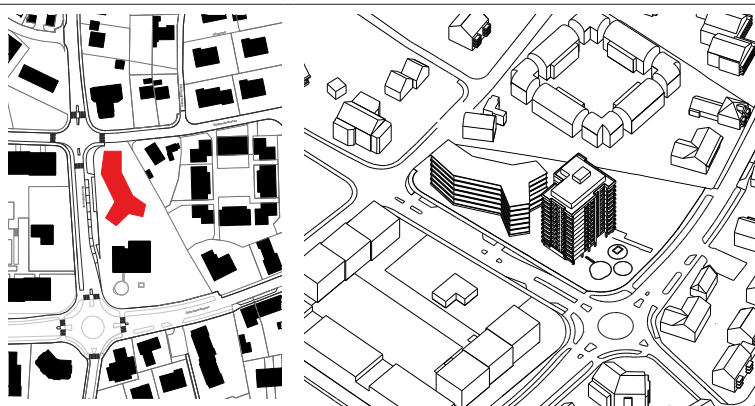


Regelgeschoss 1:1000

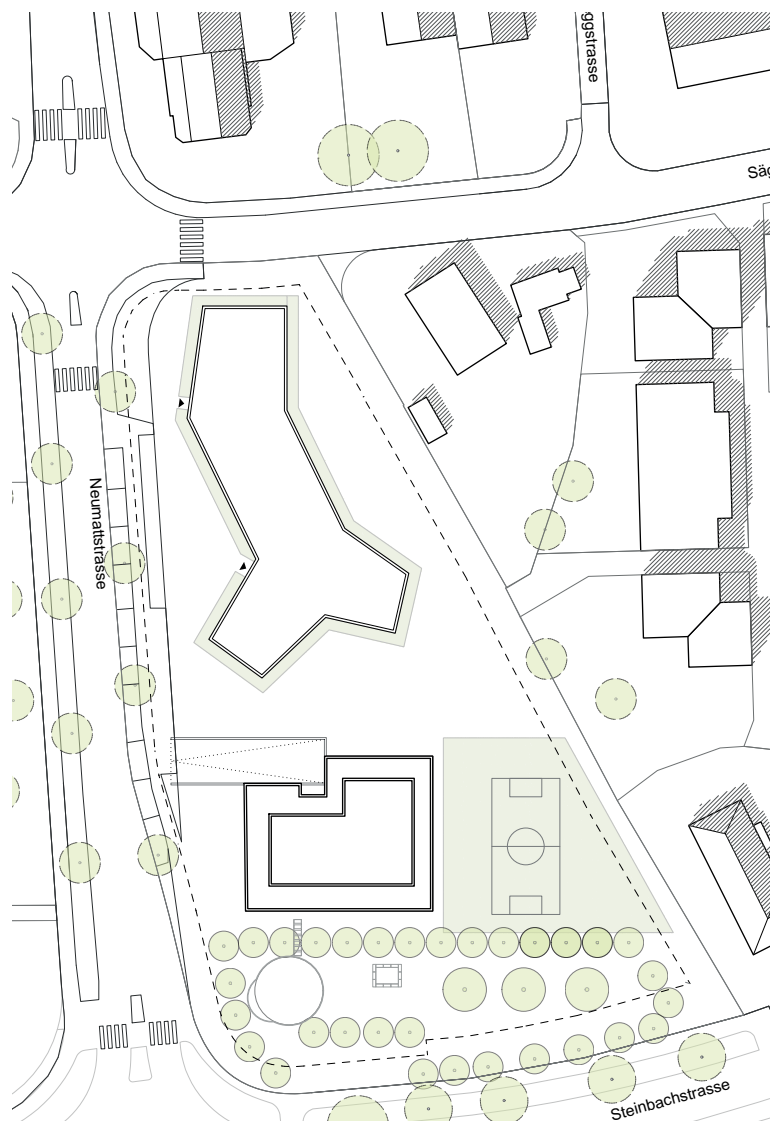
Kennwerte

AZ:	2.1
Anzahl Wohnungen:	36
Anzahl Geschosse:	6

Variante Knochen



Schwarzplan 1:5000



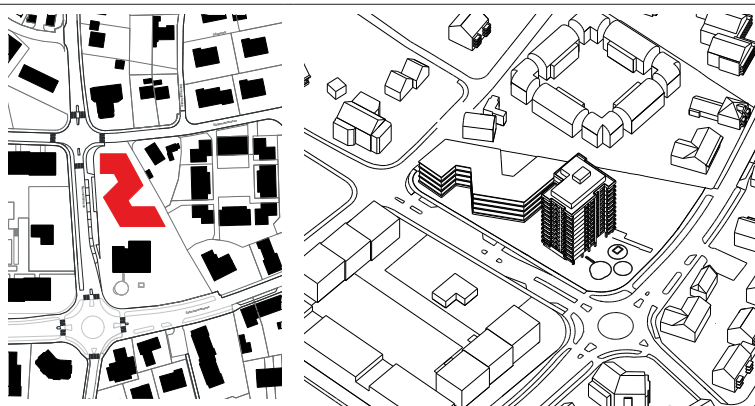
Regelgeschoss 1:1000



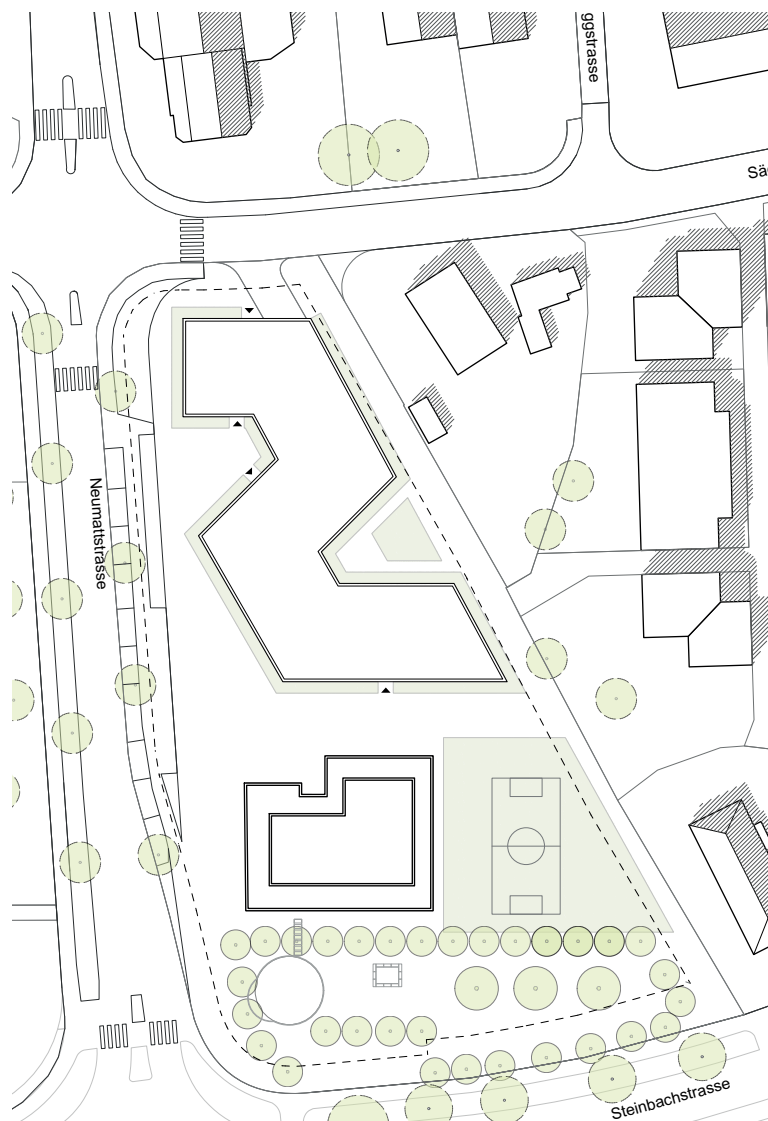
Kennwerte

AZ:	2.1
Anzahl Wohnungen:	34
Anzahl Geschosse:	4

Variante Mäander



Schwarzplan 1:5000



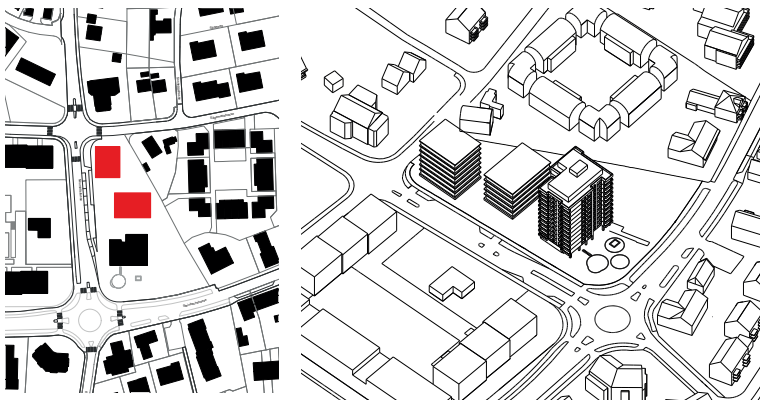
Regelgeschoss 1:1000



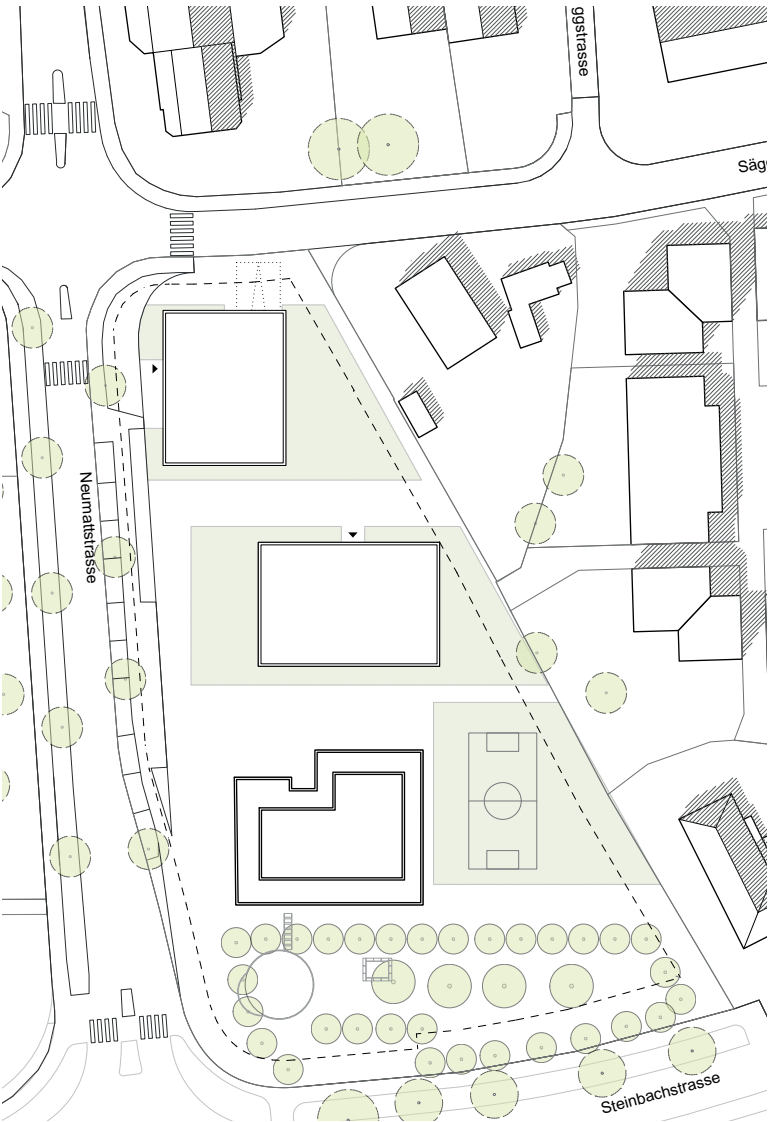
