

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiterin: Rolf Wohlfahrt
G.-Nr.: 150 14 64
Mail: rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

4. März 2014

**Belp: a) Änderung Baureglement und Zonenplan
b) Änderung UeO „Altersheim und Bezirkspital Belp“
c) Änderung UeO „Altes Spital ZPP Nr. I“
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

- 
1. Die vom Gemeinderat von Belp am 16. Mai 2013 beschlossenen Änderungen werden in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
 2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprache gegen die Zonenplanänderung von Spital Netz Bern AG, Morillonstrasse 77, 3007 Bern am 12.4.2013 zurückgezogen wurde. Die Rechtsverwahrungen der BLS Netz AG, Bucherstrasse 3, 3401 Burgdorf und der Spital Netz Bern AG, Morillonstrasse 77, 3007 Bern werden soweit geeignet vorgemerkt.
 3. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
 4. Es werden keine Gebühren erhoben.
 5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
 6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Dokumente mit normaler Post eröffnet:
– der Gemeinde Belp (3 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Dokumente sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- Rechtsverwahrerinnen

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- kant. Denkmalpflege
- KPL (intern)

Baureglement

Anhang 2

Zonen mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Altes Spital"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

16. Mai 2013

GENEHMIGUNG

Die Änderung der Nutzungsplanung besteht aus

- Änderung Zonenplan
- **Änderung Baureglement**

Weitere Unterlagen

- Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Altes Spital"
- Änderung Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp"
- Erläuterungsbericht

ANHANG 2

Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr. I „Altes Spital“

Zweck

¹ Mit der ZPP Nr. I "Altes Spital" wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild;
- Eingliederung in bestehende Überbauung;
- ~~Freihaltung der Hangkante;~~
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse;
- Verwendung erneuerbarer Energie.

Nutzung

² Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des ~~Altersheims und des Bezirks-~~ ~~spitals Wohnheims Belp~~ aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet.

³ Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf ~~5'000~~ ~~5'950~~ m² nicht übersteigen.

Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl 2
- Die Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan durch maximale Gebäudehöhenkoten festgelegt. Die Gebäudehöhenkote beträgt für die Bauten südlich des Alten Spitals max. 563.0 m.ü.M., wobei in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzellen 1171, 1173 und 2896 die Gebäudehöhenkote 562.5 m.ü.M. nicht überschritten werden darf.

Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Gestaltung

⁴ Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden.

Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante ~~mit Spielwiese~~ und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern.

Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.

Erschliessung

⁵ Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Sefti-

genstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären.

Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen.

Die ZPP Nr. I "Altes Spital" ist im Trennsystem zu entwässern.

Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.

Energie

⁶ Einsatz erneuerbarer Energien:

In der ZPP Nr. I "Altes Spital" ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben.

Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren.

Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen.

Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen.

Lärm

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

0000000000

Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerk 1. öffentliche Auflage

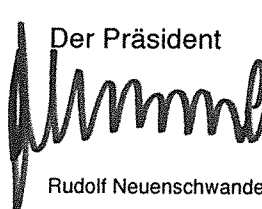
Publikation im Amtsblatt vom	21.11.2012
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	22.11.2012 / 29.11.2012
öffentliche Auflage vom	23.11.2012 bis 24.12.2012
Einspracheverhandlungen am	12.02.2013
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Genehmigungsvermerk 2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	27.03.2013
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	28.03.2013 / 04.04.2013
öffentliche Auflage vom	29.03.2013 bis 29.04.2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Mai 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Der Sekretär
 
 Rudolf Neuenschwander Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp, den 9. Okt. 2013

Der Gemeindeschreiber


 Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 4. März 2014 

Auftraggeber: Gemeinderat Gartenstrasse 2 Postfach 64 3123 Belp Telefon 031 818 22 22 Telefax 031 818 22 59 www.belp.ch	Datum	Gezeichnet	Kontrolliert	Bemerkungen
	16.05.2013	mz		
Projektverfasser: Adrian Strauss Opfingenstrasse 54 Postfach 459 3000 Bern 25 Telefon 031 335 10 10 Telefax 031 335 10 11 www.straussplan.ch				
				Format 30 x 105

Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Altes Spital"

2. Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

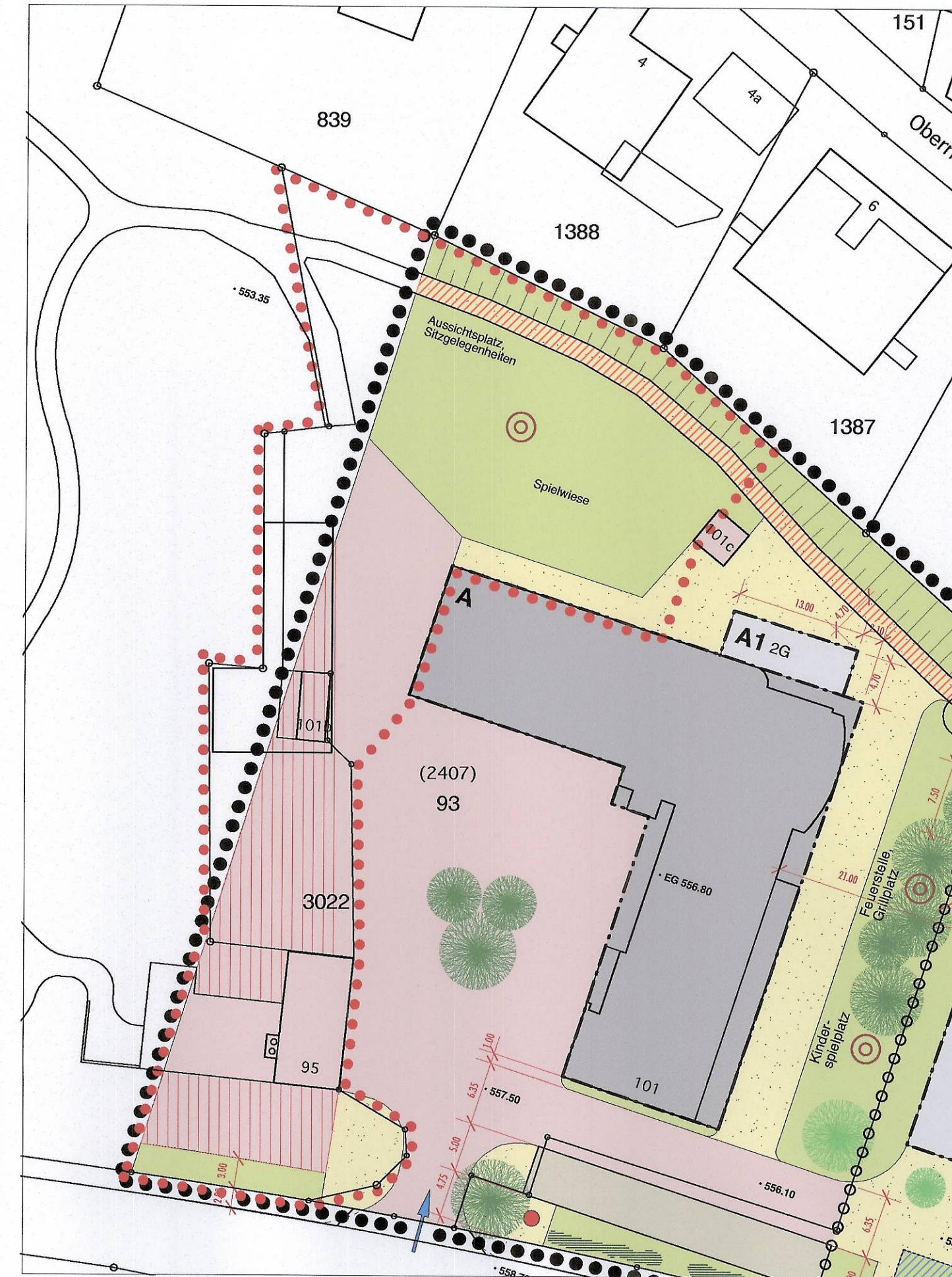
Genehmigung

Massstab 1:500

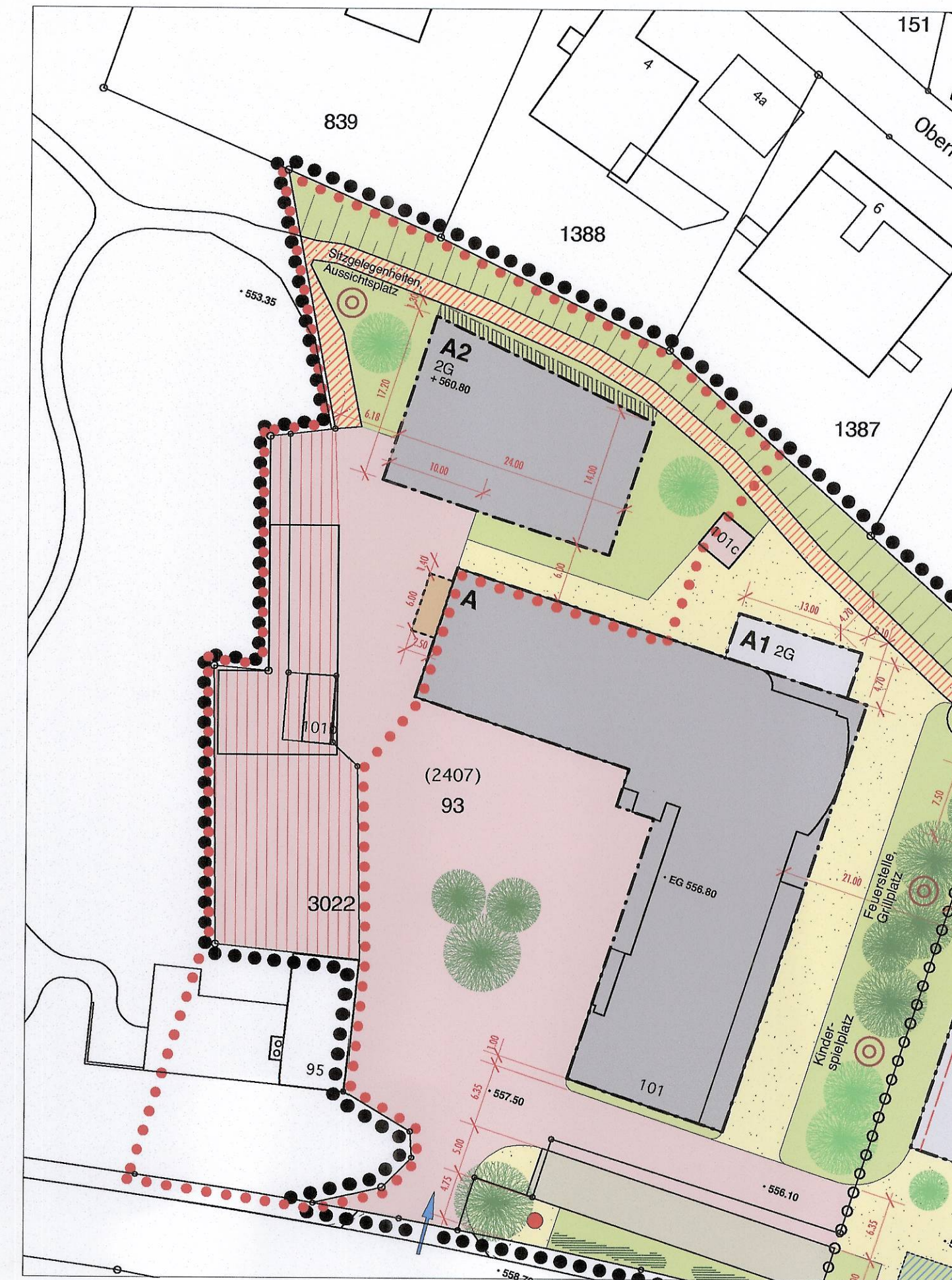
Legende

●●●●●	Festlegungen
●●●●●	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
●●●●●	Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung
① ○ ○ ○	Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
■	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
B1	Bezeichnung Baufeld/ Teilbereiche
2G	Anzahl Geschosse
	Baubereich unterirdischer Lichtschacht
	Baubereich für Nottreppe
	Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
	Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
	Erschliessungsbereich
	Bereich für Besucherparkplätze
556.30 / 556.30	Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)
→	Zufahrt
→	Detailerschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
→	öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
→	siedlungsinterne Wege und Plätze
⊙	Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
●	Bereich Containerabstellplatz
●	Grünbereiche
●	bestehende Hochstamm-bäume
●	Pflanzbereiche Hecke
●	Landeskoodrinen der Eckpunkte der Baufelder
10.00	Referenzvermessung
-----	Hinweise
-----	siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
-----	bestehende Gebäude
-----	Hangkante
●	Pflanzbereiche Bäume

Überbauungsplan alt



Überbauungsplan neu



Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerk 1. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	21.11.2012
Publikation im Amtsblatt vom	22.11.2012 / 29.11.2012
öffentliche Auflage vom	23.11.2012 bis 24.12.2012
Einspracheverhandlungen am	12.02.2013
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Genehmigungsvermerk 2. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	27.03.2013
Publikation im Amtsblatt vom	28.03.2013 / 04.04.2013
öffentliche Auflage vom	29.03.2013 bis 29.04.2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Mai 2013

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident
Der Sekretär
Rudolf Neuenschwander
Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den 23.9.2013

Der Gemeindeschreiber
i.V. Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 4. März 2014
J. Wiedmer

Überbauungsordnung
Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Altes Spital"
2. Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

16. Mai 2013

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Altes Spital" besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp"
- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

Zweck

Art. 1

Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Eingliederung in bestehende Überbauung
- ~~- Freihaltung der Hangkante~~
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse
- Verwendung erneuerbarer Energie

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I „Altes Spital“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) ~~der Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung~~
- c) die Bezeichnung und Abgrenzung der Sektoren
- d) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude und Teilbereiche
- e) die Geschosszahl
- f) ~~der Baubereich unterirdischer Lichtschacht~~
- g) ~~der Baubereich für Nottreppe~~
- h) der Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
- i) die Bereiche der überdachten Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos und der Besucherparkplätze
- j) die Lage des Erschliessungsbereichs
- k) die Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)
- l) die Lage der Zufahrt
- m) die Lage der Detailerschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
- n) die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
- o) die siedlungsinternen Wege und Plätze

- p) die siedlungsinterne Fusswegverbindung
- q) die Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, **Spielwiese**
- r) die Lage des Bereichs Containerabstellplatz
- s) die Lage der Grünbereiche
- t) die Lage der bestehenden Hochstammbäume
- u) die Pflanzbereiche für Hecken
- v) die Landeskoordinaten der Eckpunkte des Baufeldes B
- w) die Referenzvermessung

Sektoren

Art. 5

¹ Sektor I umfasst das Areal des Alten Spitals mit Nebengebäuden und Aussenbereichen.

² Sektor II umfasst das Areal für Wohnbauten mit Garagierung und Aussenbereichen.

Baufelder / Baulinien und
Privatgärten

Art. 6

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

² In Sektor I kann nebst dem bestehenden Alten Spitalgebäude (Baufeld A) im bezeichneten Baufeld A1 eine zweigeschossige Erweiterung realisiert werden. **Im Baufeld A2 ist ein Pavillonbau mit einer Gebäudehöhe vom max. 7.0 m gestattet.** Zudem sind im speziell bezeichneten Bereich unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude gestattet. Sie sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

³ In Sektor II ist im Baufeld B eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren, eine Einzelbauweise ist untersagt. Im Baufeld B sind nebst Wohnbauten auch private Gärten und eine siedlungsinterne Fusswegverbindung zu erstellen.
In Baufeld C ist eine eingeschossige Trafoanlage mit Flachdach zugelassen.

⁴ Im Baufeld B1 beträgt die maximale Gebäudelänge 25,0 m. Das künftige Gebäude muss zwingend an die westliche Baufeldbegrenzung angebaut werden.

⁵ Zwischen den Baufeldern A und A2 sind keine auskragenden Gebäudeteile gestattet und eine Durchfahrt für den Notfallverkehr freizuhalten.

Aussenraumgestaltung	Art. 7 Die Aussenraumgestaltung mit Aussichtsplatz, Kinderspielplätzen und Feuerstelle und Spielwiese hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist spätestens mit der Baueingabe für den jeweiligen Sektor einzureichen.
Art der Nutzung	Art. 8 ¹ In Sektor I sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims und des Spitals aufweisen. ² In Sektor II ist Wohnnutzung gemäss Wohnzone (Art. 34 BR) gestattet. ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
Mass der Nutzung	Art. 9 Die maximale Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93 BauV beträgt 3'300 4'250 m² für Sektor I und 1'700 m² für Sektor II.
Geschosszahl	Art. 10 ¹ In Baufeld A richten sich Geschosszahl und Gebäudehöhe nach dem bestehenden Gebäudevolumen. ² In Baufeld A1, A2 und B sind Bauten mit 2 Vollgeschossen gestattet.
Gebäude- und Terrainhöhenkoten	Art. 11 ¹ Die maximale Gebäudehöhe (oberkant offene oder geschlossene Brüstung) ist Baufeld B (Teilbereiche B1 und B2) mit Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt. ² Das Niveau des fertigen Terrains wird mit Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.) Diese dürfen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung

Art. 12

In den Baufeldern A2 und B sind nur Flachdachbauten gestattet. ~~Für alle Gebäude in Baufeld B sind Flachdächer zu erstellen.~~ Im Baufeld B ist ein zusätzliches Attikageschoss ist gestattet. Die Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Erschliessungsbereich,
Garagierung, Besucher-
parkplätze

Art. 13

¹ In Sektor I sind Abstellplätze für Autos, Roller, Motorräder und Velos im bezeichneten Erschliessungsbereich, im Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten und im Bereich für Besucherparkplätze gestattet.

² In Sektor II ist eine überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos zu erstellen. Die maximale Gebäudehöhe bis OK Flachdach beträgt 3,0 m.

Detailerschliessung mit
Wendeplatz

Art. 14

Auf dem Krankenhausweg ist eine 2,5 m breite Notzufahrt mit Wendeplatz sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegver-
bindung (Detailerschlie-
ssung)

Art. 15

Es ist eine 2,5 m breite stufenfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

Siedlungsinterne Wege und
Plätze, siedlungsinterne
Fusswegverbindung

Art. 16

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsbereich und Gebäudezugang.

² Die siedlungsinterne Fusswegverbindung führt durch Baufeld B. Sie ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Aussichtsplatz, Kinderspiel-
platz, Feuerstelle, ~~Spielwie-
se~~

Art. 17

An den bezeichneten Orten sind einfach gestaltete und gut integrierte Aufenthalts- und Spielbereiche zu schaffen.

Bereich Containerabstell-
platz

Art. 18

Im bezeichneten Bereich ist ein gut integrierter und sorgfältig gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen.

Grünbereiche

Art. 19

Die bezeichneten Grünbereiche sind extensiv zu begrünen.

Bäume und Hecken

Art. 20

¹ Die bezeichneten bestehenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. An den bezeichneten Pflanzbereichen sind niedrige Hecken zu pflanzen.

² Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 7 festzulegen.

Energie

Art. 21

Bezüglich Einsatz erneuerbarer Energien gelten die Vorschriften der ZPP Nr. I „Altes Spital“ gemäss Baureglement. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung.

Lärm

Art. 22

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Vereinbarung

Art. 23

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Inkrafttreten

Art. 24

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerk 1. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	21.11.2012
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	22.11.2012 / 29.11.2012
öffentliche Auflage vom	23.11.2012 bis 24.12.2012
Einspracheverhandlungen am	12.02.2013
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Genehmigungsvermerk 2. öffentliche Auflage

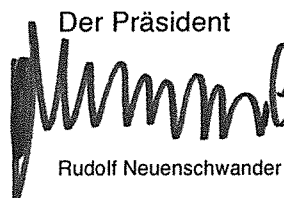
Publikation im Amtsblatt vom	27.03.2013
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	28.03.2013 / 04.04.2013
öffentliche Auflage vom	29.03.2013 bis 29.04.2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Mai 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

Rudolf Neuenschwander

Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp, den 9. Okt. 2013

Der Gemeindeschreiber


Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 4. März 2014 

Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 "Altes Spital"

Erläuterungsbericht

16. Mai 2013

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Altes Spital" besteht aus

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp"
- **Erläuterungsbericht**

Inhalt

1.	Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Termine	3
1.3	Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.4	Bebauungskonzept	5
1.4	Überbauungsordnung «Altes Spital» 2009	7
2.	1. Geringfügige Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»	8
2.1	Ausgangslage	8
2.2	Termine	8
2.3	Änderung Überbauungsordnung «Altes Spital» 2010/11	9
3.	Änderung der Nutzungsplanung	12
3.1	Ausgangslage	12
3.2	Termine	12
3.3	Planerlassverfahren	12
3.4	Änderung Zonenplan und Baureglement 2012/13	13
4.	2. Geringfügige Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»	15
4.1	Ausgangslage	15
4.2	Termine	15
4.3	Änderung Überbauungsordnung «Altes Spital» 2012/13	16
4.4	Vorprojektpläne Neubau Beschäftigungsstätte	17
5.	Geringfügige Änderung UeO «Altersheim und Bezirksspital Belp»	19
5.1	Ausgangslage	19
5.2	Termine	19
5.5	Änderung UeO «Altersheim und Bezirksspital Belp» 2012/13	19

Verwendete Abkürzungen

AGR	Amt für Gemeindeordnung und Raumplanung
BauV	Kantonale Bauverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche in m ²
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1. Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Belp erteilte im Sommer 2008 den Auftrag, für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Altes Spital» eine Überbauungsordnung auszuarbeiten. Das Areal mit dem Alten Spital und der südöstlich vorgelagerten Spitalwiese wurde bereits in der Ortsplanung von 1989 einer Zone mit Planungspflicht zugewiesen. Diese Festlegung wurde in der Ortsplanrevision von 2007 unverändert übernommen. Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde eine Überbauungsordnung (UeO) für eine Wohnbebauung auf der Spitalwiese erarbeitet, mit Erhalt der Situation des Alten Spitals.

