

Einwohnergemeinde Bellmund

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 «Stöcklere» Arealentwicklung «Stöcklere»

Schlussbericht zur Machbarkeitsstudie

Verabschiedet durch den Gemeinderat



Bern, 2. Februar 2026

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Bellmund
Lohngasse 70
2564 Bellmund

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Absicht und Ziel.....	5
2. Rahmenbedingungen.....	6
2.1 Bund.....	6
2.2 Kanton	6
2.3 Gemeinde	6
3. Aufgabenstellung.....	8
3.1 Ziele der Machbarkeitsstudie	8
3.2 Anforderungen	8
4. Verfahren.....	9
4.1 Art des Verfahrens	9
4.2 Beteiligte.....	9
4.3 Ablauf und Termine.....	10
4.4 Grundlagen	10
5. Ergebnisse.....	11
5.1 Bebauung und Nutzungsmass.....	11
5.2 Aussenraum	15
5.3 Erschliessung und Verkehrsauswirkungen	18
6. Empfehlungen	20
6.1 Generelle Empfehlungen.....	20
6.2 Konkrete Empfehlungen	20
7. Danksagung und Verabschiedung	22
Anhang	23

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage

Das Gebiet «Stöcklere» befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsgebiets von Bellmund und ist über die Quartierstrasse «Bodenacher» erschlossen. Die Parzelle Nr. 920 liegt innerhalb der Überbauungsordnung ZPP 1 «Stöcklere» (genehmigt am 12. Februar 1999), welche auf der im Zonenplan und Baureglement erlassenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Stöcklere» basiert (genehmigt am 7. Juli 2015). Während der nördliche Teil der ZPP 1 bereits überbaut ist, blieb die Parzelle Nr. 920 im südlichen Teil unüberbaut und stellt eine Nutzungsreserve dar. Die unüberbaute Parzelle Nr. 920 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bellmund.

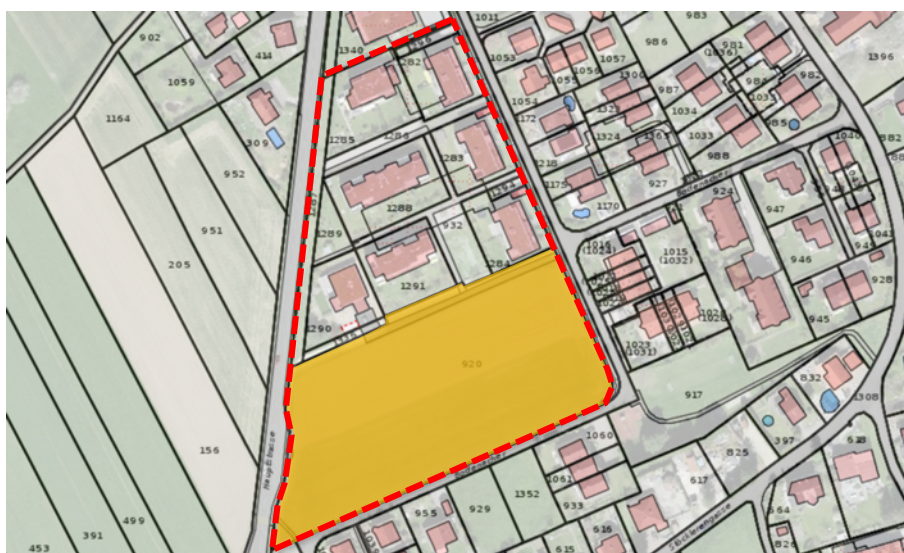


Abbildung 1 ZPP/UeO «Stöcklere» rot umrandet, Parzelle Nr. 920 orange Fläche

1.2 Absicht und Ziel

Entwicklungsabsichten

Die Einwohnergemeinde Bellmund beabsichtigt die unüberbaute Bauzone bzw. die heutige Nutzungsreserve mittelfristig einer qualitätsvollen und ortsverträglichen Überbauung zuzuführen. Hierzu soll mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob die rechtskräftigen Bestimmungen zur ZPP 1 «Stöcklere» den heutigen Anforderungen genügen bzw. noch zweckmässig sind oder für eine neue zeitgemässe Überbauung angepasst werden sollen.

Zielsetzung

Die Gemeinde verfolgt im Rahmen der Machbarkeitsstudie «Stöcklere» das Ziel, eine planerische Grundlage für die Überarbeitung der Bestimmungen zur ZPP 1 «Stöcklere» zu schaffen. Weiter soll eine hohe bauliche und ortsverträgliche Qualität der Überbauung und des Aussenraums erzielt werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Art. 1 RPG

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2014 verlangt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen haben eine hohe Priorität. Dabei ist insbesondere eine hohe Qualität der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

2.2 Kanton

Richtplan des Kantons Bern

Siedlungsentwicklung
nach innen
Massnahme A_07

Im Kanton Bern wird der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» verfolgt und somit die Siedlungsentwicklung nach innen forciert. Unter Siedlungsentwicklung nach innen wird unter anderem die Verdichtung, Umnutzung und Aufwertung bestehender Bauzonen verstanden. Dabei werden Siedlungs- und Wohnqualität berücksichtigt und ein Beitrag an die Attraktivität der Lebensräume geleistet.

2.3 Gemeinde

Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Stöcklere»

Zonenplan und
Baureglement

Der Perimeter der ZPP 1 «Stöcklere» ist im Zonenplan festgelegt. Die dazugehörigen Bestimmungen wie Planungszweck, Art und Mass der Nutzung sowie Grundsätze sind in Art. 10 Baureglement (BR) festgelegt.

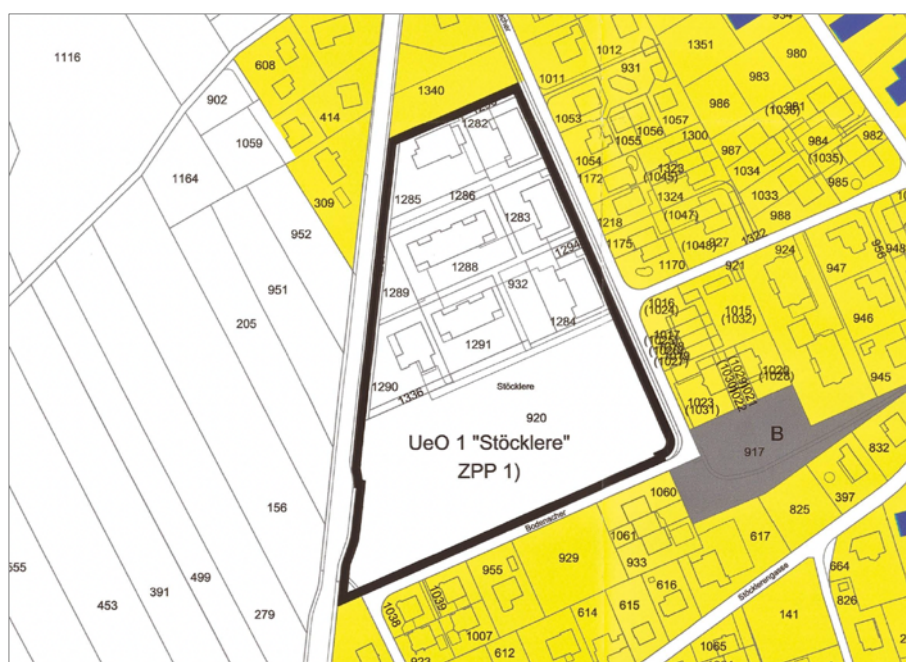


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Bellmund (genehmigt am 07.07.2015)