Kennwerte

AZ:	2.1
Anzahl Wohnungen:	34
Anzahl Geschosse:	5/7

Variante Punkthäuser



Schwarzplan 1:5000

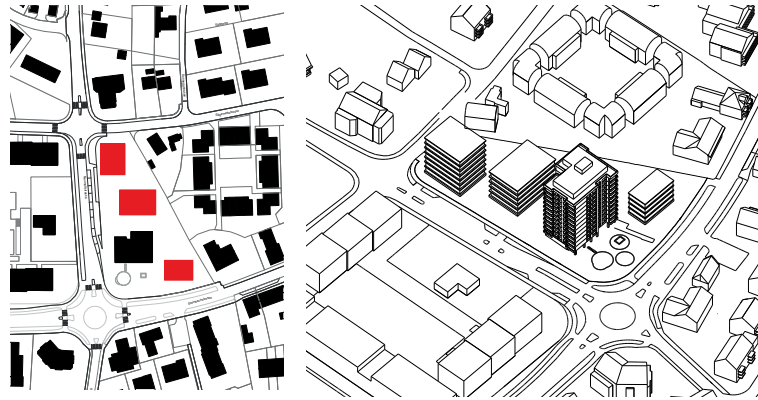


Regelgeschoss 1:1000

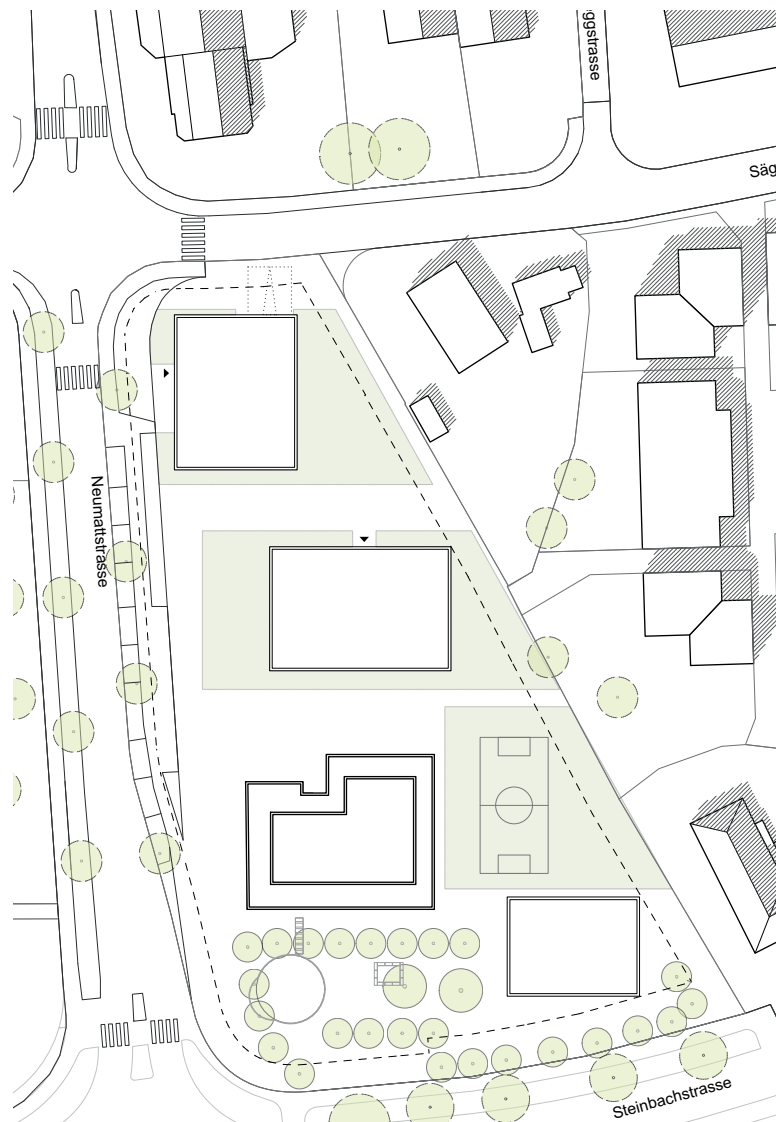
Kennwerte

AZ:	2.1
Anzahl Wohnungen:	34
Anzahl Geschosse:	5/7

Variante Punkthäuser+Erweiterung (wurde nach dem WS 2 vertieft)



Schwarzplan 1:5000



Regelgeschoss 1:1000



5. Resultat des Workshopverfahrens

Das Resultat (Schlussprojekt) ist im Anhang dokumentiert.

