

## EINWOHNERGEMEINDE BELP ZPP NR. XIX MIT UEO «STEINBACH OST» MITWIRKUNGSBERICHT

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
- **Mitwirkungsbericht**

April 2026



## IMPRESSUM

### Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Belp  
Gartenstrasse 2  
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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### Bearbeitung

Thomas Federli, dipl. Geograf, Raumplaner FSU  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc FSU  
Rayan Pfirter, Praktikant

Datei: 08327\_MWB\_20260420\_VP.indd\rpf,cb,tf

## INHALT

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>4</b>
1.1 Gegenstand	4
1.2 Verfahren und Eingaben	5
1.3 Ergebnis der Mitwirkung	6
<b>2. EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN</b>	<b>7</b>
2.1 Siedlung, Bauvolumen und Nutzung	7
2.2 Erschliessung und Parkierung	10
2.3 Baugestaltung	13
2.4 Umgebungsgestaltung	13
2.5 Wohnungen	14
2.6 Energie	15
2.7 Überbauungsordnung (UeO) Nr. 5 «Steinbach»	16
2.8 Weiteres	17

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

### 1.1 Gegenstand

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das Areal «Steinbach Ost» an der Ecke Steinbach-/Neumattstrasse in Belp (Parzelle Belp Gbbl.-Nr. 1699) ergänzend zum bestehenden Hochhaus massvoll zu verdichten und einer überwiegend wohnorientierten Nutzung zuzuführen.

Ausgangspunkt der Planung bildet ein qualitätssicherndes Workshopverfahren, dessen Ergebnisse im Schlussbericht vom 12. April 2018 festgehalten und in eine ZPP «Steinbach Ost» überführt wurden. Nach der Ablehnung der ersten Gesamtvorlage im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet zunächst in den behördenverbindlichen Richtplan Siedlung übernommen; die planungsrechtliche Umsetzung erfolgte damit vorerst nicht.

Anfang 2024 nahm die Grundeigentümerschaft die Arealentwicklung wieder auf, führte einen Runden Tisch mit Anwohner:innen durch und entwickelte auf dieser Basis sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsaspekten ein weiterentwickeltes Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Dieses wurde mit der Fachberatung der Gemeinde abgestimmt und dem Gemeinderat am 3. Juli 2025 vorgestellt; im Grundsatz wird es unterstützt.

Zur verbindlichen Regelung von Bebauung, Nutzung, Gestaltung des Aussenraums sowie Erschliessung soll das Areal nun in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) überführt und eine entsprechende Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 ff. BauG erlassen werden, abgestimmt auf die Rahmenbedingungen innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO.

## 1.2 Verfahren und Eingaben

Die Umzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) und der Erlass der Überbauungsordnung (UeO) erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 57a ff. BauG mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (ZPP und UeO) und die Gemeindeversammlung (nur ZPP) sowie der Genehmigung durch den Kanton. Der Gemeinderat hat vom 23. Januar 2026 bis zum 23. Februar 2026 die öffentliche Mitwirkung gewährt. In diesem Zeitraum lagen die Akten in der Gemeindeverwaltung während den Büroöffnungszeiten öffentlich auf. Weiter standen sie auf der Website der Gemeinde zur Einsicht bereit. Ergänzend dazu fand am 28. Januar 2026 eine öffentliche Orientierung im Aaresaal statt. Aufgrund der parallel geführten Verfahren wurde in Abweichung von Art. 58 Abs. 2 BauG auch für die UeO eine Mitwirkungsmöglichkeit gewährt. Während der Mitwirkungsfrist konnte jedermann schriftlich und begründet Einwendungen erheben und Anregungen unterbreiten.