«Stöcklere»	ZPP 1	ES II
Planungszweck	Mit der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 wird die Sicherstellung einer Überbauung bezweckt, welche - die Entstehung verdichteter Wohnformen sicherstellt; - Schutz vor den Verkehrsimmissionen der Hauptstrasse gewährleistet; - zu einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung führt. Mittels einer gesamtheitlich gestalteten Überbauung soll sichergestellt werden, dass - durch die Anordnung der Baukörper die einzelnen Gebäude in einem räumlichen Gesamtbezug stehen und dadurch eine eindeutige Abgrenzung der Aussenräume entsteht; - die Festlegung der einzelnen Nutzungsbereiche (Wohnbereich mit zugehörigem Aussenraum, gemeinsame Grün- und Aufenthaltsflächen, Fusswege, Zufahrten, Parkplätze und Garagierung) zu einer Überbauung führt, welche für das ruhige und angenehme Wohnen, sowie für die Entstehung genügender Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen, Bepflanzungen, Spielgelegenheiten, usw.) Gewähr bietet; - das Gebiet durch den Bau von gemeinsamen Parkierungseinrichtungen vom motorisierten Verkehr weitgehend freigehalten wird.	
Art der Nutzung	Die Art der Nutzung richtet sich nach Art. 2 (Wohnzonen)	
Mass der Nutzung	GFZo: mind.: 0.35 und max. 0.6	
Grundsätze	Die Anordnung der Bauten und die Festlegung der Freiräume soll zu den bestehenden Gegebenheiten, wie Nachbarbauten, Strassenführungen, Strassenkreuzungen einen eindeutigen Bezug herstellen und damit zur Schaffung durchgehender Quartierelemente wie Grünzüge, Baumreihen, usw., sowie zur Entstehung von Plätzen beitragen.	

Abbildung 3 Auszug Art. 10 Baureglement der Gemeinde Bellmund (genehmigt am 03.02.2022)

Überbauungsordnung ZPP 1 «Stöcklere»

Exkurs: Überbauungs-
ordnung

Die Überbauungsordnung (UeO) ZPP 1 «Stöcklere» wurde am 12. Februar 1999 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Seither gab es zwei geringfügige Änderungen. Die UeO legt neben den Baufeldern mit Baulinien für Gebäude auch Vorzonen, Gartenzonen, gemeinschaftliche Flächen sowie öffentliche Erschliessungsanlagen fest. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung und die raumwirksamen Festlegungen sind im Überbauungsplan festgelegt. Die dazugehörigen Bestimmungen werden in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

3. Aufgabenstellung

3.1 Ziele der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie verfolgt das Ziel, zentrale Stossrichtungen für die Anpassung der ZPP-Bestimmungen «Stöcklere» (Art. 10 BR) und/oder des Zonenplans zu ermitteln. Dabei sollen grundlegende Fragen zur ortsverträglichen Bebauung, zur qualitativen Gestaltung des Aussenraums sowie zur zweckmässigen Erschliessung geklärt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse bilden die fachliche Grundlage für die Anpassung des Baureglements und des Zonenplans. Nachfolgend soll das Ergebnis der Machbarkeitsstudie auch als Bearbeitungsgrundlage für eine weiterführende Arealentwicklung (inkl. Änderung der Überbauungsordnung «Stöcklere») dienen.

3.2 Anforderungen

Die Ausschreibungsunterlagen zur Machbarkeitsstudie «Stöcklere» vom 12. März 2025 legten die Aufgabenstellung detailliert dar. Folgende Schwerpunktthemen wurden darin definiert:

Maximal verträgliches Nutzungsmass

- Bestimmen einer Bandbreite für ein maximal verträgliches Nutzungsmass unter Berücksichtigung des kantonalen Raumtyps sowie der umliegenden Quartiersstruktur.
- Ausloten baulicher Potenziale und deren Ortsverträglichkeit unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung.

Bebauungsstruktur

- Ermitteln einer qualitätsvollen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen.
- Sicherung eines logischen Anschlusses an die bestehende umgebende Bebauung und Integration in das Quartier.
- Aufzeigen des Mehrwertes über das Entwicklungsgebiet hinaus.

Aussenraumstruktur

- Ermitteln einer qualitätsvollen Aussenraumstruktur unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität, der gesetzlichen Vorgaben (z. B. grössere Spielfläche) und einer stimmigen Einpassung in das bestehende Quartier.
- Prüfung der Bewilligungsfähigkeit für die Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauV, da bereits eine grössere Spielfläche der Gemeinde vorhanden ist (vgl. Parz. 917).
- Aufzeigen des Mehrwertes über das Entwicklungsgebiet hinaus.

Erschliessung und Verkehrsauswirkungen

- Prüfung einer zweckmässigen und effizienten Erschliessung unter Berücksichtigung rechtlicher, funktionaler und baulicher Anforderungen.
- Neubeurteilung des Parkraumbedarfs und der dafür notwendigen Flächen (ober-/unterirdisch, Besuchende/Bewohnende).
- Untersuchen der Verkehrsauswirkungen auf das umliegende Quartier unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte, der Verkehrssicherheit, der heutigen Kapazitätsreserven der Quartierstrassen, der heutigen Fahrbahnbreiten und der Strassenparkierung sowie der Verkehrsdaten Bodenacher 2025.
- Prüfen der Bewilligungsfähigkeit einer direkten Erschliessung ab der Kantonsstrasse unter Berücksichtigung verkehrlicher und baulicher Aspekte.
- Berücksichtigung des kantonalen Planungsstandes Radwegverbindung Bellmund–Hermrigen und potenzielle Integration in die angestrebte Entwicklung.
- Aufzeigen des Handlungsbedarfs für die künftige Erschliessung.

4. Verfahren

4.1 Art des Verfahrens

Um die zentralen Stossrichtungen für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bzw. der ZPP 1 «Stöcklere» zu ermitteln, wurde für die Machbarkeitsstudie ein Verfahren mit zwei Workshops sowie einer Start- und Schlusssitzung durchgeführt. Dabei handelt es sich um ein niederschwelliges Workshopverfahren. Nicht zu verwechseln mit dem Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung (BauV).

4.2 Beteiligte

Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Bellmund, welcher die politische Verantwortung trägt und die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die anschliessend Änderung der ZPP 1 «Stöcklere» verabschiedet.

Spezialkommission «Stöcklere»

Die Gemeinde hat für die Begleitung der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie eine Spezialkommission «Stöcklere» gebildet. Sie nahm an den Workshops teil und ist das antragstellende Organ an den Gemeinderat und die Baukommission. Die Spezialkommission «Stöcklere» setzt sich wie folgt zusammen:

- Thomas Trafelet, Vorsitz und Gemeinderat Finanzen
- Stefan Wittmer, Gemeinderat und Baukommissionspräsident
- Matthias Gygax, Gemeindepräsident
- Petra Balmer, Bauverwalterin
- Martin Lutz, BHP Raumplan AG (Projektleitung)
- Rahel Kobel, BHP Raumplan AG, Bern (Sachbearbeitung, Protokollführung)

Auftragsbegleitung/ Projektleitung

BHP Raumplan AG unterstützte die Gemeinde im Prozess und führte im Auftrag der Gemeinde die Begleitung der Machbarkeitsstudie inkl. Protokollierung durch.

