

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Belp

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



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt Sektor I

Februar 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Belp, Gartenstrasse 2,
Postfach 64, 3123 Belp

Auftraggeberin

Domicil Bern AG, Engehaldenstrasse 20, Postfach,
3001 Bern

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, 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
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Orthofoto des Areal (Quelle: swisstopo)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	6
1.4 Vorgehen und Qualitätssicherung	10
2. Richtprojekt	10
2.1 Städtebau	10
2.2 Funktions- und Nutzungskonzept	12
2.3 Frei- und Aussenraum	14
2.4 Erschliessung und Parkierung	15
3. Änderung der Überbauungsordnung	16
3.1 Zielsetzungen	16
3.2 Änderung Überbauungsplan	16
3.3 Änderung Überbauungsvorschriften	17
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	20
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	20
4.2 Ortsbild und Landschaft	20
4.3 Verkehr	21
4.4 Energie	22
4.5 Lärmschutz	23
4.6 Dienstbarkeiten	23
4.7 Nicht betroffene Aspekte	24
5. Verfahren	24
5.1 Termine	24
5.2 Vorprüfung	25
5.3 Öffentliche Auflage	25
5.4 Beschlussfassung und Genehmigung	25
Anhang	27
Anhang 1 Lärmtechnische Abklärung für Studienauftrag	27

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Wohnheim Belp liegt oberhalb des Dorfkentrums und des Bahnhofareals an der Seftigenstrasse. Das Areal umfasst die Grundstücke Gbbl.-Nrn. 93 und 3022 sowie den mit Parkplätzen besetzten Teil des Grundstück Gbbl.-Nr. 3055. Die Fläche beträgt gut 5'900 m². Auf dem Areal steht heute das sich im Eigentum der gemeinnützigen Stiftung Serena befindliche und durch die Domicil Bern AG geführte Wohnheim Belp.



Abb. 1 Das Areal «Wohnheim Belp» und das Umfeld aus der Vogelperspektive
(Quelle: swisstopo)

Die Parzelle Belp Gbbl.-Nr. 93 liegt im Eigentum der Einwohnergemeinde Belp. Die Stiftung des Vereins für das Alter Sektion Bern-Stadt Bern (heute Stiftung Serena) verfügt über das Baurecht und ist ihrerseits Grundeigentümerin der Parzelle Belp Gbbl.-Nr. 3022. Das Grundstück Belp Gbbl.-Nr. 3055 befindet sich im Eigentum der Stockwerkeigentümerschaft der Parzellen Belp Gbbl.-Nrn. 3150 und 3151.



Abb. 2 Luftbild mit amtlicher Vermessung (Quelle: Geoinformation Bern-Mittelland)

1.2 Vorhaben

Die Stiftung Serena beabsichtigt auf dem Areal einen Ersatzneubau zu realisieren. In den Jahren 2018 und 2019 wurde im Hinblick auf das Neubauvorhaben ein Studienauftrag veranstaltet, aus welchem die Studie der Matti Ragaz Hitz Architekten als Siegerprojekt hervorging. Basierend auf diesem Ergebnis und im Rahmen der bereits mit der Ortsplanungsrevision angepassten Bestimmungen im Baureglement der Einwohnergemeinde Belp soll nun die bestehende Überbauungsordnung angepasst werden.

1.3 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

1.3.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan
Siedlung

Die Parzellen Belp Gbbl.-Nr. 93, 3022 und 3055 befinden sich im Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. I, welche im Rahmen der aktuell noch laufenden Ortsplanungsrevision zur ZPP Nr. I «Seftigenstrasse» umbenannt und gestützt auf das Resultat des abgeschlossenen Studienauftrags inhaltlich angepasst wird.

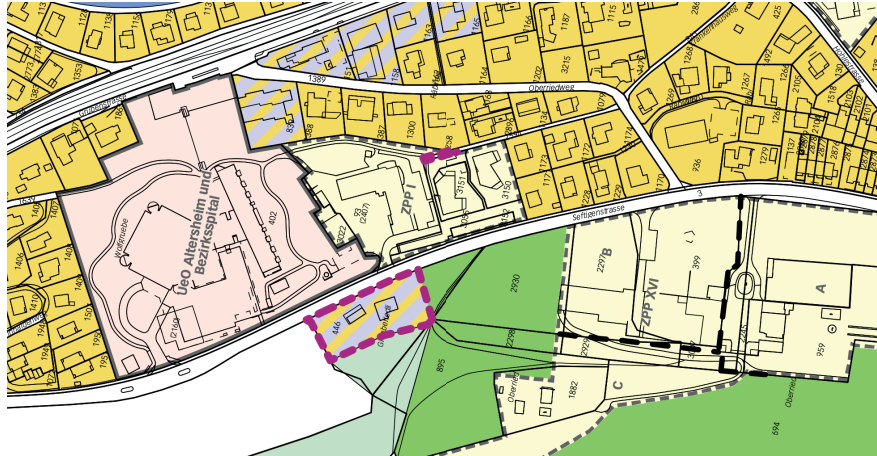


Abb. 3 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung, Stand Genehmigungsverfahren (Mai 2023): Zonen mit Planungspflicht (beige), Wohnzone W2 (gelb), Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb-violett schraffiert), Zone mit bestehender Überbauungsordnung (rosa), Grünzone GR (grün).

Baureglement

Die ZPP ist künftig – analog zur bestehenden Überbauungsordnung – in zwei Sektoren unterteilt. Der Sektor I umfasst den nördlichen Bereich mit dem bestehenden Wohnheim Belp, im Sektor II besteht eine Wohnüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung beschränkt sich inhaltlich auf den Sektor I.



Abb. 4 Skizze im Baureglement mit Abgrenzung der Sektoren

Gemäss Art. 92 Abs. 1 BauG hat die Grundordnung für jede Zone mit Planungspflicht den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen.

Nachfolgend werden die für den Sektor I relevanten Bestimmungen in Art. 312A im revidierten Baureglement wiedergegeben und erläutert.

Zweck

Die ZPP bezweckt die Einpassung in die bestehende Überbauung und ins Orts- und Landschaftsbild sowie die Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptstrasse.

Art der Nutzung

Im Sektor I sind Nutzungen im Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims zulässig. Dies umfasst beispielsweise auch die Zufahrt, die Parkierung oder die Entsorgung.

Mass der Nutzung

Die maximale oberirdische Geschossfläche (GFo) für den Sektor I beträgt 5'000 m². Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain. Unter-niveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden min. 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, wobei Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten nach Art. 214 Abs. 9 BR unberücksichtigt bleiben.

Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse. Die maximale Kote für die Fassadenhöhe traufseitig beträgt 568.0 m ü.M. Damit ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion fixiert und darf nicht überschritten werden. Als unterer Referenzpunkt gilt das massgebende Terrain, d.h. der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

Gestaltung

Im Sektor I sind ausschliesslich Flachdächer ohne Attikageschosse zulässig. Im Übrigen richten sich die Gestaltungsvorgaben nach dem Baureglement.

