

EINWOHNERGEMEINDE BELP

ZPP NR. XIX MIT UEO «STEINBACH OST»

Die Planung besteht aus:

- Änderung Zonenplan Siedlung
- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsplan Nr. 5 «Steinbach»
- Änderung Überbauungsvorschriften Nr. 5 «Steinbach»
- Überbauungsplan ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost»
- Überbauungsvorschriften ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost»

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**
- Richtprojekt vom Januar 2026

Mitwirkung

Januar 2026

IMPRESSUM

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Belp
Gartenstrasse 2, Postfach 64, 3123 Belp

Auftraggeberschaft

AXA Anlagestiftung
p.a. Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zürich

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, Raumplaner FSU
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc FSU

Datei: 08327_EB_260123_MW.indd\tf, cb

INHALT

1. SITUATION UND VORHABEN	5
2. QUALITÄTSSICHERUNG UND PARTIZIPATION	5
2.1 Workshopverfahren	5
2.2 Partizipation und Weiterentwicklung Bebauungskonzept	6
3. RICHTPROJEKT	7
4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND UMSETZUNG	10
4.1 Planungsrechtliche Situation	10
4.2 Planungsrechtliche Umsetzung	11
5. ÄNDERUNG BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG	11
5.1 Änderung Zonenplan Siedlung	11
5.2 Änderung Baureglement	12
6. ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 «STEINBACH»	12
7. ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP NR. XIX «STEINBACH OST»	13
7.1 Überbauungsplan	14
7.2 Überbauungsvorschriften	14
8. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)	16
8.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen	16
8.2 Übereinstimmung mit kommunalen Planungen	17
8.3 Schutz des Ortsbildes	17
8.4 Verkehr	18
8.5 Lärmschutz	19
8.6 Gewässer- und Grundwasserschutz	19
8.7 Nicht betroffene Aspekte	20
9. VERFAHREN	20
9.1 Termine und Zuständigkeiten	20
9.2 Mitwirkung	21
9.3 Vorprüfung	21
9.4 Öffentliche Auflage	21
9.5 Beschlussfassung und Genehmigung	22
9.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten	22
ANHANG	23
Anhang 1 Stellungnahme Fachberatung vom 18. Juni 2025	23

1. SITUATION UND VORHABEN

Situation

Das Areal «Steinbach Ost» liegt an der Ecke Steinbach-/Neumattstrasse in der Gemeinde Belp und umfasst insbesondere die Parzelle Belp Gbbl. Nr. 1699. Das Gebiet befindet sich an der Hauptstrasse in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Belp-Steinbach.



Abb. 1 Luftbild mit Perimeter (Quelle: kantonales Geoportal)

Das Areal wird durch das 1975 erbaute und 2008 gesamtsanierte Hochhaus geprägt. An dieses ist im Norden ein eingeschossiger Flachdachbau angebaut, in dem bis Ende 2017 eine Filiale der Migros eingemietet war. Der nicht mit Hochbauten besetzte Teil des Areals wird nahezu vollständig zur oberirdischen Parkierung genutzt, eine Ausnahme bildet der Spiel- und Aufenthaltsbereich südlich des Hochhauses.

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

Vorhaben

Die AXA Anlagestiftung als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Areal östlich der Neumattstrasse im Bereich der früheren Migros-Filiale eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren.

2. QUALITÄTSSICHERUNG UND PARTIZIPATION

2.1 Workshopverfahren

1. Qualitätssicherung

Die Einwohnergemeinde Belp und die Grundeigentümerin sind zum Start des Planungsprozesses übereingekommen, das Bebauungs- und Erschliessungskonzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu entwickeln. Mit dem Konzept sollten die Lage und die Abmessung der künftigen Baukörper, deren Nutzung, die Gestaltung der Umgebung, sowie die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr aufgezeigt werden. Im Rahmen des 2017/2018 durchgeführten Workshopverfahrens nach anerkannten Regeln wurde ein vertieftes Variantenstudium durchgeführt. Schlussendlich wurde die Variante «Punkthaus mit Zusatzvolumen» zur Weiterbearbeitung empfohlen. Diese sieht als Ergänzung zum Hochhaus ein sieben-, fünf- und viergeschossiges Gebäude vor. Das Workshopverfahren wurde mit dem Schlussbericht vom 12. April 2018 abgeschlossen und bildete die Grundlage für die ZPP «Steinbach Ost», welche mit der Ortsplanungsrevision hätte erlassen werden sollen.



Abb. 2 Modellfoto Richtprojekt Workshopverfahren (Quelle: Schlussbericht Workshopverfahren, 2018)

Ablehnung
Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision gingen u.a. auch Einsprachen zur ZPP «Steinbach Ost» ein. Daraufhin wurde entschieden, die Gebäude auf drei, vier und fünf Geschosse zu reduzieren. Nachdem die Revision der Ortsplanung an der Urne verworfen wurde, hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der Revision generell auf die Entwicklungsgebiete zu verzichten und diese stattdessen in Form eines Richtplans Siedlung festzulegen. Damit können diese Gebiete – u.a. das Areal Steinbach Ost – nachgelagert zur Ortsplanungsrevision in jeweils separaten Verfahren planerisch weiterentwickelt werden (vgl. Kap. 8.2.1).

2.2 Partizipation und Weiterentwicklung Bebauungskonzept

Einbezug der
Anwohner:innen

Die AXA Leben AG hat Anfang 2024 entschieden, die Arealentwicklung wieder an die Hand zu nehmen und sich dabei auf das ursprüngliche Bebauungs- und Erschliessungskonzept mit den reduzierten Geschosshöhen abzustützen. Auf dieser Grundlage fand im August 2024 ein erster «Runder Tisch» mit den interessierten Anwohner:innen statt. Dabei wurde die redimensionierte Variante mit fünf, vier und drei Geschossen sowie einem minimalen Grenzabstand von 6.0 m nach Osten vorgestellt. Aufgrund der geführten Diskussionen und der Reaktionen aus der Nachbarschaft sowie weiterführenden Nachhaltigkeits- und Machbarkeitsüberlegungen wurde anschliessend ein alternatives Bebauungskonzept entwickelt.

