

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Belp

Änderung Überbauungsordnung ZPP I «Seftigenstrasse» (ehem. ZPP I «Altes Spital»)

Änderung Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Sektor I

Februar 2026

Änderungen zur rechtskräftigen Überbauungsordnung sind rot dargestellt.

Art. 1

- Zweck
- Mit der **Überbauungsordnung** ZPP Nr. I ~~«Altes Spital»~~ **«Seftigenstrasse»** wird folgender Planungszweck verfolgt:
- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
 - Eingliederung in bestehende Überbauung
 - Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse
 - Verwendung erneuerbarer Energie

Art. 2

- Wirkungsbereich
- Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I ~~«Altes Spital»~~ **«Seftigenstrasse»** gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3

- Stellung zur Grundordnung
- Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Art. 4

- Inhalt des Überbauungsplans
- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
~~der Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung~~
 - die Bezeichnung und Abgrenzung der Sektoren
 - die Lage, Abmessung und Bezeichnung der ~~Baufelder~~ **Baubereiche** für oberirdische Hauptgebäude ~~und Teilbereiche~~
 - die ~~Geschosszahl~~ **Anzahl Vollgeschosse**
~~der Baubereich unterirdischer Lichtschacht~~
~~der Baubereich für Nottreppe~~
~~der Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten~~
 - die Bereiche der überdachten Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos ~~und der Besucherparkplätze~~
 - ~~die Lage des der~~ **Erschliessungsbereichs**
 - die Bereiche für Besucher-/Mitarbeiterparkplätze
 - die ~~Terrainhöhenkoten~~ **Kote des massgebenden Terrains/ Gebäudehöhenkoten** max. Kote Fassadenhöhe traufseitig (m ü.M.)
 - ~~die Lage der der~~ **Bereich für die Zufahrt**
 - ~~die Lage der die~~ **Detailerschliessung mit Wendepplatz und Absperrpfosten**
 - die ~~Lage der~~ **öffentlichen Fusswegverbindung (Detailerschliessung)**
 - die siedlungsinternen Wege und Plätze
~~die siedlungsinterne Fusswegverbindung~~
 - die Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, ~~Spielwiese~~ **Aufenthalt**
 - ~~die Lage des der~~ **Bereichs für Containerabstellplatz**
 - ~~die Lage der die~~ **Grünbereiche**

- die Lage der bestehenden Hochstammbäume
- die Pflanzbereiche für Hecken
- die Landeskoordinaten der Eckpunkte ~~des Baufeldes B~~ der Baubereiche, Sektor II
- die Koordinaten der Inhalte, Sektor I
- die Referenzvermessung

² Im Überbauungsplan werden hinweisend geregelt:

- die siedlungsinternen Fusswegverbindungen
- die abzurechnenden Gebäude
- die bestehenden Gebäude
- die Hangkante/Böschung
- die Pflanzbereiche für Bäume
- die Änderung (Altbestand Baubereich/Wendenische)
- die Veloabstellplätze

Art. 5

Sektoren

¹ Sektor I umfasst das Areal des ~~Alten Spitals~~ Wohnheims Belp mit ~~Nebengebäuden und~~ Aussenbereichen.

² Sektor II umfasst das Areal für Wohnbauten mit Garagierung und Aussenbereichen.

Art. 6

~~Baufelder~~ Baubereiche / Baulinien und Privatgärten

¹ Die ~~Baufelder~~ Baubereiche werden durch Baulinien gemäss Art. ~~90~~ 96a ff. des kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

² In Sektor I ~~kann nebst dem bestehenden Alten Spitalgebäude (Baufeld A) im bezeichneten Baufeld A1 eine zweigeschossige Erweiterung realisiert werden. Im Baufeld A2 ist ein Pavillonbau mit einer Gebäudehöhe von max. 7.0 m gestattet. Zudem sind im speziell bezeichneten Bereich unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten gestattet. Sie sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.~~ ist im Baubereich A ein Neubau anstelle des bestehenden Wohnheims zulässig.

³ Zur Sicherung der Qualität des Bauprojekts im Sektor I ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen.

⁴ Das Richtprojekt vom Februar 2024 ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts im Sektor I und der Beurteilung beizuziehen (wegleitend, nicht rechtsverbindlich).

⁵ In Sektor II ist ~~im Baufeld~~ in den Baubereichen B1 und B2 eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren, eine Einzelbauweise ist untersagt. ~~Im Baufeld~~ In den Baubereichen B1 und B2 sind nebst Wohnbauten auch private Gärten und eine siedlungsinterne Fusswegverbindung zu erstellen.

~~Im Baufeld C ist eine eingeschossige Trafoanlage mit Flachdach zugelassen.~~

^{4 6} Im ~~Baufeld~~ Baubereich B1 beträgt die maximale Gebäudelänge 25.0 m. ~~Das künftige Gebäude muss~~ müssen zwingend an die westliche ~~Baufeldbe-~~grenzung-Baubereichsbegrenzung angebaut werden.

^{5 7} ~~Zwischen den Baufeld A und A2 sind keine auskragenden Gebäudeteile gestattet und eine Durchfahrt für den Notfallverkehr freizuhalten.~~ Allfällig notwendige Notausgänge sind im Sektor 1 ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 7

Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung mit Aussichtsplatz, Kinderspielplätzen und Feuerstelle hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist spätestens mit der Baueingabe für den jeweiligen Sektor einzureichen.

Art. 8

Art der Nutzung

¹ In Sektor I sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims ~~und des Spitals~~ aufweisen.