Qualitätssicherndes Verfahren

Es ist festgelegt, dass die Planung des Bauvorhabens im Sektor I auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgt. Diese Vorgabe wurde mit dem durchgeführten Studienauftrag bereits erfüllt.

Erschliessung und Parkierung

Die Verkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt. Im Sektor I ist eine oberirdische Parkierung im Bereich der nördlichen Perimetergrenze zulässig. Ergänzend steht für das Wohnheim eine dienstbarkeitslich gesicherte Anzahl Parkplätze auf dem bestehenden Parkplatz zur Verfügung.

Fusswege

Der bestehende, von Südosten her kommende Krankenhausweg mit den Fussgängeranlagen des Wohnheims und des angrenzenden Spitals und Altersheims Belp zu verbinden ist.

Lärm

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Weitere Zonenpläne

Die revidierten resp. neu erlassenen Zonenpläne Naturgefahren, Gewässerräume und Landschaft enthalten keine für das Planungsgebiet relevanten Festlegungen.

1.3.2 Überbauungsordnung

Für die bestehende ZPP Nr. I «Altes Spital» besteht eine gleichnamige Überbauungsordnung vom 7. Mai 2009. Die Planung wurde seither zweimal angepasst.



Abb. 5 Auszug rechtskräftige UeO, Sektor I

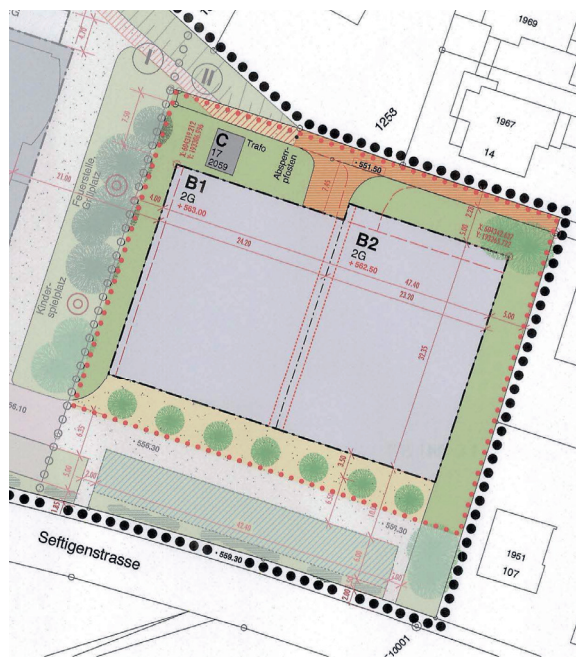


Abb. 6 Auszug rechtskräftige UeO, Sektor II

1.3.3 Kommunale Richtpläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Richtpläne Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie revidiert resp. neu erlassen.

Richtplan Verkehr

Die Sicherheit resp. der Komfort für den Veloverkehr soll auf der Seftigenstrasse mittelfristig (5-15 Jahre) erhöht werden (vgl. Massnahme V4.3 Q, «Schliessung Netzlücken»). Im Weiteren sollen die Ortseingänge ebenfalls mittelfristig aufgewertet und eine Dosierung des Verkehrs geprüft werden,

sofern der Verkehrsfluss auf der Ortsdurchfahrt nicht mehr gewährleistet werden kann (vgl. Massnahme V6.2, «Aufwertung und Dosierung Ortseingänge»).

Richtplan Energie	Der Richtplan Energie weist das Areal des Wohnheims Belp der Massnahme M02 «Geothermie/Erdwärmesonde» mit Koordinationsstand «Festsetzung» zu. Die Massnahme sieht vor, dass beim Ersatz und der Neuerstellung von Heizsystemen die Möglichkeit zur Nutzung von Erdwärme abzuklären ist (siehe ergänzende Erläuterungen in Kap. 4.4 «Energie»).
Richtpläne Siedlung, Landschaft	Die kommunalen Richtpläne Siedlung und Landschaft enthalten keine Festlegungen zum Planungsgebiet.

1.4 Vorgehen und Qualitätssicherung

Durchführung Studienauftrag	Zur Qualitätssicherung im Sinne der ZPP wurde ein Studienauftrag als Projektstudie im Einladungsverfahren in Anlehnung an Art. 3.3 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt. Dabei wurden vier Planungsteams mit der Entwicklung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts beauftragt. Das Beurteilungsgremium hat die Studie von Matti Ragaz Hitz Architekten in Zusammenarbeit mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Siegerstudie bildete die Grundlage für die Anpassung der Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) und wurde im Hinblick auf die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung zum Richtprojekt weiterentwickelt.
-----------------------------	--

2. Richtprojekt

2.1 Städtebau

Das aus der Siegerstudie weiterentwickelte Richtprojekt sieht einen Querriegel mit jeweils rechtwinklig abzweigenden Flügeln Richtung Strasse resp. Richtung Hangkante vor, woraus sich vier gleichwertige Fassaden mit vier verschiedenen Aussenräumen ergeben.



Abb. 7 Situationsplan mit Erdgeschoss, Richtprojekt Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

Durch die Einbettung in die Hanglage tritt das Gebäude grösstenteils dreigeschossig in Erscheinung, einzig an der Nordost-Fassade sind vier Geschosse sichtbar.



Abb. 8 Südfassade, Richtprojekt Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)



Abb. 9 Nordfassade, Richtprojekt Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

Der Ersatzneubau wird im Gegensatz zum bestehenden Gebäude ein Flachdach aufweisen.

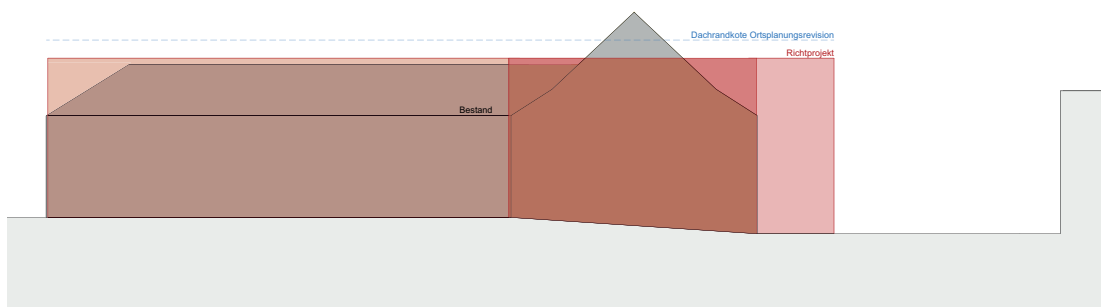


Abb. 10 Vergleich bestehendes Wohnheim (grau) mit Neubau Richtprojekt (rot) und Dachkote gemäss Überbauungsordnung (blau), Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

2.2 Funktions- und Nutzungskonzept

Das Gebäude besteht aus einem Untergeschoss (Ver- und Entsorgung, Infrastruktur), dem Erdgeschoss (öffentliche Räume, Verwaltung) und zwei Obergeschossen mit jeweils zwei Wohngruppen und zugehörigen Räumlichkeiten. Die Funktionsräume sind zentral angeordnet und die internen Betriebswege möglichst kurz konzipiert.

