

## Die neue Wohnüberbauung Steinbach Ost

Öffentliche Mitwirkung: 23. Januar – 23. Februar 2026



Die Grundeigentümerin, die AXA Anlagestiftung, plant auf dem Steinbachareal in Belp eine Wohnüberbauung, welche das bestehende Hochhaus ergänzen soll. Das seit dem Wegzug der Migros-Filiale im Jahr 2017 weitgehend brachliegende Areal an gut erschlossener, zentraler Lage soll besser genutzt werden.

Um eine für die Örtlichkeit passende Nutzung zu finden, wurde in den Jahren 2017 / 2018 ein Workshopverfahren durchgeführt. Das Ergebnis davon sah nebst dem bestehenden Hochhaus drei Gebäude mit jeweils sieben, fünf und vier Geschossen vor. Eine revidierte Version des Projektes mit reduzierten Geschosszahlen war Teil der Ortsplanungsrevision (OPR). Das Stimmvolk lehnte im September 2021 die gesamte OPR jedoch ab.

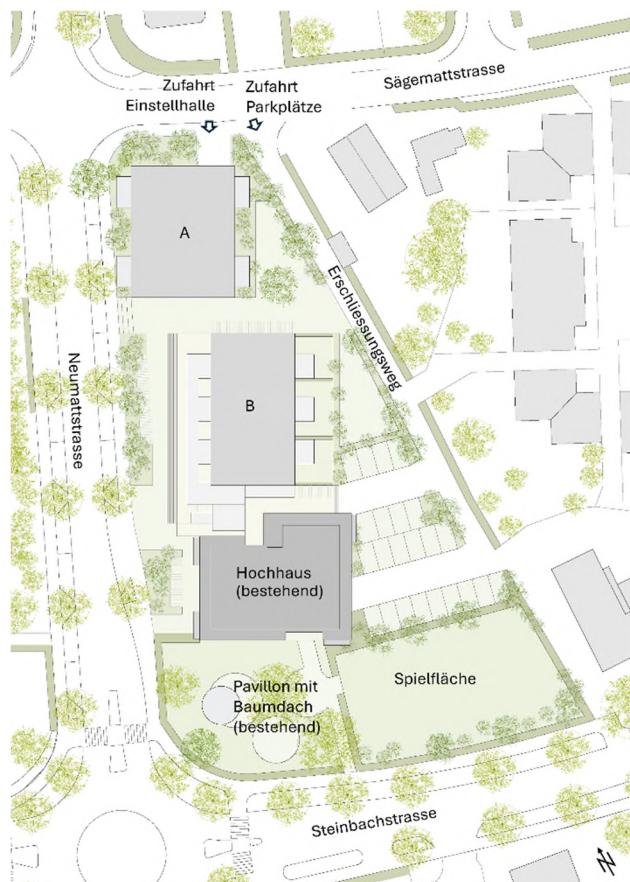
2024 wurde das Projekt von der AXA wieder aufgegriffen und mit der Nachbarschaft diskutiert – erst in Einzelgesprächen, dann im August 2024 an einem «Runden Tisch», zu welchem alle direkt angrenzenden Nachbarn eingeladen wurden. In der Zwischenzeit sind aufgrund der Rückmeldungen aus der Nachbarschaft und der Besprechungen mit externen Fachpersonen («Fachberatung Baugestaltung» der Gemeinde Belp) weitere Anpassungen erfolgt, die ins nun vorliegende Richtprojekt eingeflossen sind.

Die auf der Basis des Richtprojektes erarbeitete Zone mit Planungspflicht (ZPP) und die zugehörige Überbauungsordnung (UeO) werden Anfang 2026 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