6. Würdigung des Projekts

Prozess	Zunächst ist der beispielhafte Prozess zu würdigen, auf den sich die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft geeinigt hatten, um zu einer der Bedeutung des Ortes angemessenen baulichen Entwicklung zu gelangen. Die durch das beauftragte Team durchgeführten städtebaulichen, landschaftlichen und architektonischen Studien in Form mehrerer Testentwürfe ermöglichten es dem Begleitgremium zusammen mit dem Team zu den konzeptionellen Schlussfolgerungen und städtebaulichen Empfehlungen zu kommen.
Städtebau	Heute wirkt das Steinbach-Areal orientierungslos und das stadträumliche Potenzial dieses für Belp bedeutungsvollen Areals liegt nach dem Wegzug der Migros-Filiale und der realisierten Verkehrsberuhigung der Neumattstrasse brach. Die städtebaulichen Analysen sowie das bauliche Variantenstudium haben sehr überzeugend gezeigt, dass eine bauliche Entwicklung auf diesem Areal städtebaulich und landschaftlich in alle Richtungen vermitteln, gleichzeitig aber eine arealinterne Stimmung erzeugen muss. Die schlussendlich ausgearbeitete Variante «Punktbauten mit Zusatzvolumen» ermöglicht eine gesamtheitliche Lesart der baulichen Situation auf dem Steinbach-Areal. Das bestehende Hochhaus wird geschickt in die Gesamtsituation eingebunden, indem durch den Rückbau des eingeschossigen Flachdachbaus gewissermassen nachträglich der notwendige Raum dafür geschaffen wird. Die Punktbauten erzeugen allseitig räumliche Qualitäten und gewährleisten die für wichtig empfundene Durchlässigkeit auf dem Areal. Gleichzeitig wird eine bauliche Dichte erreicht, welche der Ort verlangt und sich über das Areal hinaus als verträglich erweist. Die Bebauung auf dem Areal besetzt diese wichtige städtebauliche Gelenksituation mit der notwendigen Kraft, stellt dabei aber auch mit der Massstäblichkeit der differenziert ausformulierten Gebäudehöhen der Punktbauten die Bezüge zu den unterschiedlichen baulichen Strukturen im Umfeld her.
Architektur und Wohnqualität	Die Punktbauten erlauben mit ihrem Bauvolumen die mehrseitige Ausrichtung jeder Wohnung. Das Potenzial für mögliche Wohnungsgrundrisse mit einer hohen Wohnqualität wurde nachvollziehbar aufgezeigt. Dabei hat auch der gewissenhafte Umgang mit dem Schattenwurf gezeigt, dass die Belastung für den neu geschaffenen Wohnraum, wie auch für den Wohnraum in der Nachbarschaft im Kontext einer städtischen Situation verträglich ist.
Aussenraum	Räumlich besonders wertvoll ist, dass der Aussenraum an diesem Ort die übergeordneten funktionalräumlichen Bezüge respektiert und mit seiner Gestaltung unterstützt. Die bestehende Fussgänger Verbindung östlich des Areals wird einbezogen und das arealinterne Wegsystem stärkt die Durchlässigkeit auf dem Niveau des Stadtbodens. Die Arealerzufahrt ab der Sägemattstrasse in die zwei Untergeschosse und der Verzicht auf oberirdische Parkplätze schaffen das Potenzial für die aufgezeigten Qualitäten im Aussenraum.

Insgesamt leistet dieser Freiraum einen Beitrag an die Bebauung auf dem Areal und an den Stadtraum von Belp. Dabei hat die angedachte halböffentliche Programmierung der Aussenräume entlang der Steinbachstrasse einen hohen Stellenwert.

Die vom Team vorgeschlagene flächige Ausgestaltung der Freiräume mit einem grünen Teppich, Plätzen und einzelnen Baumgruppen schafft vielfältige Potenziale. Um flexibel auf die zukünftigen Nutzer reagieren zu können, ist das die richtige Gestaltungsstrategie.

7. Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Insgesamt liegt nun ein Projekt vor, das zur Grundlage für die Anpassung der bestehenden Planungsinstrumente gemacht werden sollte, weil es ihm gelingt, diesen markanten Ort in Wert zu setzen und mit einem Beitrag an den Stadtraum von Belp zu einer besonderen Adresse zu machen.

Es wurde in diesem Workshopverfahren deutlich, wie folgenreich sich einzelne städtebauliche und landschaftliche Entscheidungen auf die Qualifizierung dieser komplexen städtebaulichen Situation auswirken. Es liegt nun zwar ein schon sehr weitgehend studiertes Richtprojekt vor, gleichwohl ist bei der Ausarbeitung des endgültigen Bauprojekts und der konkreten Freiraumgestaltung mit weiteren gestalterischen Änderungen zu rechnen.

Ausserdem sollte versucht werden, einige im Workshopverfahren für möglich und sinnvoll erachtete präzise Formulierungen in den ZPP-Bestimmungen anzustreben. Damit wären entscheidende Aufwertungen dieses Stadtraumes ermöglicht, was dem Steinbach-Areal zu einer «neuen» oder qualifizierteren Adresse verhelfen und den übergeordneten funktional-räumlichen Wert sichern könnte.

Es wird empfohlen, das beteiligte Planungsteam und die beteiligten Experten in geeigneter Weise punktuell und eventuell auch je nach Frage einzeln nochmal einzubeziehen, um die hiermit angedeuteten zukünftigen Gestaltungsfragen produktiv und konsensual zu klären und die Qualität hinsichtlich Umgebung, Grundrisse, Fassaden, Materialisierung gewährleisten zu können.