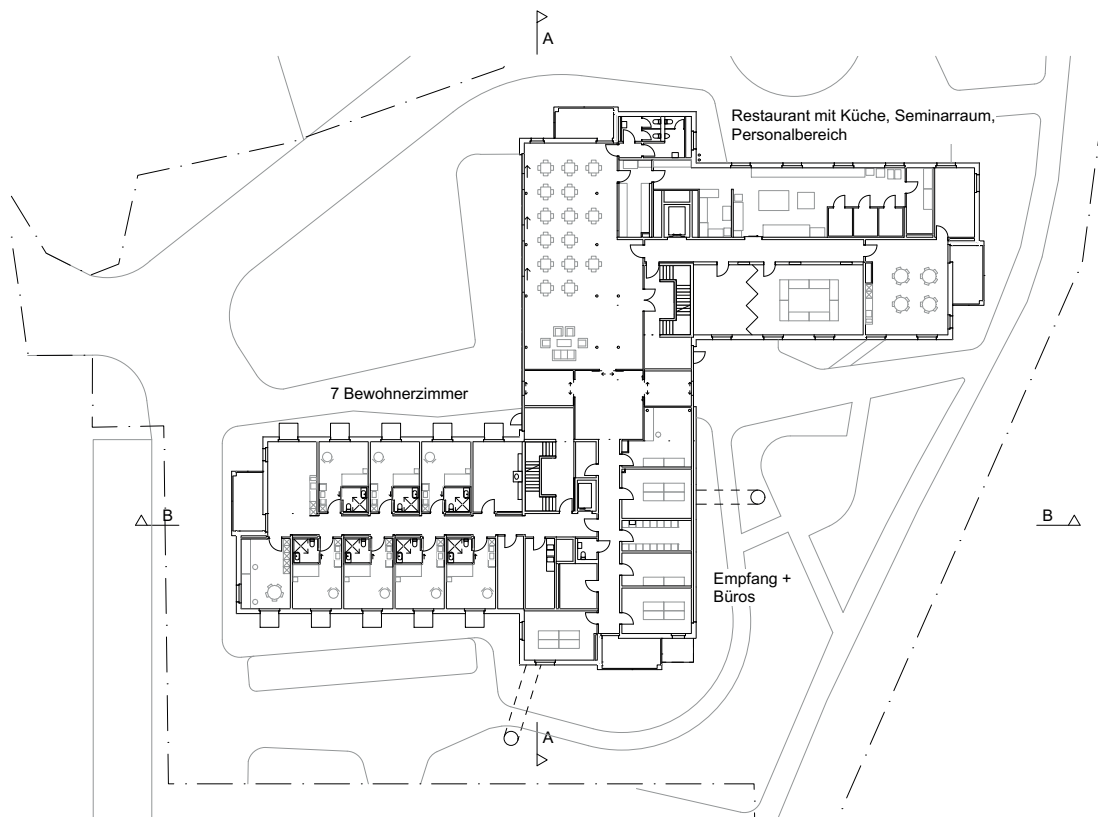


Abb. 11 Erdgeschoss, Richtprojekt Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

Der Haupteingang ist zentral in der Mitte des Querriegels an der Westfassade platziert. Vom Haupteingang gelangt man über den Wartebereich zum Empfang. Die Anlieferung sowie der Ein- und Ausgang für das Personal erfolgt über die Nordfassade. Die Küche befindet sich im ostwärts gerichteten Flügel und ist direkt mit dem Buffet und dem Restaurant verbunden. Die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche (Restaurant und Mehrzweckräume) sind zentral gelegen und bieten Zugang zu zwei Terrassen mit unterschiedlicher Exposition. Vier gemeinschaftlich nutzbare Balkone/Wintergärten mit unterschiedlicher Ausrichtung ermöglichen differenzierte Ausblicke in die Umgebung.

Schutzräume

Schutzräume werden im Untergeschoss im Schnittbereich der Baubereiche B und C sichergestellt.

2.3 Frei- und Aussenraum

Durchwegung,
 Terrainanpassung

Ein Fusswegnetz führt um das Gebäude herum, wobei teilweise die bestehenden Wege genutzt werden können. Das Terrain wird im Osten stellenweise leicht angehoben, mit dem Ziel, den Aussenraum um das Gebäude eben, gut begehbar und möglichst rollstuhlgängig zu gestalten; stellenweise sind jedoch steilere Abschnitte oder Treppen zu überwinden. Gegen die benachbarten Bauten und in Richtung der Hangkante wird ein sanfter Übergang sichergestellt.



Abb. 12 Situationsplan mit Erdgeschoss, Richtprojekt Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

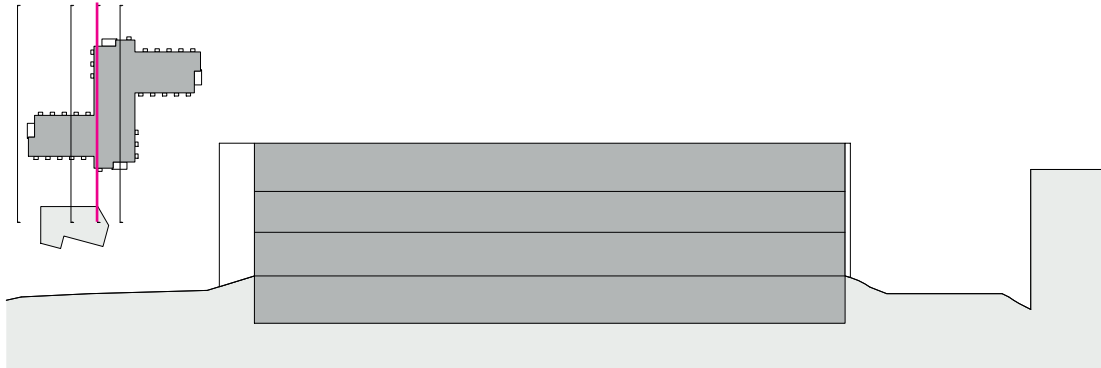


Abb. 13 Schnitt C, Februar 2024 (Quelle: matti ragaz hitz architekten ag)

