AUFLAGE

Einwohnergemeinde Belp

Änderung der Überbauungsordnung ZPP Nr. X «Säget»

Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:
- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungs-vorschriften

Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Oktober 2025

ecoptima · Spitalgasse 34 · 3001 Bern · Industriestrasse 5a · 6210 Sursee · Tel. 031 310 50 80 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Planungsbehörde:
Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2, 3123 Belp

Auftraggeberin:
Hirsig Verwaltungen AG
Höheweg 26G, 3600 Thun

Auftragnehmerin:
ecoptima ag,
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Areals (Quelle: geo.admin.ch)

Belp\Änderung UeO ZPP X Säget 07766\4_Resultate\
03_EB\07766_EB_20251021_AL.indd/tf

Inhalt

1. Ausgangslage 5

2. Absicht 6

3. Gegenstand der Änderung 6
3.1 Überbauungsplan 6
3.2 Überbauungsvorschriften 9

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV) 12

5. Verfahren 13

1. Ausgangslage

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. X «Säget» wurde am 30. März 2007 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt und ist somit seit 16 Jahren in unveränderter Form in Kraft. Zweck der Planung war die Umnutzung des bisher rein gewerblich genutzten Areals zu Wohnzwecken,

Die Planung basierte auf einem Vorprojekt einer Wohnüberbauung, welche kurz darauf realisiert wurde. Die Überbauung besteht aus insgesamt sieben Baukörpern, welche sich in drei grössere Volumen an der Strasse und vier kleinere, quaderartige Bauten entlang der Gürbe aufteilen. Das Gebäude im Nordwesten des Areals (Baubereich G) bestand bereits vor dem Erlass der Überbauungsordnung.

Die Bauten sind auf einem Sockelgeschoss platziert und umfassen einen gemeinsamen erhöhten Innenhof mit privaten Gärten. Entlang der Sägetstrasse sind im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) lediglich Läden und Dienstleistungen zulässig.

Abb. 1 Grundrisse Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) mit Aussenraum (Quelle: Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung von 2007)

2. Absicht

Im Zuge der Neubebauung blieb das Gebäude im Baubereich G an der Sägetstrasse 5 erhalten und wird bis heute gewerblich genutzt. Infolge des Umzugs der langjährigen Mieterin in eine Neuüberbauung soll die Gewerbefläche ebenfalls für die Wohnnutzung geöffnet werden. Entsprechend wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Mindestanteil an Gewerbenutzung gestrichen. Diese Korrektur soll nun auch auf Stufe Überbauungsordnung nachvollzogen werden.

Abb. 2 Visualisierung der bestehenden Überbauung mit dem Gebäude im Baubereich G rechts oben (Quelle: Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung)

Gleichzeitig wird die Überbauungsordnung den Vorgaben der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst, was namentlich bei der Verteilung der Geschossflächen auf die Baubereiche zu Anpassungen führt.

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan beschränken sich die inhaltlichen Korrekturen auf die Gewässerbaulinie, die aus dem Plan gestrichen und mit der hinweisenden Darstellung des Gewässerraums ersetzt wird, das angepasste Attikageschoss im Baubereich G sowie den ergänzten Veloabstellplatz an der nordöstlichen Gebäudeecke des Baubereichs G. Zudem wurde der nicht realisierte Fussgängerstreifen gelöscht, das Symbol für den Containerstandort um ein paar Meter an den effektiv realisierten Standort verschoben und die Vermassung (hinweisend) mit weiteren Masslinien ergänzt.

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision und ist im Zonenplan Gewässerräume dargestellt. Entlang der Gürbe beträgt die Breite des Gewässerraums insgesamt 45 m, d.h. einseitig 22.5 m ab Mittelachse. Das Gebiet im Bereich der ZPP Nr. X «Säget» gilt als dicht überbaut im Sinne von Art. 41a Abs. 4 Bst. a GSchV, so dass der Gewässerraum im Falle eines Bauvorhabens noch angepasst werden kann.

Abb. 3 Anpassung des Überbauungsplans im Bereich des Gewässerraums (Aufhebung blaue Gewässerbaulinie, hinweisende graue Darstellung des Gewässerraums gem. Zonenplan); bestehender Zustand links und neuer Zustand rechts.

Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 41c Abs. 2 GSchV, welche den Bestand, die Weiternutzung, den Unterhalt von Bauten sowie Umbauten, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berühren, umfasst.

Attikageschoss Baubereich G

Der Bereich für das Attikageschoss im Baubereich G wird den Bestimmungen des revidierten Baureglements entsprechend festgelegt: Gegen Westen beträgt der Rücksprung 4.0 m, gegen die Stirnseiten im Norden und Süden 2.0 m und gegen Osten kann das Attikageschoss auf die Flucht der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses gestellt werden. Gegen Süden sind Lift und Treppenhaus – ebenfalls gemäss Baureglement – nicht zurückversetzt.

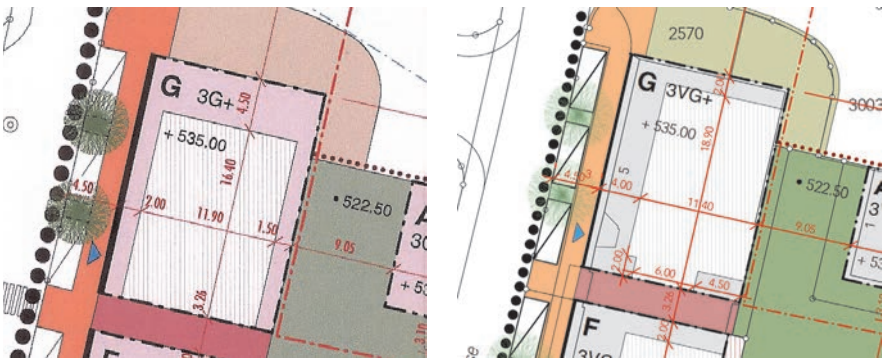

Abb. 4 Anpassung des Überbauungsplans im Bereich des Baubereichs G (veränderte Anordnung des Attikageschosses); bestehender Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

Veloabstellplatz

Nordöstlich des Baubereichs G wird ein Bereich für «überdachte Veloabstellplätze» ergänzt.

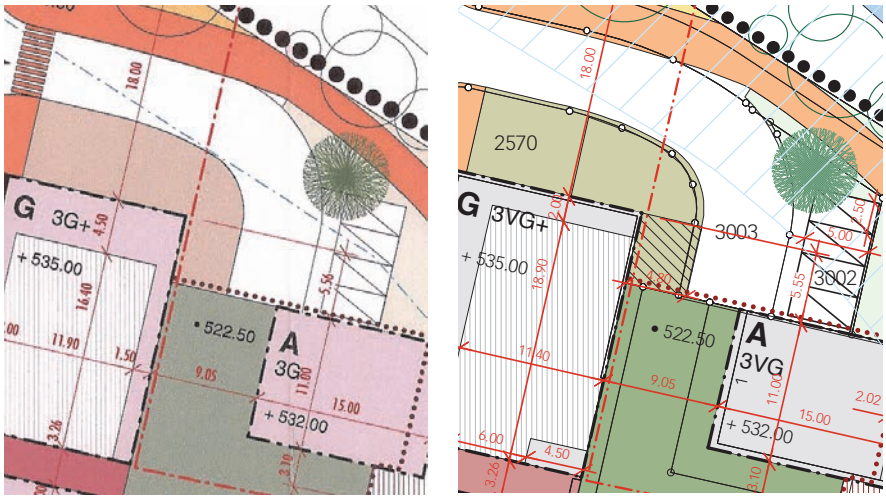

Abb. 5 Anpassung des Überbauungsplans mit Ergänzung eines Bereichs für überdachte Veloabstellplätze nordöstlich des Baubereichs G; bestehender Zustand links und neuer Zustand rechts.