Diese UeO wurde am 17. Juni 1997 vom Gemeinderat beschlossen, allerdings ohne Durchführung einer Vorprüfung durch den Kanton. Im Rahmen der Genehmigung fand noch eine Vorprüfung statt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 1997 stellte das AGR grundsätzlich die Zweckmässigkeit der UeO fest, mit verschiedenen Ergänzungen und Korrekturen.

Im Anschluss daran wurde die Planung nicht mehr weiter verfolgt, eine Genehmigung blieb aus.

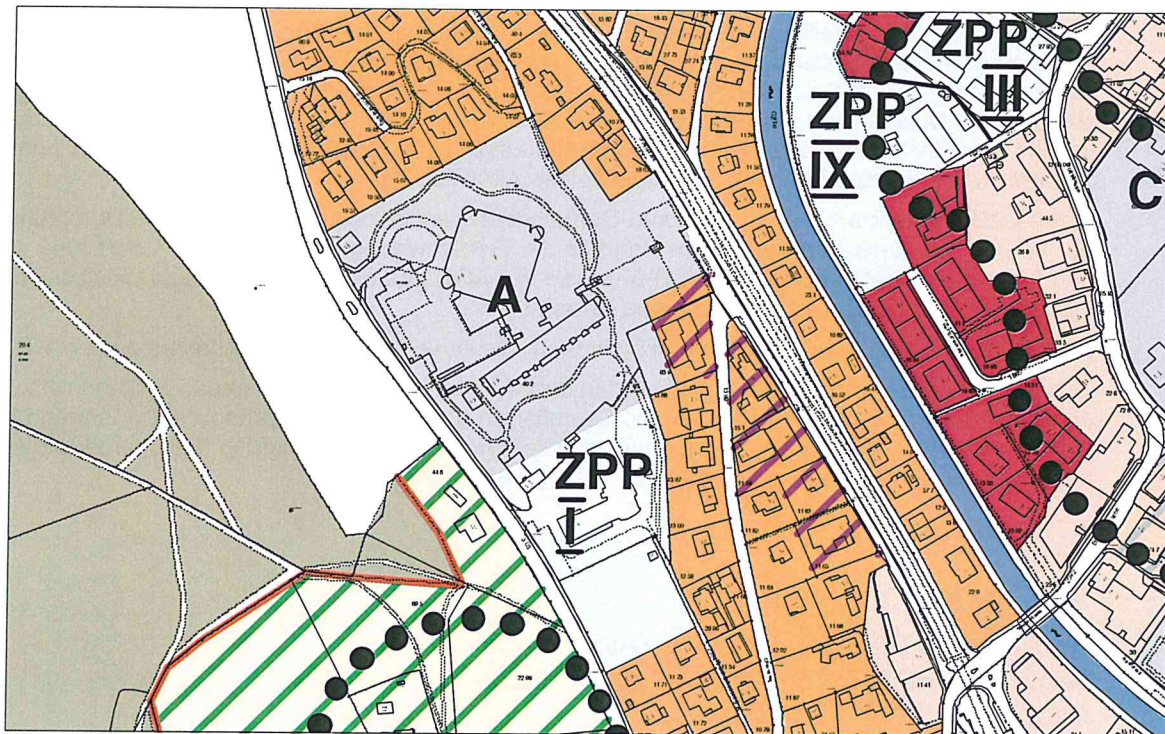
Zehn Jahre später, im Sommer 2007, wurden die Arbeiten an der UeO mit neuen Protagonisten wieder aufgenommen. Grundsätzlich wurden die Grundlagen und Ziele der ursprünglichen Planung überprüft und weitergeführt. Aufgrund verschiedener architektonischer Studien wurden die Überbauungsvorstellungen aktualisiert und die Überbauungsordnung neu erarbeitet.

1.2 Termine

Oktober / November 2007	Wiederaufnahme der Planung
Dezember / Februar 2008	Entwicklung von Überbauungsstudien
März / April	Entwurf Überbauungsordnung (UeO)
Mai / Juni	Behandlung UeO in Kommissionen und Gemeinderat
Juli	Fertigstellen der Vorprüfungsunterlagen, Einreichen zur Vorprüfung
Juli - September	Vorprüfung Kanton
Oktober	abschliessende Vorprüfung
November 2008 - Januar 2009	Bereinigung der UeO
Februar / März	öffentliche Planauflage
April	Beschluss UeO durch Gemeinderat
7. Mai 2009	Genehmigung Kanton

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Für das Gebiet «Altes Spital» wurde gemäss planungsrechtlicher Grundordnung der Gemeinde Belp eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Altes Spital» erlassen.



Ausschnitt Zonenplan 2007

Im Anhang 2 «Zonen mit Planungspflicht» des Baureglements vom 9. August 2007 werden für die ZPP Nr. 1 «Altes Spital» folgende Vorschriften festgelegt:

- | | |
|-------------------|---|
| Zweck | <p>1 Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild; - Eingliederung in bestehende Überbauung; - Freihaltung der Hangkante; - Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse; - Verwendung erneuerbarer Energie. |
| Nutzung | <p>2 Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet.</p> <p>3 Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 m² nicht übersteigen. Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschosszahl 2 - Die Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan durch maximale Gebäudehöhenkoten festgelegt. Die Gebäudehöhenkote beträgt für die Bauten südlich des Alten Spitals max. 563.0 m.ü.M., wobei in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzellen 1171, 1173 und 2896 die Gebäudehöhenkote 562.5 m.ü.M. nicht überschritten werden darf. <p>Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> |
| Gestaltung | <p>4 Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden. Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gär-</p> |

ten zu gliedern.

Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.

Erschliessung

5 Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären. Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen.

Die ZPP Nr. 1 «Altes Spital» ist im Trennsystem zu entwässern.

Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.

Energie

6 Einsatz erneuerbarer Energien:

In der ZPP Nr. 1 «Altes Spital» ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen.

Lärm

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

1.4 Bebauungskonzept

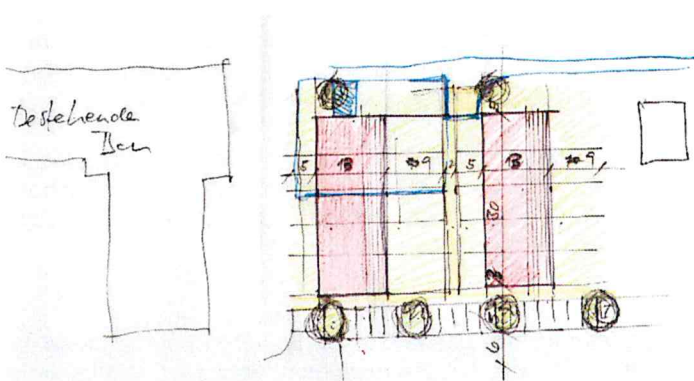
Situation

Das Areal des Alten Spitals bleibt mit den bestehenden Bauten, Aussenräumen und Erschliessung weitgehend unverändert. Auf der südöstlich vorgelagerten Spitalwiese in der Grösse von rund 3'300 m² soll eine zweigeschossige verdichtete Wohnüberbauung entstehen. Eine Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

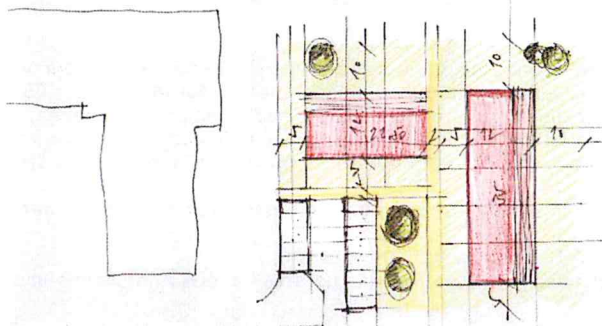
Die Verkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt, die Parkierung wird parallel zur Seftigenstrasse im lärmbelasteten Bereich angeordnet.

Baukörper

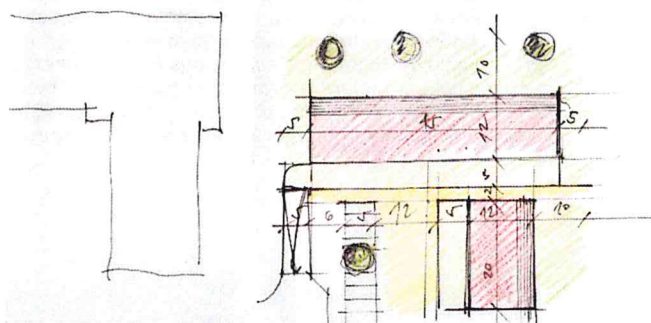
Die Überbaubarkeit der Spitalwiese wurde mittels verschiedenen Nutzungstudien überprüft. Diese zeigen, dass zweigeschossige Gebäude mit (Dachgeschossausbau/Attika) im Sinne von Reihenhäusern in verschiedenen Varianten möglich sind, wie zum Beispiel:



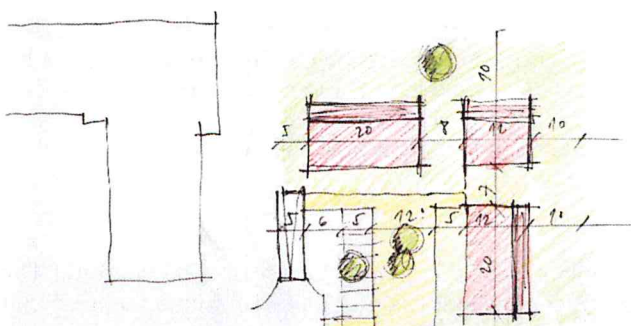
Variante 1
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 2
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 3
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 4
2,5 G
1'750 m² BGF

Im Vordergrund der Diskussion steht Variante 1. Da der künftige Nutzer/Investor des Areals zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt war, sollten die Überbaumöglichkeiten in der UeO nicht zu stark eingeschränkt werden. Aus diesen Gründen wurde ein generelles Baufeld über einen grossen Bereich festgelegt, innerhalb dessen die einzelnen Gebäude, Aussenräume und Wegverbindungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen sind.

Die Begrenzung der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss ZPP-Vorschriften verhindert eine Übernutzung des Areals. Von der total zugelassenen BGF von 5000 m² verbleiben für die Wohnbebauung in Sektor II 1700 m². Die restlichen 3300 m² BGF sind bereits im bestehenden Altbau des Spitals in Sektor I konsumiert. Die bestehende Trafoanlage am Krankenhausweg bleibt bestehen.

Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt für das ganze Gebiet der ZPP über die bestehende Zufahrt ab Seftigenstrasse. Sektor II wird auf einer Erschliessungsachse parallel zur Seftigenstrasse erschlossen, mit Abstellplätzen für Autos, Motorrädern und Velos in einem überdachten Unterstand. Eine Autoeinstellhalle wurde aus topografischen und finanziellen Gründen als nicht zweckmässig erachtet. An der Erschliessungsachse liegen auch neue offene Besucherparkplätze für Sektor I.

Mit einem siedlungsinternen Fussweg innerhalb Baufeld B wird eine Verbindung zum Krankenhausweg geschaffen. Hier liegt auch ein Wendepunkt für Gemeindefahrzeuge.

Lärmbeurteilung

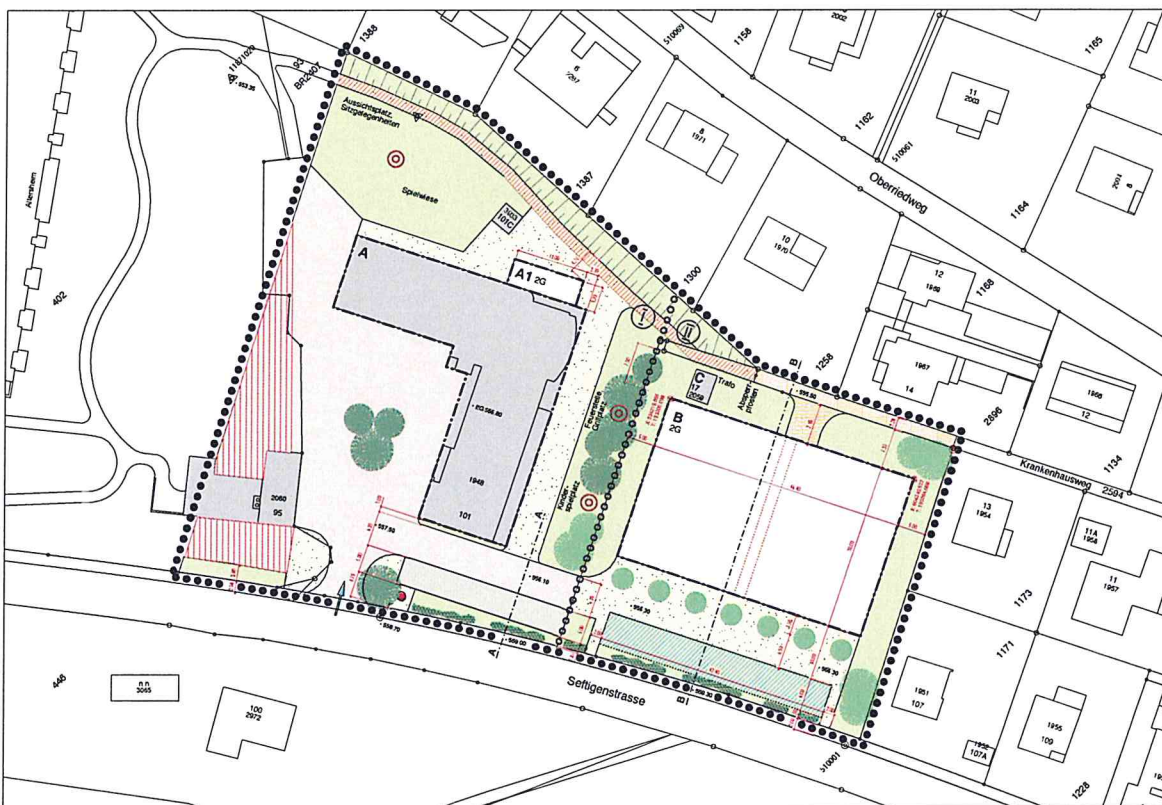
Eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung der Seftigenstrasse (durch die B+S-Ingenieur AG Bern im April 2007) hat folgendes Resultat ergeben:

- Festlegung Gesamtverkehr Seftigenstrasse:
DTV 2007 von 4500 Fz/24h ergibt einen Stassenlärmpegel von 72 dB am Tag bzw. 60 dB in der Nacht (massgebend ist der Nachtlärm).
- Um die massgebenden Grenzwerte einzuhalten sind folgende Strassenabstände für Wohnbauten ab Strassenachse einzuhalten:
 - Neueinzonung ES II (PW): 32 m
 - Umzonung ES II (IGW): 10 m
 - Neueinzonung ES III (PW): 10 m
 - Umzonung ES III (IGW): 5 m
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Zone (ZPP) mit einer Empfindlichkeitsstufe ES II. Es gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) und ein Strassenabstand von 10,0 m.

Fazit: Der massgebende minimale Strassenabstand für Wohnbauten beträgt ab Fahrbahnrand 10 m, damit sind bauseitig keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

1.5 Überbauungsordnung «Altes Spital» 2009

Die Überbauungsordnung «Altes Spital», bestehend aus einem Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, wurde am 7. Mai 2009 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR genehmigt. Die Vorschriften regeln alle ergänzenden Inhalte zum Überbauungsplan.



Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital», 2009

2. 1. Geringfügige Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»

2.1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Areals von Sektor II wurde das Überbauungskonzept durch die neue Bauherrschaft überarbeitet. Daraus resultierend ergaben sich verschiedene Projektanpassungen. In Absprache mit dem AGR wurde die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV geändert.

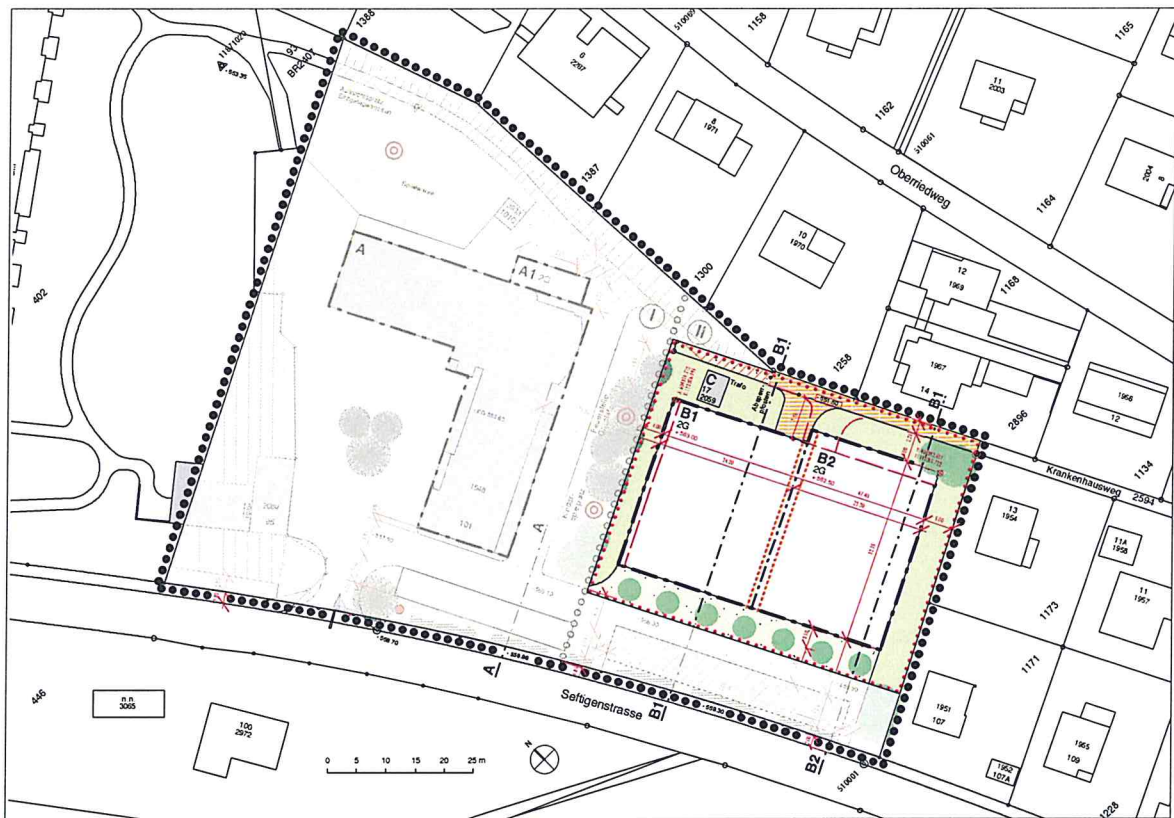
Die wesentlichen Änderungen betreffen die Lage der Baufelder B1 und B2, die Festlegung der Gebäudehöhen neu mit Höhenkoten (m.ü.M.) und die Korrektur der bestehenden Terrainhöhenkote auf dem Krankenhausweg.

Basis der Änderung der UeO bildet die Konzeptstudie der Ramseier und Stucki Architekten AG vom 27. Juni 2011.