Terrassen	Im Erdgeschoss sind zwei Terrassen mit unterschiedlichen räumlichen Qualitäten vorgesehen: strassenseitig als Aussensitzplatz zur Caffetteria mit Blick Richtung Längenberg, ostseitig als Terrasse mit Aussicht auf das Dorf.
Bepflanzung	Die Bepflanzung erfolgt anhand von einzelnen Hochstämmern sowie Sträuchern; die Grünflächen sind mit Staudenbepflanzungen oder als Blumenwiesen ausgebildet. Der bestehende Spielplatz auf der Südseite wird attraktiver und vielseitiger gestaltet. Die Bauminsel im Bereich der Arealzufahrt bleibt bestehen. Die Aussenräume sollen ansonsten extensiv begrünt werden; die Hangkante wird mit Bäumen ausgezeichnet.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter Verkehr	Die Arealzufahrt erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Seftigenstrasse. Die Parkierung für das Personal und Besucher erfolgt oberirdisch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit separatem Zugang zum Gebäude für das Personal. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls nordseitig, abseits des Haupteingangs; durch den Wendeplatz können gefährliche Rückwärtsfahrmanöver vermieden werden. Weitere Parkplätze stehen im Bereich südlich der Arealzufahrt zu Verfügung. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse und Anforderungen wird darauf geachtet, versiegelte Flächen möglichst zu beschränken.
Fuss- und Veloverkehr	Das Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr über die Seftigenstrasse erschlossen, welche arealseitig ein Trottoir aufweist. Der Krankenhausweg, welcher im Westen über das Areal führt, bleibt erhalten und verbindet auch künftig das Areal mit dem Dorfzentrum respektive dem nördlich liegenden Areal des Spitals und Altersheims Belp.

3. Änderung der Überbauungsordnung

3.1 Zielsetzungen

Realisierbarkeit Richtprojekt Durch die Übernahme der zentralen Elemente des Richtprojekts in die Überbauungsordnung wird sichergestellt, dass der geplante Ersatzneubau mit den im Rahmen des Studienauftrags festgestellten und explizit gewürdigten Qualitäten realisiert wird.

Gegenstand der Änderung Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf den Bereich des Sektors I gemäss der bestehenden Überbauungsordnung. In Bezug auf Sektor II werden lediglich formelle resp. messtechnisch bedingte Korrekturen und Präzisierungen vorgenommen.

Zudem erfolgt eine gesamtheitliche Überprüfung und Anpassung in Bezug auf die geltende kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen in Bauwesen (BMBV). Auch diese Korrekturen sind formeller Natur.

3.2 Änderung Überbauungsplan

Mit der Änderung des Überbauungsplans im Sektor I werden insbesondere der Baubereich A und die Abgrenzung der verschiedenen Umgebungsbereiche abgestützt auf das Richtprojekt neu festgelegt; die bisherigen Baubereiche A1 und A2 werden gestrichen. Die in der Planlegende vorgenommenen Anpassungen werden im Dokument in roter Schrift dargestellt.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.



Abb. 14 Änderung Überbauungsplan (links = alter Zustand, rechts = neuer Zustand)

3.3 Änderung Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) enthalten die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten namentlich Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen.

Die bisherigen Überbauungsvorschriften wurden im Hinblick auf das Richtprojekt und auf die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) überprüft und wo nötig angepasst. Die Änderungen werden im Dokument in roter Schrift dargestellt.

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

Zweck/Wirkungsbereich	Art. 1 bis Art. 3, Art. 5 Abgestützt auf die Anpassung der ZPP im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Name der Überbauungsordnung auf «Seftigenstrasse» geändert.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 In diesem Artikel sind die Inhalte und Hinweise des Überbauungsplans aufgeführt. Die Auflistung war bisher nicht deckungsgleich mit der Legende des Überbauungsplans, dies wird korrigiert. Insbesondere werden die hinweisend dargestellten Elemente im neuen Abs. 2 aufgeführt.
Baubereiche / Baulinien und Privatgärten	Art. 6 Der Begriff «Baufeld» wird durch den BMBV-konformen Begriff «Baubereich» ersetzt und die veralteten Verweise korrigiert. Abs. 2 zum Sektor I wird dahingehend angepasst, dass neu lediglich ein einzelner Baubereich A für den Ersatzneubau des bestehenden Wohnheims Belp besteht.
Qualitätssicherung	Zur Sicherstellung der Qualität des künftigen Bauvorhabens wird für den Sektor I festgelegt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachberatung der Gemeinde beizuziehen ist. Das Richtprojekt ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Beurteilung beizuziehen. Es wird jedoch nicht rechtsverbindlich verankert und gilt damit als wegleitend.
Baubereiche B1 und B2	In Abs. 5 wurde bei der letzten Änderung die Unterteilung des früheren Baubereichs B in die Baubereiche B1 und B2 nicht berücksichtigt. Dies wird mit der vorliegenden Änderung nachträglich korrigiert.
Notfallverkehr/-ausgang	Da im Sektor I neu lediglich ein einzelner Baubereich besteht, wird die Bestimmung im bisherigen Abs. 5 obsolet. Damit allfällig notwendige Notausgänge wie bspw. Fluchttreppen und/oder –schächte möglich sind, werden diese ausserhalb der Baubereiche als zulässig erklärt.

Mass der Nutzung	Art. 9 Die altrechtliche Bruttogeschossfläche wird neu mit der maximalen Geschossfläche oberirdisch gemäss Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV resp. gemäss Art. A111 Baureglement festgelegt. Dabei werden die maximal zulässigen Masse gemäss den Bestimmungen der ZPP Nr. I «Seftigenstrasse» im revidierten Baureglement sowohl für den Sektor I (5'000 m² GfO) wie auch für den Sektor II (2'000 m²) übernommen.
Geschosszahl	Art. 10 Die Geschosszahl für den Baubereich A wird auf maximal drei Vollgeschosse festgelegt. Neu wird jedoch lediglich ein Flachdach zulässig sein, zudem wird ein Attikageschoss im Baubereich A explizit ausgeschlossen.
Gebäude- und Terrainhöhenkoten	Art. 11 Die bisherige Gebäudehöhe wird mit dem BMBV-konformen Begriff «Fassadenhöhe traufseitig» ersetzt. Die Messweise bleibt dabei unverändert. Die Fassadenhöhe für den Baubereich A wird im Überbauungsplan gemäss den ZPP-Bestimmungen mittels einer maximalen Höhenkote auf 568.0 m ü.M. festgelegt. Das Niveau des massgebenden Terrains wird ebenfalls im Plan mit Koten des massgebenden Terrains festgelegt. Diese dürfen um maximal 0.5 m über- oder unterschritten werden und gelten als unterer Referenzpunkt.