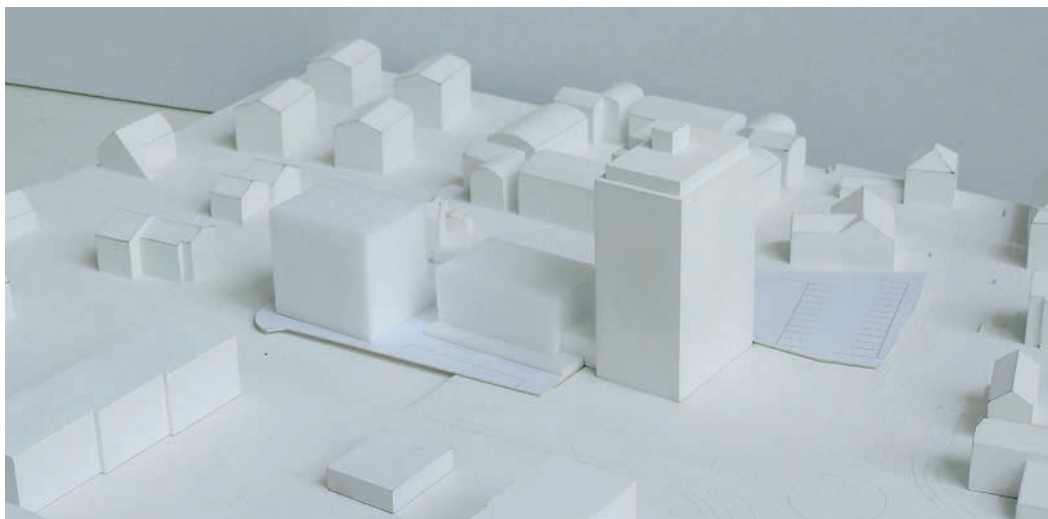


Abb. 3 Modellfoto Richtprojekt (Quelle: Graber Pulver Architekt:innen AG)

Beurteilung Fachbe-
ratung und Beschluss
Gemeinderat

Am 3. Juni 2025 wurde das weiterentwickelte Bebauungskonzept der Fachberatung Baugestaltung der Gemeinde vorgestellt und später anhand der Rückmeldungen der Fachberatung überarbeitet. Diese Überarbeitung wurde am 17. Juni 2025 erneut der Fachberatung Baugestaltung und am 3. Juli 2025 dem Gemeinderat präsentiert. Sowohl die Fachberatung wie auch der Gemeinderat unterstützen das Bebauungs- und Erschliessungskonzept, so dass dieses anschliessend zum Richtprojekt weiterentwickelt werden konnte. Die Stellungnahme der Fachberatung ist dem Bericht angehängt (vgl. Anhang 1).

3. RICHTPROJEKT

Ortsbau und Nutzung

Das bestehende Hochhaus wird durch einen sechsgeschossigen Punktbau im Norden des Areals ergänzt. Zwischen dem Hochhaus und dem Punktbau ist über dem Sockel der bestehenden unterirdischen Halle ein dreigeschossiger Zwischenbau vorgesehen. In den Neubauten soll der Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegen, in untergeordnetem Rahmen kann sich auch stilles Gewerbe ansiedeln.



Abb. 4 Modellfoto Richtprojekt (Quelle: Graber Pulver Architekt:innen AG)

Das bestehende Untergeschoss kann grösstenteils erhalten bzw. erweitert werden, was einerseits einen positiven Effekt auf die CO₂-Bilanz hat und andererseits eine intensive Begrünung des Aussenraums ermöglicht, da dieser nur teilweise unterbaut wird.

Im Gegensatz zum Richtprojekt aus dem Verfahren von 2018 wird auf den zusätzlichen Baukörper südlich des Hochhauses im Bereich der Steinbachstrasse verzichtet.



Abb. 5 Untergeschoss Richtprojekt (Quelle: Graber Pulver Architekt:innen AG)

Erschliessung und
Parkierung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt ab der Sägemattstrasse. Dabei wird die Zufahrt zur erweiterten Einstellhalle in den Punktbau im Norden integriert. Die Zufahrt zu den neu angeordneten oberirdischen Abstellplätzen wird dahingehend umgestaltet, dass diese auch für zu Fuss gehende und den Veloverkehr attraktiv und sicher ist. Sie wird für den Fussverkehr durchgehend bis zur Steinbachstrasse geführt.

Aussenraum

Der Aussenraum wird aufgewertet, indem er durch chaussierte und entsiegelte Wegverbindungen durchlässiger gestaltet und verstärkt begrünt wird. Zudem wird eine grössere Spielfläche im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung geschaffen. Der bestehende Spiel- und Aufenthaltsbereich südlich des Hochhauses bleibt erhalten.



Abb. 6 Erdgeschoss mit Aussenraum Richtprojekt (Quelle: Graber Pulver Architekt:innen AG)

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND UMSETZUNG

4.1 Planungsrechtliche Situation

4.1.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan Siedlung

Gemäss dem Zonenplan Siedlung der Einwohnergemeinde Belp ist die Parzelle Gbbl.-Nr. 1699 Bestandteil der Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach».

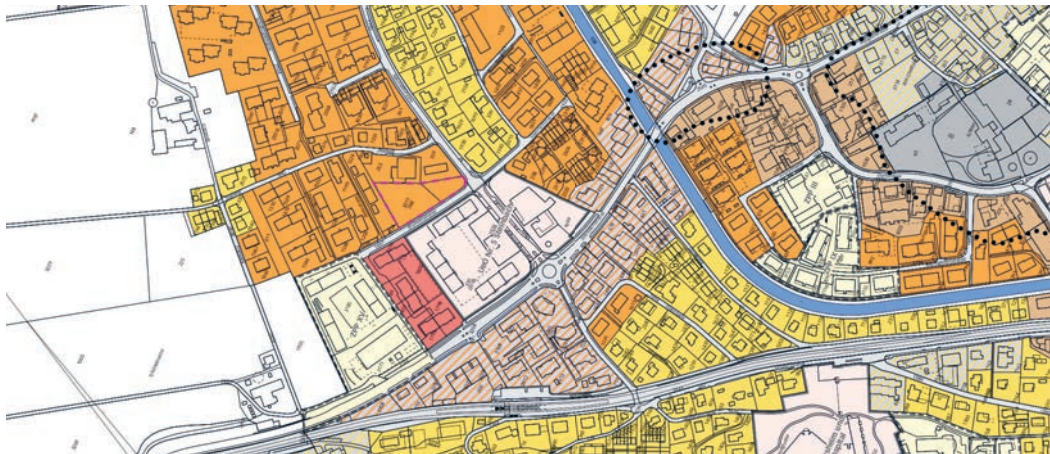


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan Siedlung (revidierte Version, Stand Genehmigungsverfahren)

Zonenplan
Gewässerraum

Für den in der Steinbachstrasse eingedolten Aarbach ist im neuen Zonenplan Gewässerraum ein Gewässerraum von 11.0 m festgelegt. Die dazugehörigen Bestimmungen sind in Art. 525 des revidierten Baureglements enthalten.



Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum (Stand Genehmigungsverfahren)

Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft beinhaltet keine Festlegungen, die das Areal direkt betreffen.

Zonenplan
Naturgefahren

Das Areal wird gemäss Zonenplan Naturgefahren von keinen Gefahren tangiert.

4.1.2 Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach»

Die rechtsgültige Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» aus dem Jahr 1970 umfasst neben dem Areal «Steinbach Ost» zusätzlich den angrenzenden Abschnitt der Neumattstrasse sowie das Gebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Neumattstrasse (Grundstück BBL).

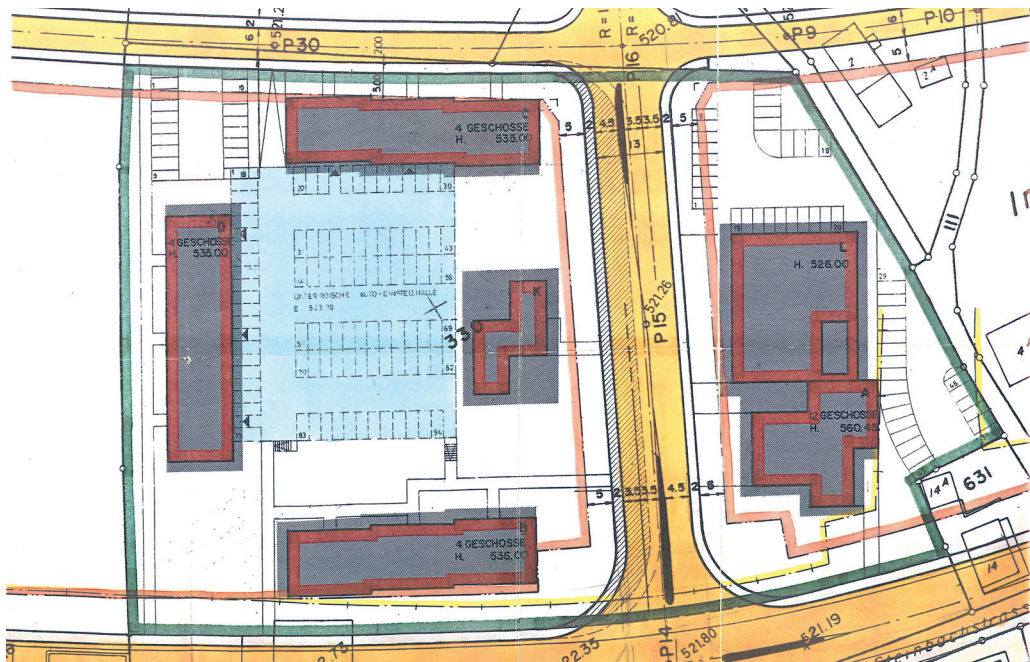


Abb. 9 Ausschnitt Bebauungsplan zur Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach»

Die zugehörigen Sonderbauvorschriften regeln insbesondere die Geschosshöhe, Gebäudehöhen, Ausnutzung, Kinderspielflächen, unterirdischen Bauten sowie das Fassadenmaterial bzw. die Fassadenfarbe und die Parkierung.

4.2 Planungsrechtliche Umsetzung

Um die von der Grundeigentümerin beabsichtigte Überbauung realisieren zu können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung notwendig: Mit der Änderung wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) nach Art. 73 Abs. 2 resp. Art. 92 BauG erlassen und die bestehenden Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» um das Areal «Steinbach Ost» reduziert. Für das Areal «Steinbach Ost» wird eine neue Überbauungsordnung nach Art. 92 ff. BauG erlassen.

5. ÄNDERUNG BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

5.1 Änderung Zonenplan Siedlung

Änderung Zonenplan
Siedlung

Die Zonenplanänderung betrifft die gesamte Parzelle Belp Gbbl.-Nr. 1699 sowie Teile der Parzellen Belp Gbbl.-Nr. 1790, 1923 und 3208.

Der gesamte Planungsperimeter inkl. der Neumattstrasse wird aus der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» entlassen und der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XIX «Steinbach Ost» resp. der Verkehrszone zugewiesen.

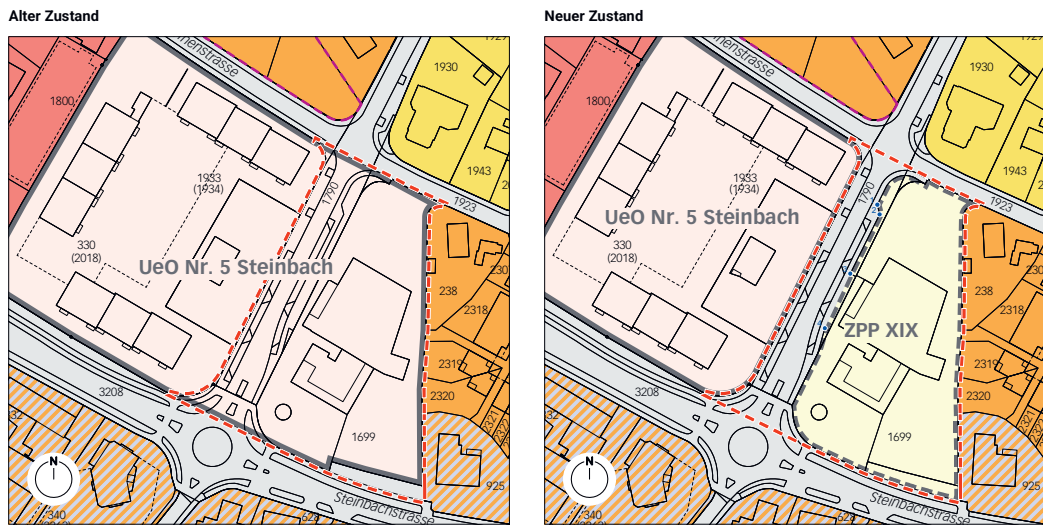


Abb. 10 Ausschnitt Änderung Zonenplan Siedlung

5.2 Änderung Baureglement

Änderung
Baureglement

Im Baureglement (BR) werden die neuen Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. XIX «Steinbach Ost» in Art. 312Q aufgenommen. Sie umfassen Festlegungen zu Zweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Parkierung und Lärm.

6. ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 5 «STEINBACH»

Änderung
Überbauungsplan

Der Neuerlass einer ZPP auf dem Areal «Steinbach Ost» bedingt eine entsprechende Anpassung der Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach». Im Überbauungsplan wird der Wirkungsbereich der UeO um das Areal «Steinbach Ost» und zusätzlich um den Bereich der Neumattstrasse (Gemeindestrasse) reduziert. Die Fläche des Wirkungsbereichs reduziert sich damit auf rund 10'600 m².

Damit bleibt der Überbauungsplan westlich der Neumattstrasse mit Ausnahme einer Änderung wie bestehend in Kraft. Diese Änderung betrifft den Baubereich für den Doppelkindergarten an der Neumattstrasse 7, der an das geplante Bauprojekt angepasst und entsprechend vergrössert wird.

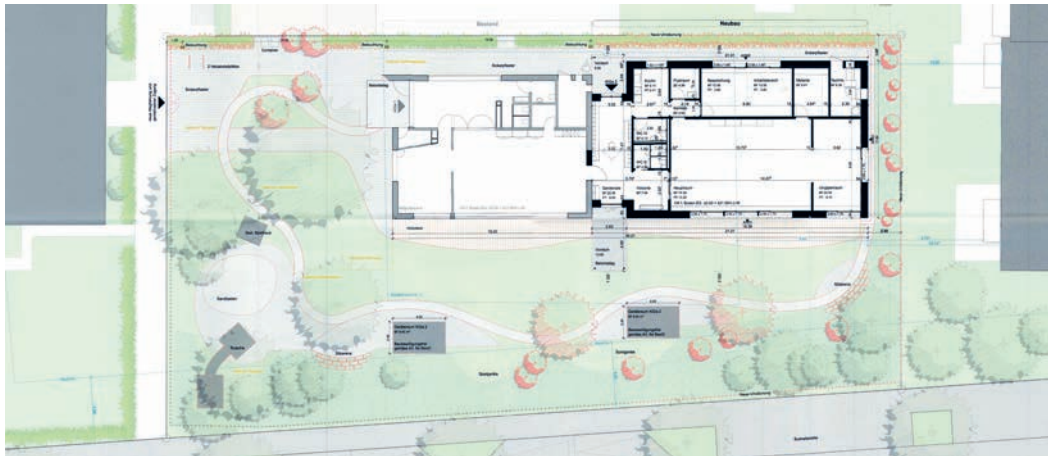


Abb. 11 Grundriss Doppelkindergarten Baueingabe, GHZ Architekten AG

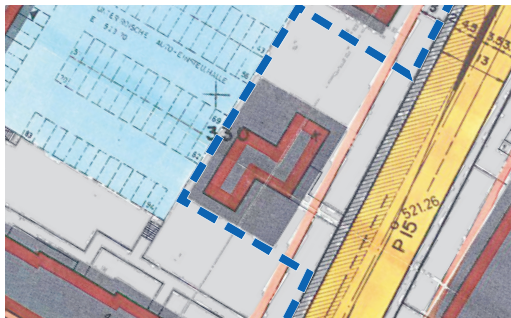


Abb. 12 Ausschnitt Kindergarten Änderung Überbauungsplan Nr. 5 «Steinbach», alter Zustand

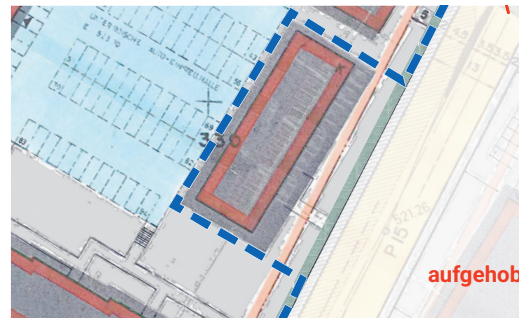


Abb. 13 Ausschnitt Kindergarten Änderung Überbauungsplan Nr. 5 «Steinbach», neuer Zustand

Änderung
Sonderbauvorschriften

Die Vorschriften zur UeO Nr. 5 «Steinbach» stammen aus dem Jahr und entsprechen nicht dem heutigen Standard. Bei der Definition der Ausnutzungsziffer (AZ) hatte man sich damals mangels übergeordneter Vorgaben auf ein Kreisschreiben der kantonalen Baudirektion von 1967 gestützt. Aufgrund dieser Ausgangslage wird auf eine umfassende Überarbeitung der Überbauungsordnung verzichtet. Korrigiert wird lediglich die maximale AZ, welche angesichts der veränderten anrechenbaren Landfläche resp. der einzubeziehenden Geschossflächen approximativ auf 1.0 korrigiert wird.¹

Zudem werden die Vorschriften zur Dachgestaltung der gebauten Realität angepasst (Kindergärten mit Satteldach) und die Vorschrift zum Kindergarten in die Mehrzahl gesetzt, um den Doppelkindergarten zu berücksichtigen.

7. ÜBERBAUUNGSORDNUNG ZPP NR. XIX «STEINBACH OST»

Bestandteile

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.

¹ Annahme: BGF 3 Mehrfamilienhäuser ca. 9'500 m², Doppelkindergarten 400 m².

7.1 Überbauungsplan

Inhalte	Der Überbauungsplan regelt insbesondere die Baubereiche für Hauptgebäude, Unterniveaubauten resp. unterirdische Bauten und weist den Bereich für die oberirdische Parkierung, die Zu- und Wegfahrt, das Strassenvorland und die Grünräume aus.
Hinweise	Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

7.2 Überbauungsvorschriften

Allgemein	Die Überbauungsvorschriften (UeV) enthalten die rechtlichen Bestimmungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Inhalten. Diese umfassen neben allgemeinen Festlegungen, Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Bau- und Umgebungsgestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu umweltrechtlichen Belangen. Die wichtigsten Festlegungen werden nachfolgend erläutert.
-----------	--