*Beauftragtes
Planungsteam*

Das beauftragte interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteam bearbeitete die Planungsaufgabe bzw. die Schwerpunktthemen. Das Architekturbüro, verstärkte sich dabei durch Verkehrsexperten/innen und Landschaftsplaner/innen:

Architektur	b. müller's Architekten AG, Ipsach • Ivano Guidi • Beat Müller
Landschaftsarchitektur	Inbiente Aussenraumplanung, Rüti bei Büren • Carmen Wohlgensinger-Lehmann • Anja Jacobus-Weber (Stefan Weber GmbH)
Verkehrsplanung	B+S AG, Bern • Remo Schwarz

4.3 Ablauf und Termine

Im Rahmen des Verfahrens wurden zwei Workshops sowie eine Start- und Schlussitzung durchgeführt. Die Projektentwicklung wurde schrittweise vertieft. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden mit vorliegendem Schlussbericht dokumentiert und die einzelnen Workshops wurden separat protokolliert.

Startsitzung	19. Juni 2025
Workshop 1	28. August 2025
Workshop 2	21. Oktober 2025
Schlussitzung	9. Dezember 2025

4.4 Grundlagen

- Zonenplan Bellmund (Genehmigung 07.07.2015)
- Baureglement Bellmund (Genehmigung 07.07.2015 inkl. Änderungen 2016 und 2022)
- Überbauungsordnung ZPP 1 «Stöcklere» (Genehmigung 12.02.1999 inkl. Änderung 2003 und 2005)
- Verkehrsdaten Bodenacher 2025 (fälschlicherweise als Gemeinde Ipsach statt Bellmund betitelt)
- Sanierung Ortsdurchfahrt Bellmund Hauptstrasse bzw. Kantonale Radwegverbindung Bellmund–Hermrigen (Stand Bauprojekt Sept. 2025)
- Aktuelle Anzahl Wohnungen und Parkplätze innerhalb der ZPP 1

5. Ergebnisse

5.1 Bebauung und Nutzungsmass

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die historische Entwicklung des Quartiers «Stöcklere» sowie die Bevölkerungsdichte analysiert. Auf Basis eines breiten Variantenfächers konnte ein verträgliches Nutzungsmass identifiziert und verschiedene Bebauungsvarianten vertieft geprüft werden.

5.1.1 Historische Entwicklung des Quartiers

Bereits 1951 wurden die beiden Strassenachsen – die Hauptstrasse Richtung Aarberg und die Stöcklerengasse – erstellt. Das Gebiet war zu diesem Zeitpunkt noch stark ländlich geprägt und nur wenige Gebäude existierten. In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich das Quartier bis 1987 zunächst entlang der Stöcklerengasse. Anschliessend nahm die Bebauung zunehmend die Fläche zwischen den beiden Strassenachsen ein, verdichtete sich dort und breitete sich weiter aus. Zwischen 2011 und 2024 wurden die letzten Baulücken – mit Ausnahme der Parzelle Nr. 920 – geschlossen.

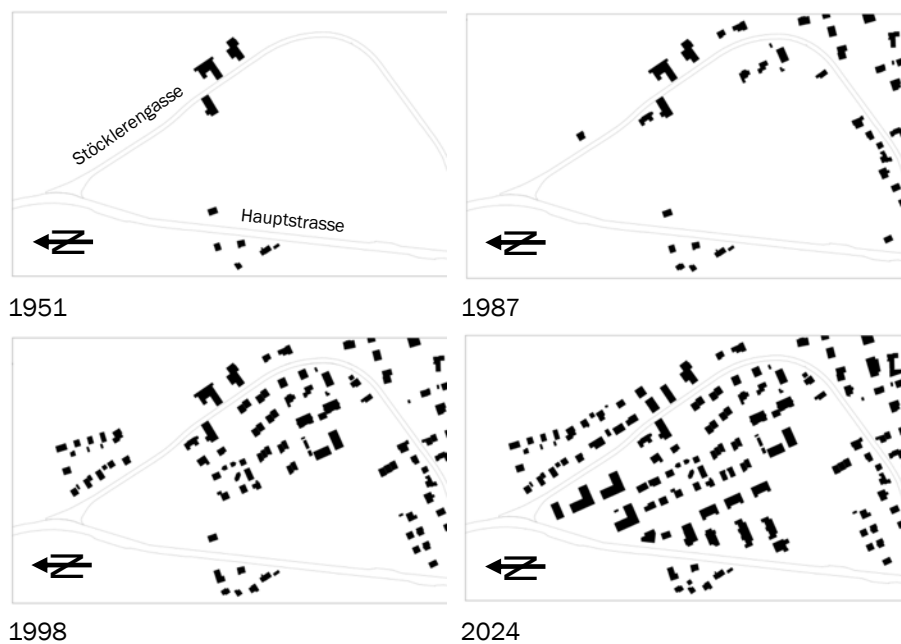


Abbildung 4 Quartierentwicklung Bodenacher/Stöckleren

5.1.2 Bevölkerungsdichte

Die Bevölkerungsdichte im Quartier ist heterogen und erlaubt Rückschlüsse auf die Entwicklung des Gebiets. Während die ältere Baustruktur, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, eine geringe Dichte aufweist, ist sie entlang der Kantonsstrasse bei den neueren Gebäuden deutlich höher.



Abbildung 5 Bevölkerungsdichte; je kräftiger die Farbe, desto höher die Dichte

5.1.3 Variantenstudium Nutzungsmass und Bebauung

Erste Grobvarianten der Bebauung

Schritt 1 – breiter
Variantenfächer

Um eine verträgliche Nutzungsdichte zu ermitteln und mögliche Gebäudeanordnungen aufzuzeigen, wurde in einem ersten Schritt ein breiter Variantenfächer entwickelt. Bezüglich der Nutzungsdichte wurden Szenarien mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.5 (gemäss bestehender Überbauungsordnung) bis 0.9 geprüft. Die unterschiedlichen Nutzungsdichten wurden durch die Anzahl der Gebäude sowie deren Geschossigkeit – zwischen 2 und 3 Vollgeschossen plus Attika – erreicht. Hinsichtlich der möglichen Gebäudeanordnung wurden verschiedene Prinzipien untersucht:

- Anordnung der Gebäude gemäss geltender Überbauungsordnung (UeO)
- Anordnung der Gebäude entlang der Strasse «Bodenacher» mit unterschiedlichen Ausrichtungen (längs-/stirnseitig)
- Frei versetzte Anordnung der Gebäude

Verträgliches Nutzungsmass und Geschossigkeit

Schritt 2 – Herleitung
verträgliches Nutzungs-
mass

Basierend auf dem ersten, breiten Variantenstudium konnte festgestellt werden, dass das in der ZPP 1 «Stöcklere» festgelegte Nutzungsmass – mit einer GFZo von mindestens 0.35 bis maximal 0.6 – nicht mehr zeitgemäss ist. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die übergeordnete Gesetzgebung inzwischen verändert hat und der Siedlungsentwicklung nach innen ein deutlich höherer Stellenwert beigemessen wird. Ein Nutzungsmass, das eine zeitgemässe Innenentwicklung ermöglicht, ohne die prägenden Qualitäten des Quartiers zu beeinträchtigen, liegt bei einer GFZo von etwa 0.8. Unter Berücksichtigung erhöhter Anforderungen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV wäre eine

maximale Nutzungsdichte bis GFZo 0.9 denkbar. Unter anerkannte qualitätssichernde Verfahren im Sinne von Art. 99a BauV gelten Wettbewerbe nach der Ordnung SIA 142/2009, Studienaufträge nach der Ordnung SIA 143/2009 sowie Workshop- und Gutachterverfahren in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 (vgl. Art. 99a BauV Abs. 1 und Abs. 2).