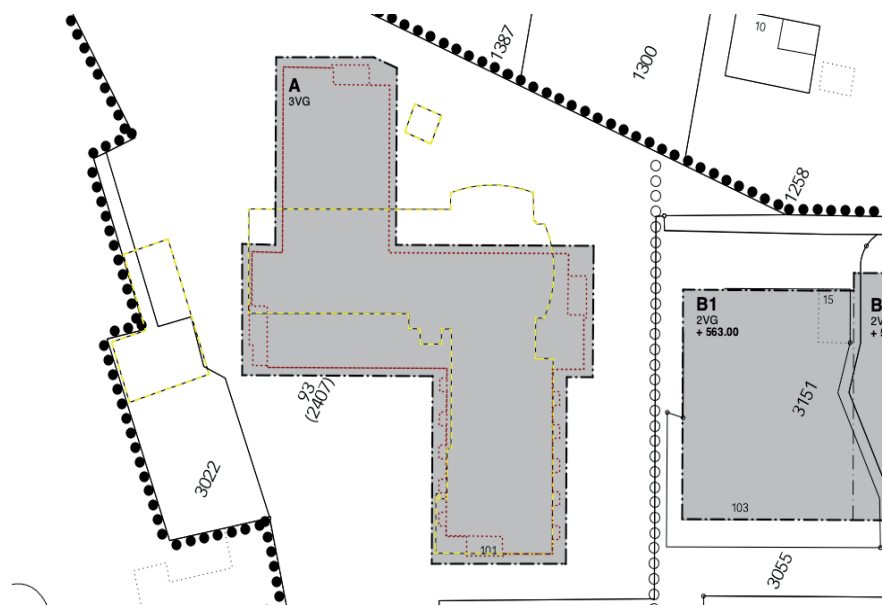


Abb. 15 Ausschnitt Überbauungsplan Baubereich A mit projektiertem Gebäude

Der Baubereich wird etwas grösser als der geplante Ersatzneubau festgelegt um für die weiteren Planungsschritte einen angemessenen Projektierungsspielraum sicherzustellen. Dieser misst von den äusseren Balkonen 1.0 m.

Dachgestaltung, Dachaufbauten	Art. 12 Zur Präzisierung der zulässigen Dachaufbauten und –gestaltung im Bau- bereich A wird eine zusätzliche Bestimmung aufgenommen, wonach über der maximalen Höhenkote lediglich technisch bedingte Dachaufbauten zugelassen sind. Diese sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen und es ist sicherzustellen, dass die Umset- zung in der nötigen Sorgfalt erfolgt. Als technisch bedingte Dachaufbauten gelten bspw. Lüftungsanlagen und Kamine. Aufbauten, welche oberirdi- sche Geschossflächen umfassen, sind nicht zulässig.
Erschliessungsbe- reich, Garagierung, Besucherpark- plätze	Art. 13 Die Verkehrserschliessung erfolgt wie bis anhin über die bestehende Are- alzufahrt ab der Seftigenstrasse. Die Darstellung wird im Überbauungsplan angepasst und damit der Anschlussbereich klar definiert. Die Abstellplätze für Autos, Motorräder und Velos sind neu im Sektor I lediglich im Bereich für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze zulässig. Gemäss rechtskräftiger Überbauungsordnung waren diese ebenfalls im Erschliessungsbereich und im Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten zulässig.
An- und Kleinbau- ten	Die unbewohnten eingeschossigen An- und Nebenbauten werden eben- falls durch den BMBV-konformen Begriff «An- und Kleinbauten» ersetzt. Für deren Regelung wird ein zusätzlicher Absatz aufgenommen. Neu sind innerhalb des Erschliessungsbereichs und im Bereich für siedlungsinter- ne Wege und Plätze An- und Kleinbauten gemäss Art. 214 des revidierten Baureglements für einen gedeckten Sitz- und Aufenthaltsbereich und für die gedeckten Veloabstellplätze zulässig. Die An- und Kleinbauten müssen somit einen minimalen Grenzabstand von 2.0 m einhalten, sofern ihre an- rechenbare Gebäudefläche 60 m² und ihre Fassadenhöhe traufseitig 4.0 m nicht überschreiten.
Überdachte Garagierung	Da der Begriff Gebäudehöhe für die überdachte Garagierung in Sektor II nicht mehr zulässig ist, wird er durch den Begriff «Fassadenhöhe traufsei- tig» ersetzt und das Mass gleichzeitig um 0.5 m angehoben. Damit wird sichergestellt, dass die bestehende Garagierung zulässig bleibt. Die zuläs- sige Gebäudefläche ergibt sich aus dem im Überbauungsplan festgelegten Bereich.
Krankenhausweg	Art. 15 Der Artikel wird mit der Bestimmung gemäss der revidierten ZPP ergänzt , so dass der Krankenhausweg resp. dessen Anbindung an das umliegende Fusswegnetz sichergestellt sind.
Bereich Container- abstellplatz	Art. 18 Der vorhandene Containerabstellplatz bleibt unverändert bestehen. Der Bereich wird an die amtliche Vermessung angepasst. Die Sichtweiten können für den gesamten Bereich eingehalten werden, wobei dieser heute nicht vollständig mit Containern besetzt ist.

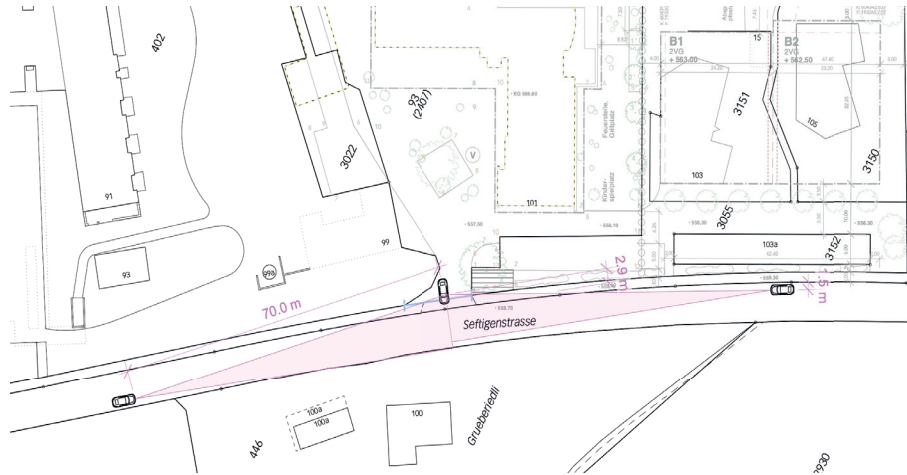


Abb. 16 Nachweis Einhaltung Sichtweiten

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Kantonaler Richtplan	Der kantonale Richtplan beinhaltet keine für das Areal relevanten Inhalte und Massnahmen. Die Vorgaben zur haushälterischen Bodennutzung und zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurden bereits auf Stufe Zone mit Planungspflicht (ZPP) berücksichtigt.
RGSK	Auch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 und im Agglomerationsprogramm der 5. Generation (Stand Mitwirkung, November 2023) sind für das Areal keine Festlegungen aufgeführt.
Laufende Revision der Ortsplanung	In einem separat laufenden Verfahren revidiert die Gemeinde Belp aktuell ihre Ortsplanung. Als Bestandteil dieser Revision wird die ZPP Nr. 1 «Seftigenstrasse» (ehem ZPP Nr. 1 «Altes Spital») den Anforderungen der Siegerstudie resp. des Richtprojekts entsprechend überarbeitet. Die Gemeinde stellt sicher, dass die beiden Planungen zeitlich koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

