

Öffentliche Mitwirkung

Steinbach Ost

Informationsanlass

28. Januar 2026



Ablauf

Begrüssung / Ziele der Gemeinde

Stefan Neuenschwander, Gemeindepräsident Belp

Ziele der AXA / Ein Blick zurück

Monica Ferrandiz, Projektleiterin AXA

Das Richtprojekt

Hans Peter Baumli, Graber Pulver Architekten

Expertenmeinung

Tina Kneubühler, Fachgruppe Baugestaltung

Planungsinstrumente

Thomas Federli, ecoptima AG

Wie geht es weiter?

S. Neuenschwander

Fragen, Diskussion

S. Neuenschwander

Orientierung



Ziele und Absichten der Gemeinde

Stefan Neuenschwander
Gemeindepräsident Belp

Ziele und Absichten der AXA

Monica Ferrandiz

Team Leader Development, Real Assets

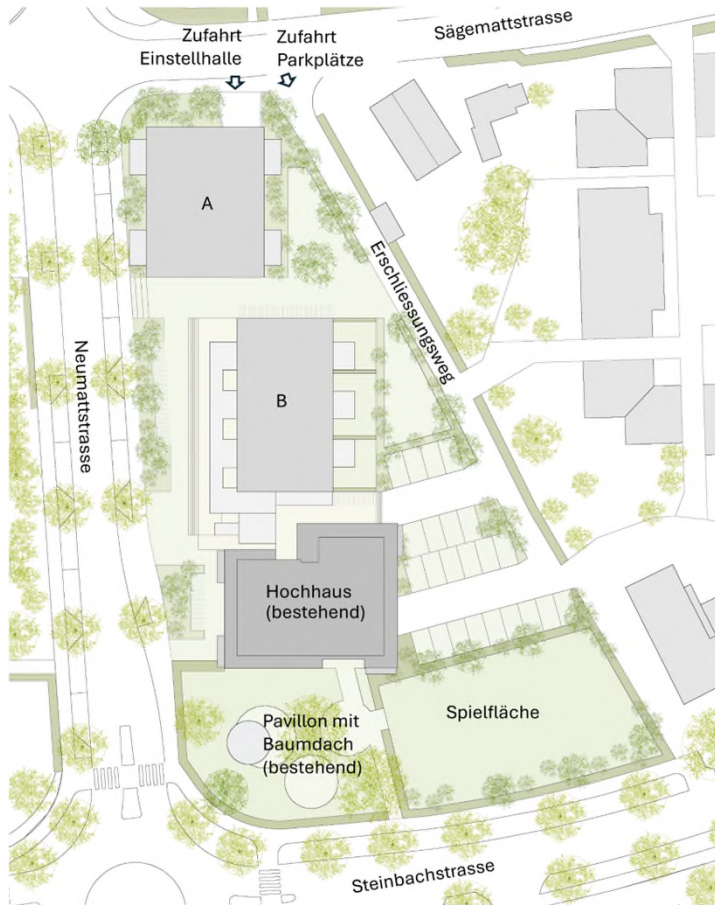
AXA Investment Managers Switzerland AG

Ausgangslage



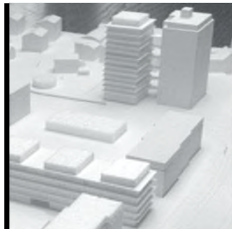
- Saniertes und bestehenbleibendes Hochhaus
- Auszug Migros 2017 – seither Leerstand Annex
- Verlegung Flughafenzufahrt 2015 – Verkehrsberuhigung Neumattstrasse
- Areal heute zu 90 % versiegelt – über 60 Parkplätze und Anlieferung
- Baurechtlich heute kein Handlungsspielraum

Weiterentwicklung Steinbach Areal



- **Wiederbelebung** Areal nach Wegzug Migros
- Abdeckung des **Bedürfnisses nach Wohnraum** – **zusätzlich 32 Wohnungen** zu den bestehenden 50 Wohnungen des Hochhauses
- **Intergenerationelles Wohnen** 1 ½ - 4 ½ Zi.
- Möglichkeit **stilles Gewerbe** (z.B. Arztpraxis)
- **Nutzen von brachliegender Fläche im Dorf** statt an der Peripherie
- Gut erschlossenes Areal an **zentraler Lage**
- **Aufwertung Umgebung** durch zertifizierte Umgebungsgestaltung und Entsiegelung
- Hochwertige und **nachhaltige Bauweise**

Historie



Erste
Ideenstudie

2015

Wegzug Migros /
Leerstand

2017

Einsprachen zur
Ortsplanungsrevision
2020 (OPR)

2021

Ablehnung
OPR 2020

2021

Annahme OPR light
(Urnenabstimmung)

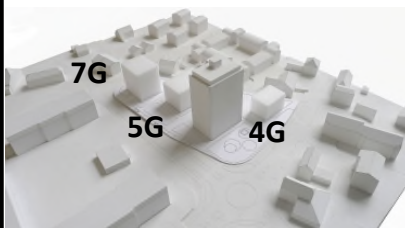
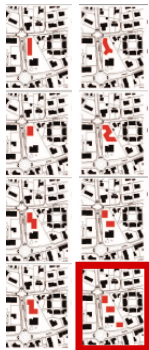
2022

Anwohnerdialoge
Runder Tisch Nachbarschaft

2024

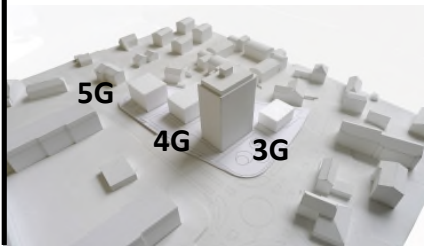
2017/18

Begleitetes Workshopverfahren
Fachgremium als Jury



2021

Reaktion auf Voten Bevölkerung:
Reduktion Geschoszahl auf 5G/4G/3G
Vergrößerung Grenzabstand Ost auf 6m