7.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung	Als Nutzungsart wird Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen gemäss Art. 211 des revidierten Baureglements festgelegt. Somit sind bspw. Büros, Arztpraxen und Ateliers sowie weitere dem Wohnen gleich gestellte Nutzungen zulässig.
Mass der Nutzung	<p>Das Nutzungsmass wird auf Basis des Richtprojekts festgelegt. Die Baubereiche für die beiden Neubauten werden im Überbauungsplan soweit möglich mit einem Projektierungsspielraum von 1.0 m festgelegt. Der Baubereich des bestehenden Hochhauses wird mit einem Projektierungsspielraum von 0.5 m festgelegt.</p> <p>In den Vorschriften wird für die drei Baubereiche die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale traufseitige Fassadenhöhe festgelegt. Um eine haushälterische Bodennutzung sicherzustellen, wird neben einer maximalen auch eine minimale oberirdische Geschossfläche festgelegt.</p> <p>Attikageschosse oberhalb der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse bzw. der maximal zulässigen traufseitigen Fassadenhöhe sind explizit ausgeschlossen.</p>
Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	Die Gemeinden können gemäss Art. 96a Abs. 3 BauG festlegen, wie weit unterirdische Bauten über die Baulinien bzw. Baubereiche hinausragen dürfen. Im Überbauungsplan wird ein Baubereich ausgewiesen, der gegenüber der Fahrbahn von Gemeindestrassen einen Abstand von minimal 3.6 m und gegenüber der Nachbarparzelle einen Abstand von minimal 1.0 m einhält.
Vorspringende Gebäudeteile	Vorspringende Gebäudeteile wie bspw. Vordächer oder Balkone sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
Bauten ausserhalb der Baubereiche, An- und Kleinbauten	Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss Baureglement (z.B. Velounterstände, Geräteschuppen, Entsorgungsstellen) sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen zulässig. Als solche gelten bspw. Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung (Treppen, Rampen, Notausstiege und dgl.), der Einstellhalle (z.B. Lüftungs- und Lichtschächte) sowie der Energie- und Wärmeversorgung.

An- und Kleinbauten dürfen gemäss Art. 214 des revidierten Baureglements die anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² und die Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m nicht über- resp. den Grenzabstand von 2.0 m und den Strassenabstand von 3.6 m nicht unterschreiten. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte.

7.2.2 Baugestaltung

Grundsatz und Richtprojekt Das Richtprojekt vom Januar 2026 ist bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde beizuziehen. Es bildet jedoch keinen rechtsverbindlichen Bestandteil der vorliegenden Planung. Zur Qualitätssicherung ist festgelegt, dass das Bauprojekt vor der Baueingabe durch die Fachberatung Baugestaltung der Gemeinde erneut beurteilt wird.

Dachaufbauten Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 2.5 m überragen. Im Übrigen gilt hinsichtlich der Dachaufbauten und -gestaltung das Baureglement.

7.2.3 Umgebungsgestaltung

Grundsatz Der Aussenraum wird in die Bereiche Strassenvorland, Erschliessungsfläche und Grünraum unterteilt. Er ist durchlässig und attraktiv zu gestalten. Zudem sind ausreichend Flächen zur Begrünung bereitzustellen und versiegelte Flächen möglichst zu minimieren.

Strassenvorland Das Strassenvorland dient primär der Erschliessung jeglicher Art. In diesem Bereich sind die Hauszugänge, Fusswege, Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder, Entsorgungs- und Anlieferungsbereiche sowie die Umschlags- und Bereitstellungsplätze angeordnet. Er kann aber auch als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Baumpflanzungen ausgestaltet werden.

Grünraum Der Grünraum dient vorwiegend als attraktiver Freiraum für die Bewohner:innen und als Zugang zu den Wohneinheiten.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche Die gemäss Art. 42 ff. der kantonalen Bauverordnung geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Grünraum und im Strassenvorland vorzusehen. Der Bereich für die grössere Spielfläche ist im Überbauungsplan definiert.

7.2.4 Erschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Im Überbauungsplan wird an der Sägemattstrasse an der Stelle der heutigen Zufahrt ein Bereich festgelegt, in dem Zu- und Wegfahrten zulässig sind. Damit erfolgt die Zufahrt auch künftig über den bisherigen Anschluss.

Weitere Zufahrten sind lediglich über das Strassenvorland zur Anlieferung, Entsorgung und Notzufahrt zulässig.

Erschliessungsfläche Die Erschliessungsfläche soll gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet werden, so dass sie auch als sichere, öffentliche Wegverbindung für Fussgänger zwischen der Steinbachstrasse und der Sägemattstrasse genutzt werden kann.

Abstellplätze, Einstellhalle Mit Ausnahme der Abstellplätze östlich vom Hochhaus müssen die Abstellplätze zukünftig in der Einstellhalle angeordnet werden, so dass der restliche Teil des Areals autofrei ausgestaltet werden kann.

7.2.5 Umwelt

Unter den weiteren Bestimmungen werden die Lärmempfindlichkeitsstufe sowie die Grundsätze zur Terraingestaltung, der Energieversorgung und der Entwässerung geregelt. Weitere Erläuterungen finden sich in Kap. 8.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

8.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

8.1.1 Kantonaler Richtplan

Umzonungs-
voraussetzungen

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt A_01 sind für Umzonungen gewisse Voraussetzungen zu erfüllen. Da das vorliegende Areal jedoch vollständig mit Gebäuden und Erschliessungsanlagen bebaut ist und bereits heute vorwiegend der Wohnnutzung dient, wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht und es sind keine spezifischen Anforderungen in Bezug auf die häusliche Bodennutzung sowie die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu erfüllen.

Siedlungsentwicklung
nach innen

Mit dem geplanten Richtprojekt und den darauf abgestützten Bestimmungen zum Mass der Nutzung leistet das Projekt einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des Massnahmenblatts A_07.

8.1.2 Kantonaler Sachplan Veloverkehr

Im kantonalen Sachplan Veloverkehr wird das Areal randlich vom Korridor zur Prüfung von Velobahnen (violett) überlagert. Die Steinbachstrasse ist als bestehende Velohauptverbindung I und die Neumattstrasse als Velohauptverbindung II festgehalten (vgl. auch Erläuterungen zum kommunalen Richtplan Verkehr in Kap. 8.2.1).



Abb. 14 Ausschnitt Sachplan Velowegnetz
(Quelle: kant. Geoportal)

8.1.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 enthält keine Massnahmen zum Gebiet.

8.2 Übereinstimmung mit kommunalen Planungen

8.2.1 Kommunale Richtplanung

Richtplan Siedlung

Nach der Ablehnung der ursprünglichen ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» als Bestandteil der Ortsplanungsrevision wurde das Areal in den behördenverbindlichen Richtplan Siedlung als Massnahme Nr. S - 1I überführt. Der genehmigte kommunale Richtplan bildet die Voraussetzung für die vorliegende Planung.