2.2 Termine

Oktober - Dezember 2010	Wiederaufnahme der Planung, Konzeptüberarbeitung
11. Februar bis 14. März 2011	öffentliche Planauflage
April - Juni	Einspracheverhandlungen und Bereinigung der UeO
07. Juli 2011	Beschlussfassung Gemeinderat
16. August 2011	Genehmigung Kanton

2.3 Änderung Überbauungsordnung «Altes Spital» 2010/11



Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital», NEU

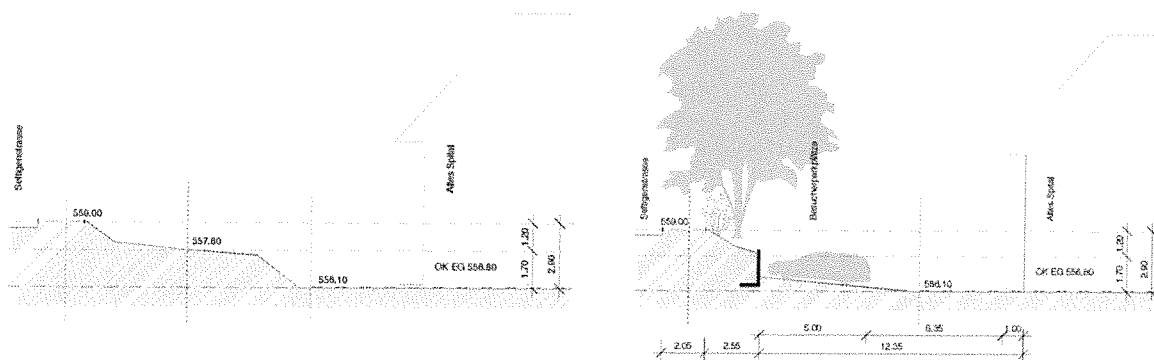
Legende

Festlegungen	
• • • • •	Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung
• • • • •	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
• • • • •	Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
A	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
B1	Bezeichnung Baufeld/ Teilbereiche
20	Anzahl Geschosse
1	Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebengebäude
2	Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
3	Erschliessungsbereich
4	Bereich für Besucherparkplätze
5	Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)
6	Zufahrt
7	Detailschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
8	öffentliche Fusswegverbindung (Detailschliessung)
9	siedlungsinterne Wege und Plätze
10	Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
11	Bereich Containerabstellplatz
12	Grünbereiche
13	bestehende Hochstammabäume
14	Pflanzbereiche Hecke
15	Landeskordinaten der Eckpunkte der Baufelder
16	Referenzvermessung
Hinweise	
17	siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
18	bestehende Gebäude
19	Hangkante
20	Pflanzbereiche Bäume
21	Änderung (Altbestand Baufeld / Wendesche)
22	Änderung Terrainhöhenkote
23	Schnittbezeichnungen

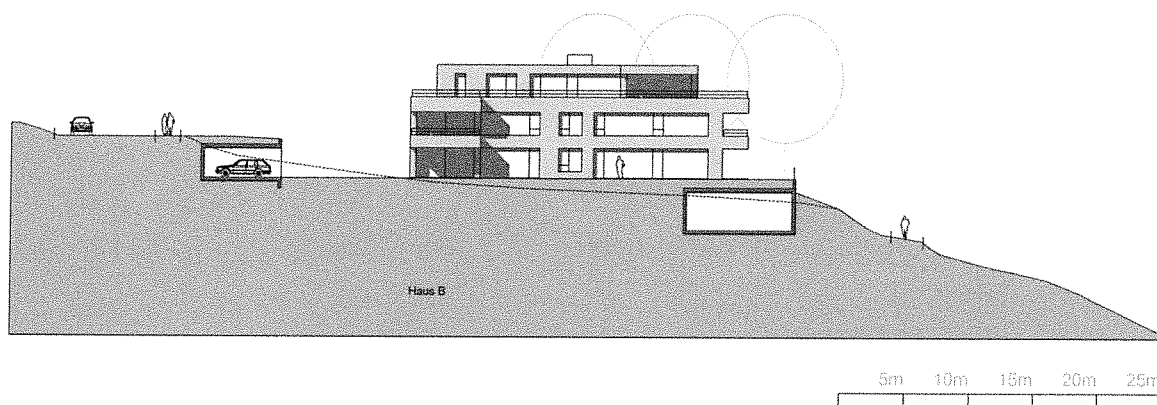
Rot bezeichnete Texte in der Legende betreffen die Geringfügige Änderung der UeO.

Zum besseren Verständnis des Überbauungsplans sind nachstehend die wichtigsten Pläne des neuen Konzeptes dargestellt.

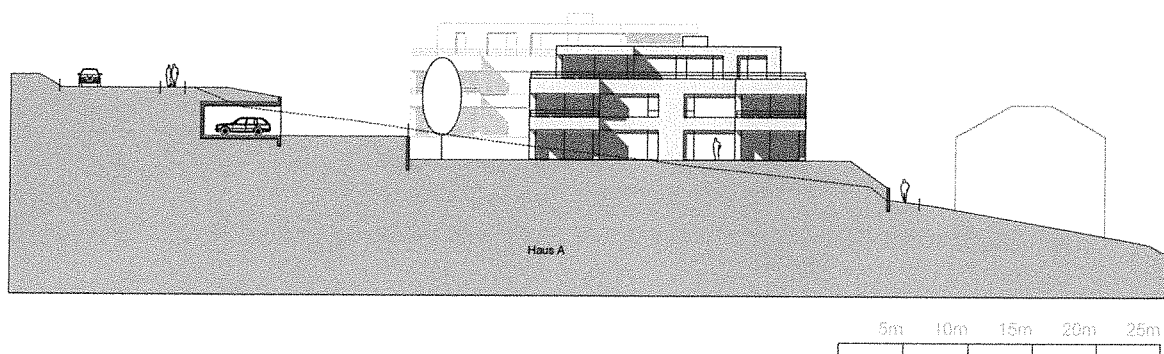
Schnitt Gebäude A (bestehend / neu)



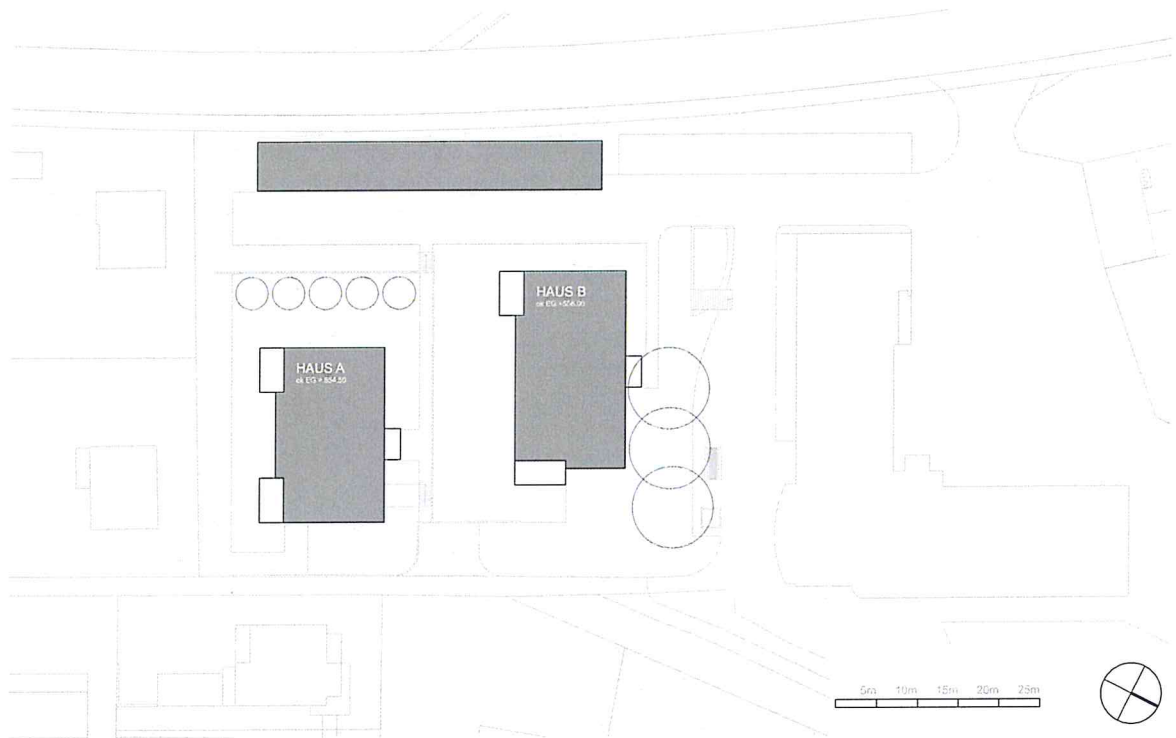
Schnitt / Südfassade Gebäude B1



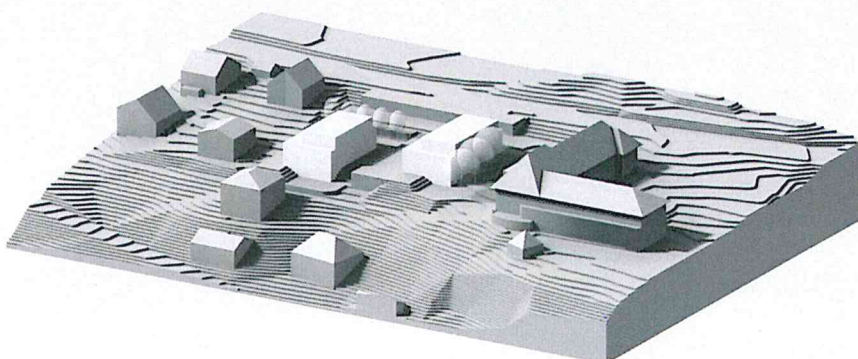
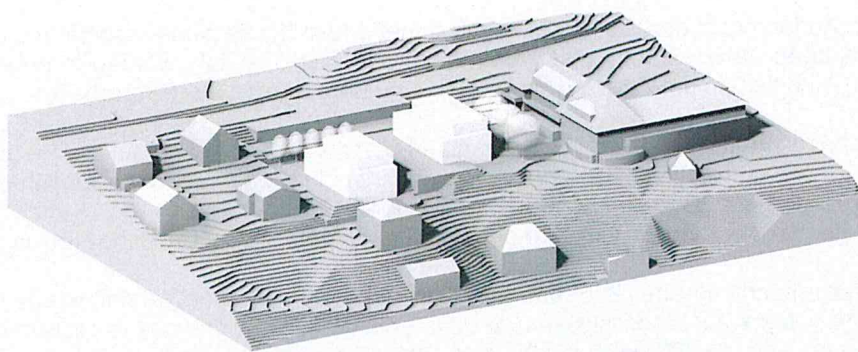
Schnitt / Südfassade Gebäude B2



Situation



Modellaufnahmen



3. Änderung der Nutzungsplanung

3.1 Ausgangslage

Das Wohnheim Belp beabsichtigt, auf der Parzelle nordöstlich des bestehenden Wohn- und Pflegeheims, einen Neubau für eine Beschäftigungsstätte für den IV Bereich zu erstellen.

Gemäss dem Zonenplan, den Baureglementsvorschriften der ZPP Nr. 1 «Altes Spital» und der gültigen Überbauungsordnung «Altes Spital» kann das Wohnheim innerhalb der rechtskräftigen Vorschriften nicht mehr erweitert, aus- oder angebaut werden. Damit das neue Bauvorhaben realisiert werden kann, wird auf Stufe Nutzungsplanung eine Zonenplanänderung und eine Änderung des ZPP-Artikels im Baureglement notwendig.

In Absprache mit dem AGR kann die Zonenplan- und Baureglementsänderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV geändert werden.

3.2 Termine

Juli - September 2012	Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung
November / Dezember 2012	1. öffentliche Planauflage
Januar / Februar 2013	1. Einspracheverhandlungen und Bereinigung
März / April 2013	2. öffentliche Planauflage
Mai 2013	2. Einspracheverhandlungen und Bereinigung (evtl.)
Juni 2013	Beschlussfassung Gemeinderat und Einreichen der Änderung an Kanton zur Genehmigung

3.3 Planerlassverfahren

Die vorliegenden Änderungen des Zonenplans mit zugehöriger Baureglementsänderung sowie die Überbauungsordnungen «Altes Spital» und «Altersheim und Bezirksspital» wurden in enger Zusammenarbeit mit den Architekten, der Bauverwaltung Belp und dem Kanton (AGR) erarbeitet.

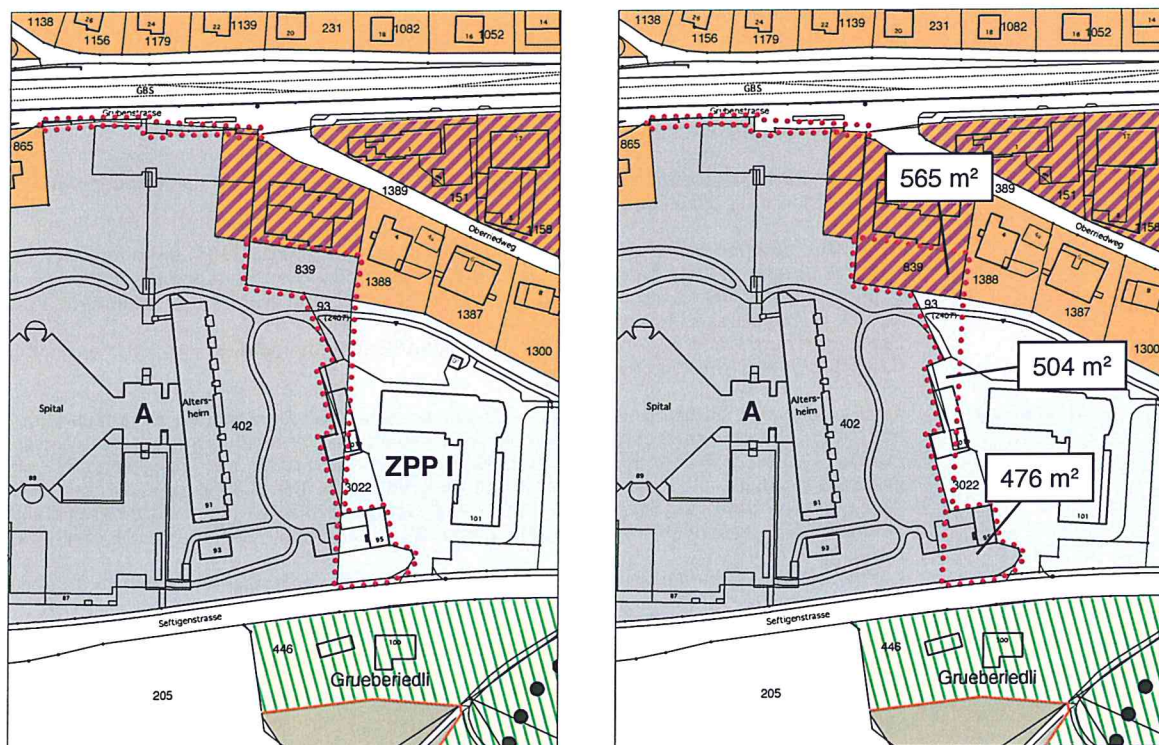
Der Gemeinderat hat die Änderungen am 15. November 2012 die 1. öffentlichen Auflage verabschiedet. Diese fand vom 23. November 2012 bis 24. Dezember 2012 statt. Es wurde eine Einsprache eingereicht. Die Einsprecherin der Parzelle Nr. 402 ist gegen eine Umzonung von rund 444 m² der aktuell geltenden Wohn- und Arbeitszone WA2 in eine neu vorgesehene Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN).

An der Einspracheverhandlung am 12. Februar 2013 konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat hat am 14. März 2013 beschlossen, auf das Anliegen der Einsprecherin einzutreten. Die 2. öffentliche Auflage erfolgte vom 29. März bis 29. April 2013. Es wurden keine Einsprachen eingereicht. Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 16. Mai 2013 werden die vorliegenden Änderungen dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

3.4 Änderung Zonenplan und Baureglement 2012/13

Zonenplanänderung

Der Zonenplan mit Baureglement der Ortsplanungsrevision wurde am 4. Februar 2008 vom Kanton genehmigt. Inzwischen hat sich die Gemeinde entwickelt und die amtlichen Vermessungsdaten wurden aktualisiert. Einzelne Änderungen des Zonenplans werden notwendig. So auch in der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1 «Altes Spital» und Zone für öffentliche Nutzungen ZöN A «Spital». Diese Änderung des Zonenplans wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV durchgeführt.



Zonenplanänderung ALT / NEU, es gilt der Originalplan im Mst. 1:1000

Entlang der Grubenstrasse wird die ZöN A «Spital» auf die Parzellierung der amtlichen Vermessungsdaten angepasst. Auf Parzelle Nr. 839 gelten nach dem gültigen Zonenplan die beiden Nutzungsarten WA2 und ZöN A «Spital». Die ca. 565 m² der ZöN A «Spital» werden in die WA2 umgezont. Bei der Zonengrenze ZöN A «Spital» und ZPP Nr. 1 «Altes Spital» erfolgt eine Bereinigung auf die Parzellengrenze gemäss den aktuellen amtlichen Vermessungsdaten.

Baureglementsänderung

Im Anhang 2 «Zonen mit Planungspflicht» des Baureglements vom 9. August 2007 werden für die ZPP Nr. 1 «Altes Spital» folgende Vorschriften im geringfügigen Verfahren geändert (Änderungen in rot):

<i>Zweck</i>	1 Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt: - Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild; - Eingliederung in bestehende Überbauung; - Freihaltung der Hangkante; - Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse; - Verwendung erneuerbarer Energie.
<i>Nutzung</i>	2 Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals Wohnheims Belp aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet. 3 Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 5950 m² nicht übersteigen. Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse: - Geschosszahl 2 - Die Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan durch maximale Gebäudehöhenkoten festgelegt. Die Gebäudehöhenkote beträgt für die Bauten südlich des Alten Spitals max. 563.0 m.ü.M., wobei in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzellen 1171, 1173 und 2896 die Gebäudehöhenkote 562.5 m.ü.M. nicht überschritten werden darf. Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
<i>Gestaltung</i>	4 Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden. Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagenvorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern. Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.
<i>Erschliessung</i>	5 Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären. Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Samelparkplatz unterzubringen. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen. Die ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist im Trennsystem zu entwässern. Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.
<i>Energie</i>	6 Einsatz erneuerbarer Energien: In der ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmennutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen.
<i>Lärm</i>	7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

4. 2. Geringfügige Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital»

4.1 Ausgangslage

Das Wohnheim Belp beabsichtigt einen Neubau für eine Beschäftigungsstätte für den IV Bereich zu erstellen. Das Projekt sieht einen eingeschossigen, unterkellerten Baukörper vor, welcher sich gegen das Areal hin öffnet. Der Zugang erfolgt über die südwestliche Seite des Gebäudes. Der gewählte Grundriss lässt eine hohe Flexibilität zu, so dass er auch anderen internen, als auch öffentlichen Nutzungen der Gemeinde dienen kann.

Die jetzige Lösung, in welcher das Beschäftigungsprogramm im airport business center Belp ausgliedert ist, vermag in verschiedener Hinsicht nicht zu überzeugen. Einerseits können die geltenden Vorschriften der Gebäudeversicherung Bern (GVB) nicht eingehalten werden ohne dass grosse Investitionen vorgenommen werden müssen. Andererseits ist die Wirtschaftlichkeit mittelfristig nicht gewährleistet. Die IV-Beschäftigten müssen täglich mit einem geeigneten, behindertengerechten Bus zum airport business center Belp chauffiert werden. Zudem muss eine auswärtige Verpflegung gewährleistet sein.

Die Konsequenz ist ein stetig zunehmender Personal und Fahrzeugaufwand. Änderungen in Bezug auf die Strassenverkehrsvorschriften zum Transport von handicapierten Menschen verschärfen diese Situation zusätzlich. Eine Neuorientierung und Positionierung ist diesbezüglich gefordert.

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, wird eine Änderung der Überbauungsordnung «Altes Spital» dringend notwendig. In Absprache mit dem AGR kann die Änderung im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV durchgeführt werden.

Basis der Änderungen bildet das Projekt vom Büro Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau vom 13. September 2012.

4.2 Termine

Für die Änderung der Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital» gilt voraussichtlich folgender Terminplan:

Juli - September 2012	Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung
November / Dezember 2012	1. öffentliche Planauflage
Januar / Februar 2013	1. Einspracheverhandlungen und Bereinigung
März / April 2013	2. öffentliche Planauflage
Mai 2013	2. Einspracheverhandlungen und Bereinigung (evtl.)
Juni 2013	Beschlussfassung Gemeinderat und Einreichen der Änderung an Kanton zur Genehmigung

4.3 Änderung Überbauungsordnung «Altes Spital» 2012/13

Die wesentlichen Änderungen der Überbauungsordnung betreffen die Lage des neuen Baufeldes A2, die beiden neuen Baubereiche für den unterirdischen Lichtschacht und die Nottreppe sowie die Anpassung der Zonengrenze.



Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital», ALT / NEU

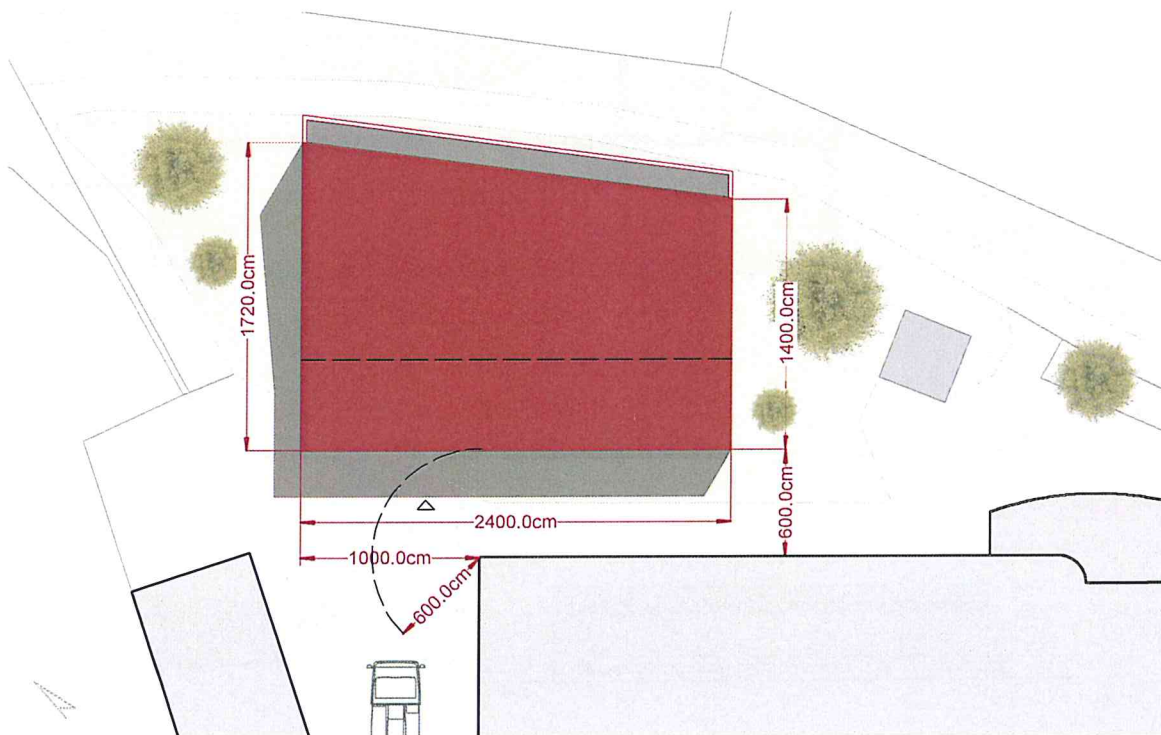
Legende

●●●●●	Festlegungen
●●●●●	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
①○○○○	Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung
①○○○○	Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
—	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
B1	Bezeichnung Baufeld/ Teilbereiche
2G	Anzahl Geschosse
—	Baubereich unterirdischer Lichtschacht
—	Baubereich für Nottreppe
—	Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
—	Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
—	Erschliessungsbereich
—	Bereich für Besucherparkplätze
—	Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.Ü.M.)
—	Zufahrt
—	Detailschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
—	öffentliche Fusswegverbindung (Detailschliessung)
—	siedlungsinterne Wege und Plätze
—	Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
—	Bereich Containerabstellplatz
—	Grünbereiche
—	bestehende Hochstammabäume
—	Pflanzbereiche Hecke
—	Landeskoordinaten der Eckpunkte der Baufelder
—	Referenzvermessung
—	Hinweise
—	siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
—	bestehende Gebäude
—	Hangkante
—	Pflanzbereiche Bäume

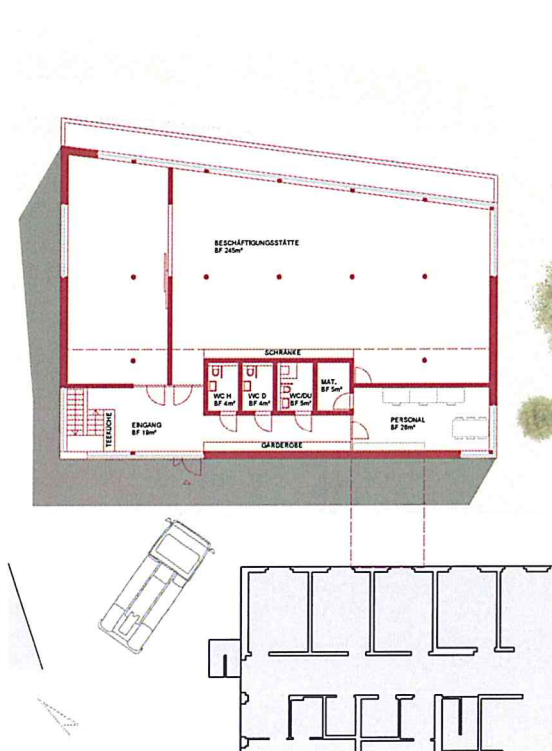
Rot bezeichnete Texte in der Legende betreffen die 2. Geringfügige Änderung der UeO.