Die Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen des Gemeinderates sowie der Umgang mit den jeweiligen Eingaben werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt. Der Bericht wird anonymisiert veröffentlicht. Die Mitwirkenden sind in der nachfolgenden Übersicht in zwei Kategorien gegliedert:

P1–P6: Einwohnende, Grundeigentümerschaft, Unternehmen

O1–O2: Organisationen, Parteien, Vereine, Verbände

## 1.3 Ergebnis der Mitwirkung

Die Planungsunterlagen werden aufgrund der Mitwirkungseingaben überprüft und überarbeitet.

## 2. EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN

### 2.1 Siedlung, Bauvolumen und Nutzung

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
1	P2	<p>Leider befriedigte das dreier Fachteam in seinen Begründungen nicht, weshalb es zu dieser ungewohnten Aufstellung der vorgesehenen Bauten kommt. Auf Unverständnis stösst der sehr hohe Punktba A und das Einklemmen des Punktbaus B. Weshalb wird von gut integriert, ausgewogen und einzig richtiger Lösung gesprochen und nicht gesagt, dass die Statik für die Baute B einen schweren Bau nicht zulässt. Damit wird offensichtlich, dass eine Kompensation der Ausnutzungsziffer für den künftig optimal guten Ertrag für die AXA gefordert werden muss. Mit der enormen Höhe, wie das der Punktba A eindrücklich zeigt, kriegt man das hin. Doch mit einer vernünftigen, echt ausgewogenen Lösung, wie Bauten A und B mit 12 m Höhe, bringt der AXA sicher einen auf die Dauer genügend grossen Ertrag. Jedenfalls entspräche die ausgeglichene Höhe der beiden Bauten der Devise von Belp «Schutz des Ortsbildes» respektive «Schutz des Quartierbildes».</p>	<p>Das Richtprojekt ist das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Architektenteam hat das Projekt gemeinsam mit der Eigentümerschaft, der Gemeinde und der Fachberatung der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Nachbarschaft («Runder Tisch») weiterentwickelt. Die Projektbeteiligten und die Gemeinde sind von der vorliegenden Variante mit 3 und 6 Geschossen überzeugt. In der Umgebung sind Gebäude mit 3 oder 4 Geschossen zzgl. Dachgeschoss zulässig. Ein 6-geschossiges Gebäude (ohne zusätzliches Dachgeschoss) erweist sich im Zusammenspiel mit dem niedrigeren, 3-geschossigen Gebäude als verträglich. Durch die unterschiedliche Geschossigkeit der Gebäude wird die kleinteilige Bebauung der Umgebung aufgegriffen, was zu einer guten Einbettung der Neubauten führt.</p>

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
2	P2	<p>Die Bewohner im Gebiet Steinbach, Neumatt bis zum Schönenbrunnen haben diesen erratischen Block von 20 m Höhe nicht verdient. Der niedrige Block B mit 12 m Höhe, eingeklemmt zwischen zwei Hochbauten, würde den künftigen Bewohnern kaum ein Wohlbefinden und Behagen bereiten. Deshalb bitten wir Sie, mit der zuständigen Kommission zu analysieren, welche Auswirkungen dieses kaum ausgewogene, nicht integrierend wirkende Projekt auf die heutige Einwohnerschaft hat. (...)</p>	<p>Das Areal ist überwiegend von 3-geschossigen Wohn- bzw. Wohn-/Gewerbezone umgeben. An die bestehende Wohnsiedlung der Wohnbaugenossenschaft Steinbach grenzt im Westen eine 4-geschossige Wohnzone. In diesen Zonen kann jeweils zusätzlich ein Attika- oder Dachgeschoss über dem obersten Vollgeschoss realisiert werden. Damit können in der unmittelbaren Nachbarschaft faktisch 4- bis 5-geschossige Gebäude erstellt werden.</p> <p>Die vorliegende Planung ermöglicht ein 6-geschossiges Gebäude, legt jedoch fest, dass keine Attikageschosse zugelassen sind, welche die max. Fassadenhöhe traufseitig überragen. Der Zwischenbau ist auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Mit den beiden unterschiedlich hohen Neubauten wird die Kleinteiligkeit der umliegenden Quartiere aufgegriffen. Der im Vergleich zum Umfeld um maximal 2 Vollgeschosse höhere Punktbau (abzüglich Dach-/Attikageschoss) wird als ortsverträgliche Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt.</p>
3	P3	<p>In diesem Gebiet können nur Gebäude von WG2 bis WG4 ausgemacht werden. Als besondere Referenz gelten die in der Nähe stehenden Häuser. Erwähnt seien das ehemalige Bauernhaus, Hofsiedlung, Sonnegg-Quartier und die Bauten des Bundesamtes für Bauten und Logistik. Ein Bauvorhaben hat sich in die bestehenden Gebäude einzugliedern. Es darf nicht sein, dass sich eine neue Baute störend von bestehenden Gebäuden abhebt.</p> <p>Die Planungsbehörde, der Gemeinderat sowie die Bauherrschaft haben die Zonenkonformität einzuhalten. Eine Zonenanpassung lässt sich nicht derart krass definieren, wie sie bereits in der ZPP und in der UeO niedergeschrieben ist.</p>	<p>Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nrn. 2</p>