8. Genehmigung des Schlussberichts

AXA Leben AG

Bauherrschaft



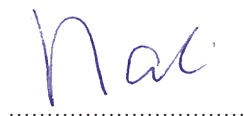
Michael Keller



Monica Ferrandiz

Einwohnergemeinde Belp

Der Gemeindepräsident



Benjamin Marti

Leiter Abteilung Bau



Göri Clavuot

Aebi+Vincent Architekten AG



Pascal Vincent

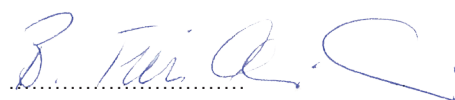
Burckhardt+Partner AG



Christof Goldschmid

Klötzli Friedli

Landschaftsarchitekten AG



Beatrice Friedli

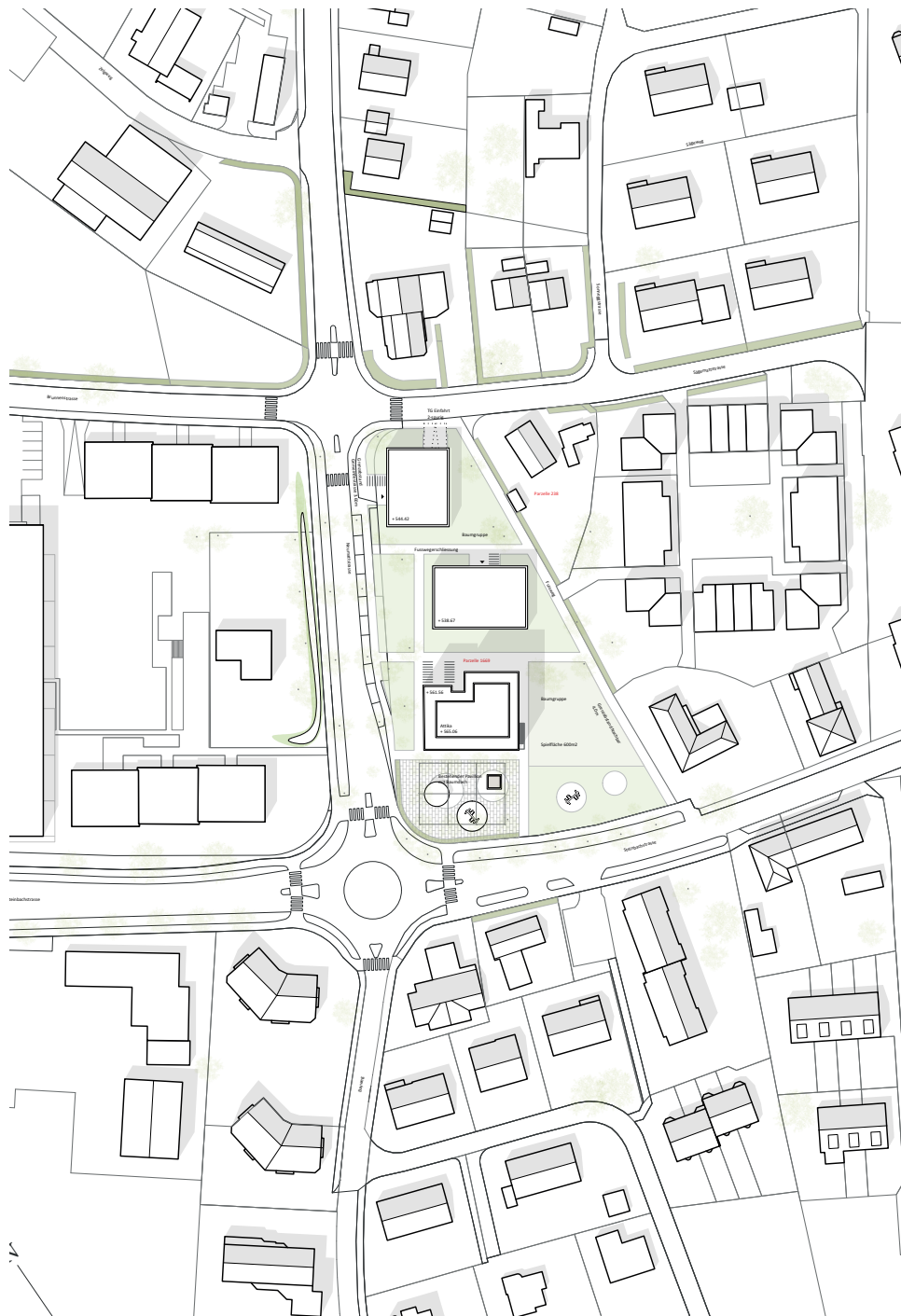
Anhang

Anhang

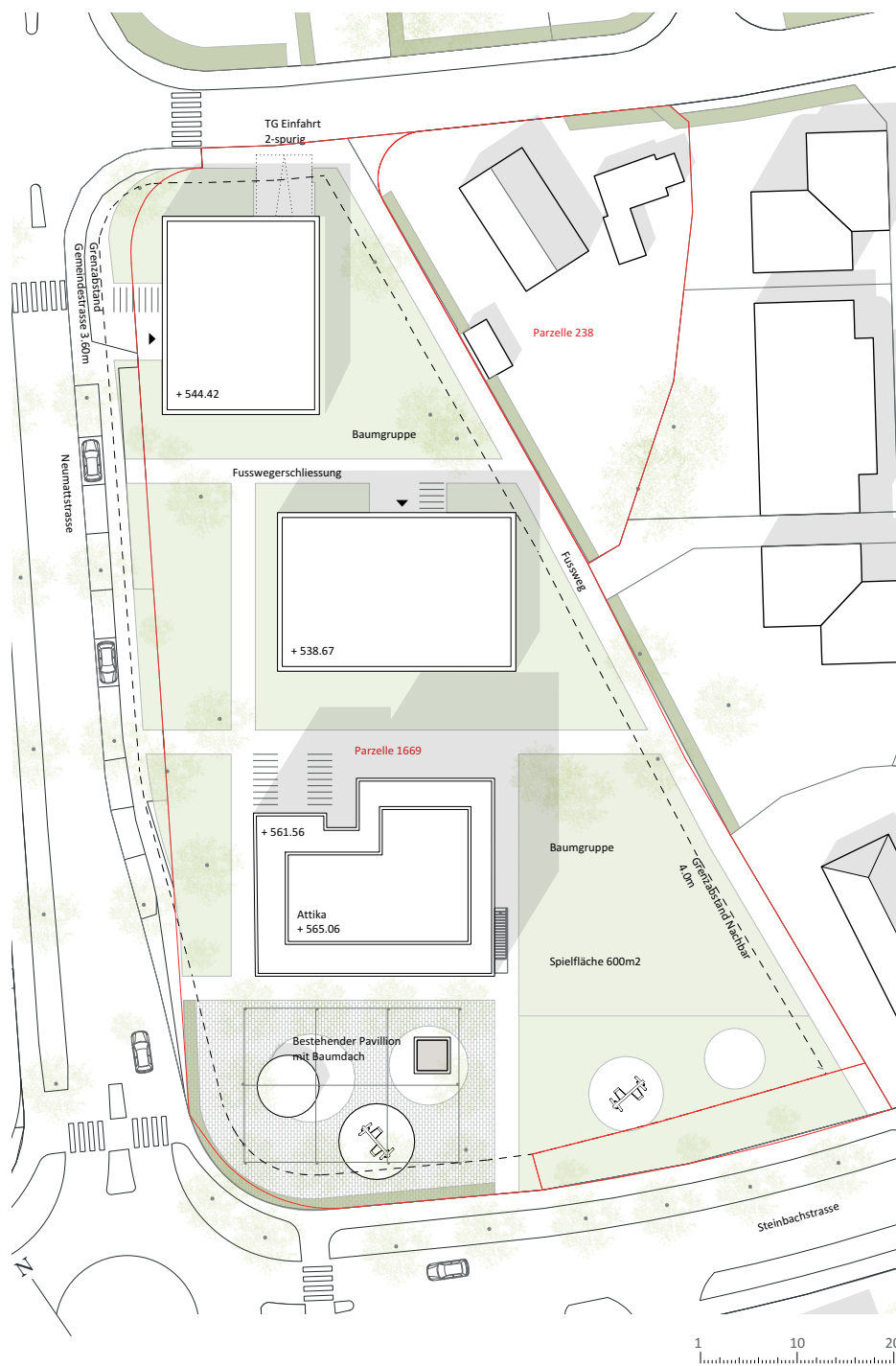
**Resultat des Gutachterverfahrens
(Stand Schlussbesprechung 27.2.2018)**