Damit der Aussenraum auch bei höherer Nutzungsdichte nicht unter Druck gerät und entsprechend qualitative sowie unterschiedliche Aussen-/Freiräume entstehen können, soll eine generelle Erhöhung der Geschossigkeit auf max. 3 Vollgeschosse plus Attika weiterverfolgt werden.

Schritt 3 – Identifikation Umsetzungsvarianten

Im zweiten Workshop wurden ausgewählte Varianten aus dem ursprünglichen Variantenfeld vertieft untersucht. Alle Varianten weisen eine GFZo von rund 0.8 auf und greifen charakteristische Eigenheiten der bestehenden Bebauungsstruktur auf, während sie zugleich neue räumliche Aussenraumqualitäten schaffen. Die resultierenden Bebauungsvarianten sind als exemplarische Möglichkeiten zu verstehen, welche das Entwicklungspotenzial des Areals aufzeigen. Alle im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeiteten und verworfenen Varianten sind in Anhang 1 aufgeführt und kurz beschrieben. Auf die Festlegung einer Bestvariante wurde bewusst verzichtet, da der Variantenfeld als Grundlage für die Aktualisierung bzw. Überarbeitung der ZPP-Bestimmungen dient. Eine Bestvariante, die als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung dient, wird erst im Rahmen eines weiteren qualitätssichernden Verfahrens identifiziert und ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens.

Variante 1



- Alle Gebäude orientieren sich mit ihrer Stirnseite zur Strasse «Bodenacher», wodurch eine gute Vernetzung innerhalb des Quartiers gewährleistet wird.
- Die Bebauung entlang des Bodenachers weist 2 Vollgeschosse auf, während die Baukörper innerhalb der ZPP 3 Vollgeschosse aufweisen.
- Variante 1 weist insgesamt 7 Baukörper auf

Variante 2

- Die Bauten sind verzahnt und entlang der südlichen Strasse «Bodenacher» stirnseitig angeordnet, wodurch attraktive Freiräume entstehen und eine gute Quartiersvernetzung gewährleistet wird.
- Randgebäude im Osten und Westen verfügen über 2 Vollgeschosse, die mittleren Baukörper innerhalb der ZPP über 3 Vollgeschosse.
- Variante 2 weist insgesamt 4 Baukörper auf

Variante 3

- Die Bauten sind verzahnt und entlang der südlichen Strasse «Bodenacher» stirnseitig angeordnet, wodurch attraktive Freiräume entstehen und eine gute Quartiersvernetzung gewährleistet wird.
- Alle Gebäude sind mit 3 Vollgeschossen ausgebildet, der Gebäudefussabdruck kann somit auf das Minimum reduziert werden, wodurch besonders grosszügige Freiräume ermöglicht werden.
- Variante 3 weist insgesamt 4 Baukörper auf

5.1.4 Erkenntnisse Nutzungsmass und Bebauungsstruktur

- Die orthogonale Bebauungsstruktur zueinander soll beibehalten werden.
- Eine Erhöhung der Geschossigkeit / der Gebäudehöhe auf max. 3 Vollgeschosse plus Attikageschoss wird als zielführend erachtet.
- Die maximale Nutzungsdichte um GFZo 0.8 wird als ortverträgliche Dichte erachtet. Unter Berücksichtigung erhöhter Anforderungen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV wäre eine maximale Nutzungsdichte bis GFZo 0.9 denkbar.

- Die Hauptbauten sind entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 920 stirnseitig anzuordnen, damit eine bessere Verknüpfung mit der heutigen Bebauung erreicht und Durchblicke ermöglicht werden.
- Die Setzung und die Grundfläche der Gebäude haben einen direkten Einfluss auf die Quantität und Qualität der Aussenräume.

5.2 Aussenraum

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde untersucht, wie qualitätsvolle Aussenraumstrukturen innerhalb des Planungsgebiets geschaffen und mit den umliegenden Grün-/Freiräumen des Quartiers verknüpft werden können. Dabei wurden sowohl unterschiedliche Anordnungen der privaten und gemeinschaftlichen Umgebungsflächen sowie der Erschliessungsflächen geprüft als auch der Einfluss der Gebäudeanordnung auf die Qualität der Aussenräume analysiert. Zudem wurde geprüft, inwiefern gesetzliche Vorgaben, etwa hinsichtlich der grösseren Spielflächen, eingehalten werden können, und ob eine Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauV möglich ist.

5.2.1 Grössere Spielflächen

Befreiung von der Erstellungspflicht einer grösseren Spielfläche

Art. 46a BauV

Gemäss Art. 46a BauV ist eine Befreiung von der Erstellung einer grösseren Spielfläche möglich, wenn in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare genügend grosse und gut ausgerüstete Spielflächen vorhanden und deren Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt sind.

Befreiung von der
Erstellungspflicht

Unmittelbar östlich des Planungsgebietes befindet sich ein bestehender Spielplatz innerhalb einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Die Anlage umfasst eine Gesamtfläche von rund 1'700 m² – davon rund 100 m² Spielplatzfläche, etwa 1'100 m² grössere Spielwiese sowie rund 500 m² kleinere Spielwiese – und weist damit eine ausreichende Dimensionierung auf. Mit Schaukeln, Rutschen sowie einem Fussballplatz bzw. einer Wiese bietet der Spielplatz bzw. die Spielfläche ein vielfältiges Angebot für unterschiedliche Altersklassen. Der bestehende Spielplatz bzw. die Spielfläche befindet sich im Gemeindeeigentum, somit ist die Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt.



Abbildung 6 Flächenangaben des öffentlichen Spielplatzes in der ZÖN B

Vernetzung und Aufwertung weiterer Spiel- und Freiflächen

Weitere Spielflächen

Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets kann durch die Gestaltung einer strassenraumübergreifenden gemeinschaftlichen und/oder öffentlichen Freifläche ein attraktives Gegenüber zum bestehenden Spielplatz der ZÖN geschaffen werden. Dieser Bereich könnte ein Bewegungsangebot bereitstellen, dass das bestehende Angebot sinnvoll ergänzt und dadurch einen Mehrwert für das Quartier generieren würde.

Vernetzung Planungsgebiet mit Spielfläche

Um vom Planungsgebiet zur östlich gelegenen Spielfläche der ZÖN zu gelangen, muss heute die Strasse «Bodenacher» überquert werden. Mit einer gezielten Umgestaltung (z.B. durch farbliche Markierungen, Verkehrsberuhigung) des Kurvenbereichs könnte die Umgebungsflächen miteinander verknüpft werden.