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
4	P3	Der Längsbau B mit einer Höhe von 12 m steht zwischen einem Gebäude mit einer Höhe von 20 m und einem bestehenden Bau von 42 m. Ein derart eingeklemmter Bau strahlt keine gute Wohnqualität und Wohlbefinden für künftigen Mieter aus. Eine Unmöglichkeit in seiner Höhe und Platzierung zeigt der Punktbau A ohnehin. Dieser erratische Block verdrückt nicht nur Punktbau B, auch die umliegenden Häuser werden abgewertet und zum Teil unsichtbar.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nrn. 2
5	P3	Ein Anstieg der Geschoszahl von 3 auf 6 ist nicht verträglich. Die Ausnützungsziffer wird zu arg strapaziert.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nrn. 2
6	P5	Die Chance für bauliche Verdichtung nach innen wurde zu wenig ergriffen: Mehr Nutzfläche sowie mehrere und höhere Baukörper wären zeitgemässer für das vorliegende Projekt. Die Partikularinteressen einzelner Anwohner wurden zu sehr berücksichtigt.	Die vorgesehene Verdichtung wird als angemessen beurteilt.  Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nrn. 2
7	P5	Ermöglichung von Mehrgenerationenwohnen sowie Gross- und Clusterwohnungen (mind. auf 2 Geschossen).	Die in den Überbauungsvorschriften definierte Art der Nutzung schliesst solche Nutzungen nicht aus.
8	P6	Dem neuen Richtplan Siedlung Massnahmenblatt S-11: Areal Steinbach Ost ist sind folgende Grundsätze zu entnehmen: bauliche Verdichtung unter Einhaltung der räumlichen Identität und verträgliche Dichte und Geschoszahl. Das Areal Steinbach Ost liegt angrenzend an ein Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern (W2 und W3) – Ein Gebäude mit 6 Stockwerken widerspricht dem Grundsatz bauliche Verdichtung unter Einhaltung der räumlichen Identität.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nrn. 2

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
9	P6	Zudem sieht der Zonenplan Siedlung für die vom Stimmvolk abgelehnte Entwicklung des Areals vor, dass eine Überarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes notwendig ist. Mit dem vorliegenden Vorschlag zur Entwicklung des Areals wird dem Massnahmenblatt in keiner Art und Weise Rechnung getragen, da die Anzahl der Geschosse beim höchsten geplanten Gebäude nun von den abgelehnten 5 Geschossen auf 6 erhöht wurde und die Erschliessung immer noch ab der Sägemattstrasse erfolgt. Wir sind klar der Ansicht, dass nur Gebäude mit max. 4 Geschossen die räumliche Identität des Quartiers nicht beeinträchtigen.	Das Massnahmenblatt legt fest, dass eine bauliche Verdichtung unter Wahrung der räumlichen Identität sowie eine verträgliche Dichte und Geschosshöhe im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zu ermitteln sind. Zudem ist eine Gestaltung der Aussenräume und des Strassenraums vorzusehen. Darauf abgestützt wurde das aus dem Workshopverfahren von 2018 hervorgegangene Projekt weiterentwickelt und der Fachberatung der Gemeinde erneut zur Beurteilung vorgelegt, womit den Richtplanvorgaben Rechnung getragen wird. Eine zukunftsgerichtete Bebauung des Areals bedingt eine massvolle Verdichtung. Das Stimmvolk kann sich nun im Unterschied zur Abstimmung zur Ortsplanungsrevision unmittelbar zur Arealentwicklung Steinbach äussern.