4.4 Vorprojektpläne Neubau Beschäftigungsstätte

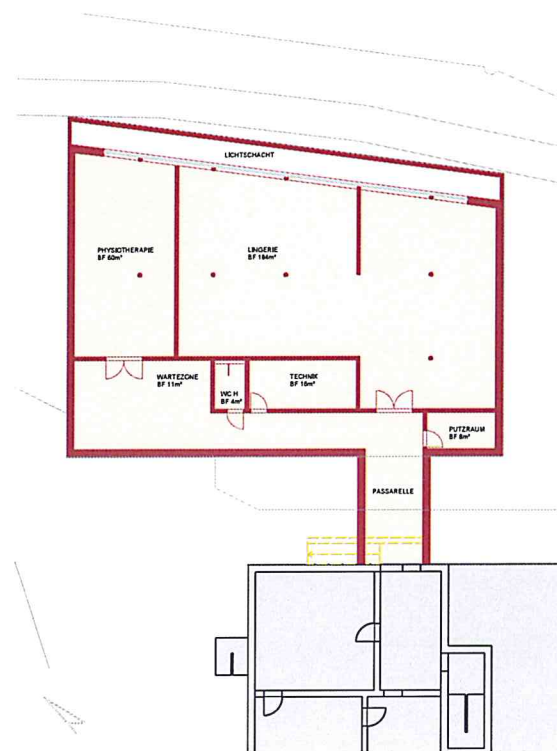
Situationsplan Pavillonbau



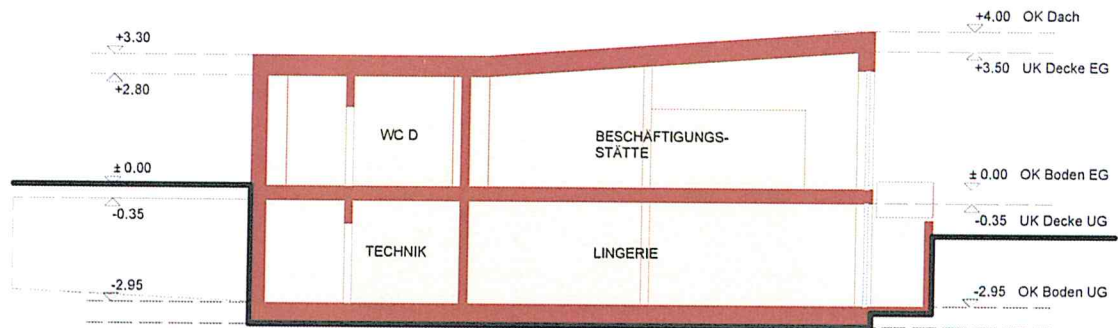
Erdgeschoss



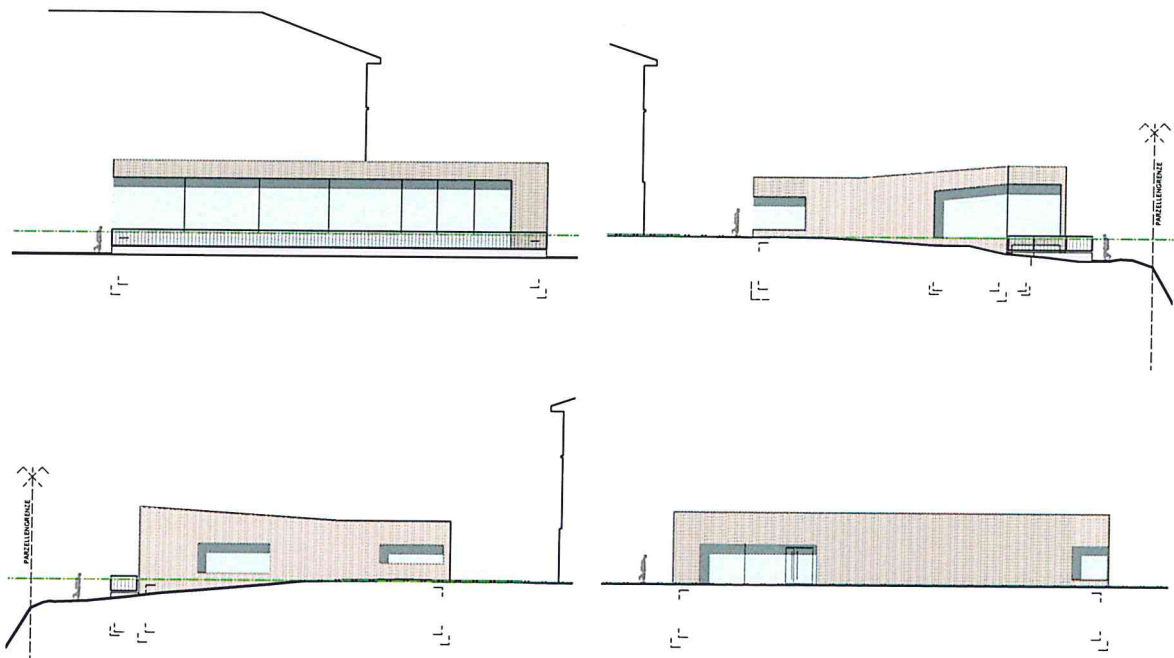
Untergeschoss



Schnitt



Ansichten



5. Geringfügige Änderung UeO «Altersheim und Bezirksspital Belp»

5.1 Ausgangslage

Innerhalb der ZÖN A «Spital» existiert eine altrechtliche Überbauungsordnung «Altersheim und Bezirksspital Belp» vom 27. Dezember 1989, bestehend aus einem Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und einem besonderen Plan Erschliessung, welcher aber in diesem Verfahren nicht geändert wird. Im Rahmen der Änderung von Zonenplan, Baureglement und der Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 «Altes Spital» muss die Überbauungsordnung «Altersheim und Bezirksspital Belp» sinngemäss angepasst werden. Diese Änderung wird im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV durchgeführt.

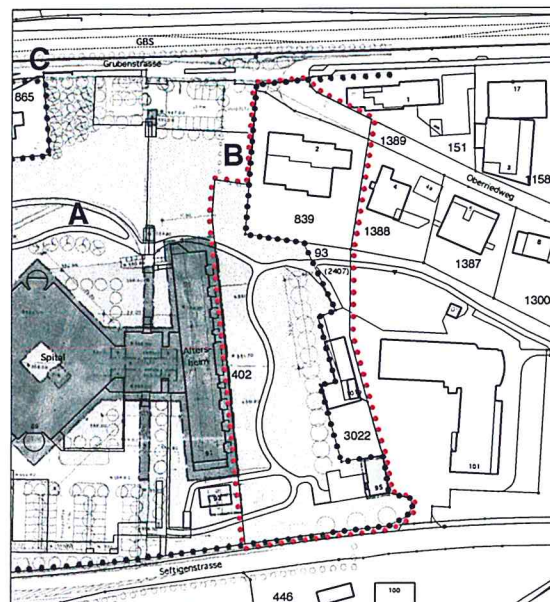
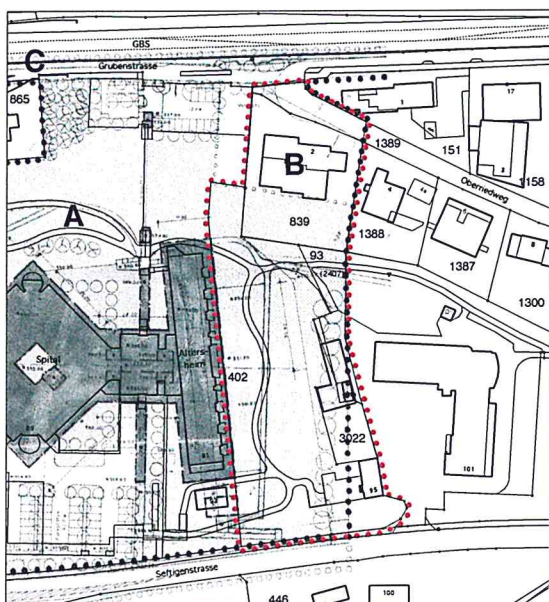
5.2 Termine

Für die Änderung der Überbauungsordnung «Altersheim und Bezirksspital Belp» gilt voraussichtlich folgender Terminplan:

Juli - September 2012	Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung
November / Dezember 2012	1. öffentliche Planauflage
Januar / Februar 2013	1. Einspracheverhandlungen und Bereinigung
März / April 2013	2. öffentliche Planauflage
Mai 2013	2. Einspracheverhandlungen und Bereinigung (evtl.)
Juni 2013	Beschlussfassung Gemeinderat und Einreichen der Änderung an Kanton zur Genehmigung

5.3 Änderung UeO «Altersheim und Bezirksspital Belp» 2012/13

Die wesentlichen Änderungen der Überbauungsordnung «Altersheim und Bezirksspital Belp» betreffen die Artikel- und Begriffsabstimmungen mit dem rechtskräftigen Baureglement (4. Februar 2008). Im neu bezeichneten Baufeld für Haustechnik u. dgl. ist ein unbewohnter eingeschossiger Nebenbau gestattet. Die Parzelle Nr. 839 im Sektor A und B wird in der Zonenplanänderung neu als WA2 ausgeschieden. Demzufolge wird die Sektorengrenze A und B sinngemäss angepasst. Bereits bestehende Inhalte der Überbauungsordnung werden aufgrund der Anpassung der Zonengrenze neu dargestellt.



Überbauungsordnung «Altersheim und Bezirksspital Belp», ALT / NEU

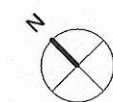
Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

Genehmigung

Massstab 1:500

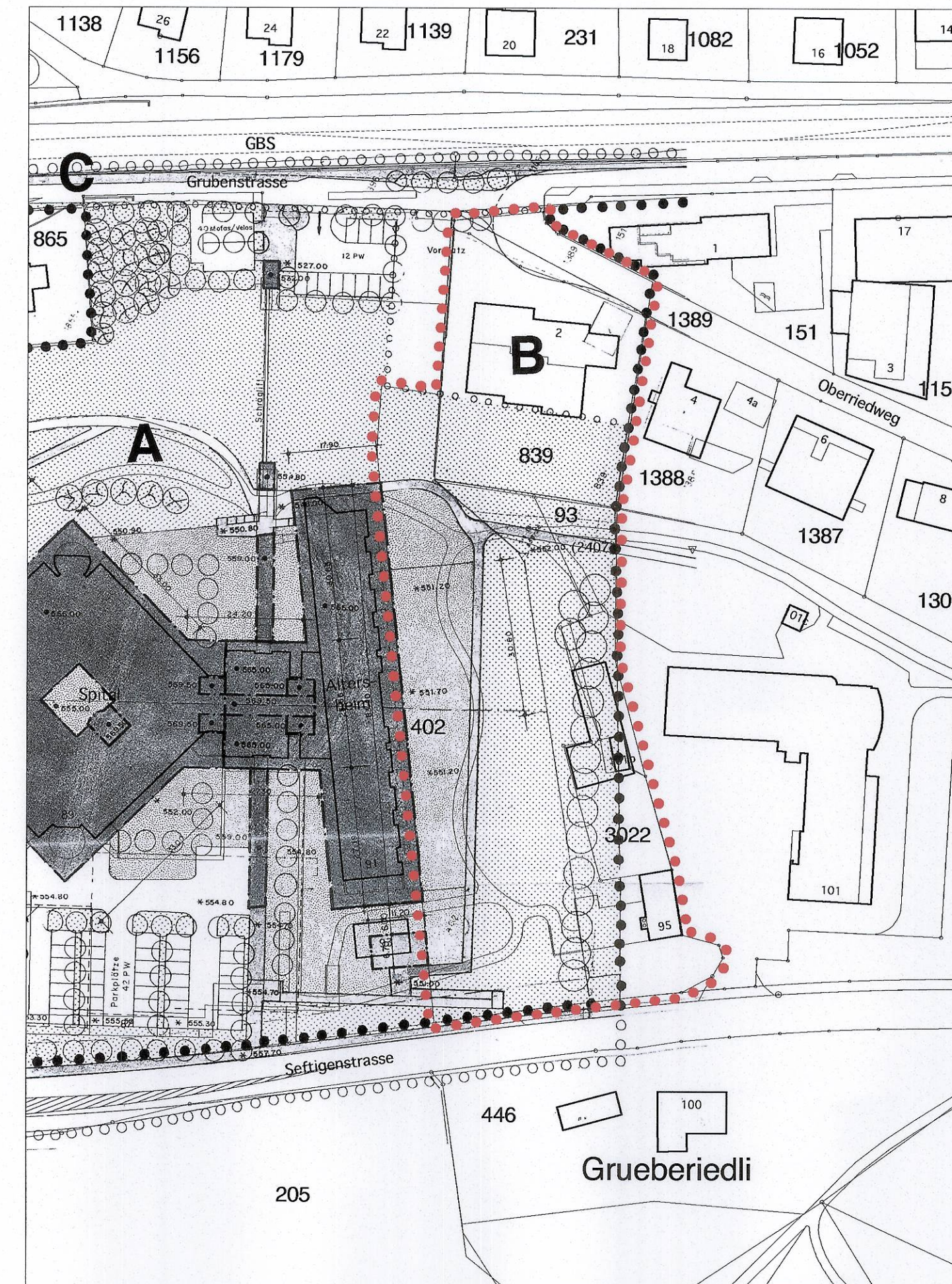


Legende

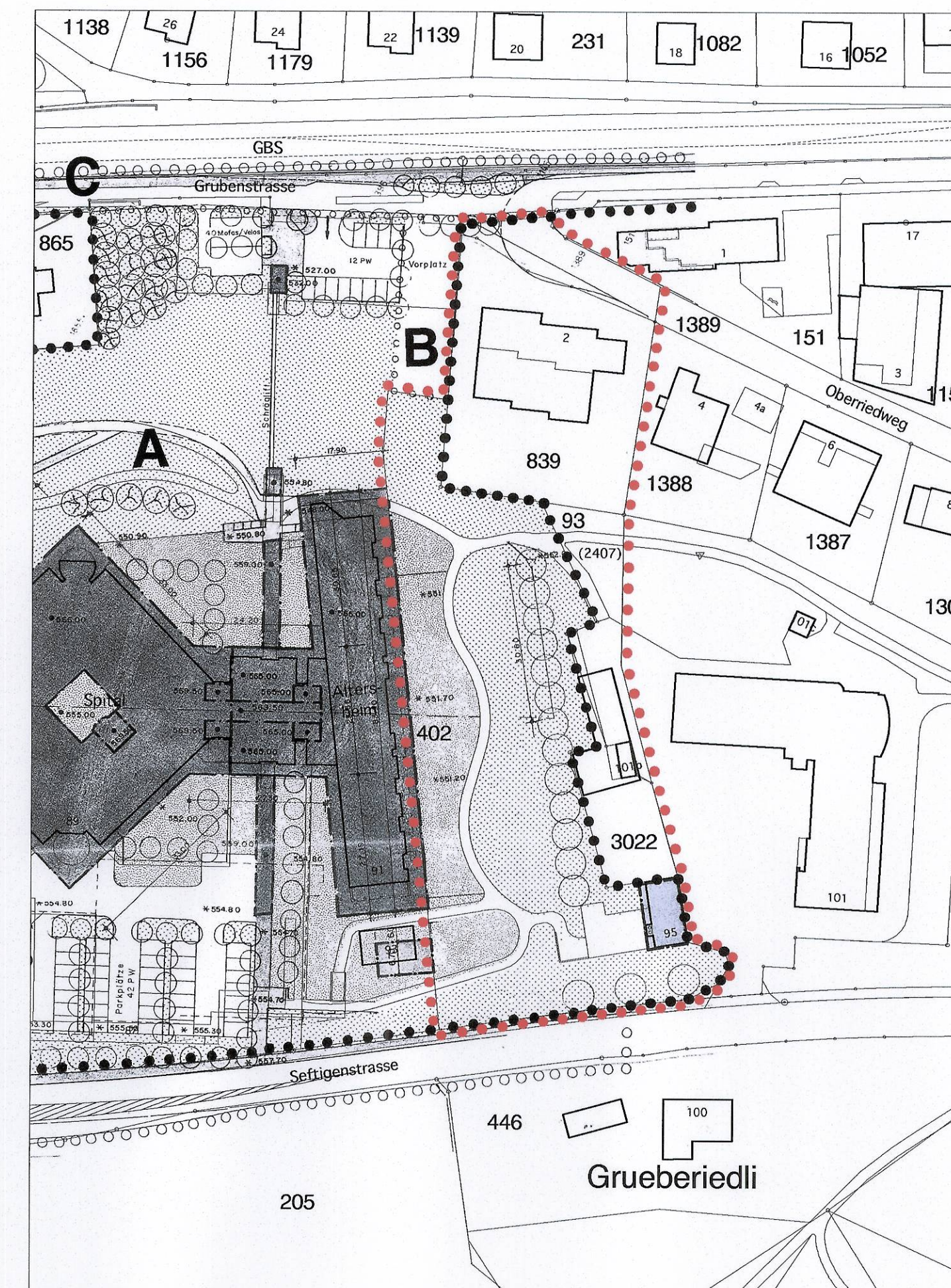
Festlegungen

- ● ● Perimeter Überbauungsordnung
- ○ ○ Perimeter der geringfügigen Änderung
- — — Sektorengrenzen
- — — Bestehende Baulinien
- — — Baulinie ohne Anbaupflicht
- ■ ■ Baufeld Sektor A, B, C
- ■ ■ Baufeld Treibhaus/ Baufeld eingeschossiger Nebenbau
- — — Fussgängerbereich
- — — Abstellplätze
- — — Gartenbereich
- — — Grünbereich
- ○ ○ Baumreihen, Baumgruppen Lage bestimmt
- ○ ○ Bäume und Baumgruppe in Grünbereich
- * Terrainkote
- — — Max. Brüstungskote für Gebäude
- ○ ○ Perimeter Strassenplan

Überbauungsplan ALT



Überbauungsplan NEU



Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerk 1. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	21.11.2012
Publikation im Amtsblatt vom	22.11.2012 / 29.11.2012
öffentliche Auflage vom	23.11.2012 bis 24.12.2012
Einspracheverhandlungen am	12.02.2013
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1
Genehmigungsvermerk 2. öffentliche Auflage	
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	27.03.2013
Publikation im Amtsblatt vom	28.03.2013 / 04.04.2013
öffentliche Auflage vom	29.03.2013 bis 29.04.2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Mai 2013

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident Der Sekretär

Rudolf Neuenschwander *Markus Röstli*
Rudolf Neuenschwander Markus Röstli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den 23.9.2013

Der Gemeindeschreiber

Markus Röstli
Markus Röstli

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 4. März 2014 *J. Wiedner*

Auftraggeber:	Datum	Gezeichnet	Kontrolliert	Bemerkungen
Gemeinderat Gartenstrasse 2 Postfach 64 3123 Belp Telefon 031 818 22 22 Telefax 031 818 22 59 www.belp.ch	16.05.2013	mz		
Projektverfasser:	Plan - Nr.			
Adrian Strauss Opfingenstrasse 54 Postfach 459 3000 Bern 25 Telefon 031 335 10 10 Telefax 031 335 10 11 www.straussplan.ch	Format 30 x 105			

Überbauungsordnung

"Altersheim und Bezirksspital Belp"

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

16. Mai 2013

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung "Altersheim und Bezirksspital Belp" besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen

- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. 1 "Altes Spital"
- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

Stellung zur Grundordnung **Art. 1**

Soweit die Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Einwohnergemeinde Belp.