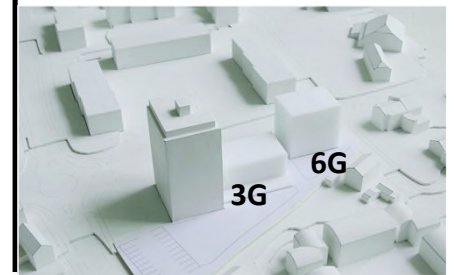


2024

Wiederaufnahme
Planung

2026

Öffentliche Mitwirkung



Das Richtprojekt

Hans Peter Baumli

Dipl. Architekt ETH SIA

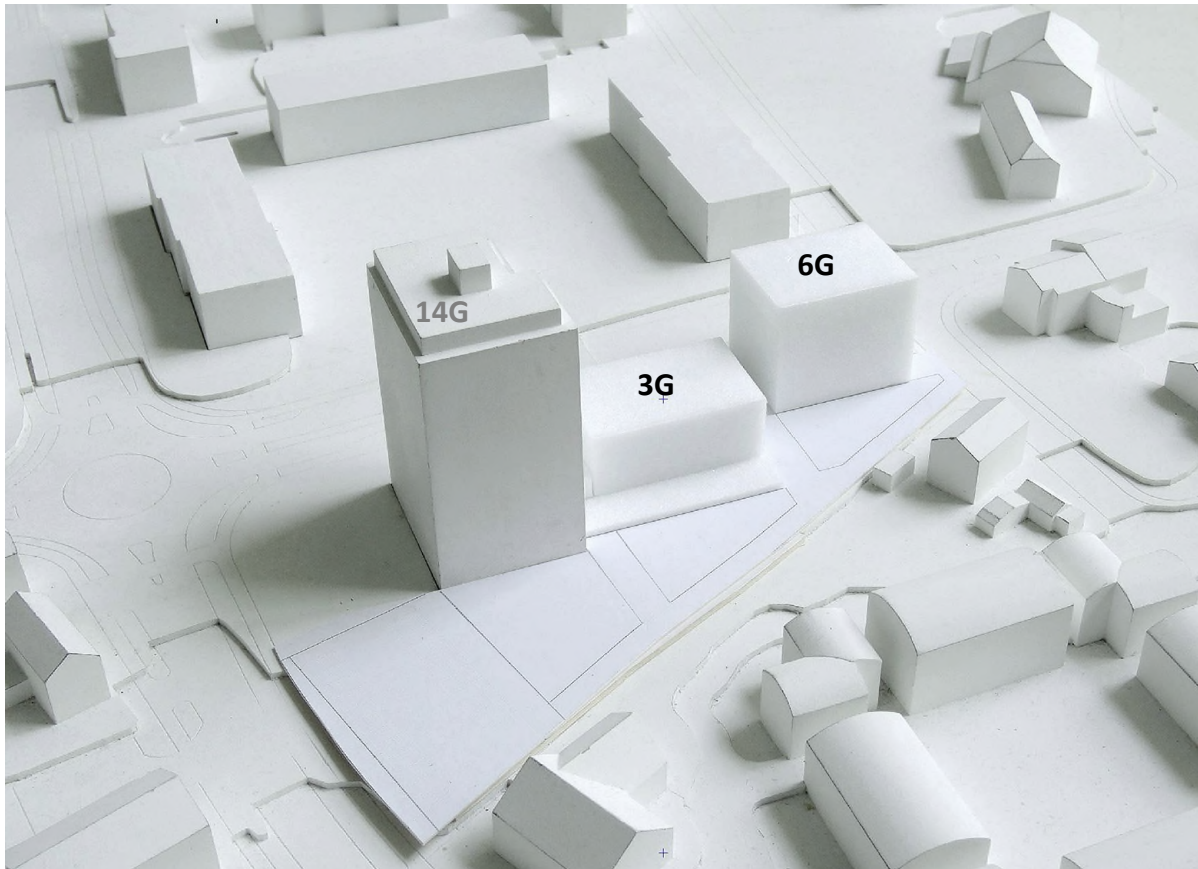
Graber Pulver Architekt:innen AG

Variantenstudium



Modelleinsätze 1:500

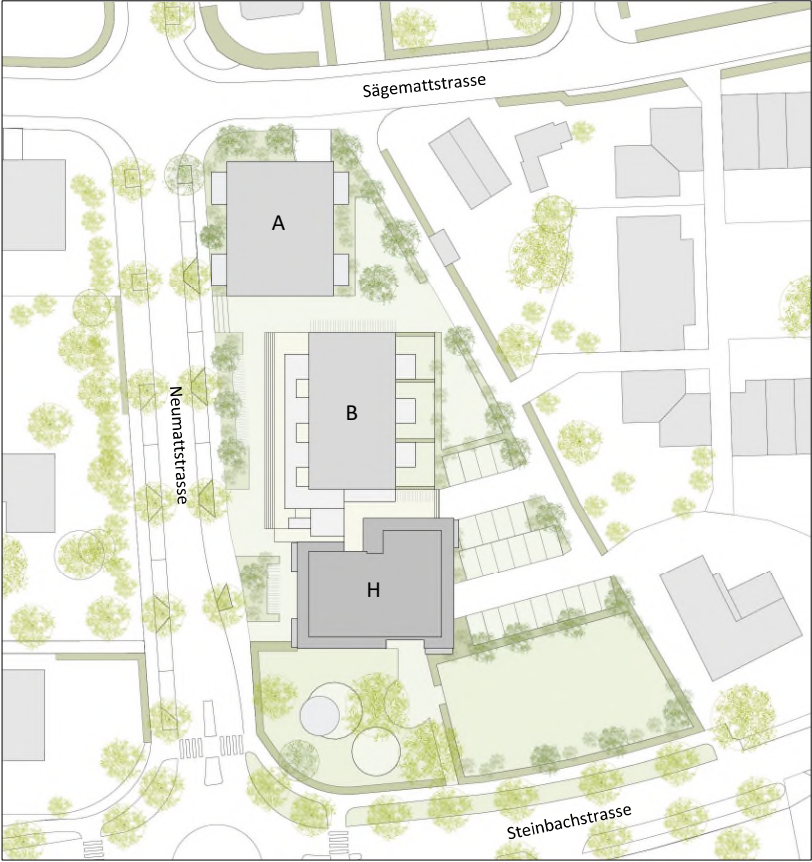
Richtprojekt 2025



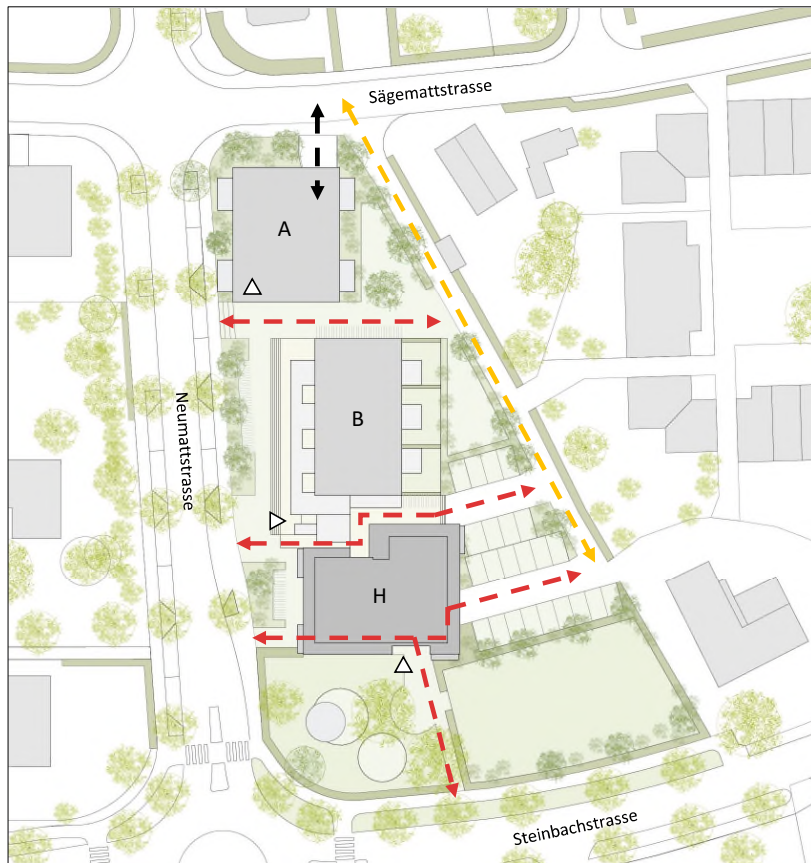
- Punktbauten, die sich in den ortsbaulichen Kontext einfügen
- Zwei spezifische Gebäude mit 6 und 3 Geschossen
- Verzicht auf das Gebäude an der Steinbachstrasse

Modellansicht Südost 1:500

Situation



Wegbeziehungen






- Zufahrt unverändert über Sägemattstrasse
- Durchlässige Fussgängerverbindungen
- Wege werden wo möglich entsiegelt

- ▷ Eingang Gebäude
- ← - - - → Wegverbindung (Fussgänger/Velo)
- ← - - - → Fussweg/Parkplatzerschliessung
- ← - - - → Ein- und Ausfahrt Einstellhalle