Abb. 15 Ausschnitt Richtplan Siedlung
(Stand Genehmigungsverfahren)

Richtplan Energie

Im kommunalen Richtplan Energie wird für das Areal die Geothermie als Energieträger und den Anschluss an den Wärmeverbund Steinbach festgelegt (Massnahme M_09). Der Wärmeverbund Steinbach wird mit Holzschnitzel (Spitzendeckung mit Heizöl) von der Energie Belp AG betrieben und liefert damit umweltfreundliche Wärme. Die Wärmeerzeugung besteht aus einem Holzkessel (1'200 kW) mit einem Not- und Spitzenlastkessel (1'000 kW), der mit Heizöl betrieben wird. Zudem lässt sich der Heizölkessel im Neumattschulhaus (600 kW) zuschalten. Der Wärmeverbund wurde in der Heizperiode 2017/18 in Betrieb genommen. In der Überbauungsordnung wird der Anschluss an das Nahwärmenetz verbindlich festgelegt.

Gebäude, die bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz zur höchsten Klasse gehören (Klasse A des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK)), sind laut Art. 16 Abs. 1 KEnG nicht zum Anschluss verpflichtet. Gemäss Art. 16 Abs. 2 KEnG bleibt zudem die Nutzung eigener erneuerbarer Energie (z.B. Sonnenenergie / Holz aus eigenem Wald) erlaubt.

Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr sieht mit der Massnahme Nr. V4.3 S vor, den Komfort und die Sicherheit für den Radverkehr auf der Steinbachstrasse zu erhöhen. Zudem ist die Veloroute mit kantonaler Netzfunktion (Alltagsverkehr, Basisnetz) gemäss kantonalem Sachplan Veloverkehr aufgeführt. Im Übrigen sind keine das Gebiet betreffenden Massnahmen festgelegt, womit die Planung dem Richtplan entspricht.

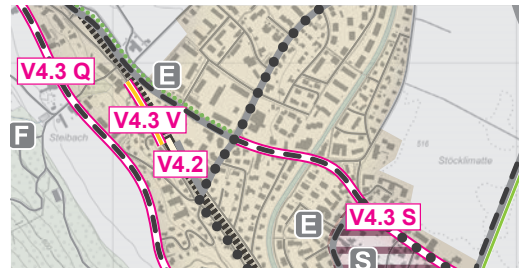


Abb. 16 Ausschnitt Richtplan Verkehr, Teilrichtplan Veloverkehr

Richtplan Landschaft

Der kommunale Richtplan Landschaft enthält keine Massnahmen, die das Areal betreffen.

8.3 Schutz des Ortsbildes

Bauinventar

Gemäss dem kantonalen Bauinventar befinden sich auf dem Areal sowie unmittelbar angrenzend keine Baudenkmäler. Schräg gegenüber an der Steinbachstrasse stehen ein schützenswertes Bauernhaus und ein erhaltenswertes Stöckli. Die beiden Baudenkmäler werden durch die geplanten Neubauten auf dem nördlichen Arealteil nicht beeinträchtigt.



Abb. 17 Kantonales Bauinventar mit historischen Verkehrswegen (Quelle: kantonales Geoportal)

IVS Die Steinbachstrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als Verkehrsweg mit nationaler Bedeutung ohne Substanz (historischer Verlauf) festgelegt. Die Steinbachstrasse bleibt wie bestehend erhalten. Die geplante Landabtretung an der Neumattstrasse hat keinen Einfluss auf die Steinbachstrasse.

8.4 Verkehr

8.4.1 Motorisierter Verkehr

Arealzu- und Wegfahrt Die Arealzu- und -wegfahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Sägemattstrasse. Ansonsten sind lediglich untergeordnete Zu- und Wegfahrten für Entsorgung, Anlieferung und Notzufahrt vorgesehen.

Autoabstellplätze Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Autoabstellplätzen richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Das Richtprojekt sieht 29 unterirdische und 23 oberirdische Parkplätze (insgesamt gut 50) vor. Zusammen mit den 23 mittels Dienstbarkeit gesicherten Abstellplätzen können somit genügend Parkplätze sichergestellt werden. Zusätzlich befinden sich 6 Abstellplätze an der Neumattstrasse, die öffentlich bewirtschaftet und damit nicht in den Berechnungen berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf das Verkehrsnetz Bereits heute bestehen auf dem Areal ca. 60 Parkplätze (davon ca. 30 für die Migros), womit sich die Anzahl der Parkplätze mit dem Projekt um ca. 10 Parkplätze reduziert. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen reduziert oder zumindest gleich bleibt und mit der Überbauung keine Nachteile auf das umliegende Verkehrsnetz entstehen.

Verkehrssicherheit, Notzufahrt Die Notzufahrt und die dafür notwendigen Stellflächen können im Strassenvorland über die Neumattstrasse und die Sägemattstrasse sichergestellt werden.

EGK B

8.4.2 Öffentlicher Verkehr

Die S-Bahn-Haltestelle Belp, Steinbach liegt in 5 Minuten Fusswegdistanz und bietet Verbindungen in Richtung Belp (weiter nach Thun) und Bern (weiter nach Biel/Münchenbuchsee) im Viertelstundentakt an. Noch näher liegt die Bushaltestellen Belp, Zelgweg, ab welcher die Buslinie Nr. 160 im Viertelstundentakt zum Bahnhof Belp (weiter nach Rubigen/Münsingen/Konolfingen) verkehrt. Das Areal ist somit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Erschliessungsgüteklasse B gemäss kantonalem Richtplan).

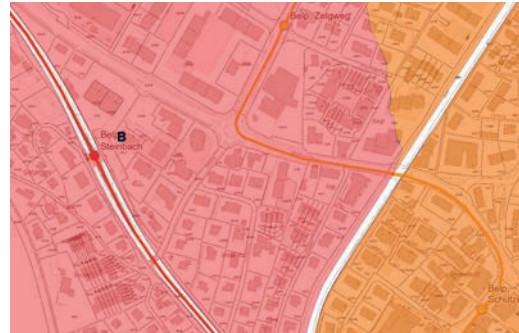


Abb. 18 Öffentlicher Verkehr mit Erschliessungsgüteklassen B (rot) und C (orange) (Quelle: kant. Geoportal)

Fussverkehr

8.4.3 Fuss- und Veloverkehr

Mit dem Vorhaben wird das Areal auch für zu Fuss gehende attraktiv, sicherer und durchlässig umgestaltet und bietet damit auch für die Bewohner:innen der umliegenden Areale einen Mehrwert.

Veloabstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c der Bauverordnung. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens die Hälfte davon muss überdacht sein.

8.5 Lärmschutz

Innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte können an der von der Hauptstrasse abgesetzten Lage an einer Strasse mit Tempo 30 problemlos eingehalten werden.

8.6 Gewässer- und Grundwasserschutz

Gewässerschutzbereich Au

Das Areal liegt gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A_u. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen; Ausnahmen können bewilligt werden, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV). Gemäss der kantonalen Karte zum Grundwasservorkommen liegt der Grundwasserspiegel auf einer Höhe zwischen 512 und 513 m ü.M. Das Gebiet weist eine geringe Mächtigkeit auf.

Auswirkungen

Bei der Projektierung wurde das Grundwasservorkommen berücksichtigt und darauf abgestützt das bestehende Untergeschoss soweit möglich erhalten und auf eine grossflächige Erweiterung verzichtet. Somit kann dem Grundwasserschutz Rechnung getragen werden.

Gewässerraum Aarbach

Der Gewässerraum des Aarbachs tangiert entlang der Steinbachstrasse das Areal und wird im Überbauungsplan entsprechend hinweisend dargestellt. Im Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegen. Im Überbauungsplan wird ein Bereich für die öffentliche Spielfläche festgelegt, der den Gewässerraum teilweise überlagert. Um den Hochwasserschutz sicherzustellen, muss die Bachröhre

für Unterhaltseingriffe zugänglich sein, ohne dass dabei übermässige Aufwände anfallen. Über der Leitung muss dazu ein Bereich von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Das Mass ist abhängig davon, wie tief die Leitung im Boden liegt. Das Minimum ist beidseitig 3.0 m.

Der Bereich der grösseren Spielfläche wird im Überbauungsplan so festgelegt, dass dieser den Minimalabstand zum Aarbach berücksichtigt. Die Leitung des Aarbachs sowie der einzuhaltende Minimalabstand werden im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

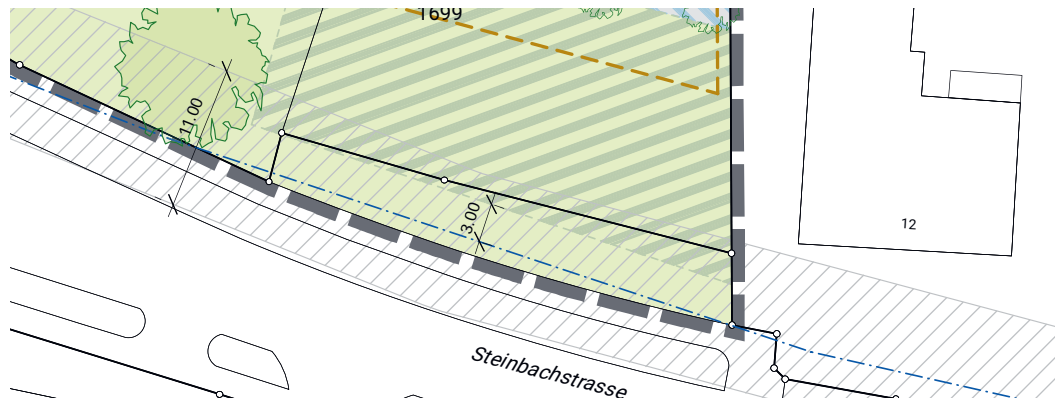


Abb. 19 Ausschnitt Überbauungsplan mit Gewässerachse (blau gestrichelt) Aarbach und Minimalabstand sowie dem Gewässerraum (grau schraffiert)

8.7 Nicht betroffene Aspekte

Weitere (Umwelt-)Aspekte werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Insbesondere liegt das Areal in keinem Naturgefahrengebiet, es sind keine schützenswerte Landschafts- oder Naturelemente, archäologische Schutzgebiete, Waldflächen oder Kulturland- resp. Fruchtfolgeflächen betroffen. Auch die Themen der nichtionisierende Strahlung und Luftreinhaltung sind vorliegend nicht relevant.

9. VERFAHREN

9.1 Termine und Zuständigkeiten

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, die Änderung der UeO Nr. 5 «Steinbach» und der Erlass der neuen UeO ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» erfolgen parallel im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG.

Das Verfahren bedingt eine Mitwirkung, Vorprüfung durch den Kanton und öffentliche Auflage. Die Beschlussfassung zur ZPP und zur Änderung der UeO Nr. 5 «Steinbach» liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten (Urne), für den Beschluss zur UeO ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» ist der Gemeinderat zuständig. Die abschliessende Genehmigung erfolgt durch den Kanton.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Erarbeitung der Planung	bis November 2025
Behandlung in den Gemeindebehörden	November 2025
Mitwirkung	23. Jan. bis 23. Febr. 2026
Informationsanlass	28. Januar 2026
Mitwirkungsbericht, Bereinigung, & Freigabe durch Gemeindebehörden	März/April 2026
Kantonale Vorprüfung	ab April 2026
Bereinigung & Freigabe durch Gemeindebehörden	Herbst 2026
Öffentliche Auflage	Herbst 2026
evtl. Einigungsverhandlungen	Winter 2026
Beschluss Gemeinderat	Winter 2026
Beschluss Stimmberechtigte	Sommer 2027
Genehmigungsverfahren	anschliessend

9.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten. Die Mitwirkung wird sowohl für die ZPP (zwingend) als auch für die Überbauungsordnung (freiwillig) gewährt.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

9.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung wird die Planung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen Einsprache erheben.

9.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Stimmberechtigten sowie nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist wird die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

9.6 Ausgleich von Planungsmehrwerten

Gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde Belp wird bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Beträgt der Mehrwert weniger als 100'000 Franken (Freibetrag), wird keine Abgabe erhoben. Der Mehrwert wird im Auftrag der Gemeinde nach anerkannten Methoden geschätzt und nach der Genehmigung der Zonenplanänderung der Grundeigentümerin verfügt. Das Verfahren und die Fälligkeit richten sich nach den übergeordneten Vorgaben sowie nach dem Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Gemeinde.