Fussgängerstreifen

Der nicht realisierte Fussgängerstreifen wird gelöscht

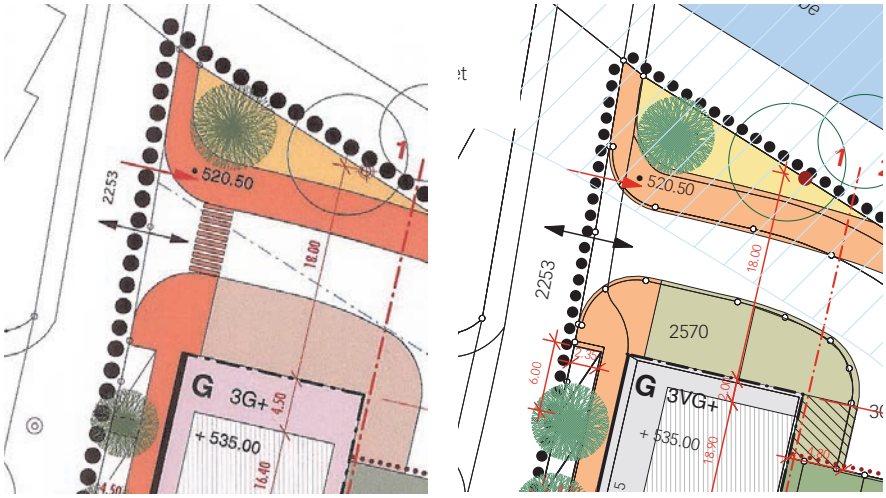

Abb. 6 Anpassung des Überbauungsplans im Bereich Zufahrt (Löschen des nicht realisierten Fussgängerstreifens); bestehender Zustand links und neuer Zustand rechts.

Containerstandort

Das Symbol für den Containerstandort wird um ein paar Meter an den effektiv realisierten Standort verschoben.

Abb. 7 Anpassung des Überbauungsplans im Bereich Containerstandort (verschieben des Containerstandorts (roter Punkt) an den realisierten Platz; bestehender Zustand links und neuer Zustand rechts.

Planlegende

Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) führt zu verschiedenen begrifflichen Korrekturen in der Planlegende. Die entsprechenden Erläuterungen sind nachfolgend in Ziff. 3.2 enthalten.

3.2 Überbauungsvorschriften

3.2.1 Inhaltliche Anpassungen

Die inhaltlichen Änderungen in den Überbauungsvorschriften beschränken sich auf die Anpassung der maximalen baulichen Nutzung resp. deren Verteilung auf die Baubereiche, auf die Streichung der minimalen und maximalen Anteile von Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie auf eine Präzisierung im Bereich der Verkaufsnutzung und der Baugestaltung.

max. Geschossflächen oberirdisch

Anstelle der bisher gültigen max. Ausnützungsziffer, welche das kantonale Recht nicht mehr zulässt, wird neu eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festgelegt. Der Wert steigt dabei – analog zur entsprechenden Anpassung in den ZPP-Bestimmungen im Baureglement – von 0.85 auf 1.0. Zur Anwendung kommt dabei der übliche Umrechnungsfaktor von 1.1, wobei der resultierende Wert (0.935) auf eine GFZo von 1.0 aufgerundet wird.

Die Überbauungsordnung legt zusätzlich zur maximalen Dichte über den gesamten Wirkungsbereich auch max. Werte für die Bruttogeschossflächen (BGF) pro Baubereich fest. Anstelle der bisherigen Bruttogeschossfläche (BGF) tritt neu die oberirdische Geschossfläche (GFo). Da die bisher im Untergeschoss reservierten Gewerbeflächen neu nicht mehr an die oberirdische Geschossfläche angerechnet werden müssen, kann diese Festlegung ersatzlos gestrichen werden.

Die anrechenbare Grundstücksfläche innerhalb der ZPP beträgt 6'195 m², so dass bei einer GFZo von 1.0 insgesamt 6'195 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) zulässig sind. Die bisher gültigen Anteile an der gesamten BGF werden auf dieses neue GF-Total umgerechnet, wobei die wegfallenden 140 m² im Untergeschoss ebenfalls auf die übrigen Baubereiche aufgeteilt werden.