4.2 Ortsbild und Landschaft

Bauinventar	Gemäss dem kantonalen Bauinventar liegen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung keine inventarisierten Gebäude, jedoch bestehen in der näheren und weiteren Umgebung verschiedene Baudenkmäler wie bspw. das schützenswerte Spital und Altersheim im Norden und die Baugruppe D «Oberried» mit schützens- und erhaltenswerten Objekten im Süden auf der gegenüberliegenden Strassenseite.
-------------	--

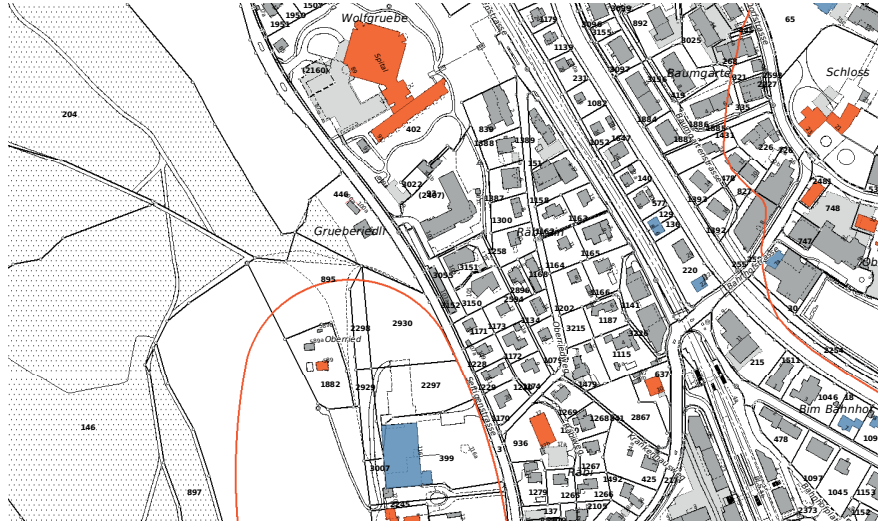


Abb. 17 Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons)



Abb. 18 Fotoaufnahme aus dem Objektblatt Seftigenstrasse 89, Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons)

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Studienauftrags wurde sichergestellt, dass sich der Ersatzneubau gut in die Umgebung einpasst und die Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Arealzufahrt

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie bis anhin ab der Seftigenstrasse. Die Zufahrt zu den beiden Mehrfamilienhäusern im Sektor II wird unverändert beibehalten.

Nachweis genügend Abstellplätze

Gemäss Art. 9 der Überbauungsvorschriften wird die maximale Geschossfläche oberirdisch (GfO) für Sektor I auf 5'000 m³ festgelegt. Damit sind gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. b BauV für das Heim mindestens 27 Abstellplätze sicherzustellen ($(0.6 \times 5'000/100)-3$).

Abstellplätze Für das Wohnheim Belp bestehen bereits heute 27 oberirdische Abstellplätze. Mit dem Neubau bleibt sowohl die Anzahl Pflegebetten wie auch der Mitarbeitenden unverändert. Die bestehende Anzahl Abstellplätze wird beibehalten. Die Abstellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze werden wie bestehend beibehalten, die Abstellplätze nördlich vom Gebäude werden neu angeordnet.

Verkehrsaufkommen Da die Anzahl der Abstellplätze unverändert bleibt hat das Vorhaben keine Auswirkung auf das umliegende Verkehrsnetz.

ÖV-Erschliessungsgüteklasse **Öffentlicher Verkehr** Der Bahnhof Belp mit Verbindungen Richtung Thun und Münsingen/Kolnlingen im Halbstunden- resp. Richtung Bern im Viertelstundentakt ist über den Krankenhausweg in rund 500 m Gehdistanz erreichbar. Das Areal verfügt damit über eine ÖV-Erschliessungsgüteklasse C.

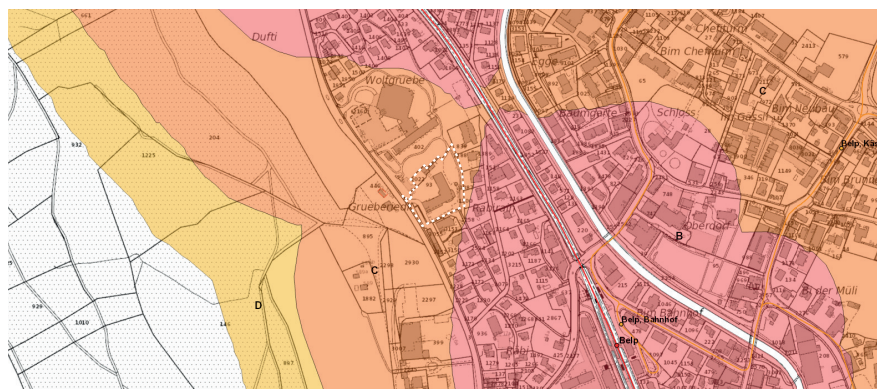


Abb. 19 ÖV-Erschliessungsgüteklassen; rot: EGK B, dunkelorange: EGK C, gelb: EGK D
 (Quelle: Geoportal des Kantons)

Fusswegnetz **Fuss- und Veloverkehr** Der Krankenhausweg wird beibehalten und die Verbindung an das umliegende Fusswegnetz sichergestellt.

Veloabstellplätze Es werden genügend oberirdische Veloabstellplätze vorgesehen, welche nördlich resp. nordwestlich vom Gebäude verteilt angeordnet werden.

4.4 Energie

Bestehender Nahwärmeverbund Bereits heute ist das Wohnheim Belp am Nahwärmeverbund des Spitals und Altersheims Belp angeschlossen, welcher Holzschnitzel als Energieträger nutzt. Dieser Anschluss bleibt auch für den Ersatzneubau bestehen. Zudem ist vorgesehen auf dem Dach Photovoltaikanlagen zu installieren.

Kommunaler Richtplan Energie Um dem kommunalen Richtplan Energie mit dem vorgesehenen Energieträger Erdwärme Rechnung zu tragen, wird dieser als zweiter Energieträger in die Überbauungsvorschriften aufgenommen.

4.5 Lärmschutz

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP resp. der Überbauungsordnung gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Als Grundlage für den Studienauftrag wurde gutachterlich bestätigt, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte auf einer fiktiven Baulinie sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können (vgl. Anhang 1). Diese Baulinie wird vom geplanten Ersatzneubau resp. vom neuen Baubereich nicht überschritten. Für die Beurteilung wurde für zwei repräsentative Beurteilungspunkte (BP) auf der Baulinie die Lärmbelastung ermittelt.

