

# **EINWOHNERGEMEINDE BERP**

## **ZPP NR. XIX MIT UEO «STEINBACH OST»**

### **UEO ZPP NR. XIX «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  
ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung**

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

Datei: 08327\_UeV\_Steinbach Ost\_260123\_MW.docx

## 1. ALLGEMEIN

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost» bezweckt die Ergänzung des bestehenden Hochhauses mit einer massvoll verdichteten Wohnüberbauung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung, insbesondere die Bestimmungen zur ZPP Nr. XIX «Steinbach Ost».

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

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

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Containerstandorte
- die Veloabstellplätze
- die Bäume bestehend/geplant
- die Gewässerachse Aarbach mit Minimalabstand
- der Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet

## 2. ART UND MASS DER NUTZUNG

### Art. 5

Art der Nutzung<sup>1</sup> Wohnen und stilles Gewerbe im Sinne der Wohnzonen.

<sup>2</sup> Im 1. Vollgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Mass der Nutzung	<p><b>Art. 6</b></p> <p><sup>1</sup> Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) beträgt min. 7'000 m<sup>2</sup> und max. 11'000 m<sup>2</sup>. Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <table><thead><tr><th></th><th>Anzahl max. Vollgeschosse</th><th>max. Fassadenhöhe traufseitig</th></tr></thead><tbody><tr><td><b>Baubereich A</b></td><td>6</td><td>20.0 m</td></tr><tr><td><b>Baubereich B</b></td><td>3</td><td>12.0 m</td></tr><tr><td><b>Baubereich H</b></td><td>13</td><td>42.0 m</td></tr></tbody></table> <p><sup>2</sup> Innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche sind die Gebäudelänge und die Gebäudebreite frei.</p>		Anzahl max. Vollgeschosse	max. Fassadenhöhe traufseitig	<b>Baubereich A</b>	6	20.0 m	<b>Baubereich B</b>	3	12.0 m	<b>Baubereich H</b>	13	42.0 m
	Anzahl max. Vollgeschosse	max. Fassadenhöhe traufseitig											
<b>Baubereich A</b>	6	20.0 m											
<b>Baubereich B</b>	3	12.0 m											
<b>Baubereich H</b>	13	42.0 m											
Attikageschosse	<p><b>Art. 7</b></p> <p>Es sind keine Attikageschosse zugelassen, welche die max. Fassadenhöhe traufseitig überragen.</p>												
Unterniveaubauten und unterirdische Bauten	<p><b>Art. 8</b></p> <p>Im Baubereich für Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind Bauten gemäss Baureglement zulässig. Vorbehalten bleiben allfällige Näherbaurechte oder der Grenzanbau bei nachbarlicher Zustimmung.</p>												
Vorspringende Gebäudeteile	<p><b>Art. 9</b></p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind lediglich innerhalb der Baubereiche zulässig. Das zulässige Mass über die Fassadenflucht und der zulässige Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts sind innerhalb der Baubereiche frei.</p>												
Bauten ausserhalb der Baubereiche, An- und Kleinbauten	<p><b>Art. 10</b></p> <p><sup>1</sup> An- und Kleinbauten gemäss Baureglement (z.B. Velounterstände, Geräteschuppen, Entsorgungsstellen, Gartenpavillon) sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Als technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen gelten beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte, Fluchtwege, Notausstiege und -treppen und/oder Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung.</p>												

### 3. BAUGESTALTUNG

#### Art. 11

Grundsatz und  
Richtprojekt

<sup>1</sup> Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Wohnungen und die allgemein zugänglichen Nebennutzungen sind hindernisfrei zu erschliessen.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt vom Januar 2026 ist für die Erarbeitung des Bauprojekts und die Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

#### Art. 12

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung sowie deren Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.

#### Art. 13

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind Flachdächer vorgeschrieben.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

#### Art. 14

Dachaufbauten

Technisch bedingte sowie weitere Dachaufbauten dürfen die max. Fassadenhöhe traufseitig um max. 2.5 m überragen.

### 4. UMGEBUNGSGESTALTUNG

#### Art. 15

Grundsatz

<sup>1</sup> Der Aussenraum besteht aus dem Strassenvorland, der Erschliessungsfläche und dem Grünraum. Er ist durchlässig und attraktiv zu gestalten, so dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Das Richtprojekt vom Januar 2026 mit der dargestellten Bepflanzung ist bei der Erarbeitung des Umgebungsgestaltungsplans und der Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde wegleitend, jedoch nicht rechtsverbindlich.