## 2.2 Erschliessung und Parkierung

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
10	P1	Parkplätze müssen entsiegelt (z.B. Rasengitterstein) und mit einheimischer Saat (Naturrasen) bepflanzt werden.	Gemäss den Überbauungsvorschriften sind versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
11	P1	Die Erschliessungsstrasse ist als Begegnungszone zu definieren und zu entsiegeln.	Die Erschliessungsstrasse entlang dem Ostrand des Areals wird gegenüber dem heutigen Zustand aufgewertet, so dass sie auch als sichere, öffentliche Wegverbindung für Fussgänger:innen zwischen der Steinbachstrasse und der Sägemattstrasse genutzt werden kann. Die Materialisierung ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
12	P4	<p>Bereits heute ist die 30er-Zone im Bereich Schön matt bis über die Brücke hinaus stark befahren. Hinzu kommt die bekannte Problematik rund um das Schulhaus: regelmässiges Parkieren auf dem Fussweg – trotz vorhandenem grossen Parkplatz – Ausweichmanöver von Bussen, Überschreitungen der zulässigen Geschwindigkeit und insgesamt eine unbeachtete, und für Fussgängerinnen und Fussgänger teils gefährliche Situation. (...) Wie soll der Verkehr der rund 40 neuen Wohneinheiten künftig geführt werden? Ist vorgesehen, dass der zusätzliche Verkehr wahlweise durch das Hinterquartier am Schön mattweg oder/und durch die bestehende 30er-Zone geleitet wird? Die Wohnüberbauung darf zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung des Quartiers Neumatt, insb. bei Schule und Sportanlage führen.</p>	<p>Bei der Neumattstrasse konnte durch die Realisierung der Erschliessungsstrasse Industrie im Jahr 2015 eine markante Reduktion des Verkehrs (insbesondere des Schwerverkehrs) und eine Aufwertung der Wohnqualität erreicht werden. Kontrollmessungen aus den Jahren 2021 und 2023 zeigen, dass sich der Verkehr dadurch mehr als halbiert hat. Einschliesslich der – früher sehr intensiv genutzten – Migros-Parkplätze gab es bisher 62 Parkplätze (PP) auf dem Areal (33 beim Hochhaus und 29 bei der Migros). Künftig werden es voraussichtlich noch 52 PP sein (29 unterirdisch, 23 oberirdisch). Die Zahl der beanspruchten Einstellhallenplätze vis-à-vis der Neumattstrasse bleibt unverändert bei 23. Somit wird durch die Planung kein Mehrverkehr generiert. Pro PP rechnet man üblicherweise mit 3 Fahrten pro Tag. Der errechnete Verkehr von rund 225 Fahrten pro Tag (75 PP à 3 Fahrten) liegt bezogen auf den bestehenden Verkehr von rund 3'500 täglichen Fahrten im einstelligen Prozentbereich.</p>
13	P5	<p>Durchgehendes, rollstuhlgängiges Wegnetz, dass das Areal längs und quer erschliesst.</p>	<p>Dies ist so vorgesehen. Es gelten die einschlägigen Normen.</p>
14	P6	<p>Die Erschliessung ab der Sägemattstrasse wurde im Rahmen der ZPP im Jahr 2021 bereits abgelehnt, das vorliegende Projekt trägt dem damaligen Entscheid in keiner Art und Weise Rechnung.</p>	<p>Im Zuge der Weiterentwicklung wurde die Erschliessung erneut überprüft. Eine Erschliessung ab der Steinbachstrasse wird vom Kanton abgelehnt. Eine Erschliessung von der Neumattstrasse aus würde dazu führen, dass das Areal mittig durchschnitten wird, wodurch sich die Aussenräume und die Aufenthaltsqualität verschlechtern würden. Eine Erschliessung ab der Sägemattstrasse (wie bisher) ist somit am sinnvollsten, damit kann auch der Anschluss an die bestehende Einstellhalle am besten gewährleistet werden.</p>