Anhang

Variante Punkthäuser

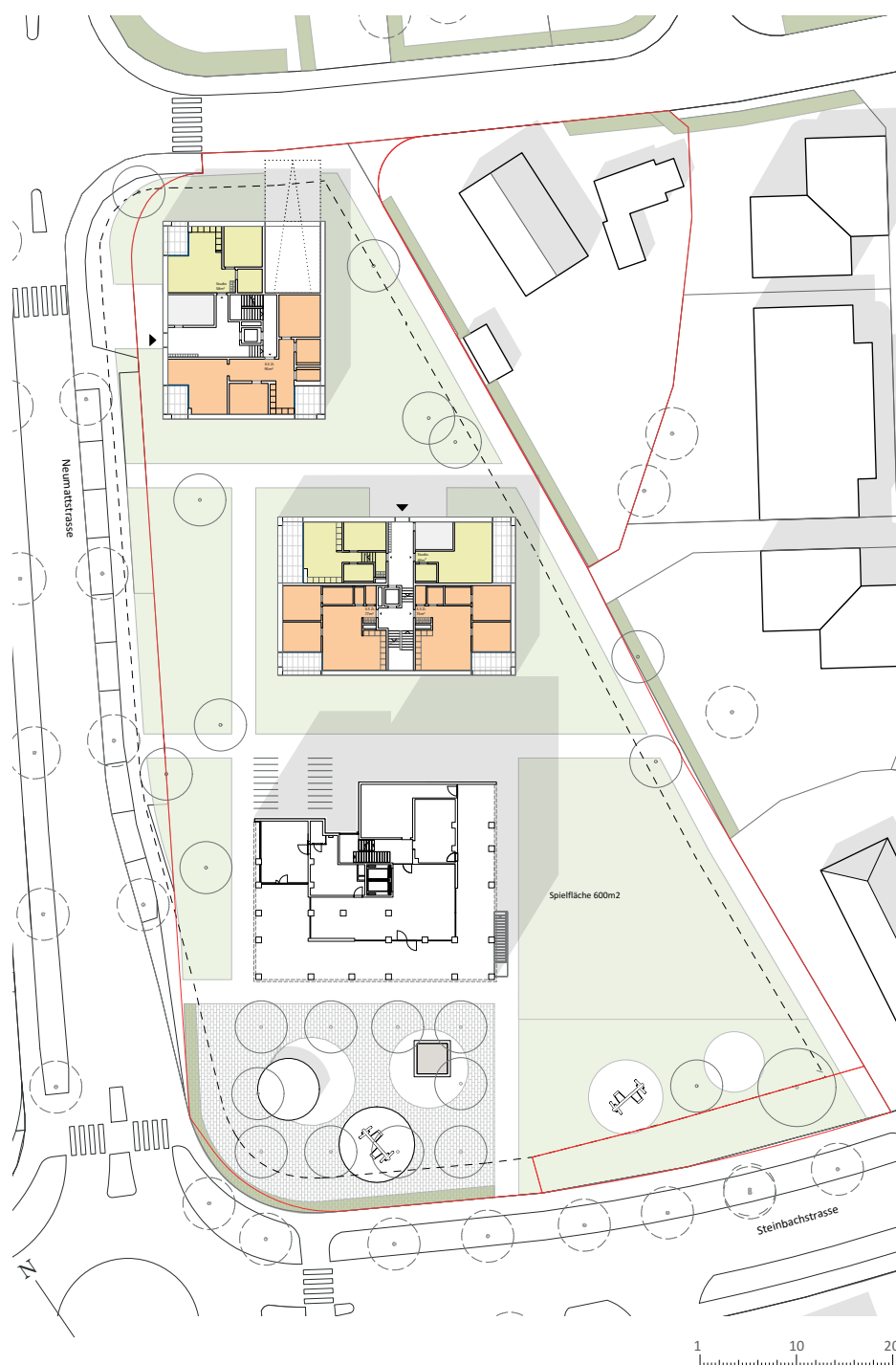


Anhang



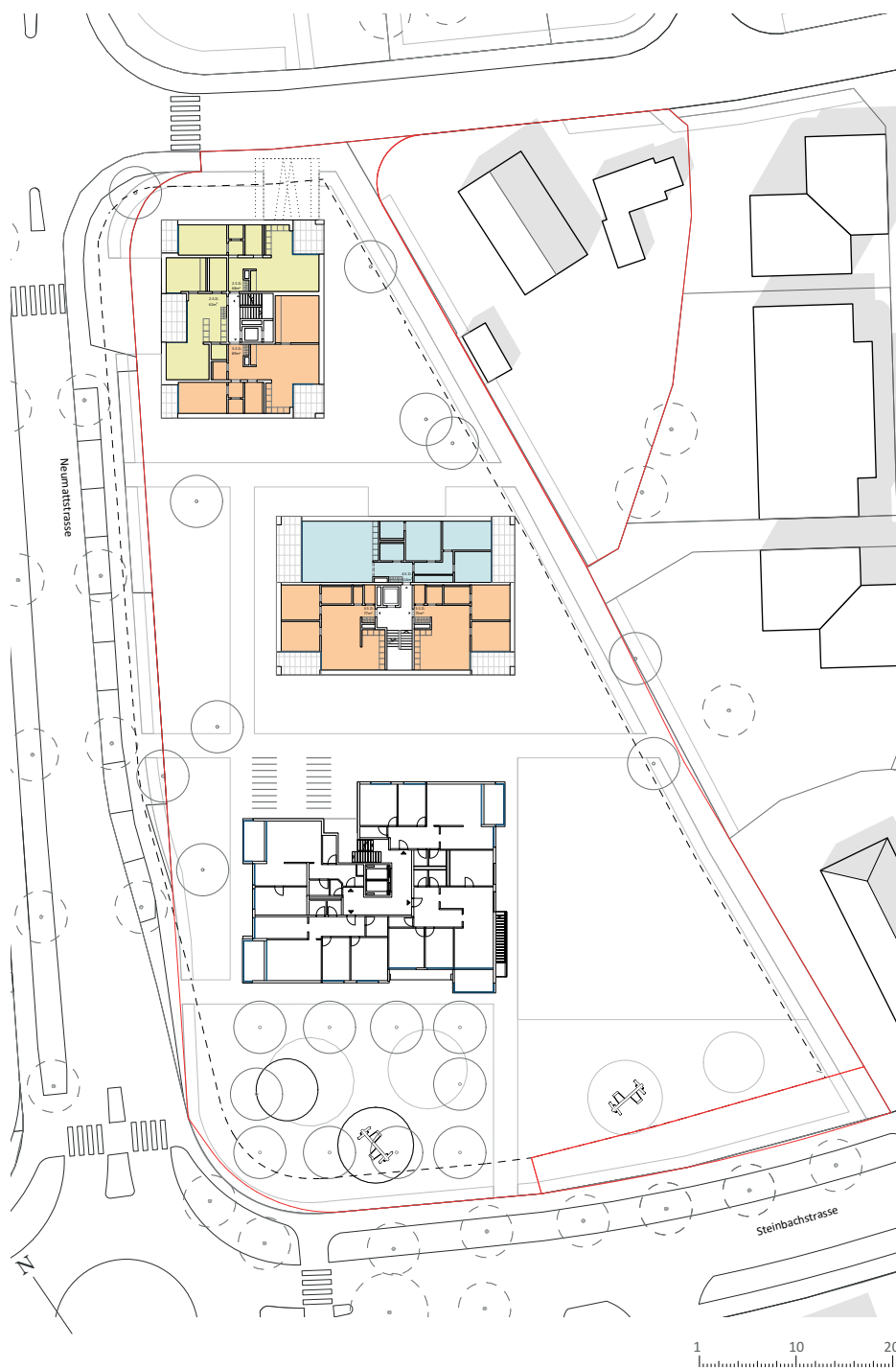
Situation Punkthäuser

Anhang



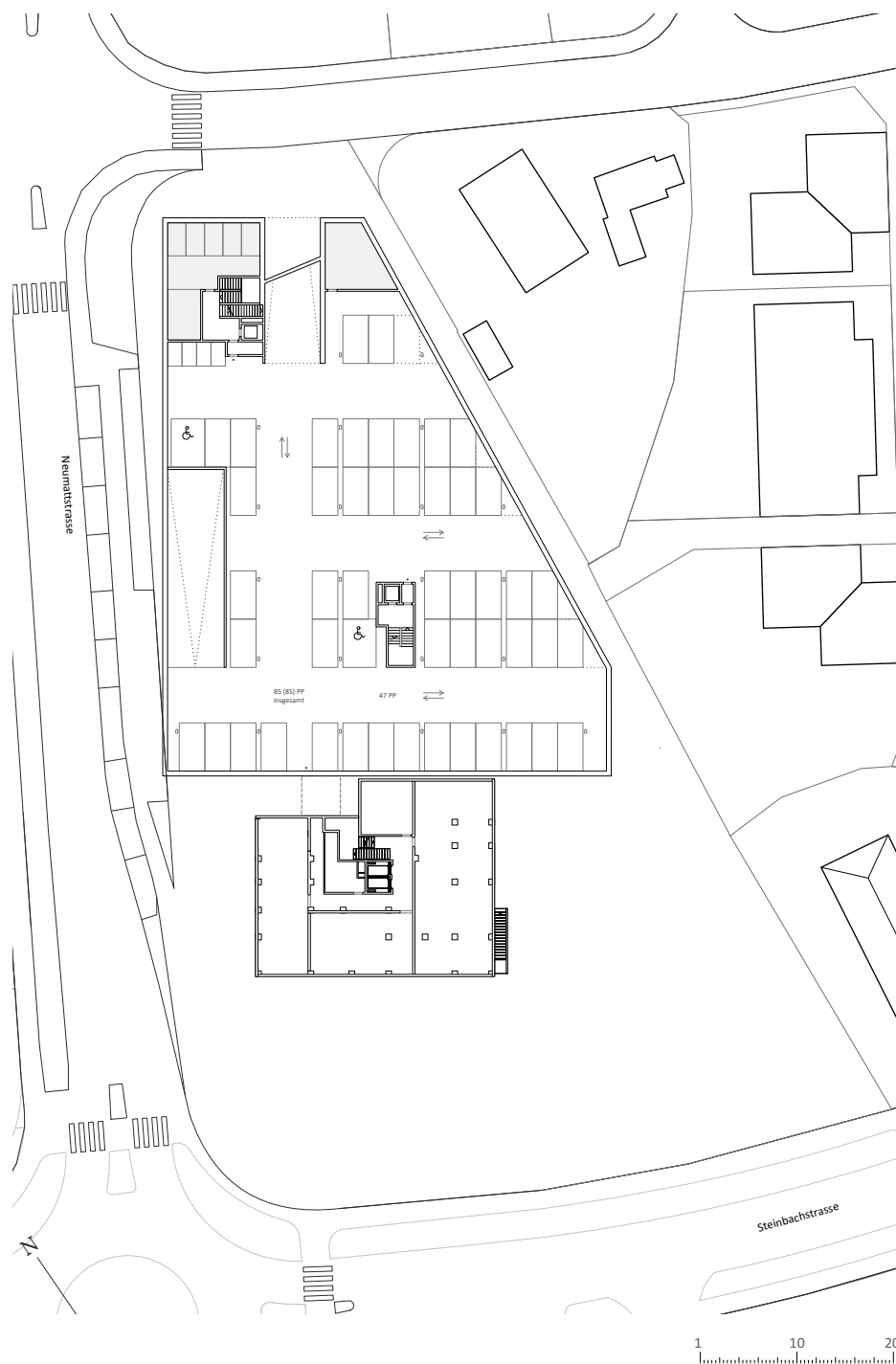
Grundriss EG

Anhang



Grundriss 1. OG

Anhang



Grundriss 1. UG

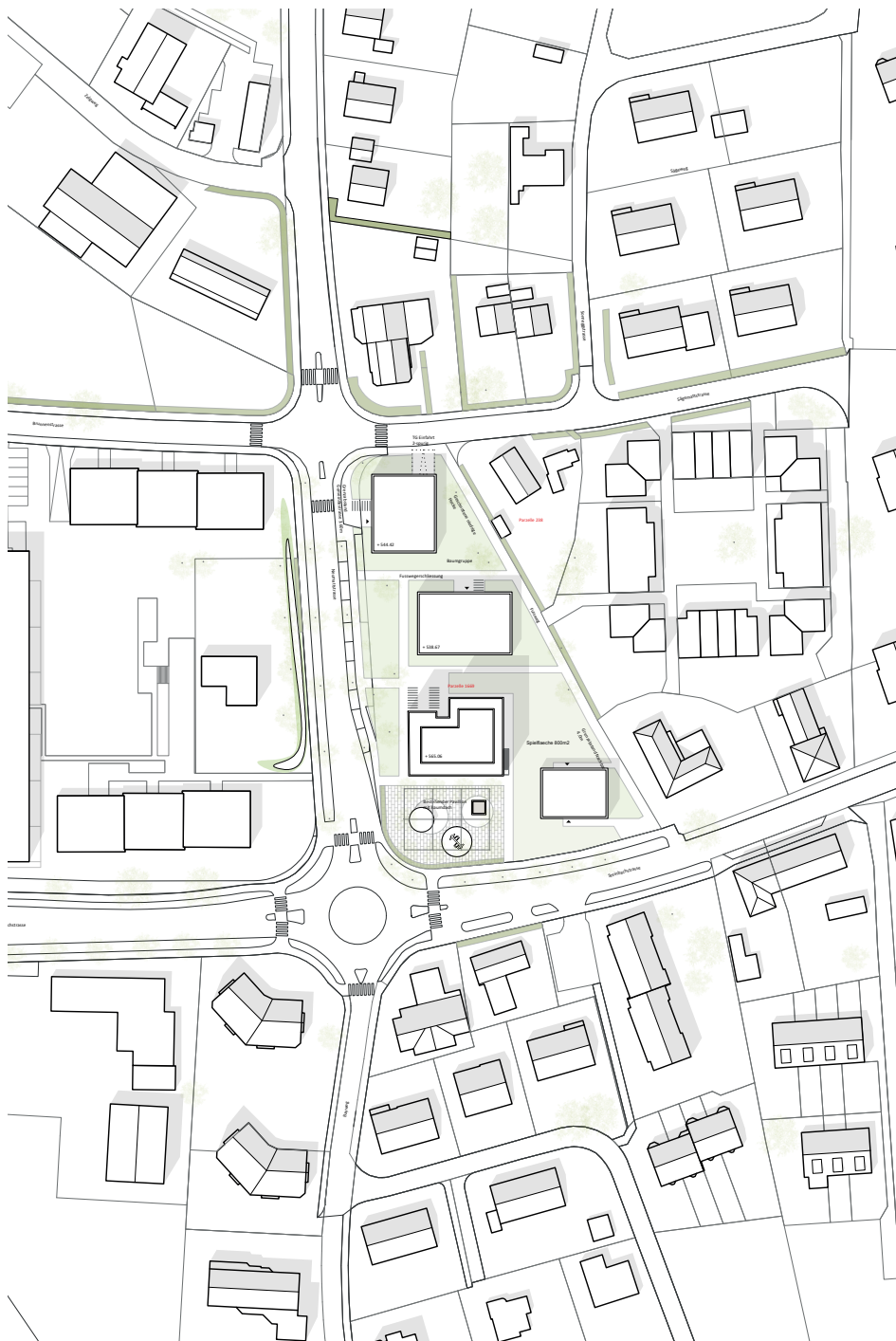
Anhang



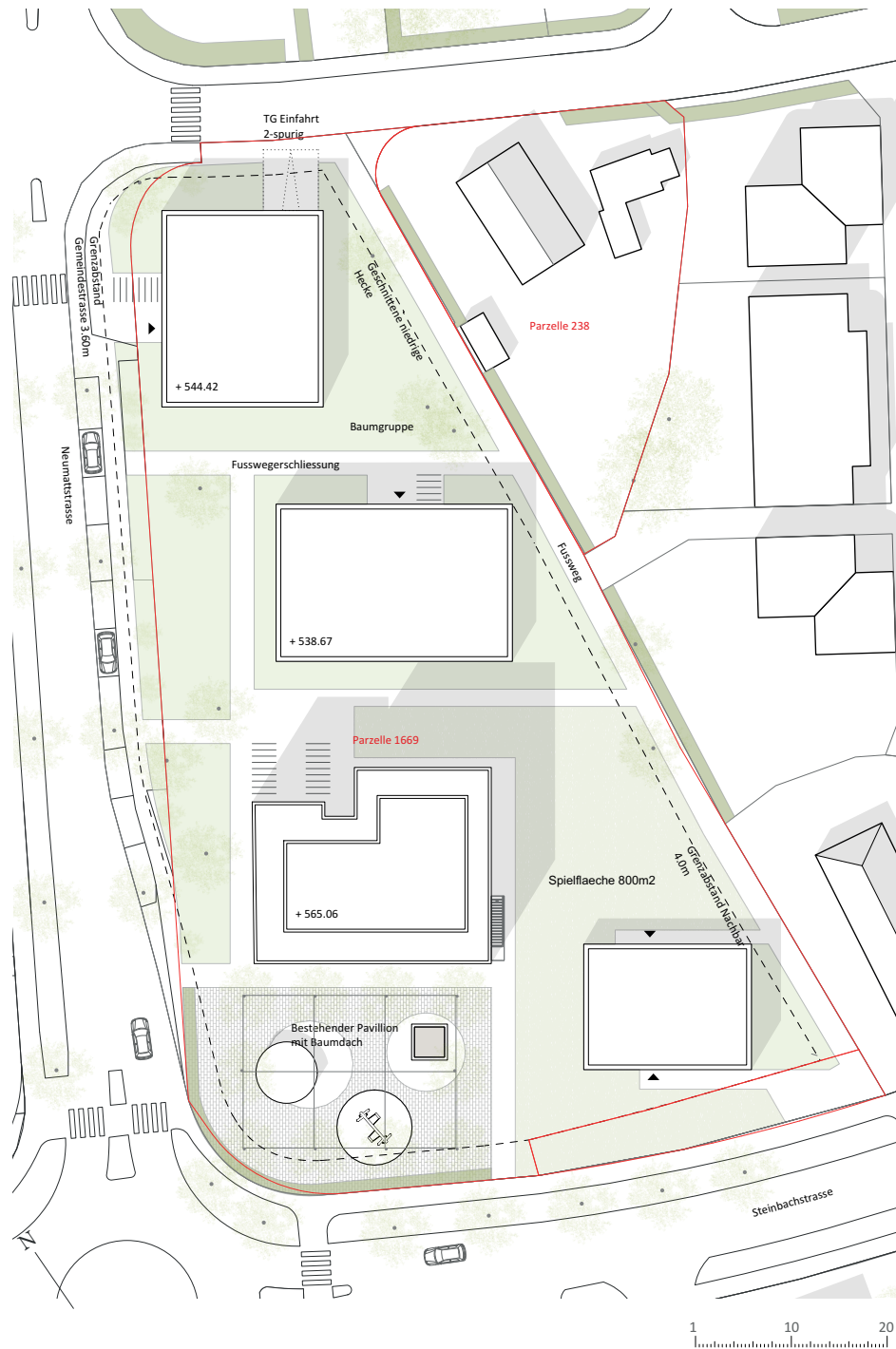