Wirkungsbereich und Art der Nutzung

Art. 2

¹ Das Gebiet der Überbauungsordnung Altersheim und Bezirksspital Belp umfasst die Sektoren A, B und C soweit farbig dargestellt Erschliessungsanlagen ausserhalb des Perimeters.

² Der Sektor A dient ausschliesslich der Aufnahme von Einrichtungen und Anlagen des Altersheim und des Bezirksspitals Belp.

³ Im Sektor B ist eine Wohn- und ~~Arbeitsnutzung~~ ~~Gewerbebenutzung~~ gemäss BR Art. ~~34~~ ~~38~~ erlaubt.

⁴ Im Sektor C umfasst die Flächen der Erschliessungsanlagen der Grubenstrasse.

Mass der Nutzung

Art. 3

¹ Im Sektor A können innerhalb des auf dem Überbauungsplan definierten Baubereichs und innerhalb der Höhenkoten im Maximum viergeschossige Bauten errichtet werden. ~~Zudem ist im speziell bezeichneten Baufeld ein unbewohnter eingeschossiger Nebengebäude für Haustechnik u. dgl. gestattet.~~

Unterirdische Bauten und Anlageteile sind nur durch die im Überbauungsplan dargestellten Anlagen und Höhenkoten eingeschränkt.

² Für den Sektor B gelten die Vorschriften des Baureglements für die Wohn-/ ~~Arbeitszone~~ ~~Gewerbebezonen~~, zweigeschossig, ~~WG2~~ ~~WA2~~. Die Gebäudelänge GL ist jedoch frei; bei der Berechnung der Gebäudehöhe darf die talseitige Mehrhöhe von 1m bei Bauten am Hang gemäss Art. ~~26~~ ~~48~~, Abs. ~~4~~ ~~2~~ BR nicht beansprucht werden. ~~Die Bruttogeschossfläche (Art. 93, Abs. 2 BauV) darf 700 m² nicht übersteigen.~~

³ Die Erschliessungsanlagen im Sektor C sind im Überbauungsplan sowie im besonderen Plan Erschliessung festgelegt.

Gestaltung

Art. 4

¹ Die Dachform ist freigestellt.

² Die gemäss Überbauungsplan ausserhalb der Gärten liegenden Grünbereiche können gemeinschaftlich als Park- und Spielfläche, aber auch als individuell zugeteilte Gärten genutzt werden. Die bestehende Baumhecke im Sektor A kann am bestehenden Ort belassen oder gemäss Überbauungsplan im Rahmen der Heckenpflege nach Süden verschoben werden. Insbesondere darf der Bestand an Nadelhölzern reduziert werden.

³ Grünbereiche sind in der Regel mit Bäumen und Büschen zu bestücken. Sie sind parkartig zu gestalten. Die Ausbildung des Grünbereichs als reine Rasenfläche ist untersagt. Davon ausgenommen sind Spielwiesen.

Für hochstämmige Bepflanzungen sind für die Gegend typische Bäume vorzusehen; für Sichtschutzbepflanzungen sind ebenfalls einheimische Büsche und Sträucher zu verwenden.

⁴ Mit der Baueingabe ist jeweils für den ganzen betreffenden Sektor ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

⁵ Die Gestaltung des Vorplatzes im Sektor B ist mit der unteren Parkierungsanlage im Sektor A zu koordinieren.

⁶ Bei der Überbauung des Sektors B ist darauf zu achten, dass die bestockte Hangfläche so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Erschliessung

Art. 5

¹ Der besondere Plan Erschliessung zum Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Lage der Ein- und Ausfahrt zu den Sektoren
- Anpassung an bestehenden Strasse (Grubenstrasse, Oberriedweg)
- Lage des Schrägliftes im Sektor A
- oberirdische Parkierungsanlagen des Sektors A
- die generelle Linienführung von öffentlichen Fusswegverbindungen durch die Sektoren
- die Abgrenzung von Basis- und Detailerschliessungsanlagen
- die Anschlüsse an die Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gemeinschaftsantennenanlage

² Der Sektor A ist über eine Ein- und Ausfahrt ab der Seftigenstrasse zu erschliessen.

Im Bereiche der Rampe, der Zufahrt zum Untergeschoss ab Seftigenstrasse, sind gegenüber den Nachbarparzellen Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Sie werden im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt.

Zusätzlich zu den in den Plänen dargestellten oberirdischen Abstellplätzen ist der vorgesehene Sammelschutzraum als Einstellhalle für 16 Personenwagen zu nutzen.

Die bestehende private Wasserversorgung kann weiterhin genutzt werden. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist über eine Zuleitung ab der bestehenden Wasserleitung in der Seftigenstrasse zu erstellen.

Der Sektor A ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser ist in die Leitung in der Grubenstrasse und das Meteorwasser ist über den bestehenden Auslauf in die Gürbe zu führen.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über ein Anschlusskabel ab neuem Kabel in der Seftigenstrasse auf die eigene TF-Station im Gebäude.

Anschlusspunkt für die Gemeinschaftsantennenanlage ist der Verstärker auf der Grenze zu Parzelle Nr. 1950.

³ Die Zufahrt zum Sektor B kann über die Parkieranlage des Sektors A und/oder direkt vom Oberriedweg erfolgen.

Die Parkierung ist mit den unteren Anlagen des Sektors A zu koordinieren.

Der Anschluss an die Wasserversorgung ist über eine Zuleitung ab der neu zu bauenden Verbindungsleitung Wolfgrubenweg-Krakenhausweg zu erstellen.

Der Sektor B ist im Trennsystem in die Schmutz- und Meteorwasserleitungen im Sektor A zu entwässern.

Für die Elektrizitätsversorgung ist ein Anschluss ab bestehender TF-Station am Krankenhausweg zu erstellen.

Der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage erfolgt über die bestehende Erschliessung auf Parzelle Nr. 1388.

⁴ Der Sektor C umfasst die Grubenstrasse zwischen den Bahnübergängen Hohlestrasse und Bayweg.

Die Grubenstrasse dient der Erschliessung der Überbauung am Oberriedweg sowie als Zufahrt zur Parkieranlage und zum Schräglift des Sektors A. Daneben dient sie als Fussgängerverbindung Lindenrain- Grubenstrasse- Schräglift- Hohlestrasse- Bahnhof und Dorfzentrum.

Die Grubenstrasse ist als nutzungsorientierte Quartierstrasse mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu gestalten. Dabei sind Fuss-

gänger und rollender Verkehr zu trennen und die Bedürfnisse des Doppelspurausbaus der GBS zu berücksichtigen.

Die in den Plänen dargestellten Verkehrsberuhigungsmassnahmen und Fussgängeranlagen auf der Grubenstrasse sowie der Ausbau auf Doppelspur der GBS haben Richtplancharakter.

Einsatz erneuerbarer
Energien

Art. 6

¹ Im Sektor A ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben.

² Die Zweckmässigkeit der vorgesehenen Massnahmen ist mit Hilfe eines Energiekonzeptes nachzuweisen. Das Energiekonzept ist mit der Baueingabe einzureichen und wird durch entsprechende Auflage in der Baubewilligung festgelegt.

³ Im Sektor A wird zur Wärmeerzeugung eine automatische Holzschnitzelfeuerung vorgeschrieben. Sie ist so zu dimensionieren, dass sie in der Lage ist, den maximalen Wärmeleistungsbedarf für die Bauten und Anlagen im Sektor A zu decken. Zusätzlich kann ein Reservesystem basierend auf Heizöl EL installiert werden. Mindestens 70% des totalen jährlichen Wärmemengenbedarfs sind jedoch mit der Holzschnitzelfeuerung zu decken.

Es besteht eine Verpflichtung, die jeweils verfügbaren Reserven an Wärme aus der Holzschnitzelfeuerung und der Abwärmenutzung an die Überbauung in der ZmP Nr. 1 „altes Spital“ abzugeben. Diese Wärmemenge wird gemessen und über eine Verbindungsleitung an eine Unterzentrale abgegeben.

Von der Holzschnitzelheizung darf abgewichen werden, sofern sie durch ein ebenfalls auf erneuerbarer Energie basierendes, jedoch noch umweltverträglicheres und/oder wirtschaftlicheres Heizsystem ersetzt wird.

⁴ Als Grundsatz gilt, dass für den Wärmebezug aus dem Sektor A nicht mehr als ein mittlerer Preis der in der eigenen Anlage in der ZmP Nr. 1 „altes Spital“ erzeugten Wärme bezahlt werden muss. Die Erstellungskosten der Verbindungsleitung werden von den beiden Grundeigentümern getragen, wobei jeder für das Teilstück auf seiner Parzelle aufkommen muss. Nach Erstellung geht die ganze Leitung bis zur Unterzentrale in das Eigentum des Altersheim und Bezirksspitals über.

⁵ Im weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Allgemeinen Energieverordnung verwiesen.

Geringfügige Abweichungen **Art. 7**

Im Baubewilligungsverfahren können geringfügige Abweichungen gestattet werden.

Inkrafttreten **Art. 8**

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV).

Revision der Überbauungs-
vorschriften **Art. 9**

Für geringfügige Änderungen kommt das in Art. 122 der BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.

Genehmigungsvermerke

Genehmigungsvermerk 1. öffentliche Auflage

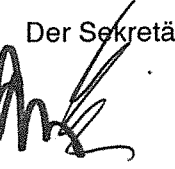
Publikation im Amtsblatt vom	21.11.2012
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	22.11.2012 / 29.11.2012
öffentliche Auflage vom	23.11.2012 bis 24.12.2012
Einspracheverhandlungen am	12.02.2013
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Genehmigungsvermerk 2. öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom	27.03.2013
Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	28.03.2013 / 04.04.2013
öffentliche Auflage vom	29.03.2013 bis 29.04.2013
Einspracheverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Mai 2013

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Der Sekretär
 
 Rudolf Neuenschwander Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp, den 9. Okt. 2013

Der Gemeindeschreiber


 Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

- 4. März 2014 

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:

Rolf Wohlfahrt

16. August 2011

G.-Nr.:

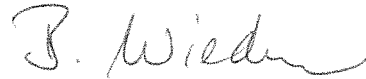
150 11 215

**Belp: a) Änderung Baureglement ZPP Nr. I „Altes Spital“ (Anhang 2)
b) Änderung Überbauungsordnung ZPP Nr. I „Altes Spital“
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**

1. Die vom Gemeinderat von Belp am 7. Juli 2011 beschlossenen Änderungen des Baureglementes und der Überbauungsordnung werden in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass
 - a) die eingereichte Einsprache
am 5. Juli 2011 zurückgezogen wurde
 - b) der betroffene Grundeigentümer Gemeindeverband Spital + Altersheim Belp, vertreten durch Advokaturbüro Gutknecht, Monbijoustrasse 35, 3011 Bern der nachträglichen Änderung am 12. August 2011 unterschriftlich zugestimmt hat
 - c) die Rechtsverwahrungen von
– soweit geeignet – vorgemerkt werden.
3. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Änderungen Baureglement und Überbauungsordnung mit normaler Post eröffnet:
– der Gemeinde Belp (4 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderungen Baureglement und Überbauungsordnung sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Rechtsverwahrer
- Regierungsstatthalteramt von Bern-Mittelland (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL/DOK (intern)
- KPL/ELE (intern)



Baureglement

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Anhang 2, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I "Altes Spital"

07. Juli 2011

GENEHMIGUNG

Änderungen in rot

	ZPP Nr. I „Altes Spital“
Zweck	¹ Mit der ZPP Nr. I "Altes Spital" wird folgender Planungszweck verfolgt: – Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild; – Eingliederung in bestehende Überbauung; – Freihaltung der Hangkante; – Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse; – Verwendung erneuerbarer Energie.
Nutzung	² Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet. ³ Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 m² nicht übersteigen. Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse: – Geschoszahl 2 – Gebäudehöhe 7.0 m – Die Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan durch maximale Gebäudehöhenkoten festgelegt. Die Gebäudehöhenkote beträgt für die Bauten südlich des Alten Spitals max. 563.0 m.ü.M., wobei in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzellen 1171, 1173 und 2896 die Gebäudehöhenkote 562.5 m.ü.M. nicht überschritten werden darf. Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
Gestaltung	⁴ Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden. Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern. Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.
Erschliessung	⁵ Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären. Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelplatz unterzubringen.

Energie Lärm	Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen. Die ZPP Nr. I "Altes Spital" ist im Trennsystem zu entwässern. Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden. ⁶ Einsatz erneuerbarer Energien: In der ZPP Nr. I "Altes Spital" ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen. ⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
----------------------------	---

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	10. Februar 2011 / 17. Februar 2011
Publikation im Amtsblatt vom	09. Februar 2011
öffentliche Auflage vom	11. Februar bis 14. März 2011
Einspracheverhandlungen am	12. April 2011
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Juli 2011

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident	Der Sekretär
	
Rudolf Neuenschwander	Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp, den 14. JULI 2011

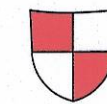
Der Gemeindeschreiber


Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

16. AUG. 2011





Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht
ZPP Nr. I "Altes Spital"
geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsplan

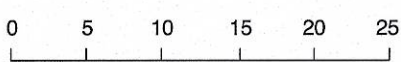
07. Juli 2011

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus
- **Überbauungsplan**
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlage
- Erläuterungsbericht

Mst 1 : 500
Format: 105/30



Adrian Strauss
Raumplanung Entwicklung Städtebau

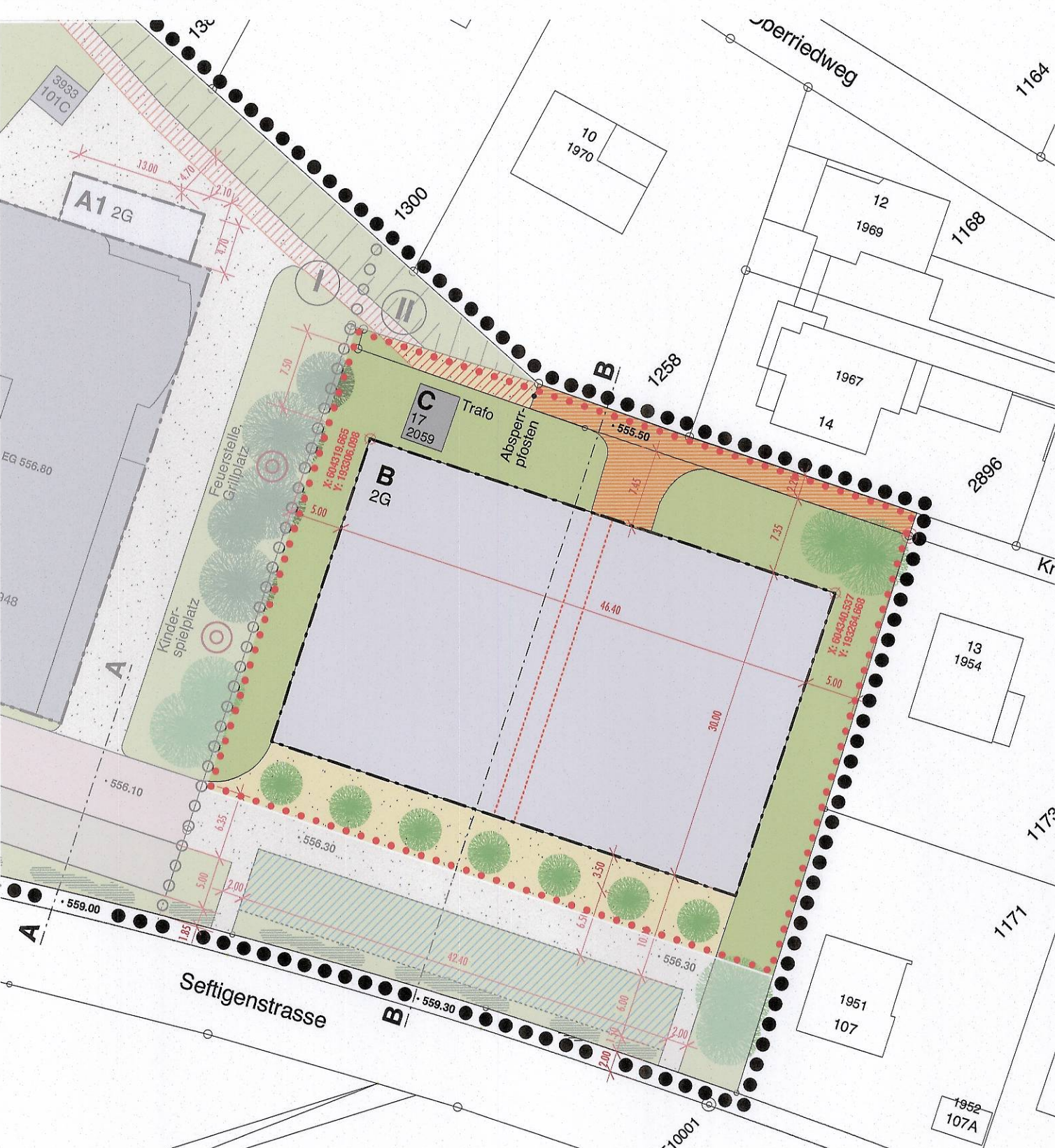
Optingenstrasse 54
3000 Bern 25
info@straussplan.ch

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
www.straussplan.ch

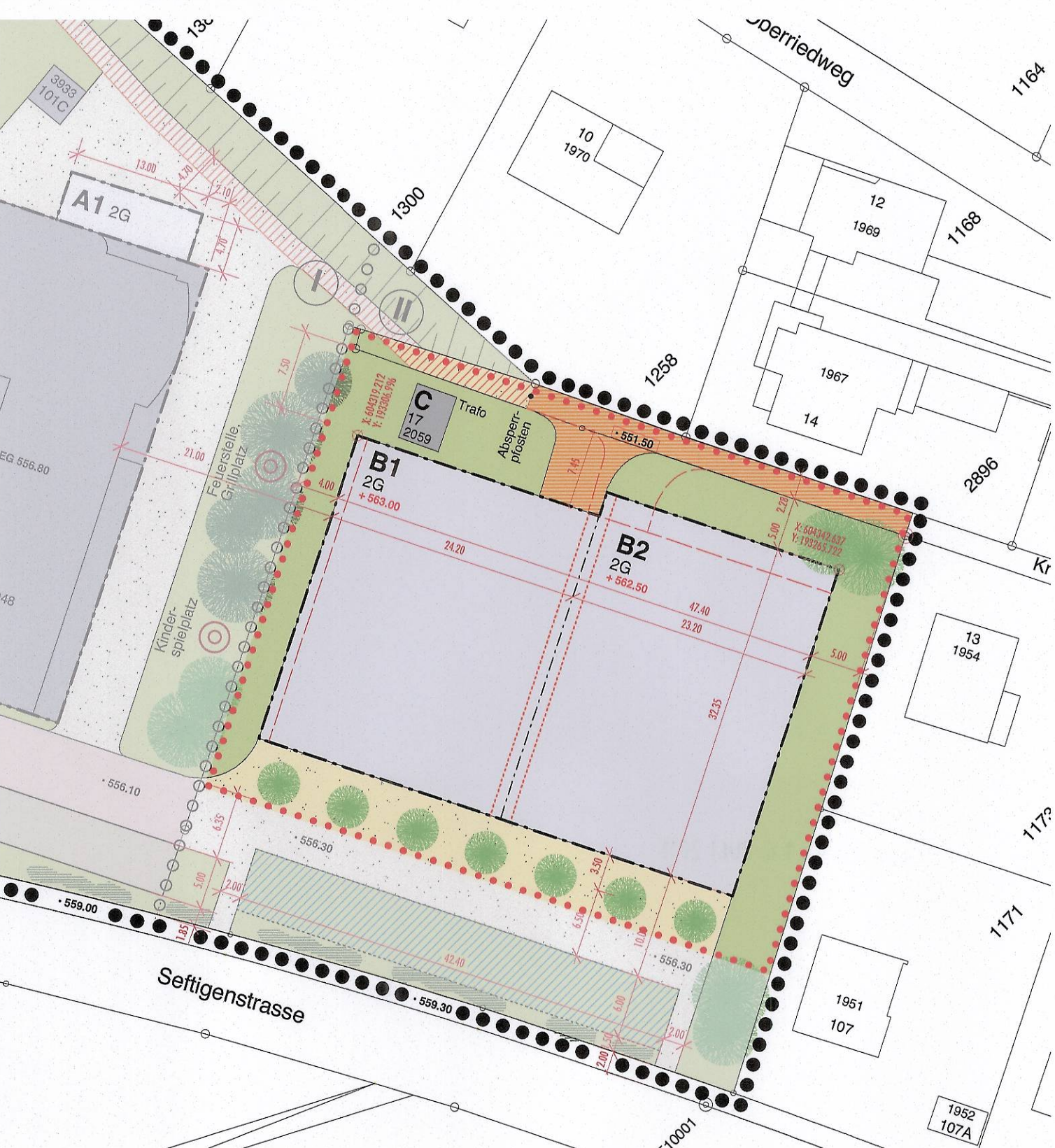
Legende

- Festlegungen**
- Wirkungsbereich der geringfügigen Änderung
 - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 - ① ○ ○ ○ Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
 - Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
 - Bezeichnung Baufeld/ Teilbereiche
 - B1 Anzahl Geschosse
 - 2G Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
 - /// Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
 - Erschliessungsbereich
 - Bereich für Besucherparkplätze
 - Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)
 - Zufahrt
 - Detailerschliessung mit Wendepunkt und Absperrpfosten
 - /// öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
 - siedlungsinterne Wege und Plätze
 - Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
 - Bereich Containerabstellplatz
 - Grünbereiche
 - bestehende Hochstammbäume
 - Pflanzbereiche Hecke
 - Landeskoodrinate der Eckpunkte der Baufelder
 - Referenzvermessung
- Hinweise**
- siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
 - bestehende Gebäude
 - Hangkante
 - Pflanzbereiche Bäume
 - Änderung (Altbestand Baufeld / Wendenische)
 - Änderung Terrainhöhenkote

Überbauungsplan alt



Überbauungsplan neu



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	10. Februar 2011 / 17. Februar 2011
Publikation im Amtsblatt vom	09. Februar 2011
öffentliche Auflage vom	11. Februar bis 14. März 2011
Einspracheverhandlungen am	12. April 2011
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Juli 2011

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Rudolf Neuenschwander

Der Sekretär

Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den 14. JULI 2011

Der Gemeindeschreiber

Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
16. AUG. 2011



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I "Altes Spital"

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Überbauungsvorschriften

07. Juli 2011

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus

- **Überbauungsvorschriften**
- Überbauungsplan

Weitere Unterlage

- Erläuterungsbericht

Änderungen in rot

Zweck

Art. 1

Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Eingliederung in bestehende Überbauung
- Freihaltung der Hangkante
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse
- Verwendung erneuerbarer Energie

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I „Altes Spital“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Bezeichnung und Abgrenzung der Sektoren
- c) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude und Teilbereiche
- d) die Geschosszahl
- e) der Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
- f) die Bereiche der überdachten Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos und der Besucherparkplätze
- g) die Lage des Erschliessungsbereichs
- h) die Terrainhöhenkoten/ Gebäudehöhenkoten (m.ü.M.)
- i) die Lage der Zufahrt
- j) die Lage der Detailerschliessung mit Wendepplatz und Absperrpfosten
- k) die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
- l) die siedlungsinternen Wege und Plätze
- m) die siedlungsinterne Fusswegverbindung
- n) die Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese

- o) die Lage des Bereichs Containerabstellplatz
- p) die Lage der Grünbereiche
- q) die Lage der bestehenden Hochstammbäume
- r) die Pflanzbereiche für Hecken
- s) die Landeskoordinaten der Eckpunkte des Baufeldes B
- t) die Referenzvermessung

Sektoren

Art. 5

¹ Sektor I umfasst das Areal des Alten Spitals mit Nebengebäuden und Aussenbereichen.