Die bisherigen und die neuen Werte pro Baubereich sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Baubereiche	BGF bisher	Anteil	GFo neu
A, B	958 m²	19%	1'185 m²
C, D	958 m²	19%	1'185 m²
E, F	2'100 m²	42%	2'600 m²
G	990 m²	20%	1'225 m²
UG Gewerbe	140 m²	0%	–
Total	**5'146 m² (AZ 0.85)**	**100%**	**6'195 m² (GFZo 1.0)**

Verkauf

Gemäss Art. 6 Abs. 2 UeV sind entlang der Sägetstrasse im 1. Vollgeschoss strassenseitig nur Verkauf und Dienstleistungen gestattet. Diese Bestimmung korrespondiert auch mit den ZPP-Bestimmungen. Der Vollständigkeit halber wird zusätzlich auch in den Zweckbestimmungen in Art. 1 UeV sowie in Art. 6 Abs. 1 UeV explizit erwähnt, dass Verkauf zulässig ist. Statt «Läden» wird künftig einheitlich der Begriff «Verkauf» verwendet.

Baugestaltung Baubereich G

Gemäss der Vorgabe in Art. 5 Abs. 1 UeV ist die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren. Angesichts der Situation mit dem Bestandsgebäude im Baubereich G erweist sich diese Bestimmung als nicht zweckmässig. Der entsprechende Baukörper weicht in Bezug auf die Baugestaltung bereits heute und auch künftig nach der geplanten Umnutzung und der damit verbundenen Neueinkleidung von den übrigen als Einheit geplanten Gebäuden ab. Entsprechend wird der Absatz mit einer Bestimmung ergänzt, wonach der sich das Bestandsgebäude im Baubereich G gestalterisch von den Neubauten abheben darf.

Abb. 8 Das Bestandsgebäude im Baubereich G (links) weicht in Bezug auf die Baugestaltung bereits im aktuellen Zustand von den übrigen Bauten ab (Quelle: Apple Maps)

Pergolen

Gemäss Art. 7 Abs. 1 UeV sind ausserhalb der Baubereiche Vertikalerschliessungskörper sowie offene Bauteile wie Sitzplätze, Pergolen, Rankengerüste, nicht überdachte Veloabstellplätze, leichte Vordächer für Hauseingänge und dergleichen gestattet. Der Begriff «Pergolen» führt in der Praxis immer wieder zu Missverständnissen: Gemeint sind damit einfache, filigrane Konstruktionen aus Holz oder Metall im Sinne bspw. von Rankgerüsten (welche in der Aufzählung ihrerseits explizit erwähnt werden). Auf dem Markt werden jedoch unter dem Begriff «Pergola» auch massive Konstruktionen u.a. mit Dach und seitlichen Storen angeboten, welche den beabsichtigten Rahmen klar sprengen würden. Der Begriff «Pergolen» wird deshalb aus der Aufzählung gestrichen, was jedoch keine Einschränkung gegenüber der bisherigen Bewilligungspraxis bedeutet.

3.2.2 Anpassungen an die BMBV

Die übrigen Anpassungen sind rein begrifflicher Natur ohne materielle Auswirkungen.

Artikel	Begriff bisher	Begriff neu
div.	Baufeld	Baubereich
Art. 4, 8	fertiges Terrain	massgebendes Terrain
Art. 4, 8	Gebäudehöhenkote	höchster Punkt der Dachkonstruktion
Art. 4, 6	Erdgeschoss	1. Vollgeschoss
Art. 4	Sockelgeschoss	Untergeschoss
Art. 7	offene Bauteile	vorspringende offene Gebäudeteile

Flachdach

Anstelle von «Flachdächer oder leicht geneigte Flachdächer» heisst es in Art. 9 Abs. 1 neu «Flachdächer (Neigung max. 5 Grad)», da Dächer bis 5 Grad Neigung gemeinhin noch als Flachdächer gelten.

Sockelgeschoss

Gemäss den ZPP-Bestimmungen sind entlang der Gürbe dreigeschossige Bauten (ohne Attika) mit sichtbarem Untergeschoss gestattet. Das bisher als Sockelgeschoss bezeichnete Element wurde im Rahmen der Bebauung nicht als Vollgeschoss behandelt, da es gemäss der damals gültigen Regel im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den fertigen Boden nicht um mehr als 1.2 m überragt.