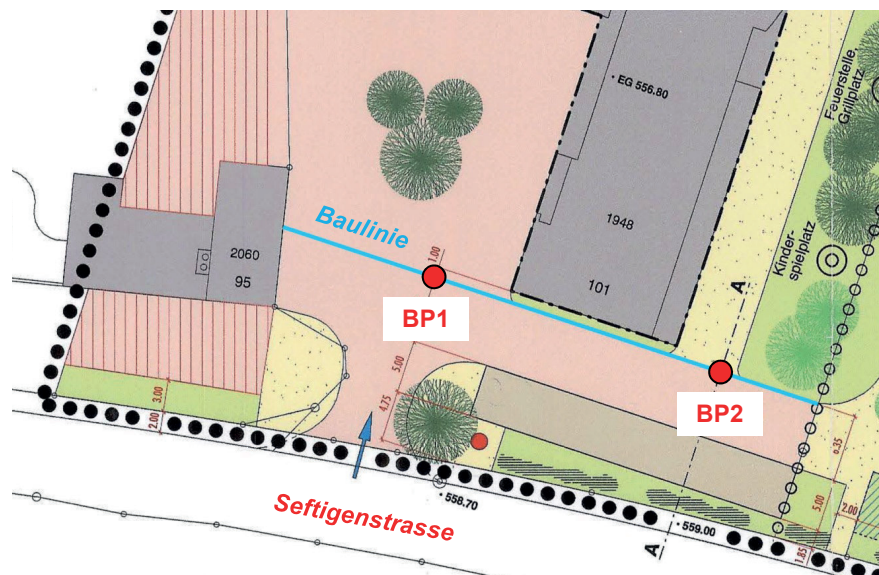


Abb. 20 Bestehendes Wohnheim mit massgeblicher Baulinie (blau) und Beurteilungspunkten (BP) (Quelle: Lärmtechnische Abklärungen für Studienauftrag, B+S Ingenieure und Planer, Oktober 2018)

4.6 Dienstbarkeiten

Zwischen dem Gemeindeverband Bezirksspital und Altersheim Belp, der Einwohnergemeinde Belp und dem Bernischen Verein für Gehörlosenhilfe wurden verschiedene Dienstbarkeiten vereinbart. Diese Dienstbarkeiten wurden bei der Planung des Ersatzneubaus berücksichtigt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Insbesondere sieht die neue Umgebungsgestaltung einen aufgewerteten Kinderspiel- und Grillplatz im gemäss Dienstbarkeitsplan vorgesehenen Bereich vor. Die nachfolgende Abbildung zeigt den geänderten Überbauungsplan überlagert mit dem Dienstbarkeitsplan. Die Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle und Aufenthalt werden im Überbauungsplan neu als klar definierte Flächen (anstelle eines Symbols) dargestellt.



Abb. 21 Überlagerung Dienstbarkeitsplan mit Überbauungsplan

4.7 Nicht betroffene Aspekte

Nicht relevant für die vorliegende Planung sind namentlich die Themen Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Naturgefahren, Kulturlandschutz/Fruchtfolgeflächen, Störfallvorsorge, Altlasten, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

5. Verfahren

5.1 Termine

Die Änderung der Überbauungsordnung erfordert ein ordentliches Verfahren mit kantonomer Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch den Gemeinderat. Auf eine Mitwirkung wird verzichtet werden, da der Überbauungsordnung eine ZPP zugrunde liegt (Art. 58 Abs. 2 BauG).

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung	bis Mai 2024
Behandlung in den Gemeindebehörden	13. Juni 2024
Vorprüfung	bis 28. Mai 2025
Bereinigung aufgrund Vorprüfung	bis November 2025
Behandlung in den Gemeindebehörden	November 2025
Öffentliche Auflage	Februar/März 2026
evtl. Einigungsverhandlungen	April/Mai 2026
Beschluss Gemeinderat	Juni 2026
Genehmigungsverfahren	anschliessend

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Das Ergebnis der Vorprüfung ist im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2025 festgehalten. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR überprüft und angepasst.

5.3 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigen-tümerverbindlichen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften – sowie die ergänzenden Unterlagen publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Orga-nisationen Einsprache erhoben werden.

5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Überbau-ungsordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Ge-nehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Lärmtechnische Abklärung für Studienauftrag

Bern, 17.10.2018

Stiftung Wohnheim Belp, Seftigenstrasse 101, 3123 Belp

Arealentwicklung Wohnheim Belp

Lärmtechnische Abklärungen für Studienauftrag

1 Ausgangslage

An der Seftigenstrasse in Belp soll das bestehende Wohnheim durch einen Neubau (ebenfalls Pflegezentrum) ersetzt werden. Im Hinblick auf den geplanten Studienauftrag ist abzuklären, ob die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss LSV¹ auf der Baulinie eingehalten werden können.

Zum jetzigen Zeitpunkt existieren noch keine Pläne zur zukünftigen Bebauung, es ist aber von einer bis zu viergeschossigen Bauweise auszugehen.

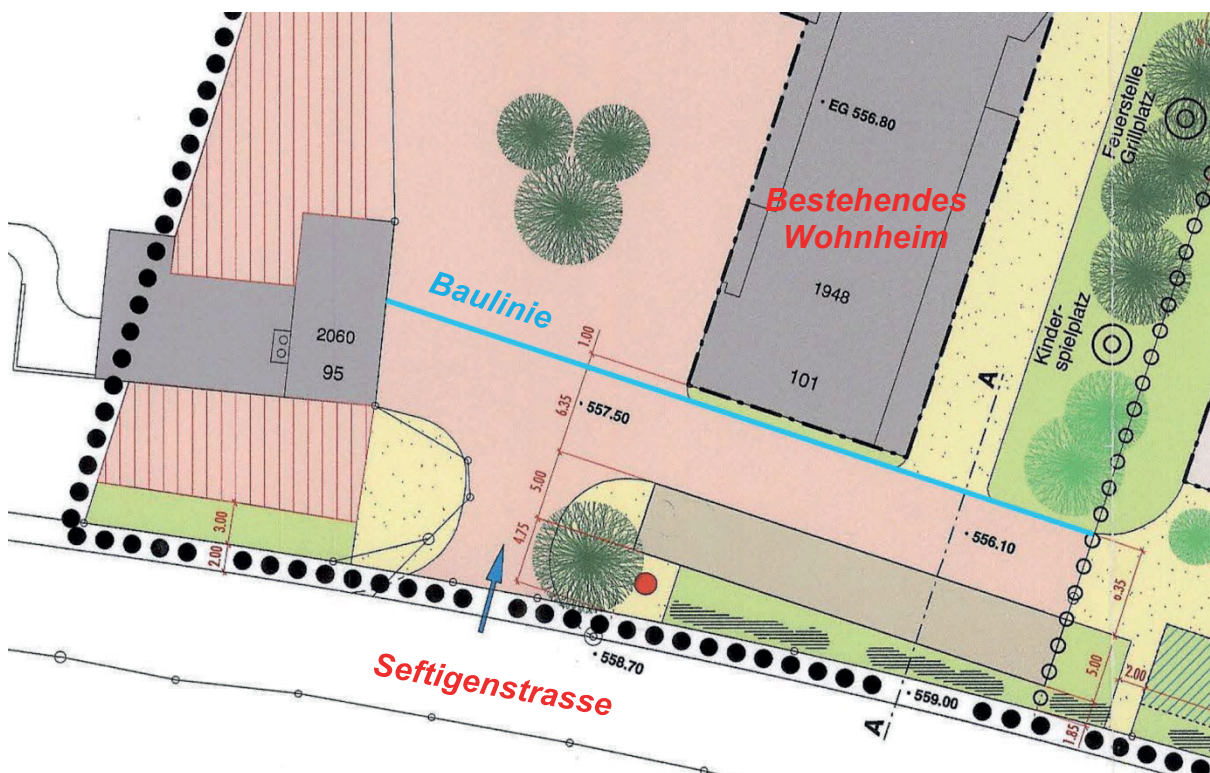


Abbildung 1: Bestehendes Wohnheim mit massgeblicher Baulinie (blau)