Impression / Gestaltungsidee einer befestigten Spielfläche



Impression/ Gestaltungsidee eines Kreuzungsbereichs

Abbildung 7 Impressionen / Gestaltungsideen Aussenraum und Umgebung

5.2.2 Gebäudesetzung und -höhe vs. Aussenraumqualität

Im Rahmen des Variantenstudiums stand die Anordnung der verschiedenen Aussenraumflächen – öffentliche Grünräume, private Freiräume, Erschliessungsflächen, ökologische Ausgleichsflächen sowie teilweise eine platzartige Erweiterung des Bodenachers – im Vordergrund. Die Anordnung der Aussenraumflächen hängt massgeblich von der Gebäudesetzung bzw. der Gebäudegrundfläche ab. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass strassenbegleitend angeordnete Gebäude die Vernetzung und Gliederung der Aussenräume erschweren, da dabei lange, schlauchartige Freiflächen entstehen. Hingegen führt eine versetzte Gebäudestellung automatisch zu einer klaren Strukturierung und Rhythmisierung des Aussenraums. Zudem wirkt sich das Gebäudevolumen direkt auf die verfügbare Aussenraumfläche aus: Bei gleicher Dichte erzielen niedrige Gebäude mit grosser Gebäudegrundfläche weniger Aussenraumfläche als höhere Gebäude mit kleinerer Gebäudegrundfläche.

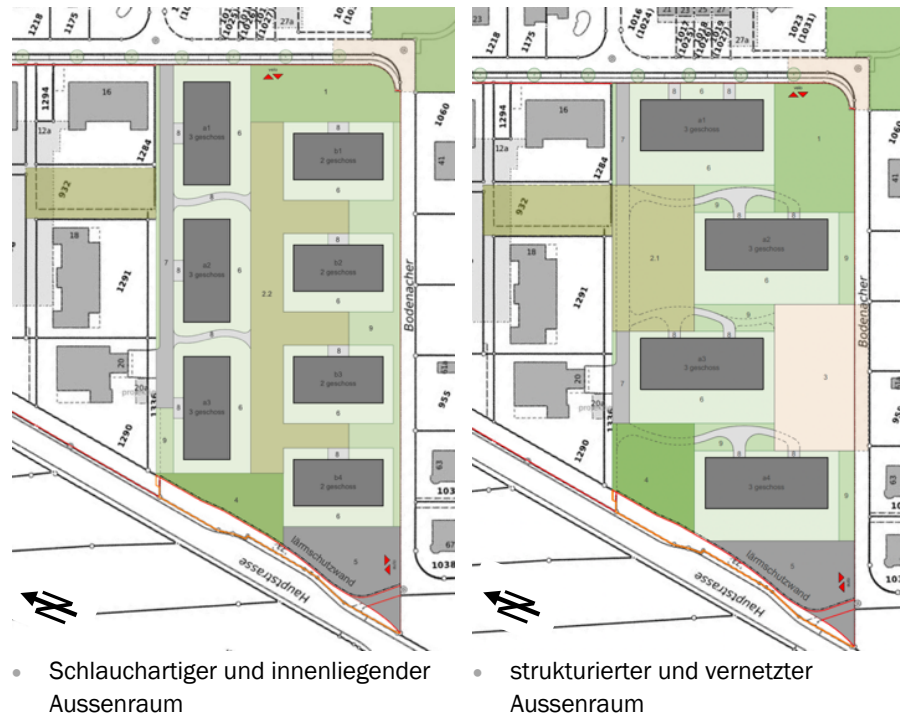


Abbildung 8 Aussenraumgrundkonzeptionen

5.2.3 Erkenntnisse Aussenraumstruktur

- Unter Berücksichtigung des bestehenden Spielflächenangebots in der unmittelbaren Umgebung ist es nicht zielführend, im Rahmen der Entwicklung des südlichen Bereichs der ZPP «Stöcklere», eine weitere grössere Spielfläche zu erstellen.
- Die Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche gemäss Art. 46a BauV ist anzustreben.
- Die bereits bestehenden Frei-/Aussenräume im Quartier sollten bestmöglich mit der Arealentwicklung verknüpft werden.
- Die Vernetzung des öffentlichen Spielplatzes der ZöN mit dem Planungsgebiet, insbesondere über den Strassenraum hinweg stellt ein Mehrwert dar. Die erste Bautiefe der östlichen Parzellenecke Nr. 920 soll daher von einer Überbauung freigehalten werden.
- Innerhalb des Planungsgebietes können unterschiedliche Frei-/Aussenraumtypen (private/gemeinschaftliche/öffentliche) für die Bewohnenden und für Tiere/Pflanzen angeboten werden.
- Die Setzung und die Grundfläche der Gebäude haben einen direkten Einfluss auf die Quantität und Qualität der Aussenräume.
- Durch eine kompakte und lockere Anordnung der Baukörper sind unterschiedliche und grosszügige Frei-/Aussenräume realisierbar.
- Die qualitätvollen Aussenräume sind mittels einer minimale Umgebungsfläche sicherzustellen. Somit können grösstmögliche Flächen für den Aussenraum umgesetzt werden.
- Weitere Aspekte wie Ökologie, Biodiversität, Versickerung, Retention sollen in der weiteren Planung beachtet werden.

5.3 Erschliessung und Verkehrsauswirkungen

Mit der Machbarkeitsstudie wurden die Erschliessung des Planungsperimeters direkt ab der Kantonsstrasse, die Erschliessung über die bestehende Quartierstrassen und die vorhandenen Kapazitäten analysiert. Weiter wurde geprüft, ob eine Entwicklung des Planungsgebiets aus verkehrsplanerischer Sicht ohne Anpassungen am bestehenden Erschliessungssystem möglich ist. Hierfür wurden verschiedene Erschliessungsvarianten ausgearbeitet.

5.3.1 Strassennetz und Verkehrsaufkommen

Bestehendes
Strassennetz

Das Strassennetz rund um das Planungsgebiet gliedert sich in die verkehrsorientierte Hauptstrasse (Kantonsstrasse), die siedlungsorientierte Sammelstrasse Stöcklerengasse sowie die siedlungsorientierte Erschliessungsstrasse Bodenacher/Schatzacher. Der Verkehr auf der Hauptstrasse mit rund 4'000 Fahrzeugen pro Tag gilt aus verkehrsplanerischer Sicht als moderat.



Abbildung 9 Strassennetz des Quartiers Bodenacher/Stöcklere

Heutiges
Verkehrsaufkommen

Die Strasse «Bodenacher» weist eine Strassenbreite von rund 4,2 m und ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von etwa 330 Fahrzeugen auf. Die Strasse «Schatzacher» misst rund 4,3 m bei gleichem DTV. Das Verkehrsaufkommen ist niedrig und die Quartierstrassen weisen genügend Kapazitätsreserven auf. Auf beiden Strassen wurde eine Tempo-30-Zone umgesetzt.

Maximal prognostizier-
tes Verkehrsaufkom-
men

Gemäss erster Einschätzung könnten innerhalb des Planungsperimeters maximal 65 Wohneinheiten realisiert werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohneinheiten im Quartier und des bisherigen Verkehrs würde dies nach grober Schätzung allenfalls maximal zu einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens führen. Ein Strassenausbau infolge der geplanten Arealentwicklung ist aus verkehrstechnischer Sicht jedoch nicht erforderlich, da die zulässige verkehrliche Belastbarkeit von Erschliessungsstrassen immer noch eingehalten ist.