In Anwendung der BMBV handelt es sich bei diesem Sockelgeschoss um eine Unterniveaubaute. Weil in der ZPP jedoch von einem Untergeschoss die Rede ist, wird auch in der Überbauungsordnung dieser Begriff verwendet. Aufgrund der bereits erfolgten vollständigen Bebauung erweist sich diese Lösung als zweckmässig. Für den im Fokus der vorliegenden Änderung liegenden Baubereich G resp. dessen geplante Umnutzung ist dieser Punkt nicht relevant.

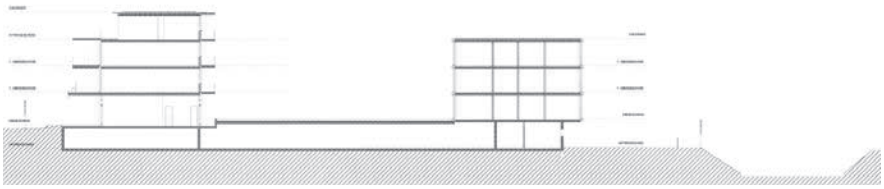

Abb. 9 Schnitt auf Höhe Baubereich C: das bisherige Sockelgeschoss liegt angrenzend an die Sägetstrasse vollständig unter Terrain und ist gürbeseitig sichtbar (Quelle: Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung)

Vorspringende Gebäudeteile

Die Messweise der bisherigen offenen Bauteile (neu: vorspringende offene Gebäudeteile) ist nicht kompatibel mit der entsprechenden Bestimmung des Baureglements, wonach der Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50 Prozent betragen darf. Diejenigen Balkone, welche mehr als 50 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts bedecken, liegen jedoch innerhalb der Baubereiche (betrifft Südseite Baubereich E und Westseite Baubereich F). Für die Balkone, welche ausserhalb der Baubereiche liegen, wird der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts neu auf max. 2/3 (statt bisher unbeschränkt) festgelegt.

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

Die vorliegende Änderung der Überbauungsordnung ist primär formeller Natur und hat keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt. Namentlich hat die Nutzungsänderung resp. der Verzicht auf einen Mindestanteil an Gewerbenutzung keine spürbare Veränderung des Verkehrsaufkommens.

Auch die Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss Art. 15 BauG und Art. 42 ff. BauV können sichergestellt werden. Bereits die rechtskräftige Überbauungsordnung weist einen Bereich «Spielflächen und Grünbereiche» und einen Bereich «Privatgärten, siedlungsinterne Aufenthaltsbereiche und Spielplätze» aus. Art. 14 UeV legt

fest, dass diese Bereiche als Aufenthalts- und Spielbereich gemäss Art. 42 ff. BauV dienen. Die Flächen umfassen insgesamt 2'170 m^2, wovon insbesondere 640 m^2 im Überbauungsplan als Spielfläche bezeichnet sind. Damit kann den Vorgaben der Bauverordnung auch bei künftigen Bau- resp. Umnutzungsvorhaben mit zusätzlichen Familienwohnungen Rechnung getragen werden.

5. Verfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung ZPP Nr. X «Säget» erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG; sie liegt in der Beschlusskompetenz des Gemeinderates (Art. 66 Abs. 3 BauG).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Änderung vorgeprüft und das Ergebnis in einem Vorprüfungsbericht vom 30. April 2025 festgehalten. Die Vorbehalte wurden im Hinblick auf die Auflage bereinigt, die Umsetzung der Empfehlungen und Hinweise geprüft und wo möglich berücksichtigt. Aufgrund der seit rund 15 Jahren bestehenden vollständigen Bebauung des Areals und unter Berücksichtigung der weiteren betroffenen Eigentümer:innen wurde auf zusätzliche Anpassungen von Vorschriften, die keinen Zusammenhang mit den vorgenommenen Änderungen aufweisen, verzichtet.

Die Änderung wird im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger publiziert und 30 Tage öffentlich aufgelegt. Gegen die Änderung kann schriftlich begründet Einsprache erhoben werden. Anschliessend wird die Änderung durch den Gemeinderat beschlossen und beim Kanton zur Genehmigung eingereicht.