Grundriss 2. UG

Anhang

Situation Punkthäuser+Erweiterung

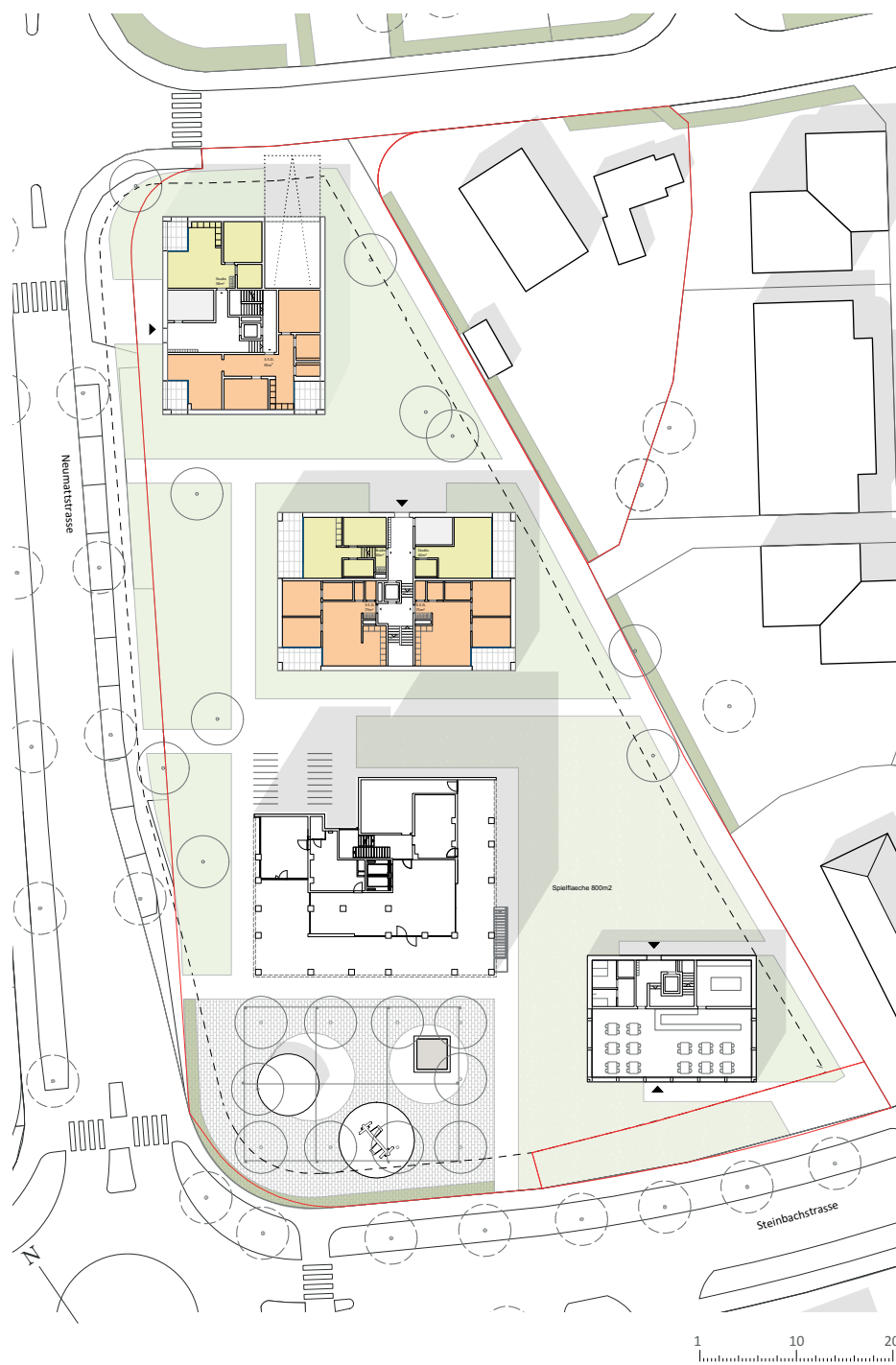


Anhang



Situation Punkthäuser+Erweiterung 

Anhang



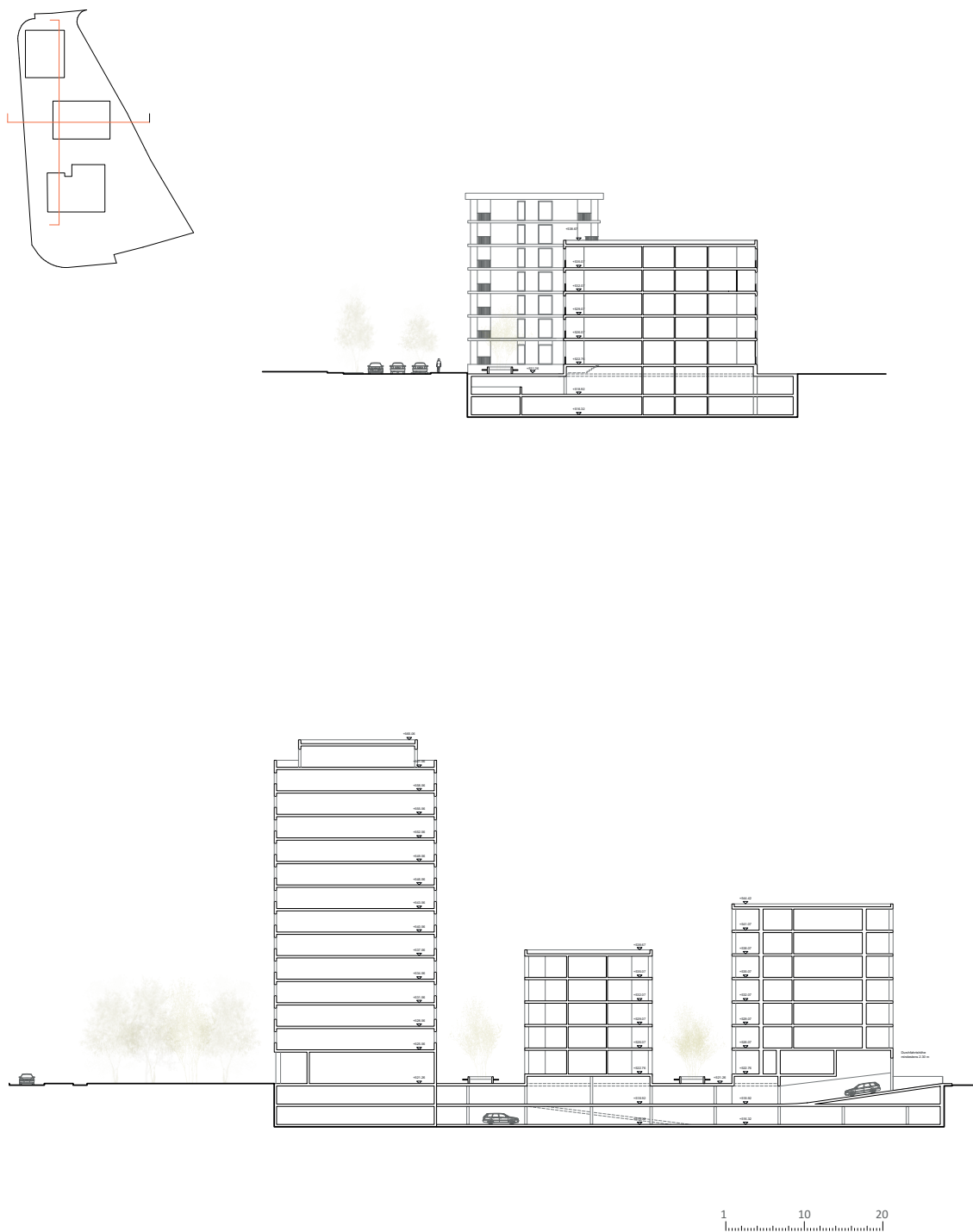
Grundriss EG

Anhang



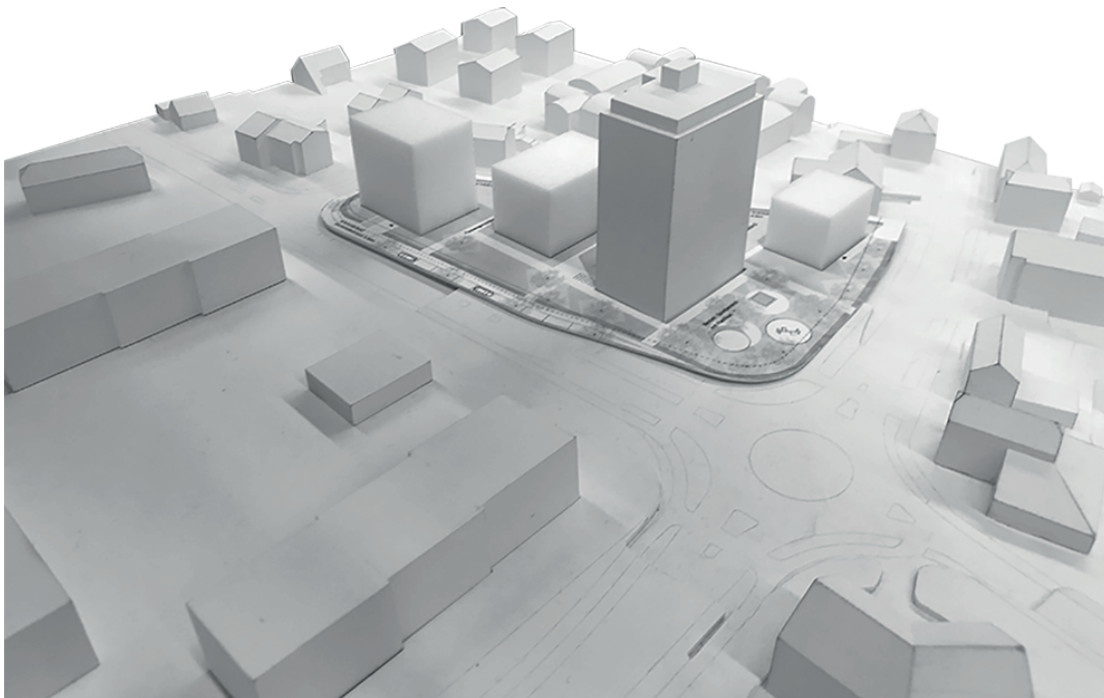
Grundriss 1. OG

Anhang



Schnitte

Anhang

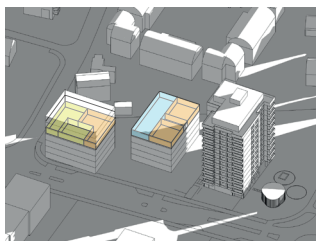