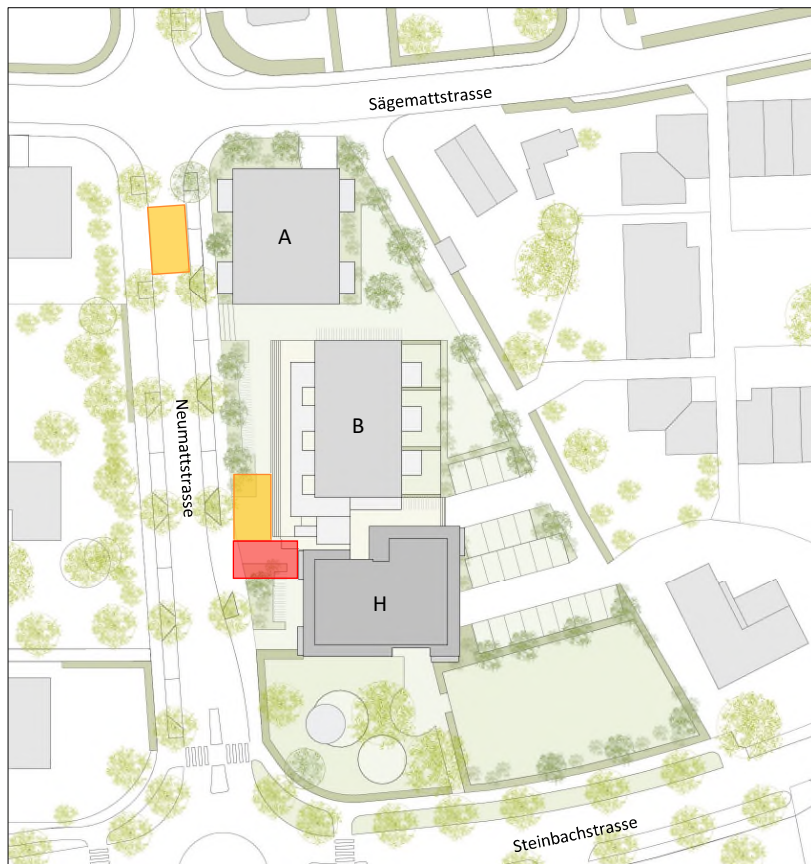
Nutzungen



- heutiger Baumbestand mit Pavillon und Kinderspielplatz werden erhalten
- grosszügiger, begrünter Aussenraum mit Aufenthaltsbereichen
- zusätzliche Rasen-Spielfläche
- Oberirdische Parkierung wird reduziert und umgestaltet (bisher rund 60 PP /neu 23 PP)

-  begrünter Aussenraum
-  Spielfläche (gem. kantonalem Gesetz)
-  Parkierung

Anlieferung / Feuerwehr



- Anlieferungsmöglichkeiten vorhanden
- Feuerwehr-Stellflächen für neue Gebäude an Neumattstrasse sichergestellt

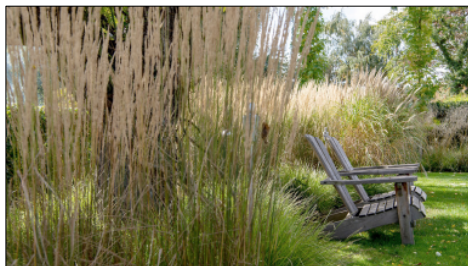
- Anlieferung / Entsorgung
- Feuerwehr-Stellflächen für Neubauten

Umgebung



- „**Grüner Rahmen**“ umgibt das Areal
- Vielfältige **Vegetation als Filter** zwischen Wohnnutzung und Strassenraum
- Unterschiedliche Nutzungen im Aussenraum sind in **Gräser- und Hecken** eingeschrieben
- **Abwechslungsreiche** öffentliche, halbprivate und private **Bereiche**
- **Sickerfähige Materialien** unterstützen ein angenehmes **Mikroklima**
- **Natürliche Beschattung** dank zahlreicher Hochstammbäume
- Förderung der **Biodiversität**