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
15	02	Öffentliche Parkplatzsituation im Quartier: Die blauen Parkzonen im Quartier Steinbach erfahren bereits seit Jahren eine hohe Auslastung was besonders abends und an Wochenenden zu spürbaren Engpässen führt.	Kenntnisnahme.
16	02	Zukunftsfähige, nachhaltige und quartierverträgliche Parkierungslösung: Die reale Nachfrage an Abstellplätzen dürfte höher sein als die aktuell geplanten Kapazitäten und eine ausreichende Parkierungsversorgung ist ein zentraler Faktor für eine funktionierende Quartierentwicklung wie auch für die Entlastung der zukünftigen Bewohnenden und des umliegenden Quartiers.	Die Anzahl der notwendigen Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Gemäss Richtprojekt sind 32 zusätzliche Wohnungen geplant (neu insgesamt 82 Wohnungen), womit zwischen 41 bis 164 Parkplätze (PP) nachzuweisen sind. Im Richtprojekt sind 29 unterirdische und 23 oberirdische PP (insgesamt 52 PP) vorgesehen. Zusätzlich sind 23 PP mittels Dienstbarkeit in der Einstellhalle gegenüber gesichert, so dass beinahe ein PP pro Wohnung (0.91) zur Verfügung steht. Mit dem Projekt wird damit eine angemessene Anzahl PP vorgesehen. Zu beachten ist hierbei die hervorragende ÖV-Erschliessung mit der Haltestelle Belp-Steinbach gewissermassen direkt vor der Haustür.
17	02	Dienstbarkeit Einstellhalle: Die WBG Steinbach stellt der AXA aufgrund eines Dienstbarkeitsvertrags von 1978 dauerhaft 23 PP in der ESH zur Verfügung. Diese Dienstbarkeit erschwert heute die Weiterentwicklung der WBG Steinbach und die Parkplatzentlastung auf den Quartierstrassen.	Kenntnisnahme.
18	02	Die 23 Parkplätze in der Einstellhalle der WBG Steinbach können nicht zur Entlastung der Parkierung «Steinbach Ost» beitragen, da sie durch die Dienstbarkeit gebunden sind.	Dienstbarkeitslich gesicherte Parkplätze (PP) können praxisgemäss zur Deckung des erforderlichen Bedarfs verwendet werden. Theoretisch wäre die Mindestvorgabe (41 PP) jedoch auch mit den geplanten 52 PP auf dem Areal Steinbach Ost erfüllt.
19	02	Überprüfung der vorgesehenen Anzahl Parkplätze im Projekt «Steinbach Ost» und nach Möglichkeit Erhöhung.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 16