5.3.2 Anbindung des Planungsgebiets direkt an die Kantonsstrasse

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde zudem die Möglichkeit in Betracht gezogen, das Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr direkt ab der Hauptstrasse bzw. Kantonsstrasse zu erschliessen. Mit dieser Möglichkeit wäre das bestehende Quartier grösstmöglich von weiterem Verkehrsaufkommen entlastet gewesen. Aufgrund der Sanierung der Bushaltestelle «Bodenacher», der Kantonsstrasse sowie des neu geplanten Velowegs entlang der Kantonsstrasse ist eine direkte Erschliessung des Planungsgebiets ab der Hauptstrasse nicht möglich und ein weiterer Anschlusspunkt an die Kantonsstrasse erübrigt sich somit.

5.3.3 Erschliessungsvarianten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden drei Erschliessungsvarianten (EV) geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die EV1 mit dem Anschlusspunkt in der südlichen Ecke des Planungsperimeters die beste Lösung ist, da mit dieser Variante der Verkehr möglichst direkt vom übergeordneten Strassennetz (Hauptstrasse) in die Einstellhalle geleitet wird und dadurch die übrigen Quartiersstrassen nicht weiter belastet werden.



EV1: Erschliessung im Süden
(Bestvariante)



EV2: Erschliessung im
Einbahnsystem (verworfen)



EV3: Erschliessung im Osten
(Verworfen)

5.3.4 Erkenntnisse Erschliessung und Verkehrsauswirkungen

- Die Erschliessung des Planungsgebiets ab der Haupt-/Kantonsstrasse ist nicht möglich.
- Das bestehende Strassennetz, sowohl übergeordnet als auch auf Quartiersebene, weist aus verkehrsplanerischer Sicht bezüglich der täglichen Fahrten noch genügend Kapazitätsreserven auf.
- Die Strassenbreite ist auch im Hinblick auf eine Entwicklung des Planungsgebiets ausreichend dimensioniert.
- Die Erschliessungsstrasse Bodenacher soll weiterhin im Gegenverkehr und für das Quartier durchgehend befahrbar bleiben.
- Der Erschliessungspunkt zur unterirdischen Einstellhalle in der südlichen Ecke des Planungsgebiets wird als richtig erachtet. Somit kann der motorisierte Individualverkehr möglichst direkt vom übergeordneten Strassennetz in die Einstellhalle geführt werden.

- Die oberirdische Parkierung soll möglichst vermieden werden. Die MIV-Parkierung der Bewohnenden soll unterirdisch in der Einstellhalle erfolgen.
- Für den Fuss- und Veloverkehr sind mehrere Zugangs- und Anschlussmöglichkeiten zum Planungsgebiet vorzusehen.

6. Empfehlungen

Auf Basis der Erkenntnisse aus den Themenschwerpunkten Bebauung (Nutzungsmass und Struktur), Aussenraum und Erschliessung wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie Empfehlungen für die Überarbeitung der ZPP 1 «Stöcklere» formuliert.

6.1 Generelle Empfehlungen

- Der heutige Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Stöcklere» soll in zwei Sektoren unterteilt werden. Ein Sektor bildet der bereits überbaute Bereich im Norden und ein weiterer Sektor bildet der heute unüberbauten Bereich im Süden.
- Die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie dienen als fachliche Grundlage für die Änderung der ZPP 1 «Stöcklere» im südlichen Sektor.
- Der Schlussbericht zur Machbarkeitsstudie soll als Bearbeitungsgrundlage für eine weiterführende Arealentwicklung und für die Änderung der Überbauungsordnung «Stöcklere» dienen.
- Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

6.2 Konkrete Empfehlungen

6.2.1 Zonenplanänderungen

- Der Perimeter der ZPP 1 «Stöcklere» soll mittels einer Sektorengrenze in einen Sektor a (bereits überbauter Bereich im Norden) und einen Sektor b (heute unüberbauter Bereich im Süden) unterteilt werden.
- Der Sektor b soll neben der Parzelle Nr. 920 (im Eigentum der Einwohnergemeinde Bellmund) auch die Parzelle Nr. 1336 (im Eigentum der Burgergemeinde Bellmund) umfassen. Dies ermöglicht eine gesamtheitliche Betrachtung der inneren Erschliessungsanlagen.
- Die an den Sektor b angrenzende Erschliessungsstrasse «Bodenacher» soll in den ZPP-Perimeter bzw. Sektor b integriert werden. Dies ermöglicht eine Verbesserung der Detailerschliessungsstrasse und Optimierung der Strassenraumnutzung.

6.2.2 Baureglementsänderungen

Die bestehenden ZPP-Bestimmungen sind unter Umständen den jeweiligen Sektoren zuzuordnen. Für den Sektor b werden folgende Bestimmungen empfohlen:

Bebauung / Dichte

- Das Nutzungsmass bzw. die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) soll auf minimal 0.6 und auf maximal 0.8 festgelegt werden. Sofern ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchgeführt wird, kann das Nutzungsmass auf max. 0.9 GFZo erhöht werden.
- Die Geschossigkeit der Gebäude sollte auf maximal drei Vollgeschosse plus Attikageschoss beschränkt werden.
- Es ist ein minimaler Bauabstand nach aussen gegenüber privatem Grund einzuführen. Gegenüber öffentlichen Strassen sollten die Strassenabstände gelten.
- Entlang der südlichen Grenze der Parzelle Nr. 920 sind die Hauptbauten stirnseitig zur angrenzenden Strasse auszurichten, um eine offene Gebäudesetzung zu schaffen und die Vernetzung mit dem Quartier zu stärken.

Aussenraum

- Es soll eine minimale Umgebungsfläche festgelegt werden, damit eine hohe Qualität der Aussenräume auch mit einer baulichen Verdichtung gewährleistet bleibt.
- Die erste Bautiefe an der östlichen Ecke der Parzelle Nr. 920 ist von Hauptbauten freizuhalten, um die Vernetzung der Freiräume mit dem öffentlichen Spielplatz auf Parzelle Nr. 917 zu gewährleisten.

Erschliessung

- Die Erschliessung soll wie bisher über die Strasse «Bodenacher» erfolgen.
- Die Erschliessung und Zufahrt zu den angrenzenden Liegenschaften (Gebäude entlang der Sektorengrenze sowie die Gebäude entlang des Bodenachers) sind stets sicherzustellen.
- Die Parkierung für Motorfahrzeuge und Motorfahräder der Bewohnenden und Beschäftigten hat unterirdisch zu erfolgen, damit der Aussenraum von parkierten Fahrzeugen freigehalten werden kann.
- Der Anschlusspunkt zur unterirdischen Einstellhalle für den motorisierten Verkehr ist in der südlichen Ecke der Parzelle Nr. 920 festzulegen. Dies ermöglicht die kürzeste Zufahrt ab der Kantonsstrasse.
- Für den Fuss- und Veloverkehr sind mehrere Zugangs- und Anschlussmöglichkeiten vorzusehen.

7. Danksagung und Verabschiedung

Die Spezialkommission «Stöcklere» und der Gemeinderat Bellmund bedankt sich beim interdisziplinären Bearbeitungsteam für die geleistete Arbeit.

Der Gemeinderat Bellmund verabschiedet den vorliegenden Schlussbericht zur Machbarkeitsstudie «Arealentwicklung Stöcklere» als fachliche Grundlage für die Änderung der ZPP 1 «Stöcklere» im südlichen Sektor sowie als Bearbeitungsgrundlage für die weiterführende Arealentwicklung und der Änderung der Überbauungsordnung «Stöcklere».