² Sektor II umfasst das Areal für Wohnbauten mit Garagierung und Aussenbereichen.

Baufelder / Baulinien und Privatgärten

Art. 6

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

² In Sektor I kann nebst dem bestehenden Alten Spitalgebäude (Baufeld A) im bezeichneten Baufeld A1 eine zweigeschossige Erweiterung realisiert werden. Zudem sind im speziell bezeichneten Bereich unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten gestattet. Sie sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

³ In Sektor II ist im Baufeld B eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren, eine Einzelbauweise ist untersagt. Im Baufeld B sind nebst Wohnbauten auch private Gärten und eine siedlungsinterne Fusswegverbindung zu erstellen.

In Baufeld C ist eine eingeschossige Trafoanlage mit Flachdach zugelassen.

⁴ Im Baufeld B1 beträgt die maximale Gebäudelänge 25.0 m. Das künftige Gebäude muss zwingend an die westliche Baufeldbegrenzung angebaut werden.

Aussenraumgestaltung

Art. 7

Die Aussenraumgestaltung mit Aussichtsplatz, Kinderspielplätzen, Feuerstelle und Spielwiese hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist spätestens mit der Baueingabe für den jeweiligen Sektor einzureichen.

Art der Nutzung

Art. 8

¹ In Sektor I sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims und des Spitals aufweisen.

² In Sektor II ist Wohnnutzung gemäss Wohnzone (Art. 34 BR) gestattet.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Mass der Nutzung

Art. 9

Die maximale Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93 BauV beträgt 3'300 m² für Sektor I und 1'700 m² für Sektor II.

Geschosszahl
Gebäudehöhen

Art. 10

¹ In Baufeld A richten sich Geschosszahl und Gebäudehöhe nach dem bestehenden Gebäudevolumen.

² In Baufeld B sind Bauten mit 2 Vollgeschossen gestattet. ~~Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,0 m.~~

Gebäude- und Terrainhöhenkoten

Art. 11

¹ Die maximale Gebäudehöhe (oberkant offene oder geschlossene Brüstung) ist im Baufeld B (Teilbereiche B1 und B2) mit Höhenkoten (m.ü.M.) festgelegt.

² Das Niveau des fertigen Terrains wird mit Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.) Diese dürfen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung

Art. 12

Für alle Gebäude in Baufeld B sind Flachdächer zu erstellen. Ein zusätzliches Attikageschoss ist gestattet. Die Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Erschliessungsbereich,
Garagierung, Besucher-
parkplätze

Art. 13

¹ In Sektor I sind Abstellplätze für Autos, Roller, Motorräder und Velos im bezeichneten Erschliessungsbereich, im Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten und im Bereich für Besucherparkplätze gestattet.

² In Sektor II ist eine überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos zu erstellen. Die maximale Gebäudehöhe bis OK Flachdach beträgt 3,0 m.

Detailerschliessung mit
Wendeplatz

Art. 14

Auf dem Krankenhausweg ist eine 2,5 m breite Notzufahrt mit Wendeplatz sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegver-
bindung (Detailerschlie-
ssung)

Art. 15

Es ist eine 2,5 m breite stufenfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

Siedlungsinterne Wege und
Plätze, siedlungsinterne
Fusswegverbindung

Art. 16

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsbereich und Gebäudezugang.

² Die siedlungsinterne Fusswegverbindung führt durch Baufeld B. Sie ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Aussichtsplatz, Kinderspiel-
platz, Feuerstelle, Spielwie-
se

Art. 17

An den bezeichneten Orten sind einfach gestaltete und gut integrierte Aufenthalts- und Spielbereiche zu schaffen.

Bereich Containerabstell-
platz

Art. 18

Im bezeichneten Bereich ist ein gut integrierter und sorgfältig gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen.

Grünbereiche

Art. 19

Die bezeichneten Grünbereiche sind extensiv zu begrünen.

Bäume und Hecken

Art. 20

¹ Die bezeichneten bestehenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. An den bezeichneten Pflanzbereichen sind niedrige Hecken zu pflanzen.

² Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 7 festzulegen.

Energie

Art. 21

Bezüglich Einsatz erneuerbarer Energien gelten die Vorschriften der ZPP Nr. I „Altes Spital“ gemäss Baureglement. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung.

Lärm

Art. 22

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Vereinbarung

Art. 23

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Inkrafttreten

Art. 24

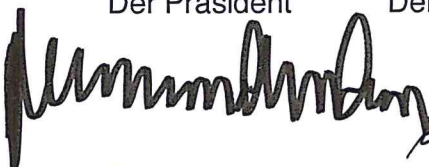
Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtlichen Anzeiger vom	10. Februar 2011 / 17. Februar 2011
Publikation im Amtsblatt vom	09. Februar 2011
öffentliche Auflage vom	11. Februar bis 14. März 2011
Einspracheverhandlungen am	12. April 2011
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Juli 2011

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident	Der Sekretär
	
Rudolf Neuenschwander	Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Belp, den 14. JULI 2011

Der Gemeindeschreiber


Markus Rösti

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

16. AUG. 2011





Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I "Altes Spital"

geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 6 BauV

Erläuterungsbericht

07. Juli 2011

GENEHMIGUNG

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan

Weitere Unterlage

- **Erläuterungsbericht**

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Termine	4
3.	Planungsrechtliche Grundlage	5
4.	Lärmbeurteilung	7
5.	Überbauungsordnung	8
6.	Anhang	
	- Konzeptstudie Ramseier und Stucki Architekten AG vom 27. Juni 2011	

Verwendete Abkürzungen

AGR	Amt für Gemeindeordnung und Raumplanung
BauV	Kantonale Bauverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche in m ²
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1. Ausgangslage

Unser Büro wurde im Sommer 2008 beauftragt, für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I «Altes Spital» eine Überbauungsordnung auszuarbeiten. Das Areal mit dem Alten Spital und der süd-östlich vorgelagerten Spitalwiese wurde bereits in der Ortsplanung von 1989 einer Zone mit Planungspflicht zugeteilt. Diese Festlegungen wurden in der Ortsplanrevision von 2007 unverändert übernommen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde eine Überbauungsordnung (UeO) für eine Wohnbebauung auf der Spitalwiese erarbeitet, mit Erhalt der Situation des alten Spitals.

Diese UeO wurde am 17. Juni 1997 vom damaligen Gemeinderat beschlossen, allerdings ohne Durchführung einer Vorprüfung durch den Kanton. Im Rahmen der Genehmigung fand doch noch eine Vorprüfung statt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 1997 stellte das AGR grundsätzlich die Zweckmässigkeit der UeO fest, mit verschiedenen Ergänzungen und Korrekturen.

Im Anschluss daran wurde die Planung nicht mehr weiter verfolgt. Eine Genehmigung blieb somit aus.

Zehn Jahre später, im Sommer 2007, wurden die Arbeiten an der UeO wieder neu aufgenommen. Grundsätzlich wurden die Grundlagen und Ziele der damaligen Planung überprüft und weitergeführt. Aufgrund verschiedener Überbauungsstudien wurden die Überbauungsvorstellungen aktualisiert und die Überbauungsordnung neu erarbeitet.

Geringfügige Änderung der UeO 2010 / 2011

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Areals von Sektor II wurde das Überbauungskonzept vertieft überarbeitet. Daraus resultierend ergeben sich verschiedene Projektanpassungen. In Absprache mit dem AGR soll die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV geändert werden.

Die wesentlichen Änderungen betreffen die Lage der Baufelder B1 und B2, die Festlegung der Gebäudehöhen neu mit Höhenkoten und die Korrektur der bestehenden Terrainhöhenkote auf dem Krankenhausweg.

Basis der Änderung der UeO bildet die Konzeptstudie der Ramseier und Stucki Architekten AG vom 27. Juni (siehe Anhang).

2. Termine

Oktober / November 2007	Wiederaufnahme der Planung
Dezember / Februar 2008	Entwicklung von Überbauungsstudien
März / April	Entwurf Überbauungsordnung (UeO)
Mai / Juni	Behandlung UeO in Kommissionen und Gemeinderat
Juli	Fertigstellen der Vorprüfungsunterlagen, Einreichen zur Vorprüfung
Juli - September	Vorprüfung Kanton
Oktober	abschliessende Vorprüfung
November/Dezember 08/Januar 09	Bereinigung der UeO
Februar / März	öffentliche Planauflage
April	Beschluss UeO durch Gemeinderat
April	Einreichen UeO an Kanton zur Genehmigung

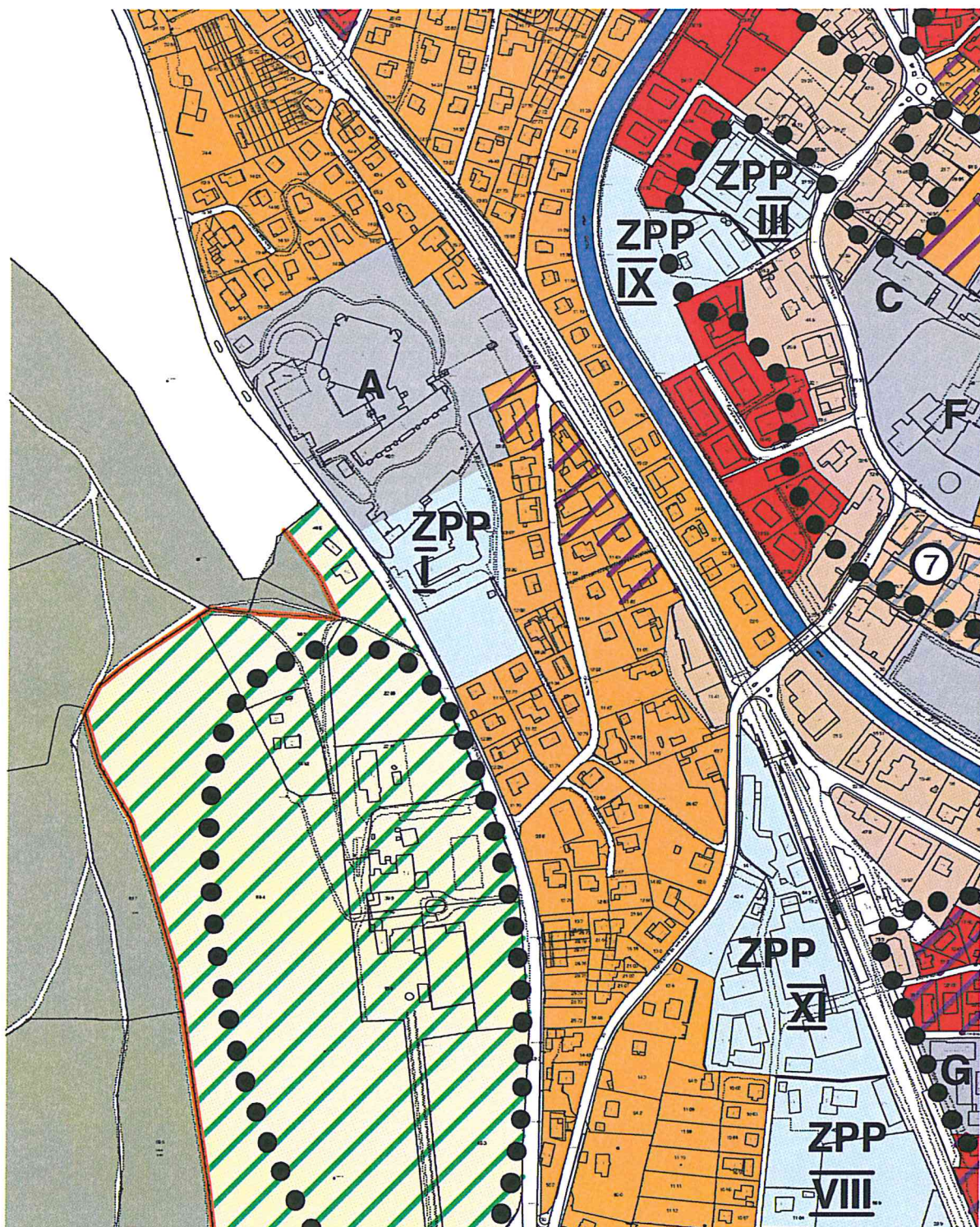
Geringfügige Änderung der UeO 2010 / 2011

Oktober - Dezember 2010	Wiederaufnahme der Planung Konzeptüberarbeitung
11. Februar bis 14. März 2011	öffentliche Planauflage
April - Juni	Einspracheverhandlungen und Bereinigung
07. Juli 2011	Beschlussfassung Gemeinderat
Juli	Einreichen Änderung BR und UeO an Kanton zur Genehmigung

3. Planungsrechtliche Grundlage

Ausschnitt Zonenplan

Für das Gebiet «Altes Spital» wurde gemäss planungsrechtlicher Grundordnung der Gemeinde Belp eine Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. I) erlassen.



Baureglement

Im Anhang 2 «Zonen mit Planungspflicht» des Baureglements vom 9. August 2007 werden für die ZPP Nr. I «Altes Spital» folgende Vorschriften festgelegt:

1 Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

Zweck

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild;
- Eingliederung in bestehende Überbauung;
- Freihaltung der Hangkante;
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse;
- Verwendung erneuerbarer Energie.

2 Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet.

Nutzung

3 Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 m² nicht übersteigen. Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse:

- Geschosszahl 2

- Die Gebäudehöhe wird im Überbauungsplan durch maximale Gebäudehöhenkoten festgelegt. Die Gebäudehöhenkote beträgt für die Bauten südlich des Alten Spitals max. 563.0 m.ü.M., wobei in unmittelbarer Nachbarschaft der Parzellen 1171, 1173 und 2896 die Gebäudehöhenkote 562.5 m.ü.M. nicht überschritten werden darf.

Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4 Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden.

Gestaltung

Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagevorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern.

Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.

5 Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären. Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen.

Erschliessung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen.

Die ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist im Trennsystem zu entwässern.

Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.

6 Einsatz erneuerbarer Energien:

In der ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen.

Energie

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Lärm

4. Lärmbeurteilung

Eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung der Seftigenstrasse (durch die B+S-Ingenieur AG Bern im April 2007) hat folgendes Resultat ergeben:

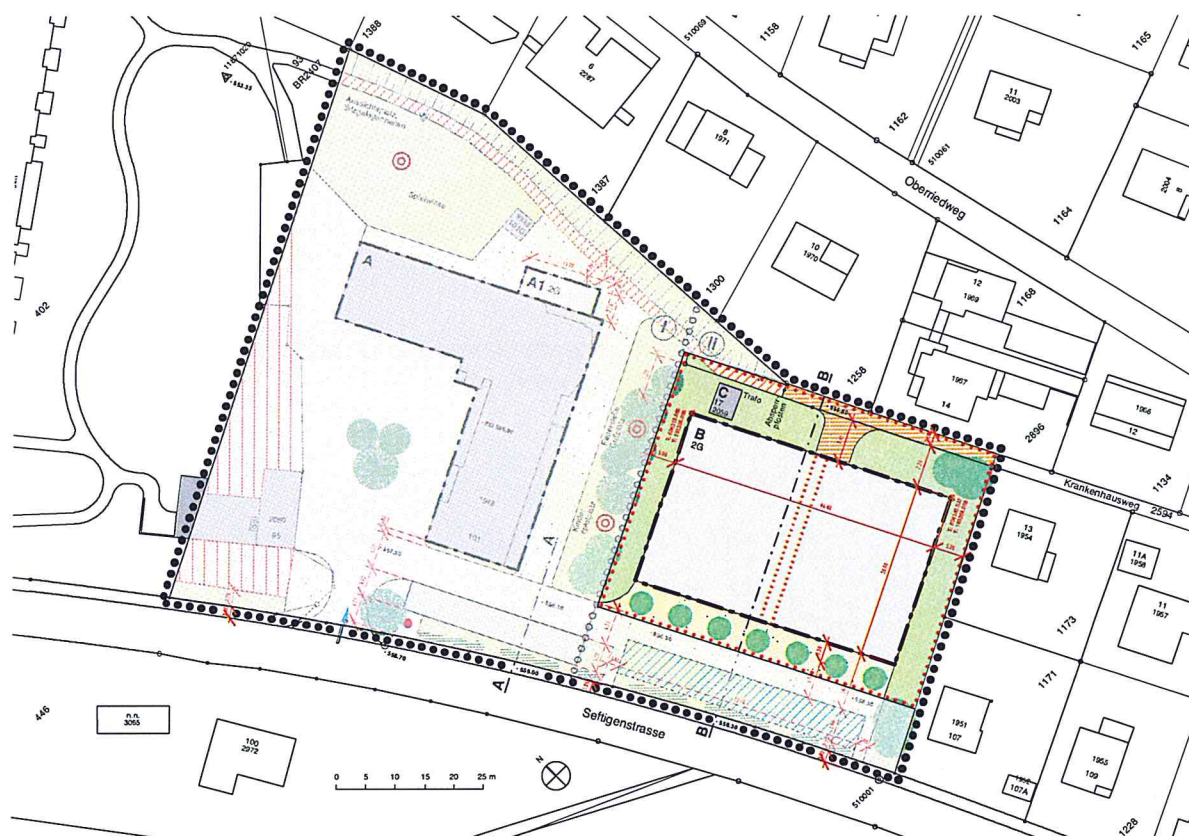
- Festlegung Gesamtverkehr Seftigenstrasse:
DTV 2007 von 4500 Fz/24h ergibt einen Stassenlärmpegel von 72 dB am Tag bzw. 60 dB in der Nacht (massgebend ist der Nachtlärm).
- Um die massgebenden Grenzwerte einzuhalten sind folgende Strassenabstände für Wohnbauten ab Strassenachse einzuhalten:
 - Neueinzonung ES II (PW): 32 m
 - Umzonung ES II (IGW): 10 m
 - Neueinzonung ES III (PW): 10 m
 - Umzonung ES III (IGW): 5 m
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Zone (ZPP) mit einer Empfindlichkeitsstufe ES II. Es gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) und ein Strassenabstand von 10,0 m.

Fazit: Der massgebende minimale Strassenabstand für Wohnbauten beträgt 10 m, damit sind bauseitig keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

5. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan und aus Überbauungsvorschriften. Die Vorschriften regeln alle Inhalte, die nicht im nachstehenden Überbauungsplan dargestellt sind.