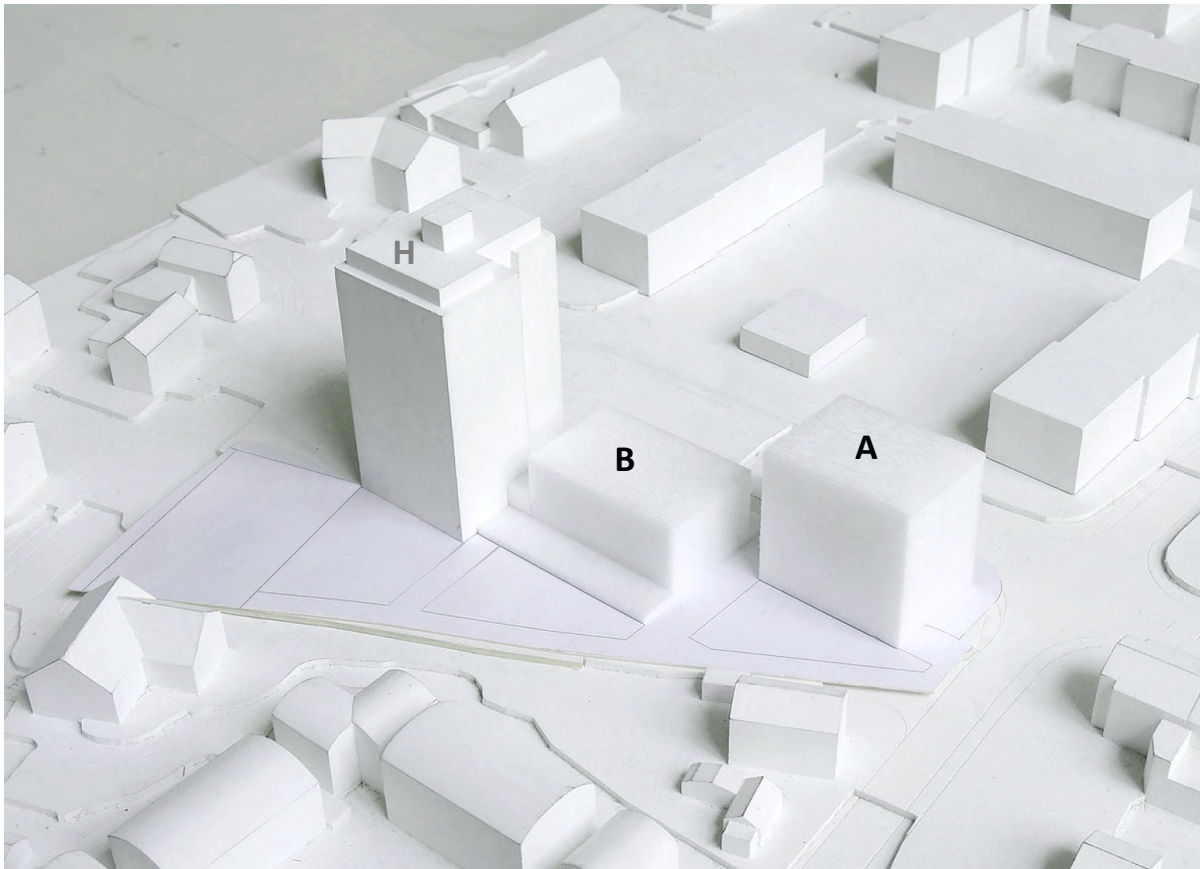
Beläge, Gräser, Stauden



Bäume, Kleingehölze



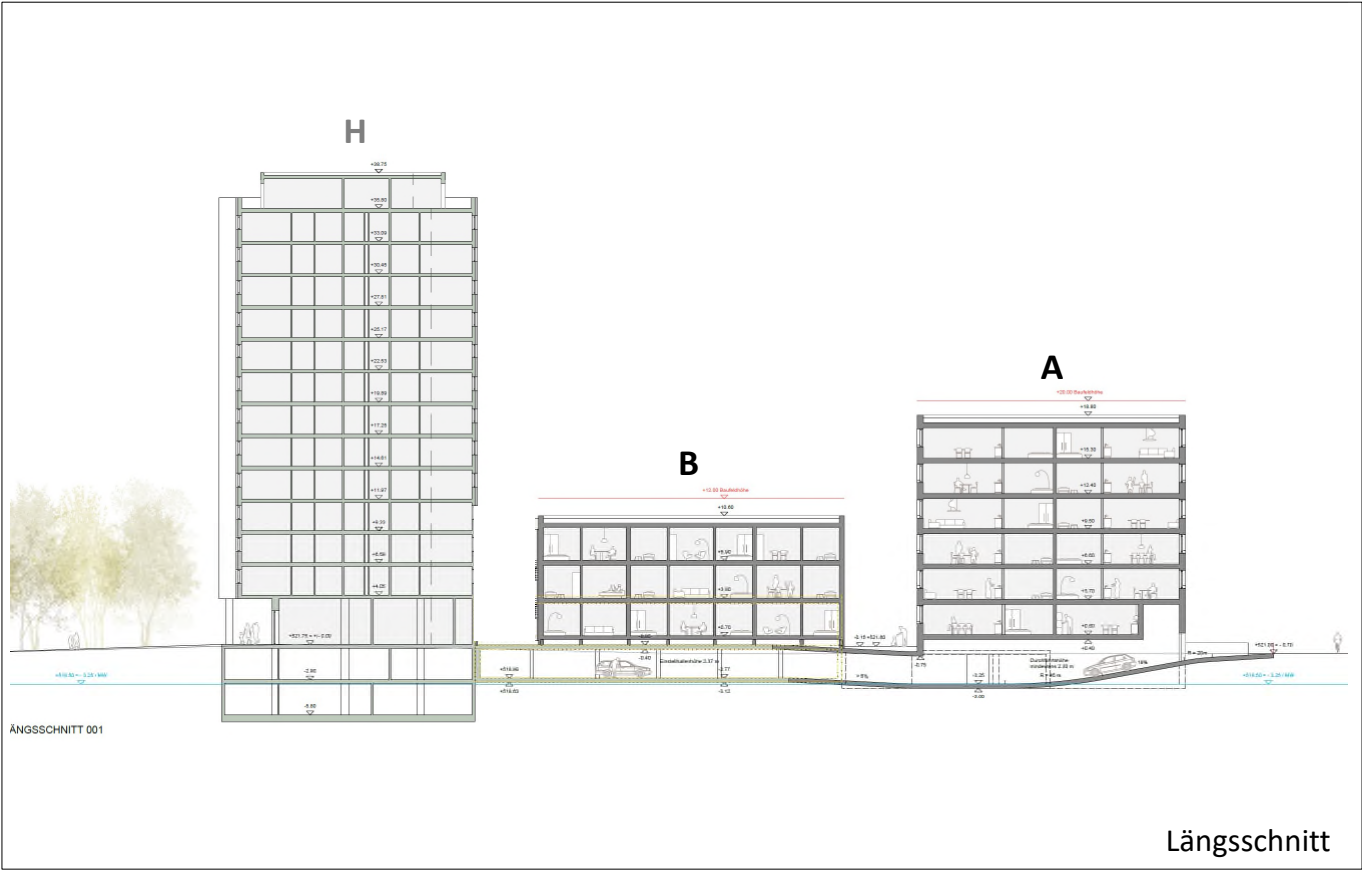
Gebäude



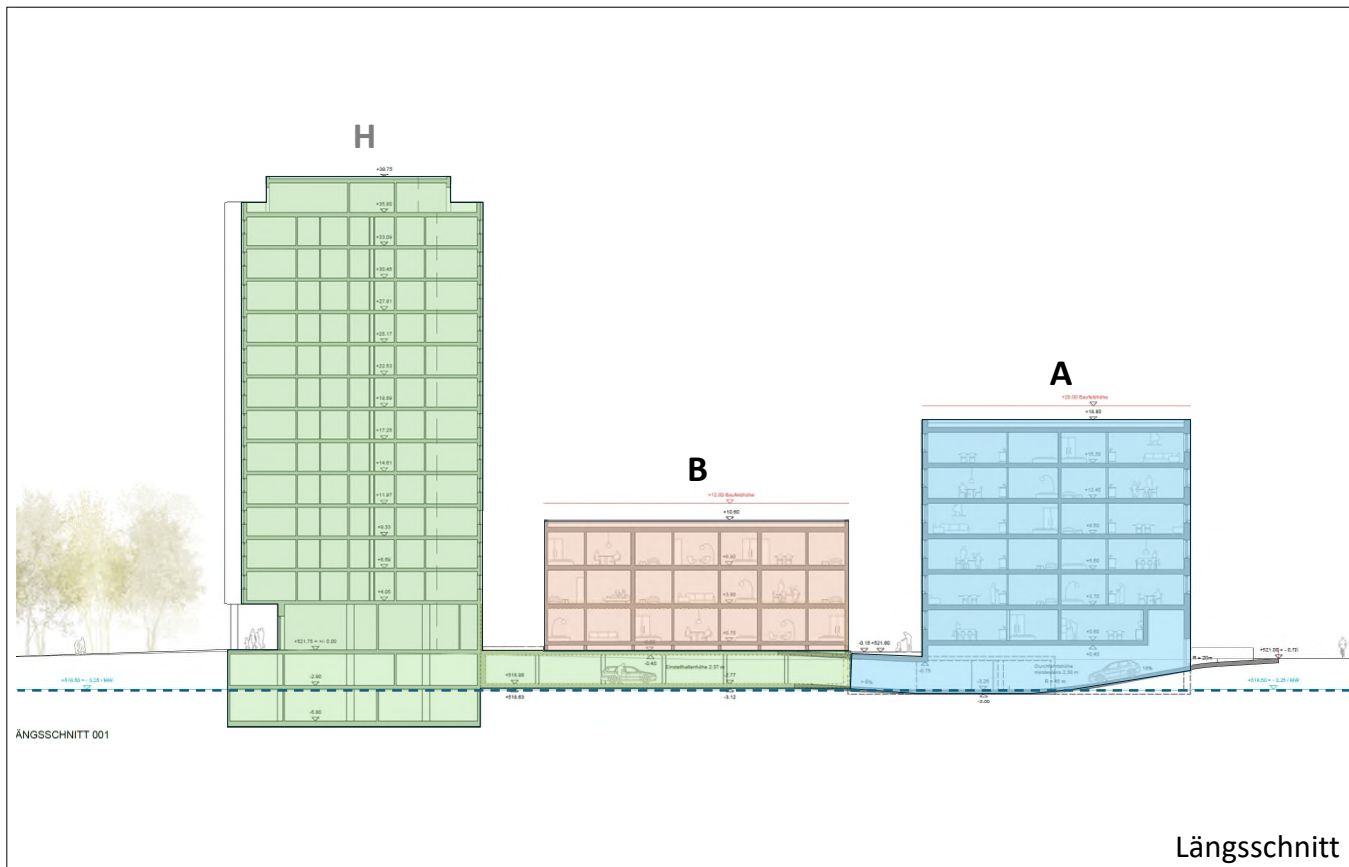
- Spezifisch aus dem Kontext gestaltete Gebäude