Bellmund, den 2. Februar 2026
Der Gemeinderat

Anhang

Anhang 1 Übersicht verworfene Variantenfächer

Nachfolgend werden alle während den Workshops (WS1 und 2) geprüften sowie verworfenen Bebauungsvarianten aufgeführt und kurz beschrieben:

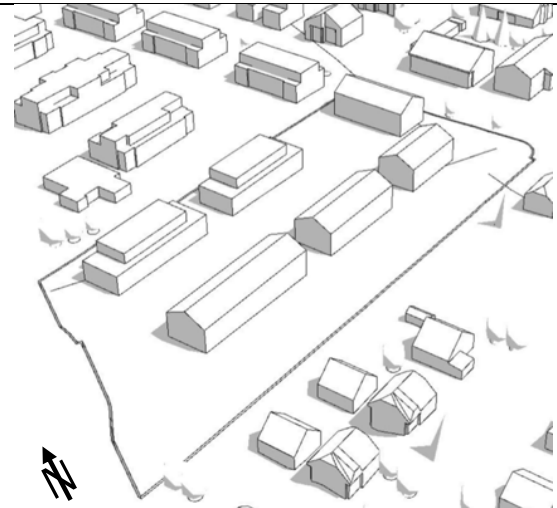
WS1: Bebauung gemäss bestehender Überbauungsordnung



Situationsplan

Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.5
- 2 Vollgeschosse plus Attika
- 6 Baukörper



Modellansicht

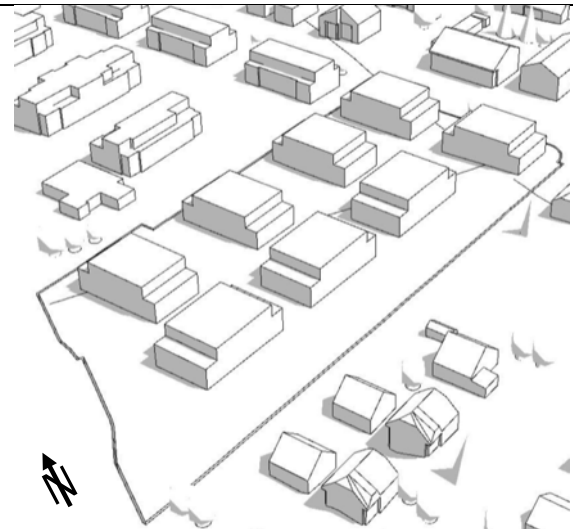
WS1: Variante 1 (verworfen)



Situationsplan

Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.7
- 2 Vollgeschosse plus Attika
- 8 Baukörper



Modellansicht

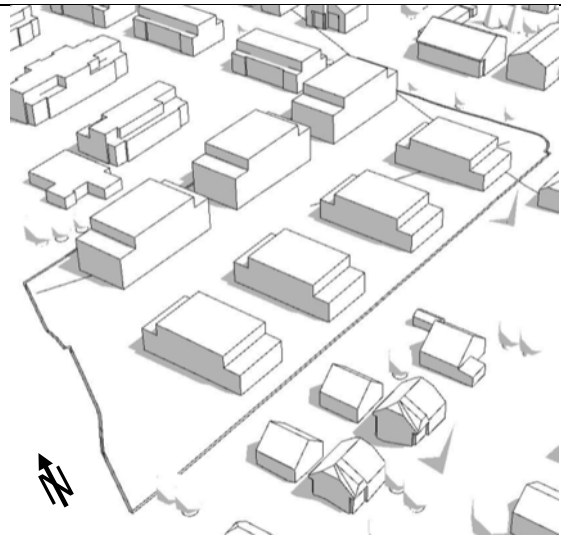
WS1+2: Variante 2a (entspricht Variante 1 in Kap. 5.1.3)



Situationsplan

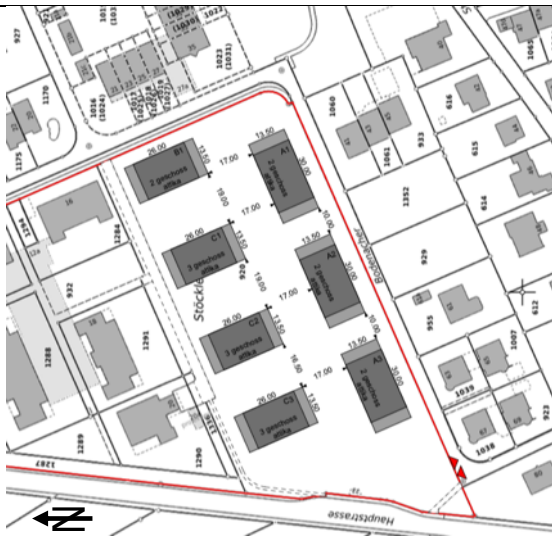
Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.8
- Stirnseitig zur Strasse hin 2 Vollgeschosse plus Attika und zur Mitte 3 Vollgeschosse plus Attika
- 7 Baukörper



Modellansicht

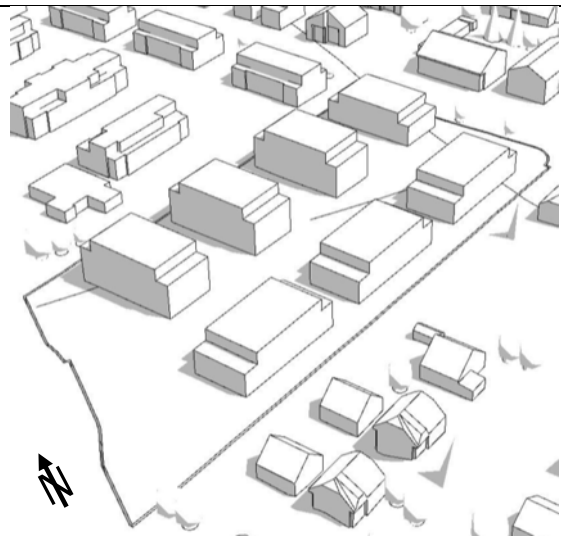
WS1+2: Variante 2b (verworfen)



Situationsplan

Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.8
- Längsseitig zur Strasse hin 2 Vollgeschosse plus Attika und in der Mitte 3 Vollgeschosse plus Attika
- 7 Baukörper



Modellansicht

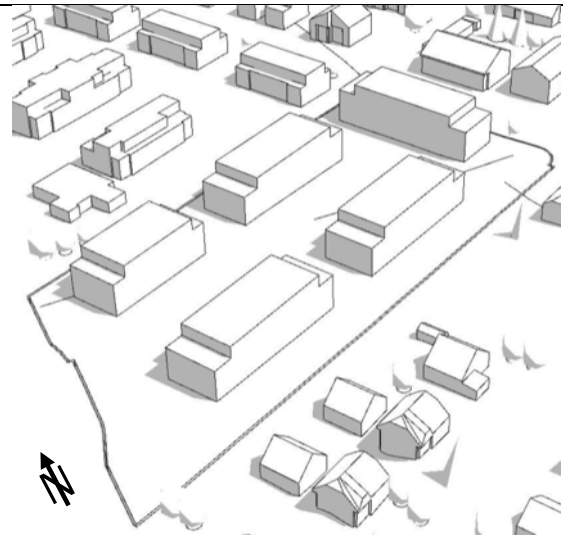
WS1: Variante 3 (verworfen)