**Art. 16**  
Strassenvorland Das im Überbauungsplan bezeichneten Strassenvorland ist mit hoher Qualität auszugestalten. Es dient als Hauszugang, zur Anordnung von Fusswegen und Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder, der Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze, der Entsorgung und Anlieferung als Umschlags- und Bereitstellungsplatz, als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten sowie für Baumpflanzungen.

**Art. 17**  
Grünraum Der Grünraum ist als attraktiver Freiraum für die Bewohnerschaft zu gestalten. Der Grünraum dient den Hauszugängen, zur Anordnung von Fusswegen, als siedlungsinterner Aufenthaltsbereich und Spielplatz sowie für Bepflanzungen und für die Retention.

**Art. 18**  
Bepflanzung <sup>1</sup> Es ist eine standortgerechte, klimaangepasste und vorzugsweise einheimische Bepflanzung zu wählen.

<sup>2</sup> Es ist für eine angemessene Verschattung und Begrünung zu sorgen.

**Art. 19**  
Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze <sup>1</sup> Die gemäss der kant. Baugesetzgebung erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Grünraum und Strassenvorland anzulegen.

<sup>2</sup> Die grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung ist mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zu erstellen. Sie hat gegenüber dem Aarbach einen Minimalabstand von 3.0 m einzuhalten. Allfällige Anlagen dürfen den Gewässerraum nicht beeinträchtigen.

## 5. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

**Art. 20**  
Zu- und Wegfahrt <sup>1</sup> Die Erschliessung der Überbauung erfolgt über den im Überbauungsplan definierten Bereich für Zu- und Wegfahrt bzw. über das Strassenvorland und die Erschliessungsfläche.

<sup>2</sup> Die Erschliessung über das Strassenvorland ist nur zur Anlieferung und Entsorgung zulässig.

**Art. 21**  
Erschliessungsfläche Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der oberirdischen Abstellplätze sowie als öffentlicher Fussweg. Es ist eine sichere und direkte Wegverbindung sicherzustellen.

Abstellplätze, Einstellhalle	<p><b>Art. 22</b></p> <p><sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV auf Stufe Baugesuch.</p> <p><sup>2</sup> Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von max. 25 Plätzen, in der Einstellhalle vorzusehen. Die oberirdischen Autoabstellplätze sind in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich anzuordnen. Zusätzlich ist ein oberirdischer Besucherparkplatz im Strassenvorland oder im Grünraum zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist in den Baubereich A zu integrieren. Die Einstellhalle ist ins Terrain einzubetten und wo möglich mit ausreichend Erdreich zu überdecken.</p>
---------------------------------	---

Notzufahrt, Anlieferung	<p><b>Art. 23</b></p> <p>Die Notzufahrt ist über das Strassenvorland, die Erschliessungsfläche und den Grünraum sicherzustellen.</p>
----------------------------	--

## 6. UMWELT

Lärmschutz	<p><b>Art. 24</b></p> <p>Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.</p>
------------	--

Energie	<p><b>Art. 25</b></p> <p><sup>1</sup> Neubauten sind an den Wärmeverbund Steinbach (Nahwärme) anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 35 m ist.</p> <p><sup>2</sup> Wenn die Voraussetzungen von Abs. 1 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.</p> <p><sup>3</sup> Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) weniger als 50 m<sup>2</sup> oder</li><li>b) max. 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000 m<sup>2</sup> beträgt.</li></ul>
---------	--

Terrain **Art. 26**  
Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke sind so zu gestalten, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Dazu notwendige Terrainveränderungen und Stützmauern sind zulässig.

Entwässerung **Art. 27**  
Anlagen zur Entwässerung sind im gesamten Wirkungsbereich zulässig.

## 7. WEITERE BESTIMMUNGEN

Qualitätssicherung **Art. 28**  
Zur abschliessenden Beurteilung der Bau- und Umgebungsgestaltung ist das Bauprojekt vor der Baueingabe durch die Fachberatung der Gemeinde zu beurteilen.

Vertragliche  
Sicherstellung **Art. 29**  
Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Inkrafttreten **Art. 30**  
Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	... bis ...
Vorprüfung vom	...
Publikation im Amtsblatt vom	...
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...
Einspracheverhandlungen vom	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...
Präsident	Sekretärin

---

Stefan Neuenschwander

---

Annina Straub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Belp, den

Leiterin Präsidiales und Sicherheit

---

Annina Straub

**Genehmigt durch das kantonale  
Amt für Gemeinden und Raumordnung**