ANHANG

ANHANG

Anhang 1 Stellungnahme Fachberatung vom 18. Juni 2025

FACHBERATUNG BAUGESTALTUNG Arealentwicklung Steinbach Ost

Sitzungsdatum	Bauherrschaft	Verfasser	Status
18. Juni 2025	AXA Investment Managers Schweiz AG	Graber Pulver Architekten	
Teilnehmerschaft	Vertretung Bauherrschaft	Vertretung Verfasser	
	Monica Ferrandiz	Hans-Peter Bäumli Thomas Fuhrer	
	Gemeinde	Fachberatung	Dritte
	Stefan Neuenschwander	Martin Gsteiger	
	Göri Clavuot	Tina Kneubühler	
	Corinna Bühlmann (ecop- tima)	Fritz Schär	

Zuständigkeit der Fachberatung, Gemeinde Belp: Das empfehlendes Fachgremium wird vom Gemeinderat bezüglich der Qualität des Bauens und Nutzens eingesetzt. Die Fachberatung beurteilt bezugnehmend auf das Baugesetz des Kantons Bern, Art. 9 und das Baureglement der hier betroffenen Gemeinde.

1. Ausgangslage

Nach dem Wegzug der Migros wurde eine Wiederbelegung des Areals angestrebt. Um für die brachliegende Fläche an gut erschlossener, zentraler Lage ein ortsverträgliches Nutzungsmass zu finden, wurde in den Jahren 2017 / 2018 ein begleitetes Workshopverfahren unter Teilnahme der Gemeinde sowie ausgewiesenen Fachexperten/Fachexpertinnen durchgeführt. Das Ergebnis des Verfahrens sah 3 Punkthäuser mit sieben, fünf und vier Geschossen vor. Im September 2021 wurde die für die Umsetzung erforderliche Ortsplanungsrevision von der Belper Bevölkerung abgelehnt. Im November 2022 hat der Gemeinderat die Wiederaufnahme der Planung freigegeben, welche im Mai 2024 mit einem Dialog mit den Nachbarn gestartet wurde. Seitens der Nachbarschaft wurde insbesondere das Nutzungsmass und die Höhe der Bauvolumen (7 Geschosse) kritisiert. Mit einer ersten Überarbeitung des Projektes wurden die Volumina unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit auf fünf, vier und drei Geschosse signifikant reduziert. Vertiefte Abklärungen hinsichtlich der Grundwasserproblematik haben die Bauherrschaft und die Projektverfassenden veranlasst, auf den 3-geschossigen Punktbau entlang der Steinbachstrasse zu verzichten, also lediglich zwei Volumen mit fünf und vier Geschossen mit einer weiteren Reduktion der Nutzfläche von ca. 250 m² zu planen.

Am 3. Juni 2025 wurde das überarbeitete Projekt der Fachberatung Baugestaltung erstmals präsentiert. Die Fachberatung Baugestaltung stellte einleitend fest, dass das ursprüngliche Resultat aus dem Workshopverfahren nachvollziehbar und von hoher Qualität gewesen ist. Die nun vorliegende Reduktion der Volumina nimmt die Rückmeldungen aus dem Dialog mit den Nachbarn auf. Die Höhe der Baukörper mit fünf und vier Geschossen vermag jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht zu überzeugen. Es wurde deshalb empfohlen, weitere Varianten zu untersuchen. Die Überarbeitung wurde am 17.

Juni 2025 der Fachberatung Baugestaltung und am 3. Juli 2025 dem Gemeinderat präsentiert. Die Beurteilung des Projektes basiert auf dem Planstand vom 5. November 2025.

2. **Beurteilung**

Der Verzicht auf das Volumen entlang der Steinbachstrasse wird begrüsst. Aus ortsbaulicher Sicht in unmittelbarer Nähe zu inventarisierten Objekten wäre wohl lediglich ein zweigeschossiger Pavillon ortsverträglich. Die Realisierung dieses Baukörpers würde jedoch eine Einstellhalle bedingen und demzufolge unterschiedliche Fragen bezüglich Grundwasser, Lärmimmissionen etc. aufwerfen.

Die nun vorliegende Variante mit drei und sechs Geschossen ist überzeugend gelöst. Der östliche Punktbau bildet einen adäquaten Abschluss, sowohl für die zu bebauende Parzelle als auch für das westlich angrenzende Quartier. Der Erhalt des bestehenden Untergeschosses vermag das Projekt signifikant zu stärken und bildet einen bedeutenden Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Die zwei Baukörper ermöglichen unterschiedliche Wohnungstypologien. Eine flexible Ausgestaltung der Grundrisse ist hinsichtlich möglicher Dienstleistungsflächen (z.B. Ärztezentrum) bei der Weiterbearbeitung noch zu vertiefen.

Die ersten Überlegungen zur Freiraumgestaltung sind mit Ausnahme der Anordnung der Parkplätze plausibel. Die Platzierung der Parkplätze unmittelbar an das bestehende Hochhaus und das Gebäude B vermag jedoch nicht zu befriedigen. Ein Grünbereich als Trennung, einhergehend mit einer Reduktion der Parkplätze, ist zu prüfen. Die Aufenthalts- und Spielflächen entlang der Steinbachstrasse sind möglich, sollen jedoch mit den übrigen Spielbereichen auf der Parzelle über direkte Wegebeziehungen miteinander verbunden werden. Das vorgeschlagene Thema der Begrenzung der einzelnen Freiräume mittels Hecken sollte in der nächsten Phase noch einmal geprüft werden.

3. **Fazit / Empfehlungen**

Das Projekt hat sich erfreulich entwickelt. Die zwei Baukörper erfüllen nicht nur die zwingenden Anforderungen an die ortsbauliche Integration, vielmehr vermögen sie den Ort zu stärken. Das nun vorliegende Projekt mit einem 3- und einem 6-geschossigen Baukörper bildet eine robuste Grundlage für die nachfolgenden Planungsphasen und wird dementsprechend von der Fachberatung Baugestaltung unterstützt.

Für die Erarbeitung des detaillierten Vorprojektes sind folgende Punkte zu beachten:

- Anschluss an das bestehende Hochhaus
- Architektonischer Ausdruck der zwei Neubauten
- Präzisierung der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Platzierung und die Anzahl der Parkplätze, die Einfassung der Aussenräume mittels Hecken sowie ein Verbinden der Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- Vertiefung der Grundrisse bezüglich Flexibilität

Es wird empfohlen, das Vorprojekt der Fachberatung Baugestaltung erneut zu präsentieren.

21. November 2025

Fachberatung Baugestaltung