Modellansicht Nordost 1:500

Schnitt



Bestand / Neu

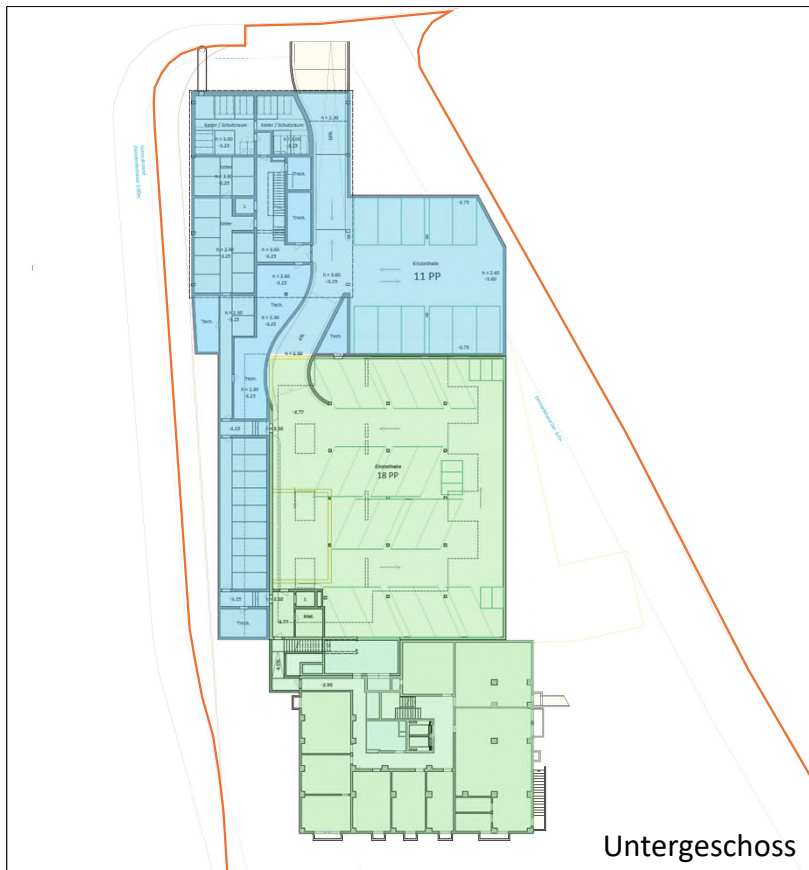


Auf Ort und Bestand
abgestimmte Bauweise:

- bestehendes UG wird erhalten
- Gebäude B als Leichtbau
- Grundwasserspiegel möglichst wenig tangiert

- Massivbau
- Holzbau
- Bestand
- - Grundwasserspiegel

Bestand / Neu



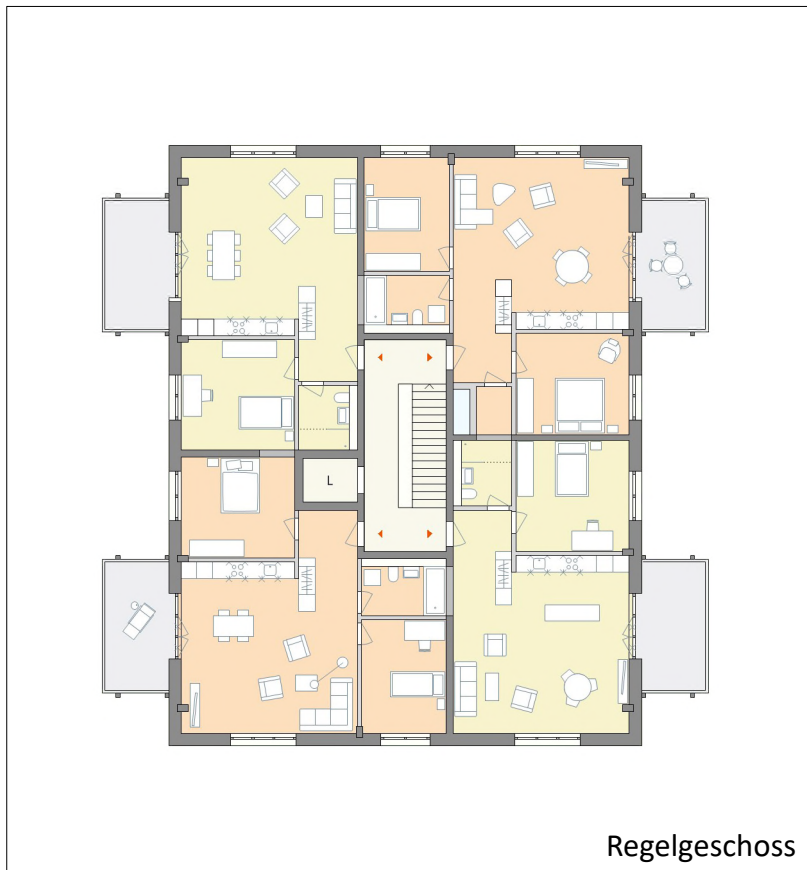
- Auf ein Minimum reduzierter Eingriff im Untergrund
- Ressourcenschonend
- Versickerungsfähigkeit bleibt weitgehend erhalten

- Parzelle
- Massivbau
- Bestand

Grundrisse



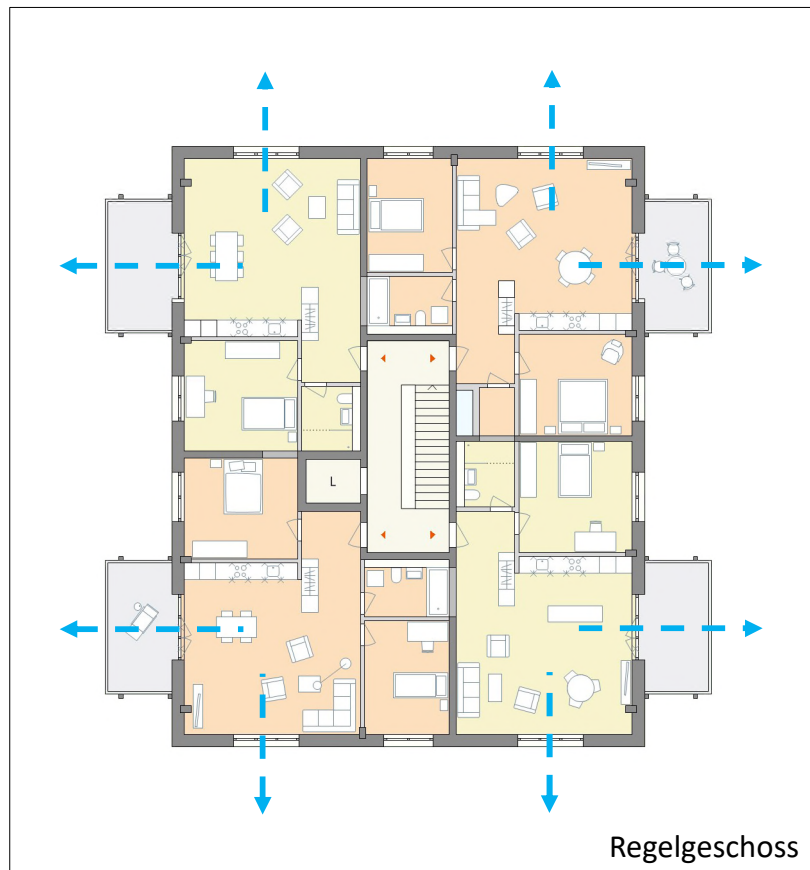
Gebäude A



3.5 Zi.-Wohnungen

2.5 Zi.-Wohnungen

Gebäude A



Wohnungen

- Zweiseitige Orientierung und Ausblick über Eck
- Optimierte Besonnung
- Grundrissgestaltung erlaubt Durchbrüche und andere Nutzungen wie Dienstleistungen