Situationsplan

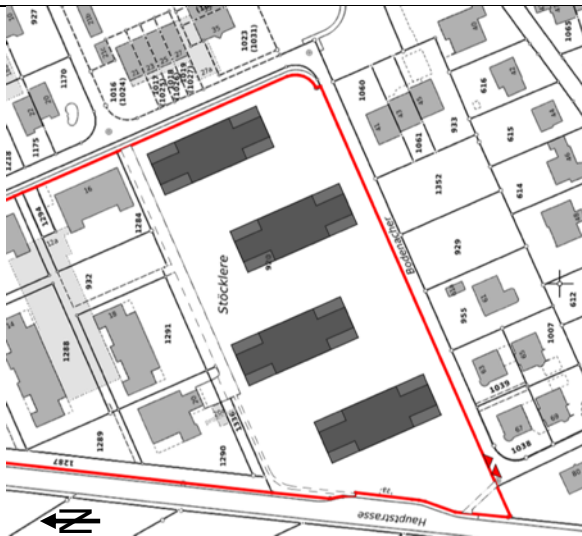
Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.9
- 3 Vollgeschosse plus Attika
- 5 Baukörper



Modellansicht

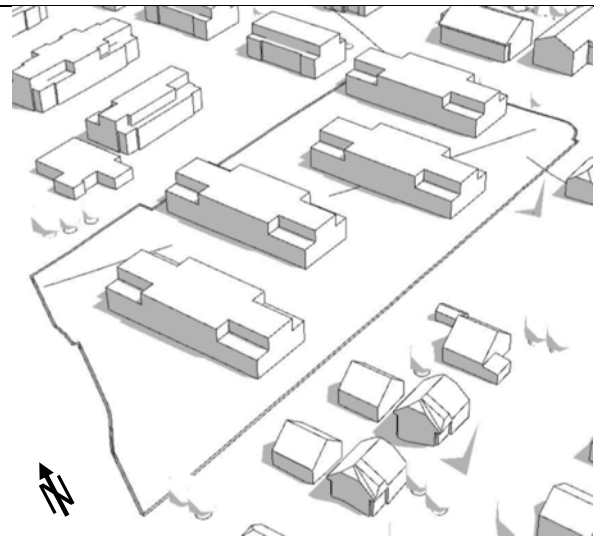
WS1: Variante 4a (verworfen)



Situationsplan

Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.64
- 2 Vollgeschosse plus Attika
- 4 Baukörper



Modellansicht

Kurzbeschreibung:

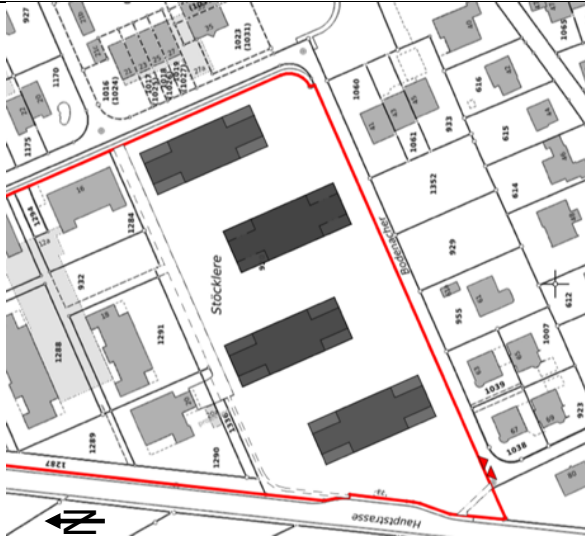
-

Kurzbeschreibung:

-
- An aerial photograph of a city block. A large rectangular area is outlined in white, containing several large, multi-story buildings. The surrounding area includes smaller buildings, streets, and green spaces. A north arrow is located in the bottom left corner.

Modellansicht

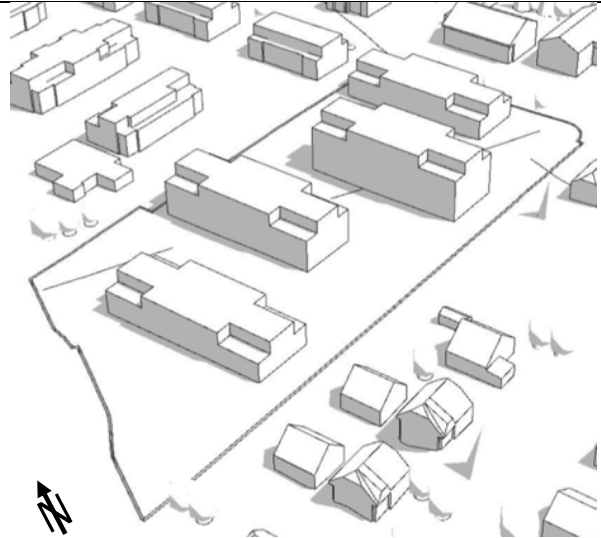
WS1: Variante 4d (verworfen)



Situationsplan

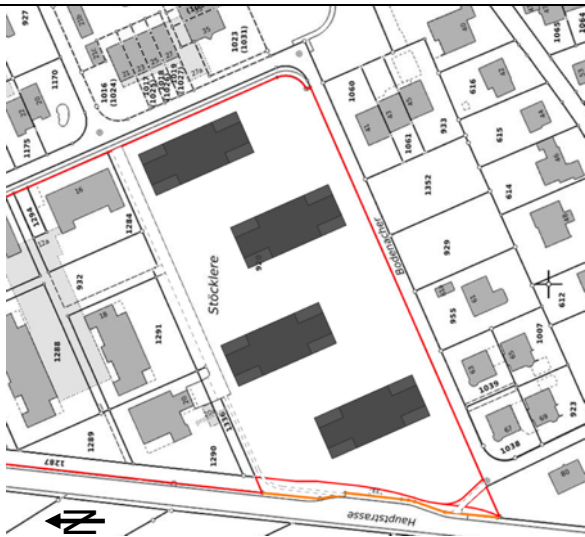
Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.82
- 2, 3 und 4 Vollgeschosse plus Attika
- 4 Baukörper



Modellansicht

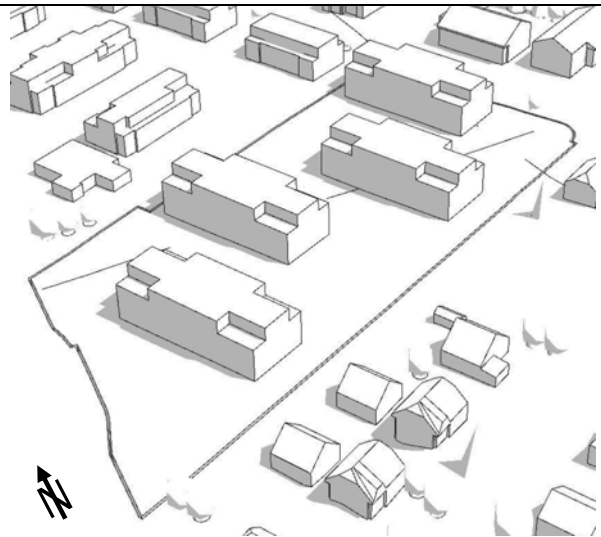
WS2: Variante 4b (entspricht Variante 3 in Kap. 5.1.3)



Situationsplan

Kurzbeschreibung:

- GFZo 0.79
- 3 Vollgeschosse plus Attika
- 4 Baukörper



Modellansicht