¹ Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

2 Beurteilungsgrundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

Zur Bearbeitung standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- [1] Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Altes Spital", Überbauungsplan, Stand 16.05.2013
- [2] Verkehrsgrundlagen Seftigenstrasse, TBA Kanton Bern, OIK II, H. Fischer, Mail vom 16.10.2018

2.2 Zonenplan / Empfindlichkeitsstufen

Gemäss [1] gilt für die ZPP Nr. 1 die Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

Bei Bauvorhaben (Neubauten oder wesentliche Änderungen) in erschlossenen Bauzonen gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen² die Immissionsgrenzwerte (IGW). Entsprechend Anhang 3 LSV (Strassenverkehrslärm) gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

Empfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwert	
	Tagperiode (6 - 22 Uhr)	Nachtperiode (22 - 6 Uhr)
ES II	60 dBA	50 dBA

Tabelle 1: Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

Die Belastungsgrenzwerte müssen im offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Besondere Belastungsgrenzwerte gelten bei Räumen in Betrieben (u. a. Büros, Praxen, etc.), die in Gebieten der ES I, II oder III liegen. Hier gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dBA höhere Immissionsgrenzwerte.

2.3 Verkehrsgrundlagen

Gemäss [2] sind für die Lärmbeurteilung des betroffenen Abschnitts der Seftigenstrasse folgende Verkehrsgrundlagen heranzuziehen:

- Verkehr 2019 DTV = 4'300 Fahrzeuge/Tag
 Nt2 = 8% Anteil lärmintensiver Fz. tags (6 – 22 Uhr)
 Nn2 = 4% Anteil lärmintensiver Fz. nachts (22 – 6 Uhr)
- Signalisierte Geschwindigkeit: 50 km/h
- ⇒ Emissionspegel 73.1 dBA (Tag) / 59.6 dBA (Nacht)

² Lärmempfindliche Räume sind:
Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume. Als lärmempfindliche Betriebsräume gelten auch Räume von Büros und Arztpraxen.

3 Beurteilung der Lärmsituation

3.1 Methodik

Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgte rechnerisch mittels der Software CadnaA, Version 2018 (build:161.4801), basierend auf den Emissionsangaben gemäss Kap. 2.2 und dem Berechnungsmodell StL-86+ (A=43) für Strassenlärm.

Für die Beurteilung wurde für zwei repräsentative Berechnungspunkte (BP) auf der Baulinie die Lärmbelastung ermittelt.

3.2 Lärmbelastung

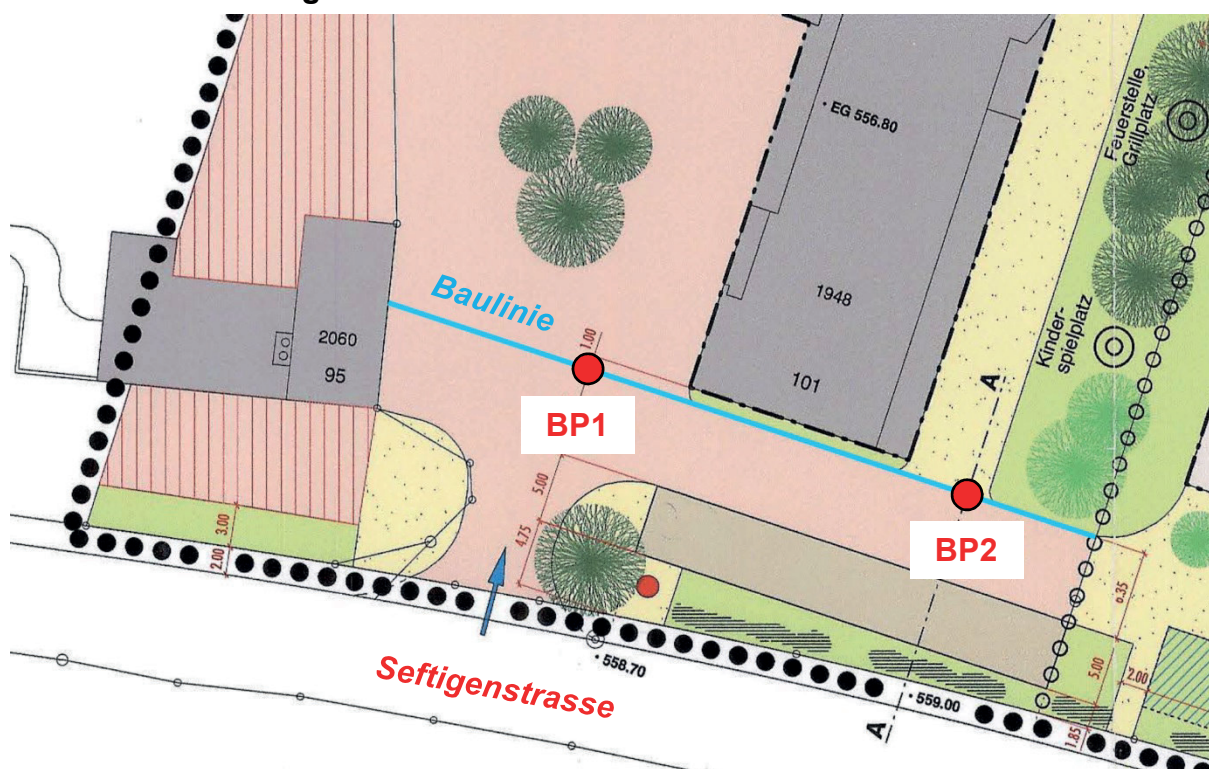


Abbildung 2: Situation mit Beurteilungspunkten (BP) auf der blau markierten Baulinie

Beurteilungspunkt	Geschoss	Beurteilungspegel Lr [dBA]	
		Tag	Nacht
BP1	EG	58	44
	1. OG	58	45
	2. OG	58	45
	3. OG	58	44
BP2	EG	59	45
	1. OG	59	46
	2. OG	59	46
	3. OG	59	45

Tabelle 2: Zusammenstellung der Beurteilungspegel

3.3 Beurteilung

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den massgebenden Belastungsgrenzwerten gemäss LSV zeigt, dass auf der Baulinie der Parzelle die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden, so dass keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind.

B+S AG



Mark Ströhle
Experte Akustik