## 2.3 Baugestaltung

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
20	P1	Flachdächer und Fassaden sollen begrünt oder mit Solaranlagen bestückt sein, oder weisen ein Mix daraus auf.	Die kantonale Energiegesetzgebung lässt es nicht zu, dass Photovoltaik-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Neubauten sind nach Art. 39a KEnG «möglichst vollständig mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten», was auch der Absicht der Grundeigentümerschaft entspricht.
21	P3	Die grüne Umgebung sowie das Gebäude B in Holzbau werden gelobt. Daneben erhebt sich der unschöne Betonklotz A (1 m <sup>3</sup> Beton = 500 kg CO <sub>2</sub> ) und steht somit komplett schief der Landschaft. Damit sind die angesagte Ökologie und Umweltfreundlichkeit an den Rand gedrängt und das Vorhaben verliert an Glaubwürdigkeit.	Die Überbauungsordnung macht keine Vorgaben zur Materialisierung der Bauten. Beim aktuelle Projektstand ist die Materialisierung des Gebäudes A noch nicht festgelegt.
22	P5	PV-Anlagen auch am bestehenden Hochhaus.	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 20

## 2.4 Umgebungsgestaltung

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
23	P1	Vereinbarung und Definition eines Kontrollinstruments zur Nutzung der Aussenflächen: Bei geringer Nutzung der Aussenparkplätze sollen diese in begehbaren Grünraum umgestaltet werden können.	Gemäss den Überbauungsvorschriften sind versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Die Zahl der Aussenparkplätze ist zudem auf 25 beschränkt. Eine weiterführende Regelung wird nicht als zweckmässig erachtet.
24	P1	Sämtliche Pflanzen müssen einheimisch sein (Züchtung westliches Mittelland, Genetik) und gemäss neuester Erkenntnisse angeordnet werden.	Gemäss den Überbauungsvorschriften ist eine standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Bepflanzung zu wählen.
25	P1	Im Begrünungskonzept sollte ein kleiner Teich vorgesehen werden, Wasserstellen sind Elemente einer durchgehenden Begrünung.	Im aktuellen Projektstand ist kein Teich vorgesehen.

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
26	P1	Verkleinerung des Rasenanteils zugunsten von Naturwiese für einfachere Pflege und Förderung der Biodiversität. Die Grösse der Wohnungen wird kaum zahlreiche Familien anziehen, womit eine Rasenfläche wenig genutzt werden wird.	Nach Art. 46 BauV ist eine grössere Spielfläche (i.d.R. Ra-senspielfeld) sicherzustellen, wenn mehr als 20 Familien-wohnungen realisiert werden. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens 3 Zimmern. Eine Befreiung von der Erstellungspflicht ist vorliegend nicht realistisch.
27	P1	Auf der Grünfläche ist eine Wäschetrocknungsmöglichkeit vorzusehen (Begegnungsort, Ökologie; kann multifunktionell gestaltet werden – auch als eine Art Pavillon zum Aufenthalt).	Kenntnisnahme.
28	P1	Welche Spielgeräte und Aufenthaltselemente sind vorgesehen?	Die Spielgeräte und Aufenthaltselemente werden im Rahmen des Bauprojekts definiert.
29	P1	In den Planunterlagen sind Bäume über der Einstellhalle eingezeichnet, dies wirkt fälschlicherweise beschönigend und ist zu korrigieren.	Direkt über der Einstellhalle sind keine Bäume vorgesehen. Über der Einstellhalle ist die Pflanzung kleinerer Bäume und Sträucher geplant.
30	P1	Der Aarbach sollte geöffnet werden. Falls dies nicht mit dem Projekt verwirklicht wird, sollte eine spätere Öffnung planerisch bereits vorgesehen werden.	Der Aarbach verläuft grösstenteils im Bereich der Steinbachstrasse. Eine Öffnung ist daher nicht realistisch. Mit der Festlegung und Freihaltung des Gewässerraums wird dies aber zumindest theoretisch ermöglicht.
31	P5	Förderung der Biodiversität, Baumpflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung, Wasserstellen sowie Sitzgelegenheiten.	Kenntnisnahme.

## 2.5 Wohnungen

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
32	P1	Es sollen keine luxuriösen, sondern familiengerechte Wohnungen vorgesehen werden (günstiger Ausbau einzelner 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen).	Kenntnisnahme.