■ 3.5 Zi.-Wohnungen

■ 2.5 Zi.-Wohnungen

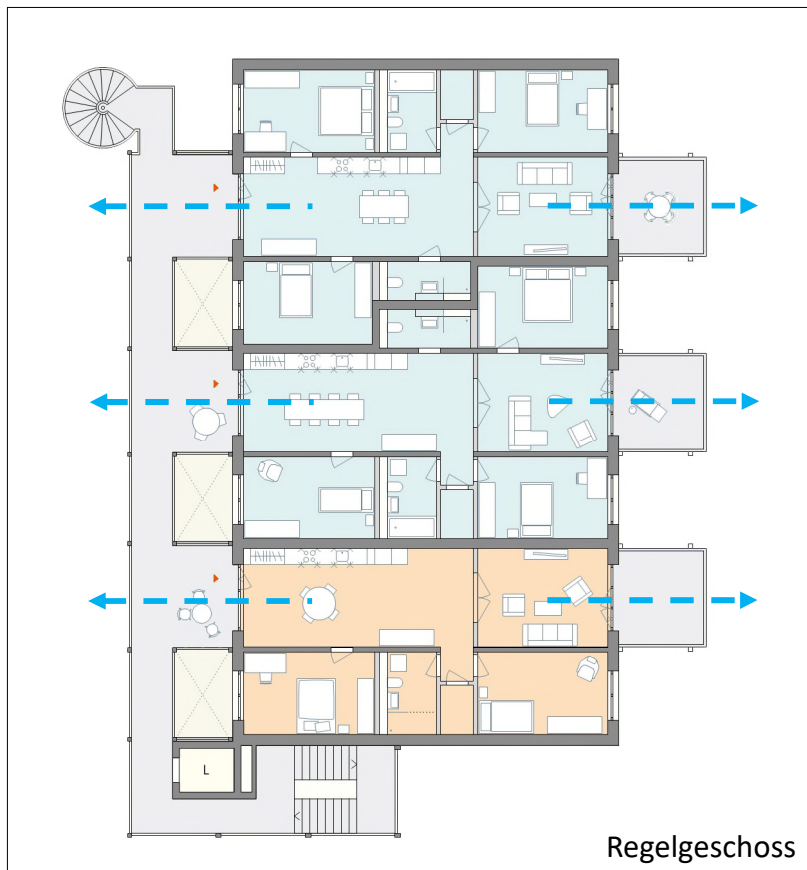
Gebäude B



■ 4.5 Zi.-Wohnungen

■ 3.5 Zi.-Wohnungen

Gebäude B



Wohnungen

- Grundrisse, die ein „Durchwohnen“ mit zweiseitiger Orientierung erlauben
- Optimierter Ausblick und Besonnung auch in unmittelbarer Nähe zum Hochhaus
- gemeinsame Erschliessung und Privatsphäre

■ 4.5 Zi.-Wohnungen

■ 3.5 Zi.-Wohnungen

Optimierungen im Überblick



- auf den Ort abgestimmt
- hochwertiger Wohn- und Aussenraum
- aufgewertete Umgebung
- Aspekte der **Nachhaltigkeit** und **Biodiversität** berücksichtigt (Substanzerhalt, Fernwärme, PV)
- Berücksichtigung Wünsche **Nachbarschaft**
- Planung mit **Fachberatung abgestimmt** und vom **Gemeinderat gestützt**

Expertenmeinung

Tina Kneubühler

Fachgruppe Baugestaltung Gemeinde Belp

Landschaftsarchitektin

Fachgremium



- Ortsbauliche Integration
- Stärkung des Ortes
- Bedeutender Beitrag zur Nachhaltigkeit
- Freiräume mit hoher Qualität

Planungsinstrumente

Thomas Federli

Ortsplaner Belp

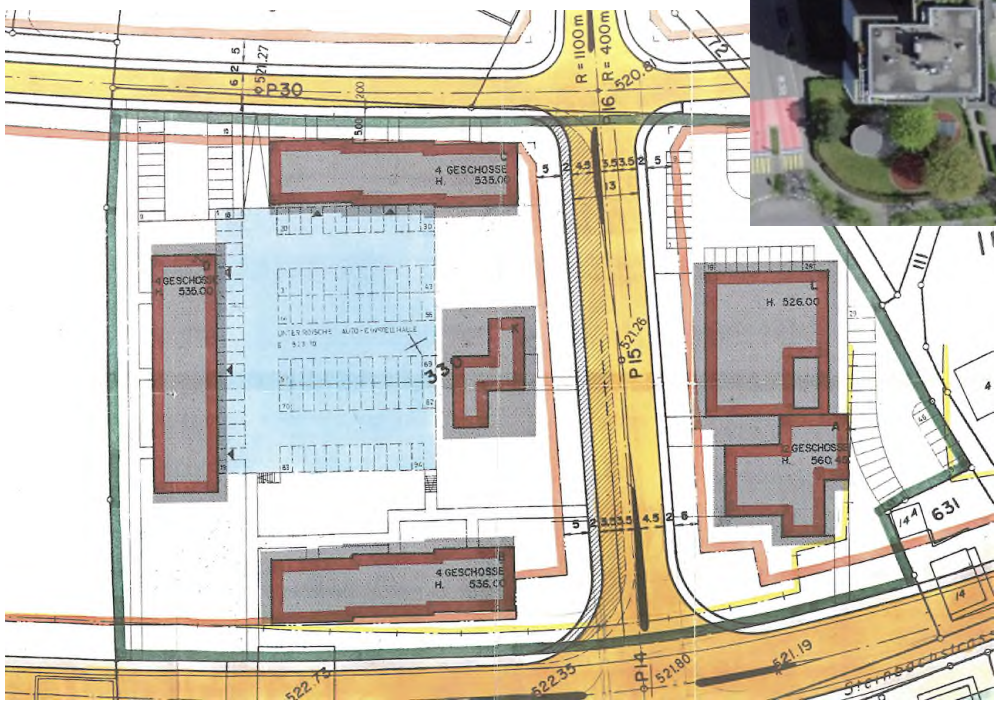
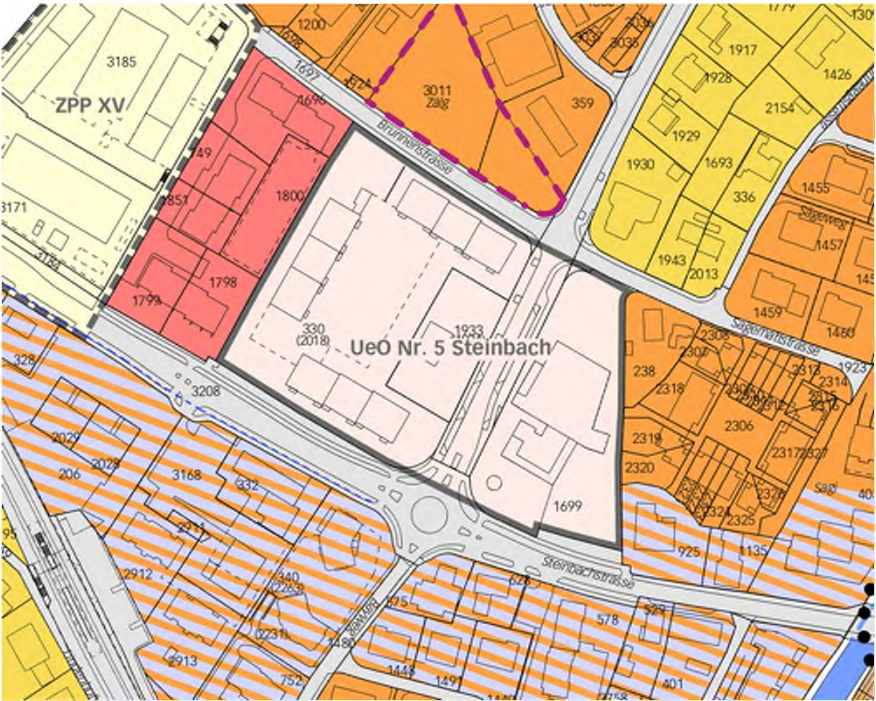
Dipl. Geograf, Raumplaner FSU