Arbeitsmodell

Anhang

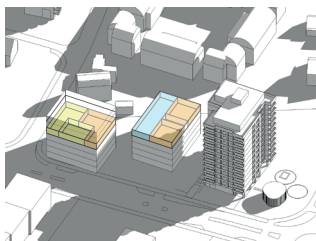
Schattenstudie

20. Januar

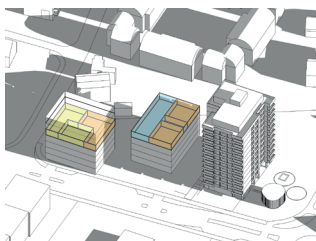
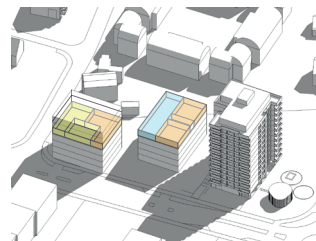


9.00

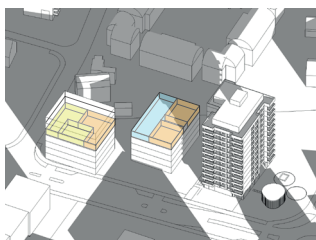
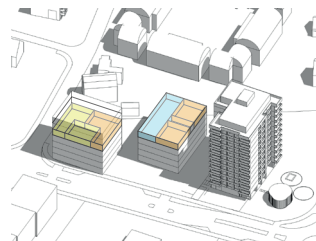
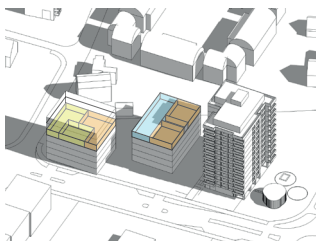
20. März/September