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
33	P5	Mittlerer Ausbaustandard und bezahlbare Wohnungen erwünscht.	Kenntnisnahme.
34	O1	Viele Einwohnende können sich die Wohnungen, die sie aufgrund ihrer Familiengrösse brauchen, nicht mehr leisten. Es ist Aufgabe der Gemeinde Belp gemeinnützige und preiswerte Wohnungen sicherzustellen und somit für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Erfreulich ist, dass die Grundeigentümerin immerhin keine Luxuswohnungen plant, sondern Wohnungen im mittleren Preissegment. Das ist ein erster Schritt. Deshalb können wir dieses Projekt gerne unterstützen.	Kenntnisnahme.

## 2.6 Energie

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
35	P1	Der Energiebedarf/die Heizung soll möglichst ausschliesslich durch erneuerbare Energieträger und Solarflächen gedeckt werden.	In den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass Neubauten an den Nahwärmeverbund Steinbach anzuschliessen sind. Die Wärmeproduktion erfolgt hier mit über 90 Prozent Holz sowie Industrieabwärme.
36	P3	Gegenüber, wenige Meter vom vorgesehenen riesigen Block A, steht heute ein etwa gleich hohes Kamin der Holzofenbäckerei. Die künftigen Bewohner müssen die täglichen Rauchschwaden, die Russpartikel, den Feinstaub, das Methan und den beissenden Rauch mit ihrer Gesundheit, Lebensqualität und Wohlbefinden in Einklang bringen. Zudem wird von der Behörde darauf hingewiesen, dass im kommunalen Richtplan der Anschluss an den Wärmeverbund Steinbach festgelegt sei. Es dürfte nun hinlänglich bekannt sein, welche nicht vorteilhaften Auswirkungen mit Holz befeuerte Anlagen auf den Menschen und die Natur haben. Auch mit dieser Vorgabe trifft es nicht allein nur die Belperzone Steinbach Ost. Ob hier eine künftige, beliebte und attraktive Wohneinheit entsteht wird damit noch fraglicher.	Gemäss der kantonalen Energiegesetzgebung gilt Holz (Biomasse) als erneuerbarer Energieträger. Für den Nahwärmeverbund gelten in Bezug auf die Lufthygiene die einschlägigen Bestimmungen.

## 2.7 Überbauungsordnung (UeO) Nr. 5 «Steinbach»

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
37	P6	Auf der Parzelle Nr. 1933 steht ein Kindergarten mit einem Satteldach. Wieso wurde dieser Bau damals bewilligt und wieso soll dies gerade jetzt korrigiert werden? Dies hätte in der vorangehenden OPR korrigiert werden können.	Die bestehenden Überbauungsordnung waren praxisgemäss nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.
38	P6	Das Areal Steinbach West und insbesondere die Parzelle mit dem Kindergarten haben keinen direkten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf der Parzelle 1699. Wieso werden hier Sachthemen vermischt?	Die Areale sind gemeinsam zu betrachten, weil die rechtsgültige Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» sowohl das Areal «Steinbach Ost» als auch das gegenüberliegende Areal mit der Genossenschaftssiedlung und dem Kindergarten umfasst. Mit der Planung wird diese bestehende Überbauungsordnung reduziert und für den Teil «Steinbach Ost» gleichzeitig eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) mit neuer Überbauungsordnung erlassen. Ein sachlicher Zusammenhang ist somit zweifelsfrei gegeben.
39	O2	Bei Abtrennung des Gebietes Steinbach Ost von der bestehenden UeO Nr. 5 «Steinbach» muss diese weitgehend unverändert bleiben. Der Wegfall des Textes mit der Auflage zum Gewerbe ist in den Unterlagen klar zu dokumentieren und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Mit Ausnahme der Anpassung im Zusammenhang mit dem Doppelkindergarten und der entsprechenden Dachgestaltung bleibt die Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach» im westlichen Bereich unverändert. Das verbleibende Areal ist dem Wohnen im Sinne der Wohnzone vorbehalten und lässt neben der Wohnnutzung lediglich sogenannt «stilles Gewerbe» zu. Art. 2 in den Überbauungsvorschriften zur UeO Nr. 5 «Steinbach» wird dahingehend präzisiert, dass Gewerbe, mit Ausnahme von stillen Gewerben, nicht zulässig sind. Die Ladengeschäfte und das Kleingewerbe werden gestrichen.