## Das Richtprojekt

### Zwei neue Wohngebäude ...

Das bestehende Hochhaus soll durch zwei Gebäude ergänzt werden: Einerseits durch ein 6-geschossiges Gebäude im Norden des Areals (Gebäude A), andererseits durch einen 3-geschossigen Zwischenbau, der die Verbindung zum Hochhaus schafft (Gebäude B). Auf das ursprünglich vorgesehene 3-geschossige Gebäude an der Steinbachstrasse wird verzichtet. Die beiden Neubauten sind durch einen Fussweg getrennt, der Zwischenbau grenzt an das Hochhaus. Attika-Geschosse sind in den neuen Gebäuden explizit ausgeschlossen. Als Reaktion auf die Anliegen aus der Nachbarschaft wird auf überhohe Geschosse verzichtet, was die Gesamthöhe des 6-geschossigen Gebäudes um 1,2 Meter reduziert. Aus dem gleichen Grund wurde dieses Gebäude so weit als möglich gegen Westen verschoben. Die neu entstehenden Gebäude sind für Mietwohnungen gedacht, können aber auch für stilles Gewerbe (Arztpraxen, Büros oder Ähnliches) genutzt werden. In den neuen Gebäuden sind zusätzlich zu den 50 Wohnungen des bestehenden Hochhauses 32 Wohneinheiten vorgesehen. Ein breites Angebot von 1½ - 4½ Zimmern richtet sich an ein durchmisches, intergenerationelles Publikum.



Übersichtsplan

### ... und aufgewerteter Aussenraum

Der Aussenraum erfährt durch das Aufbrechen des heute mehrheitlich asphaltierten Untergrunds eine signifikante Aufwertung. Er wird entsiegelt, durchlässiger gestaltet und begrünt. Die Grundidee besteht darin, das Areal mit einem «grünen Rahmen» von Bäumen, Hecken und hochwachsenden Gräsern zu umgeben, was nicht zuletzt auch der Biodiversität zugutekommt. Über das Gesamtareal verteilte Hochstammbäume sorgen zudem für eine natürliche Beschattung. Es entstehen neue durchgängige Wege und Begegnungsflächen, die auch für Veloabstellplätze und die Notzufahrt genutzt werden können. Die Fusswegverbindung zwischen Sägematt- und Steinbachstrasse entlang der östlichen Arealgrenze bleibt bestehen. Gemäss kantonalem Gesetz ist eine Spielfläche auf dem Areal erforderlich, welche in der südlichen Ecke der Parzelle angesiedelt ist.



Modellfoto

## Erschliessung, Parkierung und Energieversorgung

Die Zufahrt zur Einstellhalle wird in das nördliche Gebäude integriert und erfolgt wie bisher ab der Sägemattstrasse. Dabei kann das bestehende Untergeschoss erhalten bzw. erweitert werden, was die CO<sub>2</sub>-Bilanz verbessert und eine intensive Begrünung des Außenraums ermöglicht.

Das Richtprojekt sieht 29 unterirdische Parkplätze in der Einstellhalle und 23 oberirdische Parkplätze östlich des Hochhauses vor, deren Zufahrt ab der Sägemattstrasse erfolgt. Die Gesamtzahl der Parkplätze reduziert sich gegenüber der heutigen Situation, wo auf dem Areal 63 oberirdische Parkplätze angeordnet sind. 6 öffentliche Parkplätze entlang der Neumattstrasse liegen ausserhalb des Projektperimeters und bleiben erhalten. Verglichen mit der damaligen Situation mit der Migros-Filiale wird der Verkehr im Quartier deutlich geringer sein. Insbesondere fällt auch die

Anlieferung mit Lastwagen weg. Anlieferung, Entsorgung und Notzufahrt sind weiterhin von der Neumattstrasse und der Sägemattstrasse her gewährleistet.

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die S-Bahn-Haltestelle Belp, Steinbach liegt in 5 Minuten Fusswegdistanz. Noch näher liegt die Bushaltestelle Belp, Zelweg, ab welcher die Buslinie Nr. 160 drei- bis viermal pro Stunde zum Bahnhof Belp verkehrt.

Im kommunalen Richtplan Energie ist für das Areal der Anschluss an den Wärmeverbund Steinbach festgelegt. Dieser wird mit Holzschnitzeln von der Energie Belp AG betrieben und liefert damit umweltfreundliche Wärme.

## Baurechtliche Anpassungen

Um die Überbauung realisieren zu können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung notwendig, welche gemeinsam durch die Gemeinde, das Belper Stimmvolk und den Kanton genehmigt werden muss.