ecoptima ag

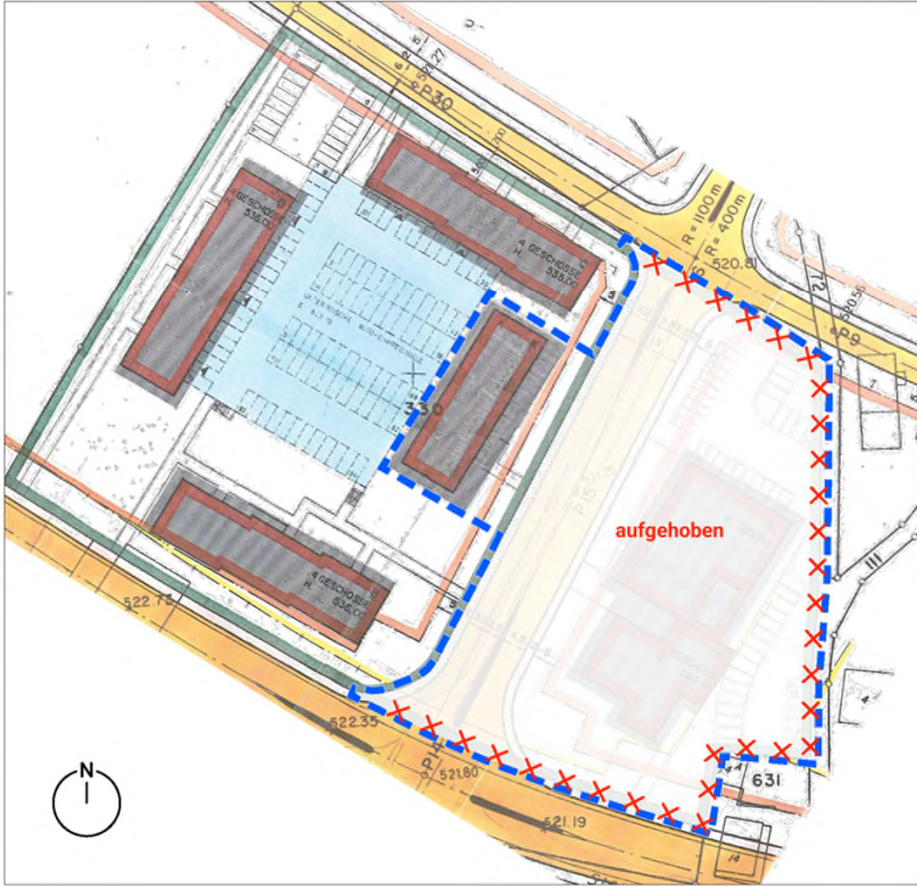
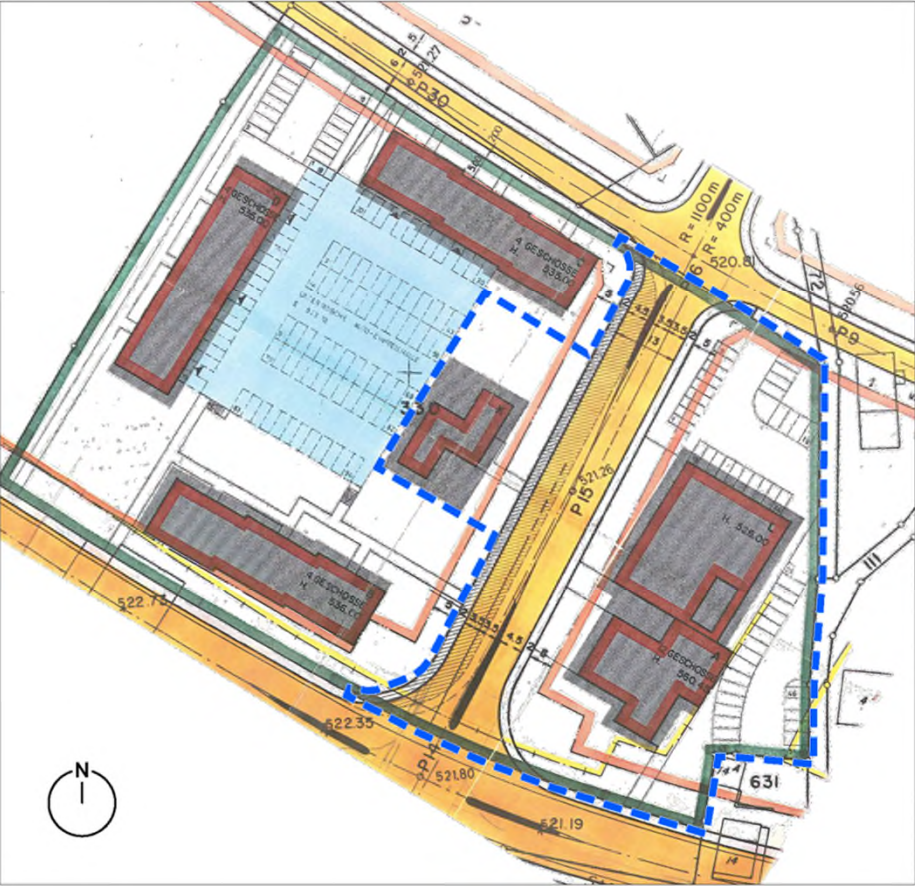
Planungsrechtliche Umsetzung

- Erlass Zone mit Planungspflicht (ZPP) XIX «Steinbach Ost»
 - Zonenplanänderung
 - Baureglementsänderung
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 5 «Steinbach»
 - Änderung Überbauungsplan
 - Änderung Überbauungsvorschriften
- Erlass Überbauungsordnung ZPP XIX «Steinbach Ost»
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