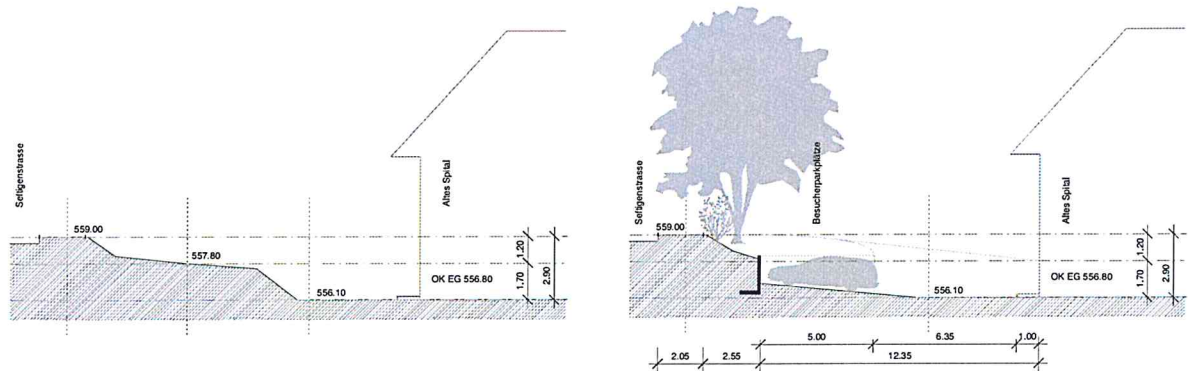
Überbauungsplan 2009



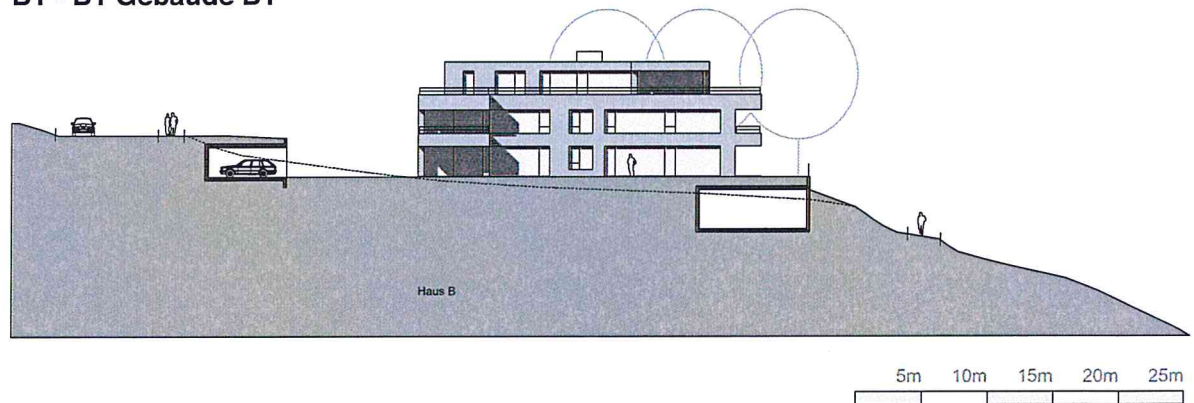
Terrainschnitte / Südfassaden

Zum besseren Verständnis des Überbauungsplans sind nachstehend drei Terrainschnitte einerseits von der Zufahrt (A-A) und andererseits von den Gebäuden B1 (B1-B1) und B2 (B2-B2) mit den Südfassaden dargestellt. Die Schnitte sind in ihre Lage im Überbauungsplan auf Seite 9 bezeichnet.

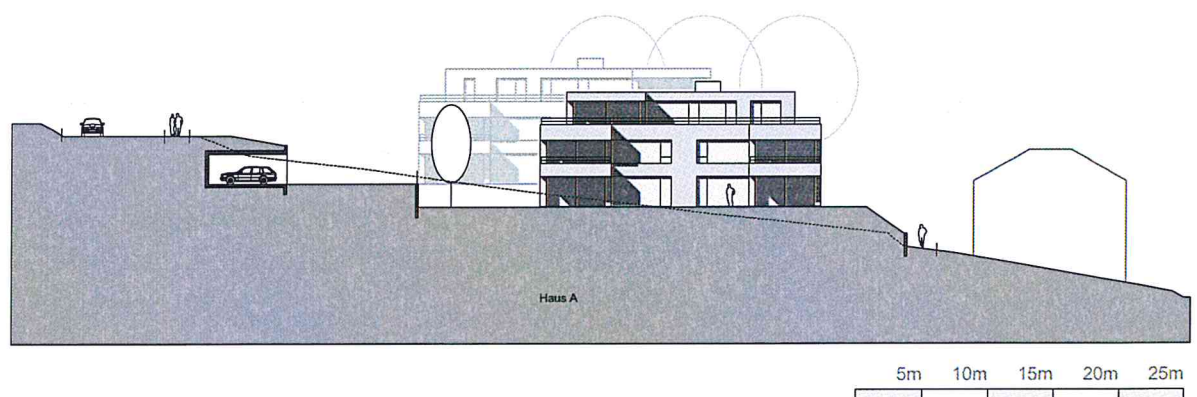
A-A Gebäude (bestehend / neu)



B1 - B1 Gebäude B1

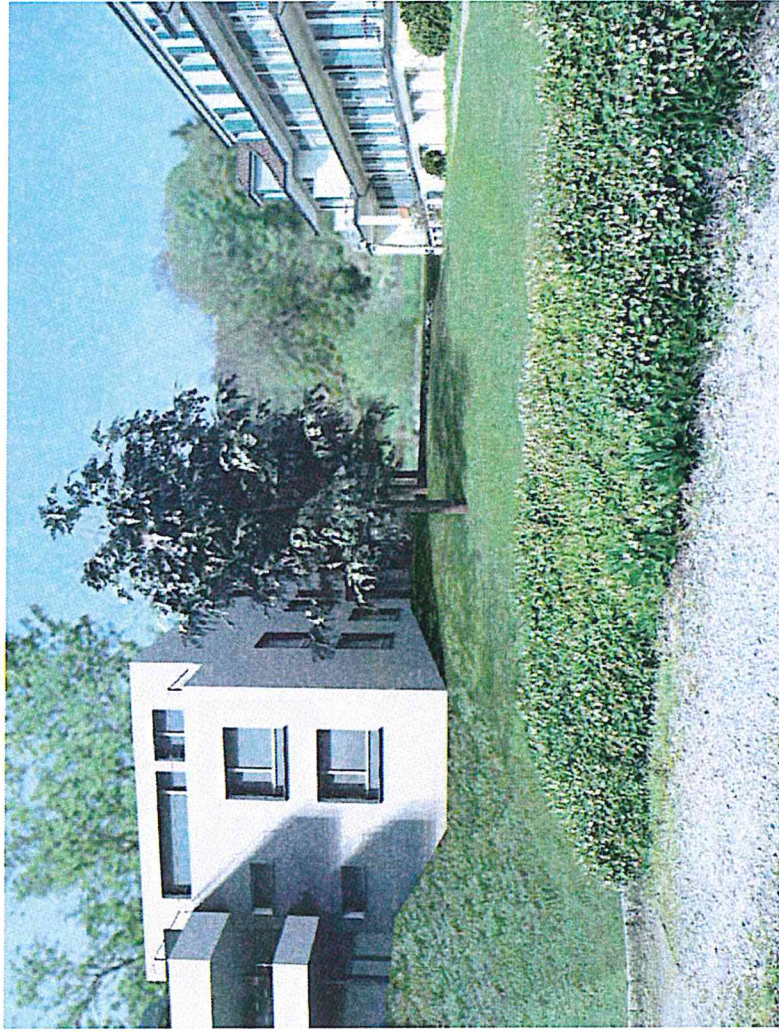


B2 - B2 Gebäude B2

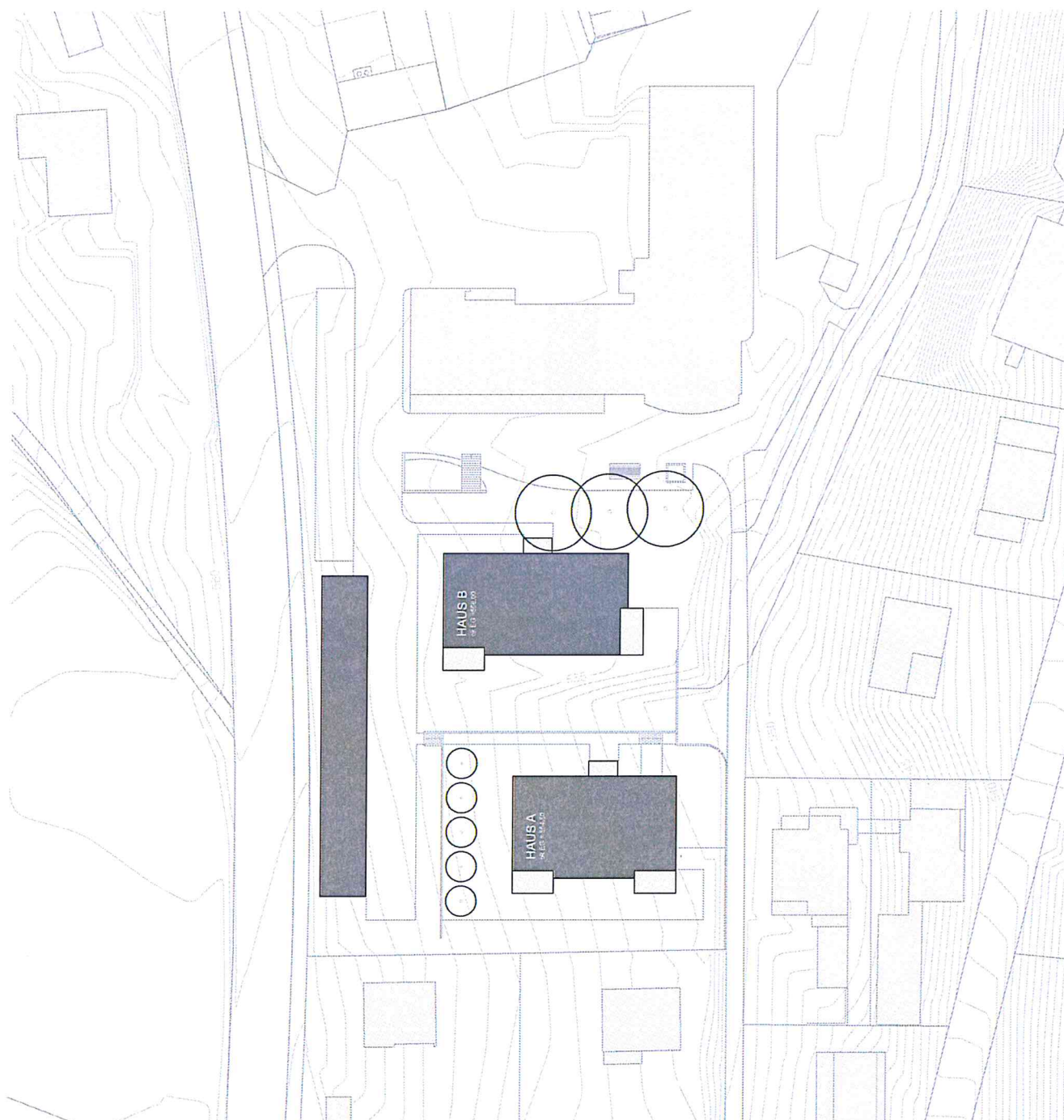
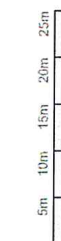


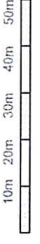
6. Anhang

- Konzeptstudie Ramseier und Stucki Architekten AG vom 27. Juni 2011



KONZEPTSTUDIE SPITALAREAL Belp

[illegible]



KONZEPTSTUDIE

Allgemein

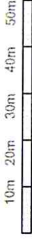
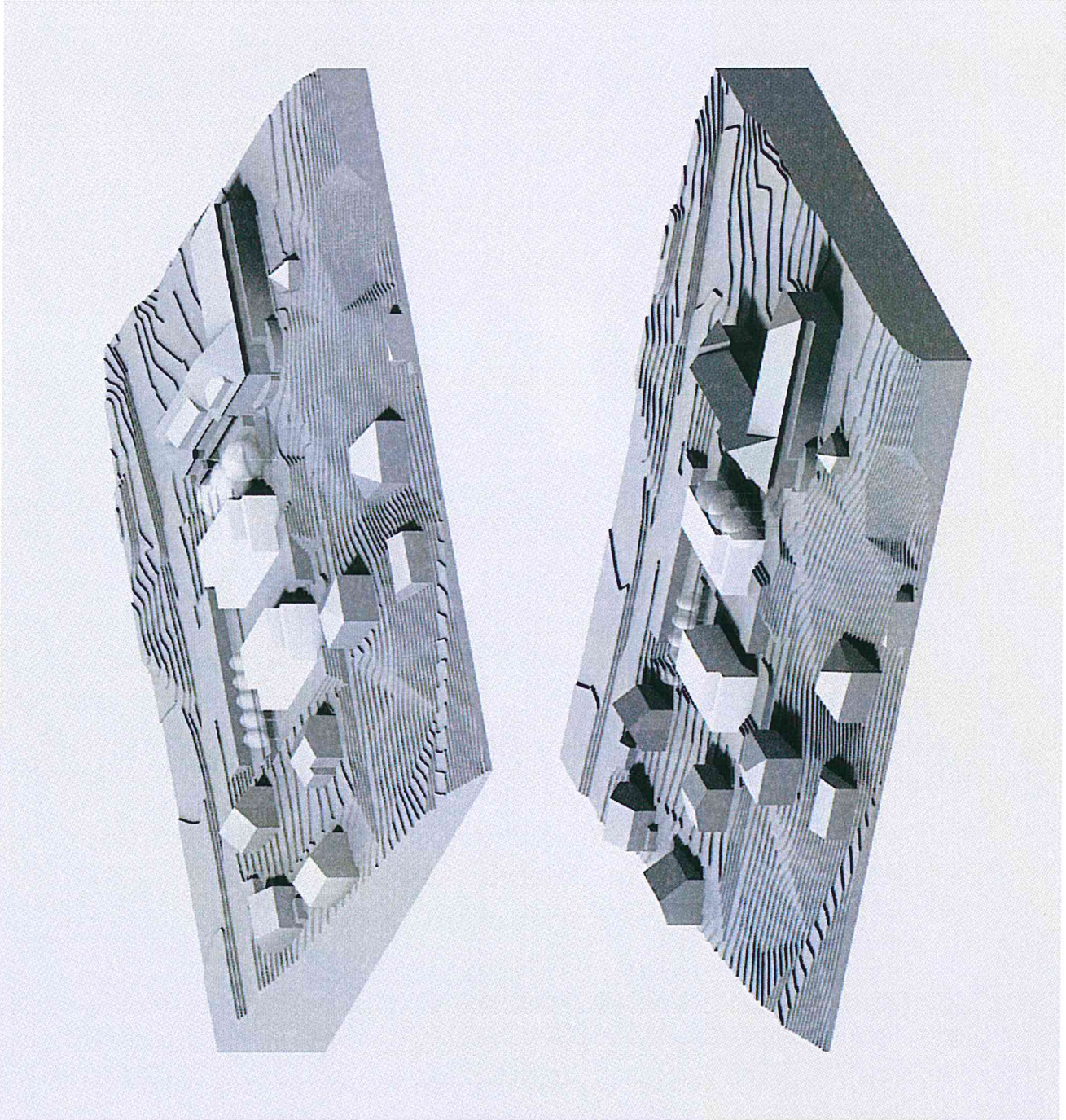
Modell

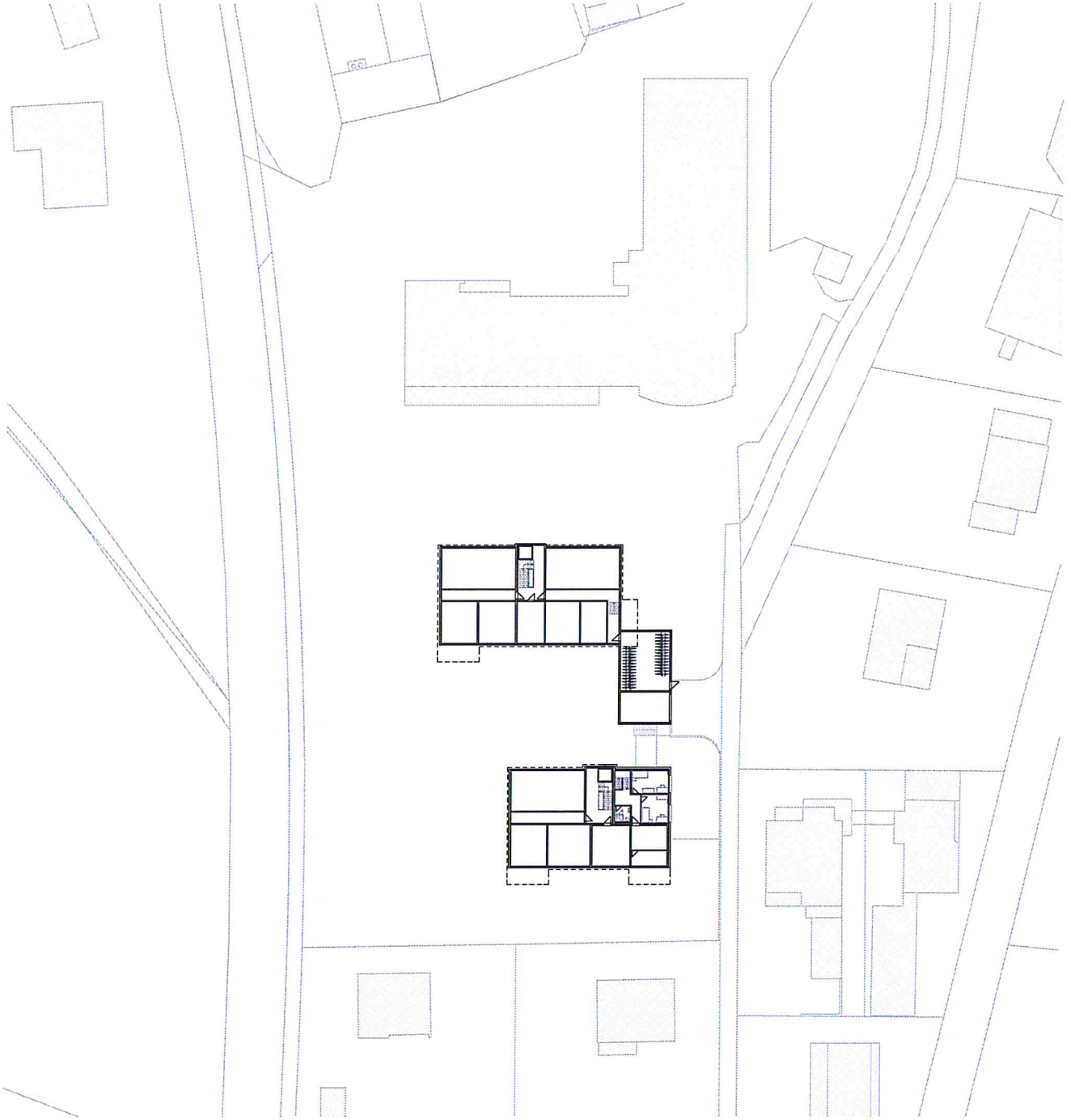
SPITALAREAL

Belp

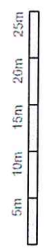
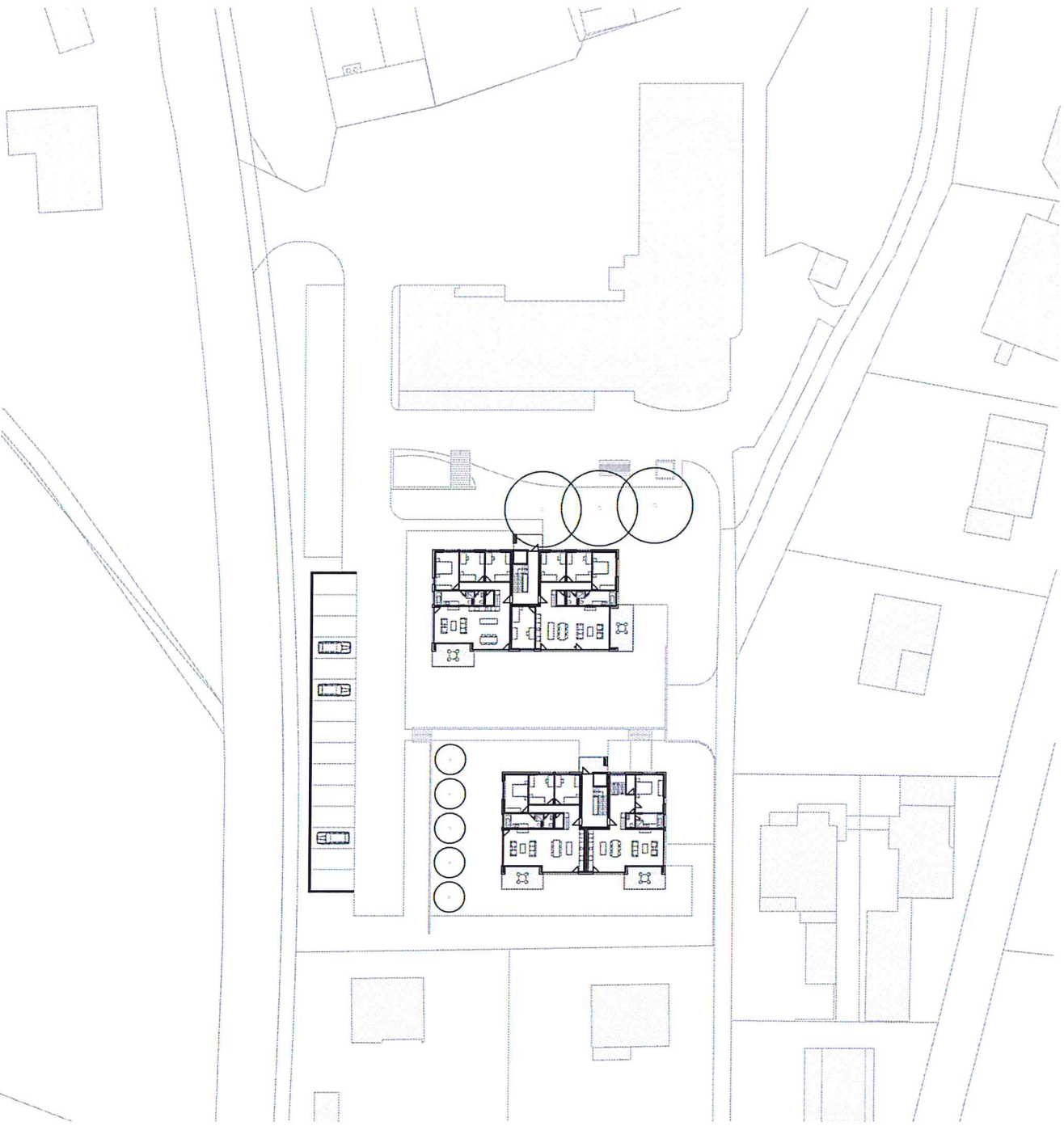
Mst. 1:1000