Das Areal «Steinbach Ost» ist heute zusammen mit dem Areal «Steinbach West» durch die geltende UeO «Steinbach» baurechtlich definiert und lässt keinen Handlungsspielraum zu für eine andere als die bisherige Nutzung. In der geplanten Anpassung

wird das Areal «Steinbach Ost» aus der bestehenden UeO «Steinbach» herausgelöst und mittels ZPP und UeO eigenständig neu definiert. Die bestehende UeO Steinbach ist fortan für den reduzierten Wirkungsbereich «Steinbach West» gültig und wird hinsichtlich des Bereichs des Kindergartens punktuell aktualisiert. Der Bereich der Neumattstrasse wird der Verkehrszone zugeordnet.

## Öffentliche Mitwirkung 2026

Die Plangrundlagen für die Wohnüberbauung Steinbach Ost liegen vom 23. Januar bis 23. Februar 2026 auf der Gemeindeverwaltung Belp zur öffentlichen Mitwirkung auf (Abteilung Planung und Infrastruktur, Güterstrasse 13, 3123 Belp).

Am **28. Januar 2026, 19.00 Uhr**, findet im Aaresaal, (Dorfzentrum Belp) ein Informationsanlass statt.

Die wichtigsten Unterlagen zum Projekt sind ab Mitte Januar auf der Website der Gemeinde verfügbar:  
[www.belp.ch/de/aktuelles/projekte/zpp-ueo-steinbach-ost](http://www.belp.ch/de/aktuelles/projekte/zpp-ueo-steinbach-ost)



## Wie geht es weiter?

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Öffentliche Mitwirkung   | 23. Januar bis 23. Februar 2026 |
| Vorprüfung Kanton        | ca. ab April 2026               |
| Öffentliche Auflage      | ca. Herbst 2026                 |
| Urnenabstimmung          | ca. Sommer 2027                 |
| Baubewilligungsverfahren | ca. 2028                        |
| Baustart                 | ca. 2029                        |
| Bezug der Wohnungen      | ca. 2031                        |



## Das meinen die Fachleute

Zitate aus dem Bericht der «Fachberatung Baugestaltung»<sup>1</sup> der Gemeinde Belp:

«Das Projekt hat sich erfreulich entwickelt. Die zwei Neubauten erfüllen nicht nur die zwingenden Anforderungen an die ortsbauliche Integration, vielmehr vermögen sie den Ort zu stärken.»

«Die Variante mit drei und sechs Geschossen ist überzeugend gelöst. Das nördliche Gebäude bildet

einen adäquaten Abschluss, sowohl für die zu bebauende Parzelle als auch für das angrenzende Quartier.»

«Das vorliegende Projekt bildet eine robuste Grundlage für die nachfolgenden Planungsphasen.»

<sup>1</sup> «Fachberatung Baugestaltung» Gemeinde Belp: Fritz Schär, dipl. Architekt BSA SIA, Schär Buri Architekten; Martin Gsteiger, Architekt HTL/SIA, 3B Architekten AG; Tina Kneubühler Landschaftsarchitektin FH BSLA SIA, extra Landschaftsarchitekten AG

## So sieht es der Gemeinderat

«Der Gemeinderat von Belp unterstützt das Projekt, weil das brachliegende Areal an zentraler Lage künftig sinnvoll genutzt wird und qualitativen Wohnraum schafft, den Belp dringend benötigt.

Um das bestehende Hochhaus entsteht ein stimmiges Areal mit begrüntem Außenraum, der das ganze Quartier aufwertet und belebt.»

## Kontakt

Vertretung der Eigentümerschaft: AXA Investment Managers Schweiz AG, [belp@axa-im.com](mailto:belp@axa-im.com)  
Gemeinde Belp: Göri Clavuot, Leiter Planung und Infrastruktur, [clavuot.goeri@belp.ch](mailto:clavuot.goeri@belp.ch)

---

### Impressum:

Herausgeber: AXA Investment Managers Schweiz AG, Gemeinde Belp; Redaktion: Egger Kommunikation, Bern; Grundlagen: eoptima ag, Bern; Gruber Pulver Architekten, Bern; Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern; Januar 2026