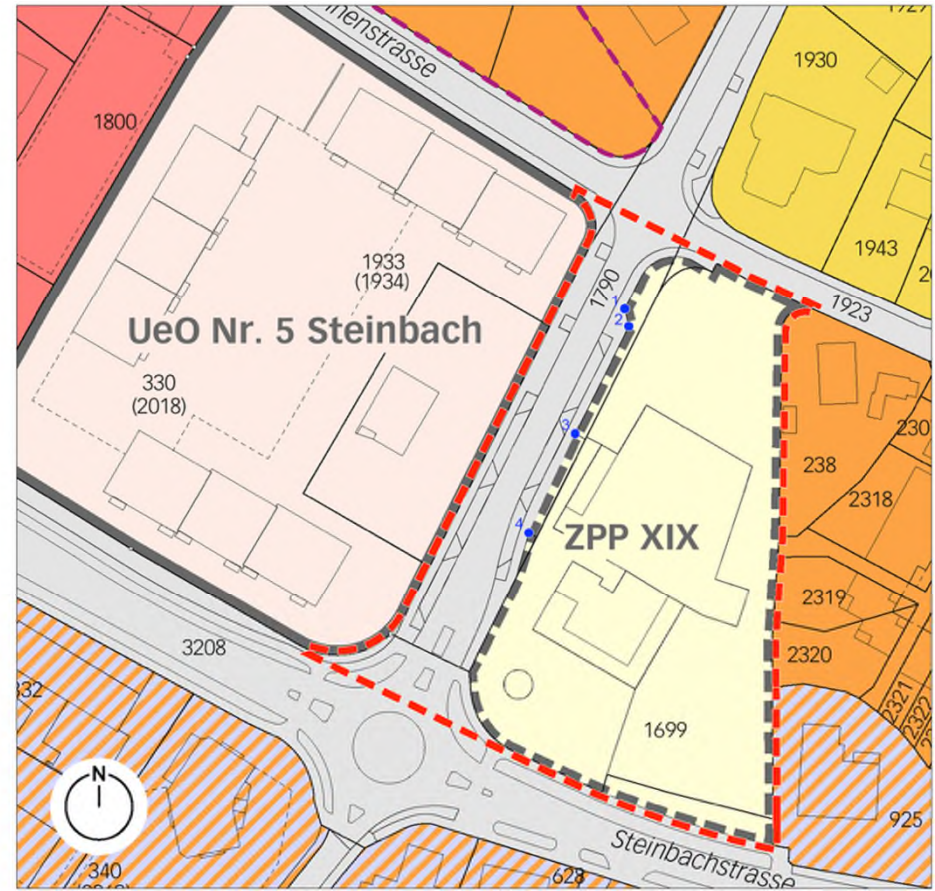
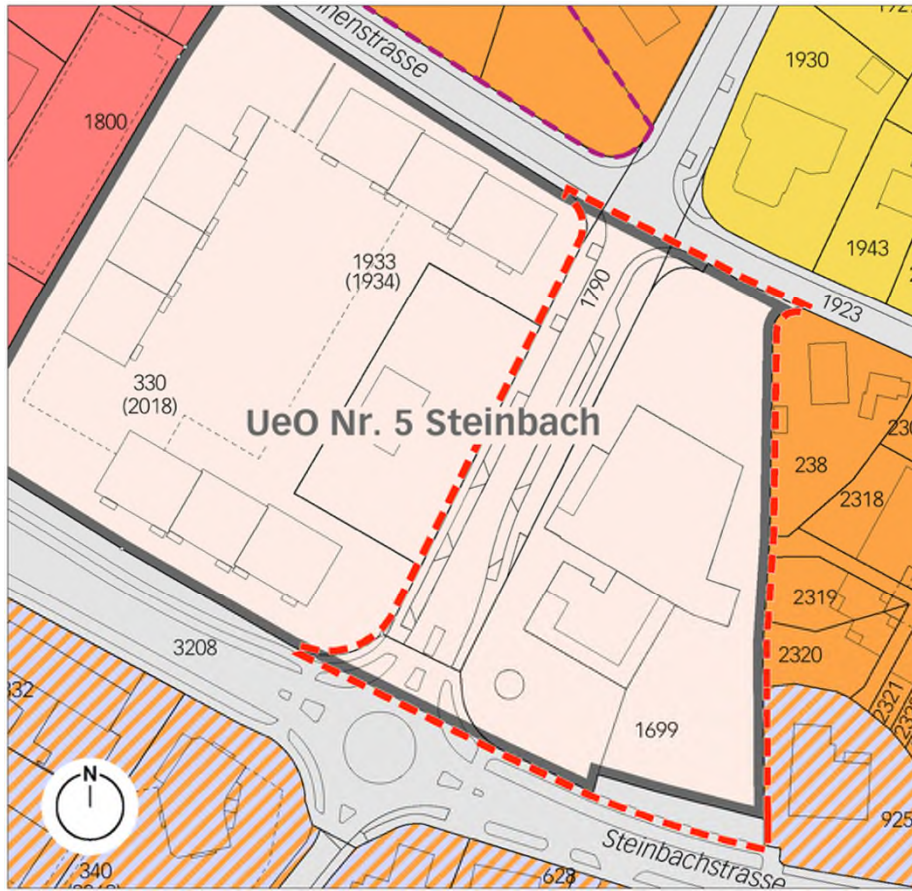
Ausgangslage



Änderung UeO Nr. 5 «Steinbach» (Plan)



ZPP «Steinbach Ost»



ZPP XIX «Steinbach Ost»

Zweck:	Ergänzung des bestehenden Hochhauses mit massvoll verdichteter Wohnüberbauung
Art der Nutzung:	Wohnen und stilles Gewerbe, im 1. Vollgeschoss auch publikumsorientierte Nutzungen
Mass der Nutzung:	min. GFZo 1.3, max. GFZo 2.0 – Sektor A: max. 6 VG, max. Fh tr 20.0 m – Sektor B: max. 3 VG, max. Fh tr 12.0 m – Sektor H: max. 13 VG, max. Fh tr 42.0 m 6.0 m Grenzabstand entlang östl. Parzellengrenze

ZPP XIX «Steinbach Ost»

- Gestaltung:
- Hauptgebäude mit Flachdächern
 - Aussenraum als zusammenhängender Grünraum
- Erschliessung:
- Verkehrserschliessung über Sägemattstr.
 - Zufahrt für Anlieferung, Notfälle ab Neumattstr.
- Parkierung:
- Oberirdisch max. 25 Autoabstellplätze
 - Die übrigen Autoabstellplätze unterirdisch
- Fussweg:
- öffentl. Verbindung entlang östl. Grenze

Änderung UeO Nr. 5 «Steinbach» (Vorschriften)

- Art. 3: Für die Kindergärten sind Satteldächer vorgeschrieben. Alle übrigen Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.
- Art. 9: Die Ausnutzungsziffer darf den Höchstwert $a = 0.9$ 1.0 nicht überschreiten.
- Art. 10: Die mit «Kindergärten» bezeichnete schraffierte Fläche darf nur mit einem Kindergarten überbaut werden. ~~Dessen Räume werden nicht als Nutzfläche angerechnet.~~

UeO zur ZPP XIX «Steinbach Ost»








Legende

Inhalte der Überbauungsordnung:

	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Baubereiche für Hauptgebäude
	Baubereich für Unterniveaubauten/ unterirdische Bauten
	Bereich für oberirdische Parkierung
	Bereich für Zu- und Wegfahrt
	Strassenvorland
	Erschliessungsfläche
	Grünraum
	Bereich für grössere Spielfläche

Hinweise der Überbauungsordnung:

	Containerstandorte
	Veloabstellplätze
	Baum bestehend/geplant
	Gewässerachse Aarbach mit Minimalabstand
	Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet

UeO zur ZPP XIX «Steinbach Ost»

- Richtprojekt vom Januar 2026 für die Erarbeitung des Bauprojekts und die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde begleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich (Bau- und Umgebungsgestaltung)
- Zur abschliessenden Beurteilung der Bau- und Umgebungsgestaltung ist das Bauprojekt vor der Baueingabe durch die Fachberatung der Gemeinde zu beurteilen

UeO zur ZPP XIX «Steinbach Ost»

- Keine Attikageschosse über der max. Fassadenhöhe traufseitig
- Dachaufbauten max. 2.5 m über Fassadenhöhe traufseitig
- Vorspringende Gebäudeteile lediglich innerhalb der Baubereiche
- An- und Kleinbauten (z.B. Velounterstände, Geräteschuppen, Entsorgungsstellen, Gartenpavillon) sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen (z.B. Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege etc.) auch ausserhalb der Baubereiche
- Wohnungen und allgemein zugängliche Nebennutzungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

UeO zur ZPP XIX «Steinbach Ost»

- Aussenraum ist durchlässig und attraktiv zu gestalten
- Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken
- standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Bepflanzung
- angemessene Verschattung und Begrünung
- Anschluss an den Wärmeverbund Steinbach (Nahwärme)

Erläuterungsbericht

- Ein Bericht für die gesamte Planung
- Erläuternd, nicht rechtsverbindlich («Weitere Unterlagen»)

Ausblick



- Öffentliche Mitwirkung bis 23. Feb. 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

Öffentliche Mitwirkung

23. Januar bis 23. Februar 2026

Einschbare Mitwirkungsunterlagen:

- Gemeinde Belp, Abteilung Planung und Infrastruktur, Güterstrasse 13, 3123 Belp
- Website der Gemeinde:
www.belp.ch/de/aktuelles/projekte/zpp-ueo-steinbach-ost



Fragen / Diskussion