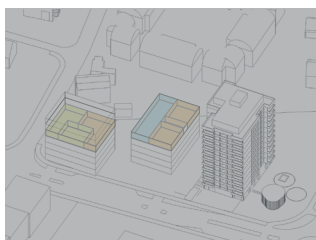
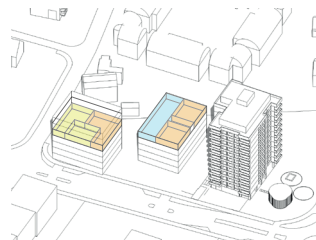
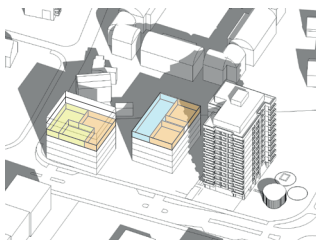
20. Juli



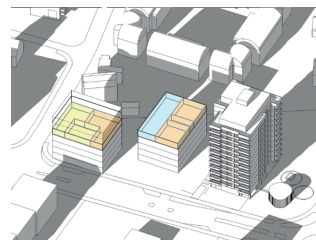
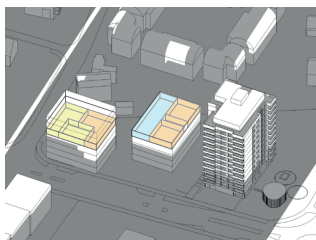
12.00



15.00

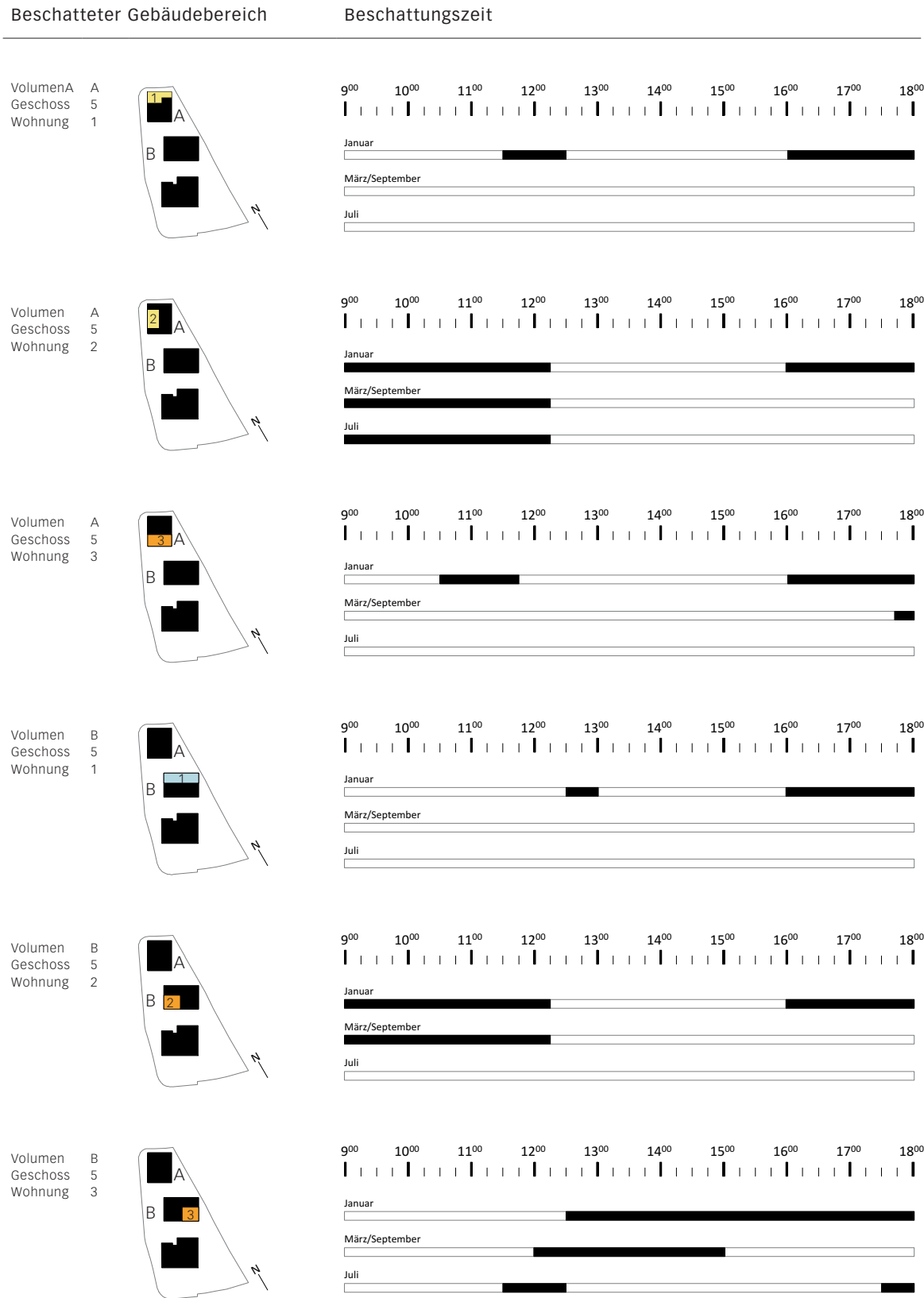


18.00

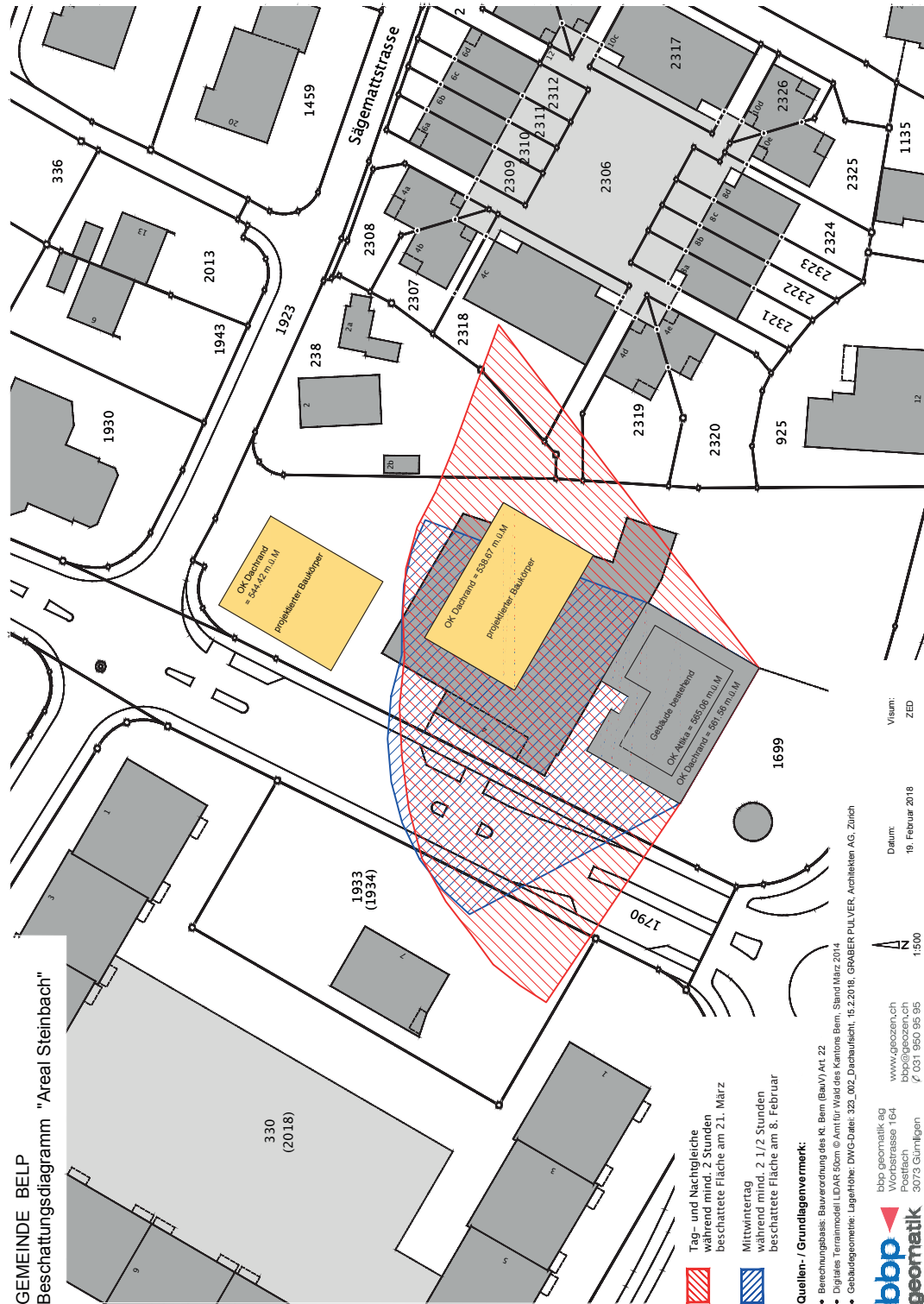


Schattenstudie Januar, März/September, Juli

Anhang



Anhang



Beschattungsdiagramm «Punktbauten» nach Art. 22 Abs. 3 BauV