² In Sektor II ist Wohnnutzung gemäss Wohnzone (Art. ~~34~~ 211 Abs. 2 BR) gestattet.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 9

Mass der Nutzung

Die maximale ~~Bruttogeschossfläche~~ Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. ~~93 BauV~~ 28 Abs. 2 und 3 BMBV beträgt ~~4'250~~ 5'000 m² für den Sektor I und ~~4'700~~ 2'000 m² für den Sektor II.

Art. 10

Geschosszahl

¹ In ~~Baufeld~~ Baubereich A ~~richten sich Geschosszahl und Gebäudehöhe nach dem bestehenden Gebäudevolumen~~ sind Bauten mit maximal 3 Vollgeschossen gestattet. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

² In ~~Baufeld~~ den Baubereichen ~~A1, A2~~ B1 und B2 sind Bauten mit 2 Vollgeschossen gestattet. Attikageschosse sind zulässig.

Art. 11

~~Gebäude- und
Terrainhöhenko-
ten~~ Fassadenhöhe
traufseitig und
Kote massgeben-
des Terrain

¹ Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig (oberkant offene oder geschlossene Brüstung) ist ~~Baufeld B (Teilbereiche B1 und B2)~~ in den Baubereichen A sowie B1 und B2 mit Höhenkoten (m ü.M.) festgelegt.

² Das Niveau ~~des fertigen~~ massgebenden Terrains wird mit ~~Terrainhöhenkoten~~ der Kote des massgebenden Terrains festgelegt (m ü.M.). Diese dürfen um maximal 0.5 m über- oder unterschritten werden ~~und gelten als unterer Referenzpunkt.~~

Art. 12

Dachgestaltung,
Dachaufbauten

¹ In den ~~Baufeldern~~ Baubereichen ~~A2 und B~~ A, B1 und B2 sind nur Flachdachbauten gestattet. ~~Im Baufeld B~~ In den Baubereichen B1 und B2 ist ein zusätzliches Attikageschoss gestattet. Die Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

² Im Baubereich A sind über der maximalen Höhenkote lediglich technisch bedingte Dachaufbauten zugelassen. Diese sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und es ist sicherzustellen, dass die Umsetzung in der nötigen Sorgfalt erfolgt. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Art. 13

Erschliessungs-
bereich, Garagie-
rung, Besucher-
parkplätze

¹ Die Verkehrserschliessung der Sektoren I und II erfolgt über den ~~bezeichneten Erschliessungsbereich~~. Im Sektor I sind Abstellplätze für Autos, Roller, Motorräder und Velos ~~im bezeichneten Erschliessungsbereich, im Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten und~~ im Bereich für Besucher- ~~und Mitarbeiter~~ parkplätze gestattet.

² Zusätzlich sind im Sektor I gedeckte An- und Kleinbauten gemäss Baureglement für einen gedeckten Sitz- und Aufenthaltsplatz und für gedeckte Veloabstellplätze (im Erschliessungsbereich resp. im Bereich für siedlungsinterne Wege und Plätze) zulässig.

^{2 3} In Sektor II ist eine überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos zu erstellen. Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig bis OK Flachdach beträgt ~~3.0~~ 3.5 m.

Art. 14

Detailerschliessung
mit Wendeplatz

Auf dem Krankenhausweg ist eine 2.5 m breite Notzufahrt mit Wendeplatz sicherzustellen.

Art. 15

Öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung) Es ist eine 2.5 m breite stufenfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen. ~~Der Krankenhausweg ist mit den Fussgängeranlagen des Wohnheims und des Spitals zu verbinden.~~

Art. 16

Siedlungsinterne Wege und Plätze, siedlungsinterne Fusswegverbindung

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsbereich und Gebäudezugang.

² Die siedlungsinterne Fusswegverbindung führt durch ~~Baufeld B~~ die ~~Baubereiche B1 und B2. Sie ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.~~

Art. 17

Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle

~~An den bezeichneten Orten~~ In den bezeichneten Bereichen sind einfach gestaltete und gut integrierte Aufenthalts- und Spielbereiche zu schaffen.

Art. 18

Bereich Containerabstellplatz

Im bezeichneten Bereich ist ein gut integrierter und sorgfältig gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen. ~~Die kantonale Baulinie kann unter Einhaltung der einschlägigen VSS-Nomen (z.B. Grundstückszufahrten, Sichtweiten) unterschritten werden.~~

Art. 19

Grünbereiche

Die bezeichneten Grünbereiche sind extensiv zu begrünen.

Art. 20

Bäume und Hecken

¹ Die bezeichneten bestehenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. An den bezeichneten Pflanzbereichen sind niedrige Hecken zu pflanzen.

² Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 7 festzulegen. ~~Sie ist im Überbauungsplan für den Sektor I hinweisend dargestellt.~~

Art. 21

Energie

~~Bezüglich Einsatz erneuerbarer Energien gelten die Vorschriften der ZPP Nr. I «Altes Spital» gemäss Baureglement. Es besteht gilt eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Spital und Altersheim Belp und Bezirksspital zum~~

~~entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung.~~

¹ Neubauten sind an das Nahwärmenetz des Spitals und Altersheims Belp anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 120 m ist.

² Wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

³ Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche

- a. weniger als 50 m² oder
- b. max. 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000 m² beträgt.

⁴ Soweit die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit nicht gegeben ist, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme zu nutzen.

Art. 22

Lärm Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 23

Vereinbarung Soweit notwendig ist ~~Die~~ Umsetzung der Überbauungsordnung ~~wird mit~~ durch privatrechtlichen Vereinbarungen ~~geregelt~~ sicherzustellen.

Art. 24

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung 28. Mai 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger ...
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Namens der Einwohnergemeinde

Die Präsident Die Sekretärin

.....
Stefan Neuenschwander Annina Straub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp,

.....
Annina Straub, Leiterin Präsidiales und Sicherheit

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**