## 2.8 Weiteres

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
40	P1	Auf der gesamten Grünfläche sollen Pestizide verboten sein. Ein naturnaher Pflegeplan sowie die Einstreuung naturnaher Elemente soll vorgegeben werden.	Die Regelung der Pflege der Grünflächen ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.
41	P2	Die Bauherrschaft darf keinesfalls Forderungen zur Optimierung der Überbauung bereits in die ZPP und UeO einbringen können.	Von Gesetzes wegen arbeiten die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft beim Entwerfen der Überbauungsordnung zusammen. Die Gemeinde sorgt dafür, dass die Planung den eigenen Zielen und Interessen entspricht und eine hohe Qualität aufweist (qualitätssicherndes Verfahren, Beurteilung durch Fachberatung Baugestaltung). Ideen und Absichten zur Optimierung des Bauvorhabens müssen zwingend bereits auf Stufe ZPP und UeO eingebracht werden, da spätere Anpassungen nur noch sehr beschränkt möglich sind.
42	P3	Belp hat nach wie vor einen ländlichen Stil und braucht auf diesem Areal keinen städtischen Charakter. Durch verdichtetes Bauen verliert die Gemeinde an Attraktivität und wird zum «Schlaf-Dorf».	Kenntnisnahme.
43	P3	Die Behörden sind nur daran interessiert das Steuersubstrat und die Mehrwertabgabe zu optimieren. Die Anliegen und Bedürfnisse der betroffenen Anwohnenden werden elegant uminterpretiert und ausgeblendet.	Die Grundeigentümerschaft sowie die Gemeinde haben im Verlauf der Planung verschiedene Gelegenheiten zur Partizipation der betroffenen Anwohnenden geboten, u.a. die vorliegende Mitwirkung. Die Stellungnahmen wurden aufgenommen und in der Weiterentwicklung des Projekts weitgehend berücksichtigt.
44	P4	Vermüllte Wegränder, Abfälle entlang der Gürbe und illegal entsorgter Sperrmüll sind leider Realität. Trotz bekannter Verursacher bleiben Konsequenzen oftmals aus.	Kenntnisnahme.
45	P6	Was ist die konkrete Begründung für eine Urnenabstimmung. Auf welche rechtliche Grundlage stützt sich dieser Entscheid ab und was sind die genauen Kriterien hierzu?	Gemäss der Gemeindeordnung (Art. 33 Abs. 1 Bst. c) beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne über (...) Umzonungen, wenn das Geschäft ein zusammenhängendes Gebiet von mehr als 10'000 m <sup>2</sup> betrifft.

Lauf-Nr.	Eingabe	Anliegen	Stellungnahme Gemeinderat
46	P3	Die Umsetzung des Gebäude B in Holzbau wird äusserst begrüsst.	Kenntnisnahme.
47	O1	Die Wiederaufnahme der geplanten Wohnüberbauung auf dem Areal Steinbach Ost wird befürwortet. Die zwei neuen Gebäude, 6- und 3-geschossig, passen architektonisch zum Quartier. Gelungene Gestaltung der Grünräume und Fusswege im Richtprojekt. Die Verlegung der Parkplätze in den Untergrund und der Energiebezug aus dem Wärmeverbund Steinbach werden unterstützt. Der Verzicht auf das dritte Gebäude bietet tolle Chancen für den Grün- und Bewegungsraum	Kenntnisnahme.
48	O2	Das Vorhaben wird unterstützt und es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Überbauung.	Kenntnisnahme.