NR.	A	01.01.2017.13	01.01.13	01.01.13	NR.	NR.
-----	---	---------------	----------	----------	-----	-----





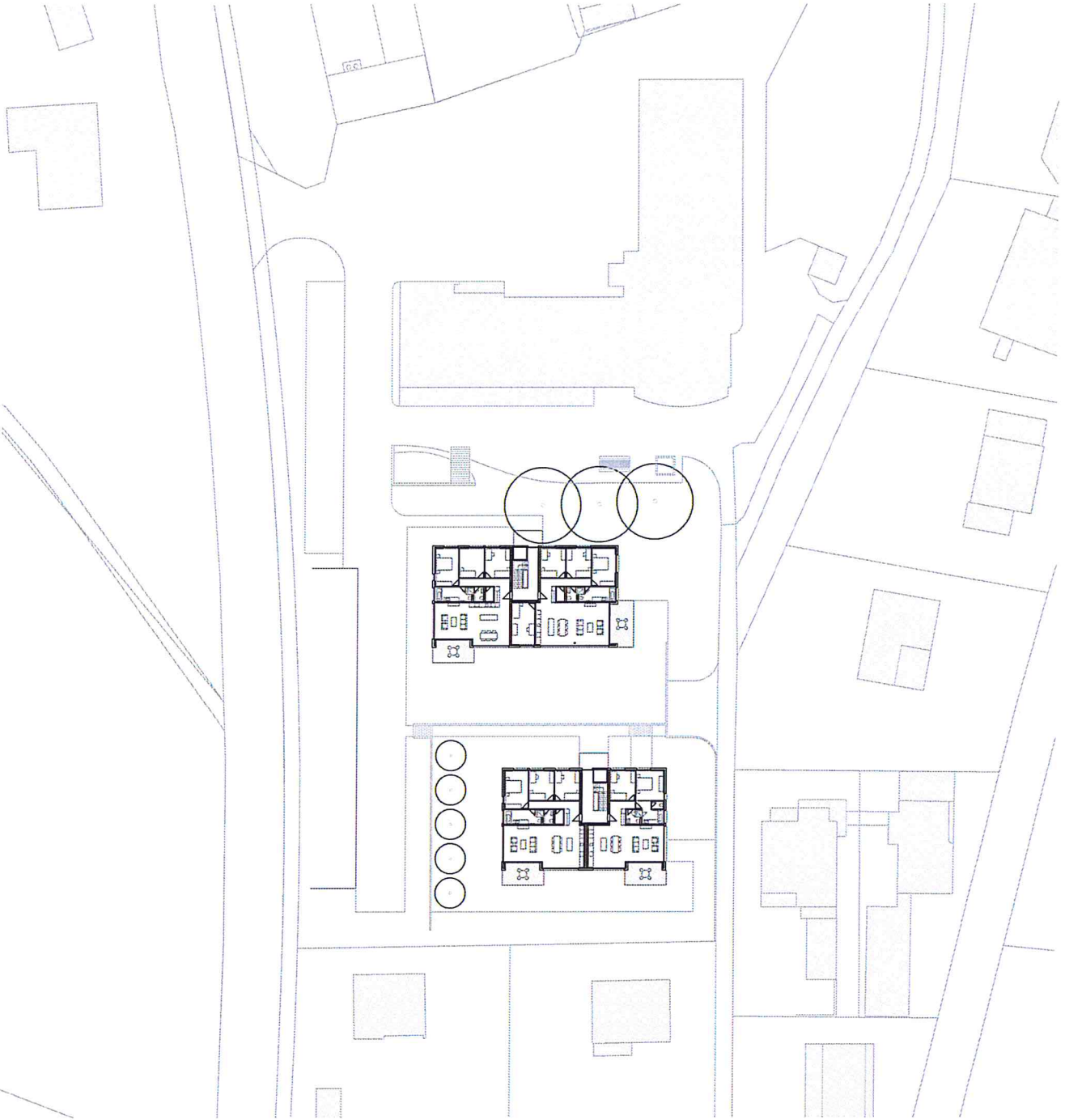
KONZEPTSTUDIE	
Grundrisse	
Ebene 0	
Mst.	Mst. 1:500
A	0,07.2013.01
Ch.A.1	Ch.A.2
Ch.A.3	Ch.A.4
Ch.A.5	Ch.A.6
Ch.A.7	Ch.A.8
Ch.A.9	Ch.A.10
Ch.A.11	Ch.A.12
Ch.A.13	Ch.A.14
Ch.A.15	Ch.A.16
Ch.A.17	Ch.A.18
Ch.A.19	Ch.A.20
Ch.A.21	Ch.A.22
Ch.A.23	Ch.A.24
Ch.A.25	Ch.A.26
Ch.A.27	Ch.A.28
Ch.A.29	Ch.A.30
Ch.A.31	Ch.A.32
Ch.A.33	Ch.A.34
Ch.A.35	Ch.A.36
Ch.A.37	Ch.A.38
Ch.A.39	Ch.A.40
Ch.A.41	Ch.A.42
Ch.A.43	Ch.A.44
Ch.A.45	Ch.A.46
Ch.A.47	Ch.A.48
Ch.A.49	Ch.A.50
Ch.A.51	Ch.A.52
Ch.A.53	Ch.A.54
Ch.A.55	Ch.A.56
Ch.A.57	Ch.A.58
Ch.A.59	Ch.A.60
Ch.A.61	Ch.A.62
Ch.A.63	Ch.A.64
Ch.A.65	Ch.A.66
Ch.A.67	Ch.A.68
Ch.A.69	Ch.A.70
Ch.A.71	Ch.A.72
Ch.A.73	Ch.A.74
Ch.A.75	Ch.A.76
Ch.A.77	Ch.A.78
Ch.A.79	Ch.A.80
Ch.A.81	Ch.A.82
Ch.A.83	Ch.A.84
Ch.A.85	Ch.A.86
Ch.A.87	Ch.A.88
Ch.A.89	Ch.A.90
Ch.A.91	Ch.A.92
Ch.A.93	Ch.A.94
Ch.A.95	Ch.A.96
Ch.A.97	Ch.A.98
Ch.A.99	Ch.A.100

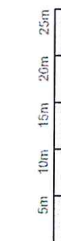


KONZEPTSTUDIE
Grundrisse
Ebene 1

SPITALAREAL
Belp

Mst.	1:500
A	17.11.18, 18.11.18
B	17.11.18, 18.11.18
C	17.11.18, 18.11.18
D	17.11.18, 18.11.18
E	17.11.18, 18.11.18
F	17.11.18, 18.11.18
G	17.11.18, 18.11.18
H	17.11.18, 18.11.18
I	17.11.18, 18.11.18
J	17.11.18, 18.11.18
K	17.11.18, 18.11.18
L	17.11.18, 18.11.18
M	17.11.18, 18.11.18
N	17.11.18, 18.11.18
O	17.11.18, 18.11.18
P	17.11.18, 18.11.18
Q	17.11.18, 18.11.18
R	17.11.18, 18.11.18
S	17.11.18, 18.11.18
T	17.11.18, 18.11.18
U	17.11.18, 18.11.18
V	17.11.18, 18.11.18
W	17.11.18, 18.11.18
X	17.11.18, 18.11.18
Y	17.11.18, 18.11.18
Z	17.11.18, 18.11.18





KONZEPTSTUDIE

Grundrisse

Aufsicht

SPITALAREAL

Belp

Mst. 1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

1:500

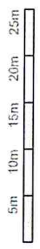
1:500

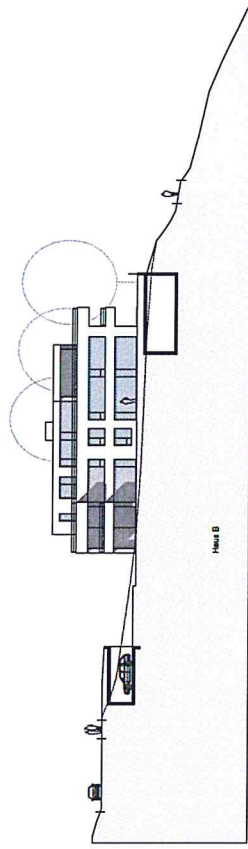
1:500

1:500

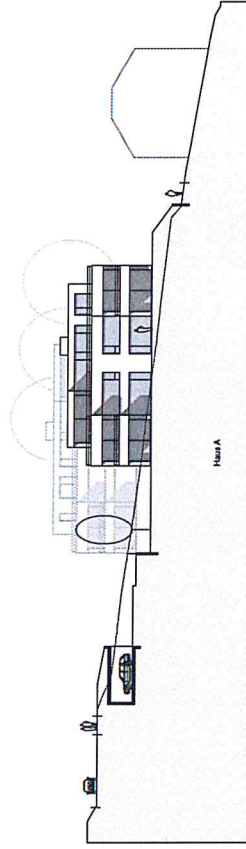
1:500

1:500

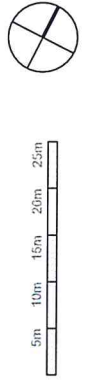




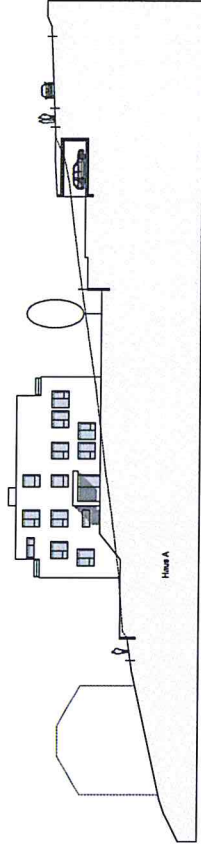
Südfassade 11



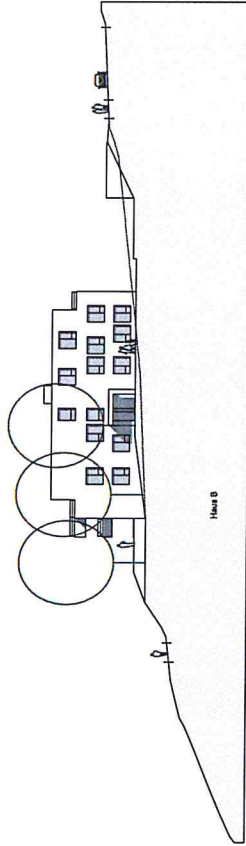
Südfassade 10



KONZEPTSTUDIE		SPITALAREAL	
Ansichten		Beip	
Nordfassaden		Mst. 1:500	
MS	A	MS	MS



Nordfassade 31



Nordfassade 30



E 13. MAI 2009

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

7. Mai 2009

U/ Zeichen:

wor

G.-Nr.

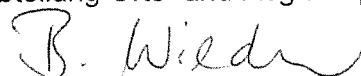
150 09 147

**Einwohnergemeinde Belp: Überbauungsordnung ZPP Nr. I „Altes Spital“
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**

1. Die vom Gemeinderat von Belp am 23.4.2009 beschlossene Überbauungsordnung ZPP Nr. I „altes Spital“ wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind. Die Rechtsverwahrungen von
werden - soweit geeig-
net - vorgemerkt.
3. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öf-
fentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei
Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Be-
schwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der
Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt
eingereicht werden.
6. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. I
„altes Spital“ mit normaler Post eröffnet: der Gemeinde Belp (3 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. I
„altes Spital“ sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Barbara Wiedmer Rohrbach
Vorsteher-Stv.

- RYP (intern)
- KPL/ELE (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- Regierungsstatthalteramt von Seftigen (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Überbauungsplan

GENEHMIGUNG

23. April 2009 Mst 1 : 500
Format: 105/30

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus:
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
Weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

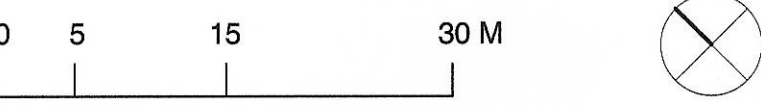
Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
- Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
- Bezeichnung Bau Feld
- Anzahl Geschosse
- Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
- Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
- Erschliessungsbereich
- Bereich für Besucherparkplätze
- Terrainhöhenkoten
- Zufahrt
- Detailerschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
- öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
- siedlungsinterne Wege und Plätze
- Bereiche für Aussichtspunkt, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
- Bereich Containerabstellplatz
- Grünbereiche
- bestehende Hochstamm Bäume
- Pflanzbereiche Bäume
- Pflanzbereiche Hecke
- Landeskoodrinen der Eckpunkte des Bau Feldes B
- Referenzvermessung

Hinweise

- siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
- bestehende Gebäude
- Hangkante
- Bezeichnung Schnitt



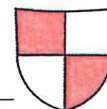
Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	27. August 2008
Publikation im Anzeiger vom	19. und 26. Februar 2009
Öffentliche Auflage vom	20. Februar bis 23. März 2009
Einspracheverhandlungen	0
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. April 2009

Der Präsident Der Sekretär
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Belp, den
23. April 2009
Der Gemeindeschreiber
7. Mai 2009

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I "Altes Spital"

Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

23. April 2009

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Zweck

Art. 1

Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
- Eingliederung in bestehende Überbauung
- Freihaltung der Hangkante
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse
- Verwendung erneuerbarer Energie

Wirkungsbereich

Art. 2

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I „Altes Spital“ gilt für das im Überbauungsplan durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Inhalt des Überbauungsplanes

Art. 4

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- b) die Bezeichnung und Abgrenzung der Sektoren
- c) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
- d) die Geschosszahl
- e) der Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
- f) die Bereiche der überdachten Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos und der Besucherparkplätze
- g) die Lage des Erschliessungsbereichs
- h) die Terrainhöhenkoten
- i) die Lage der Zufahrt
- j) die Lage der Detailerschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
- k) die Lage der öffentlichen Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
- l) die siedlungsinternen Wege und Plätze
- m) die siedlungsinterne Fusswegverbindung
- n) die Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese

- o) die Lage des Bereichs Containerabstellplatz
- p) die Lage der Grünbereiche
- q) die Lage der bestehenden Hochstammbäume
- r) die Pflanzbereiche für Bäume und Hecken
- s) die Landeskoordinaten der Eckpunkte des Baufeldes B
- t) die Referenzvermessung

Sektoren

Art. 5

¹ Sektor I umfasst das Areal des Alten Spitals mit Nebengebäuden und Aussenbereichen.

² Sektor II umfasst das Areal für Wohnbauten mit Garagierung und Aussenbereichen.

Baufelder / Baulinien und Privatgärten

Art. 6

¹ Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.

² In Sektor I kann nebst dem bestehenden Alten Spitalgebäude (Baufeld A) im bezeichneten Baufeld A1 eine zweigeschossige Erweiterung realisiert werden. Zudem sind im speziell bezeichneten Bereich unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten gestattet. Sie sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

³ In Sektor II ist im Baufeld B eine verdichtete Wohnüberbauung zu realisieren, eine Einzelbauweise ist untersagt. Im Baufeld B sind nebst Wohnbauten auch private Gärten und eine siedlungsinterne Fusswegverbindung zu erstellen.

In Baufeld C ist eine eingeschossige Trafoanlage mit Flachdach zugelassen.

Aussenraumgestaltung

Art. 7

Die Aussenraumgestaltung mit Aussichtsplatz, Kinderspielplätzen, Feuerstelle und Spielwiese hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen und ist spätestens mit der Baueingabe für den jeweiligen Sektor einzureichen.

Art der Nutzung

Art. 8

¹ In Sektor I sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Wohnheims und des Spitals aufweisen.

² In Sektor II ist Wohnnutzung gemäss Wohnzone (Art. 34 BR) gestattet.

³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Mass der Nutzung

Art. 9

Die maximale Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93 BauV beträgt 3'300 m² für Sektor I und 1'700 m² für Sektor II.

Geschosszahl, Gebäudehöhe

Art. 10

¹ In Baufeld A richten sich Geschosszahl und Gebäudehöhe nach dem bestehenden Gebäudevolumen.

² In Baufeld B sind Bauten mit 2 Vollgeschossen gestattet. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,0 m.

Dachgestaltung

Art. 11

Für alle Gebäude in Baufeld B sind Flachdächer zu erstellen. Ein zusätzliches Attikageschoss ist gestattet. Die Dachflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Erschliessungsbereich,
Garagierung, Besucher-
parkplätze

Art. 12

¹ In Sektor I sind Abstellplätze für Autos, Roller, Motorräder und Velos im bezeichneten Erschliessungsbereich, im Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten und im Bereich für Besucherparkplätze gestattet.

² In Sektor II ist eine überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos zu erstellen. Die maximale Gebäudehöhe bis OK Flachdach beträgt 3,0 m.

Detailerschliessung mit
Wendeplatz

Art. 13

Auf dem Krankenhausweg ist eine 2,5 m breite Notzufahrt mit Wendeplatz sicherzustellen.

Öffentliche Fusswegver-
bindung (Detailerschlie-
ssung)

Art. 14

Es ist eine 2,5 m breite stufenfreie öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

Siedlungsinterne Wege und
Plätze, siedlungsinterne
Fusswegverbindung

Art. 15

¹ Die siedlungsinternen Wege und Plätze dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsbereich und Gebäudezugang.

² Die siedlungsinterne Fusswegverbindung führt durch Baufeld B. Sie ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Aussichtsplatz, Kinderspiel-
platz, Feuerstelle, Spielwie-
se

Art. 16

An den bezeichneten Orten sind einfach gestaltete und gut integrierte Aufenthalts- und Spielbereiche zu schaffen.

Bereich Containerabstell-
platz

Art. 17

Im bezeichneten Bereich ist ein gut integrierter und sorgfältig gestalteter Containerabstellplatz zu erstellen.

Grünbereiche

Art. 18

Die bezeichneten Grünbereiche sind extensiv zu begrünen.

Bäume und Hecken

Art. 19

¹ Die bezeichneten bestehenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei einem allfälligen Abgang zu ersetzen. An den bezeichneten Pflanzbereichen sind standortgerechte Bäume und niedrige Hecken zu pflanzen.

² Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 7 festzulegen.

Energie

Art. 20

Bezüglich Einsatz erneuerbarer Energien gelten die Vorschriften der ZPP Nr. I „Altes Spital“ gemäss Baureglement. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung.

Lärm

Art. 21

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Vereinbarung

Art. 22

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

Inkrafttreten

Art. 23

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	27. August 2008
Publikation im Anzeiger vom	19. und 26. Februar 2009
Öffentliche Auflage vom	20. Februar bis 23. März 2009
Einspracheverhandlungen	0
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 23. April 2009

Der Präsident

Der Sekretär


Rupert Neuenschwander

Markus Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den

23. April 2009

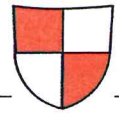
Der Gemeindeschreiber


Markus Rösti

7. Mai 2009



GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG DES KANTONS BERN AM



Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I "Altes Spital"

Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNG

23. April 2009

Die Überbauungsordnung ZPP Nr. I "Altes Spital" besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Termine	4
3.	Planungsrechtliche Grundlage	5
4.	Bebauungskonzept	7
5.	Überbauungsordnung	10

Verwendete Abkürzungen

AGR	Amt für Gemeindeordnung und Raumplanung
BauV	Kantonale Bauverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche in m ²
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1. Ausgangslage

Unser Büro wurde im Sommer 2008 beauftragt, für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. I «Altes Spital» eine Überbauungsordnung auszuarbeiten. Das Areal mit dem Alten Spital und der süd-östlich vorgelagerten Spitalwiese wurde bereits in der Ortsplanung von 1989 einer Zone mit Planungspflicht zugeteilt. Diese Festlegungen wurden in der Ortsplanrevision von 2007 unverändert übernommen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde eine Überbauungsordnung (UeO) für eine Wohnbebauung auf der Spitalwiese erarbeitet, mit Erhalt der Situation des alten Spitals.

Diese UeO wurde am 17. Juni 1997 vom damaligen Gemeinderat beschlossen, allerdings ohne Durchführung einer Vorprüfung durch den Kanton. Im Rahmen der Genehmigung fand doch noch eine Vorprüfung statt. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Juli 1997 stellte das AGR grundsätzlich die Zweckmässigkeit der UeO fest, mit verschiedenen Ergänzungen und Korrekturen.

Im Anschluss daran wurde die Planung nicht mehr weiter verfolgt. Eine Genehmigung blieb somit aus.

Zehn Jahre später, im Sommer 2007, wurden die Arbeiten an der UeO wieder neu aufgenommen. Grundsätzlich wurden die Grundlagen und Ziele der damaligen Planung überprüft und weitergeführt. Aufgrund verschiedener Überbauungsstudien wurden die Überbauungsvorstellungen aktualisiert und die Überbauungsordnung neu erarbeitet.



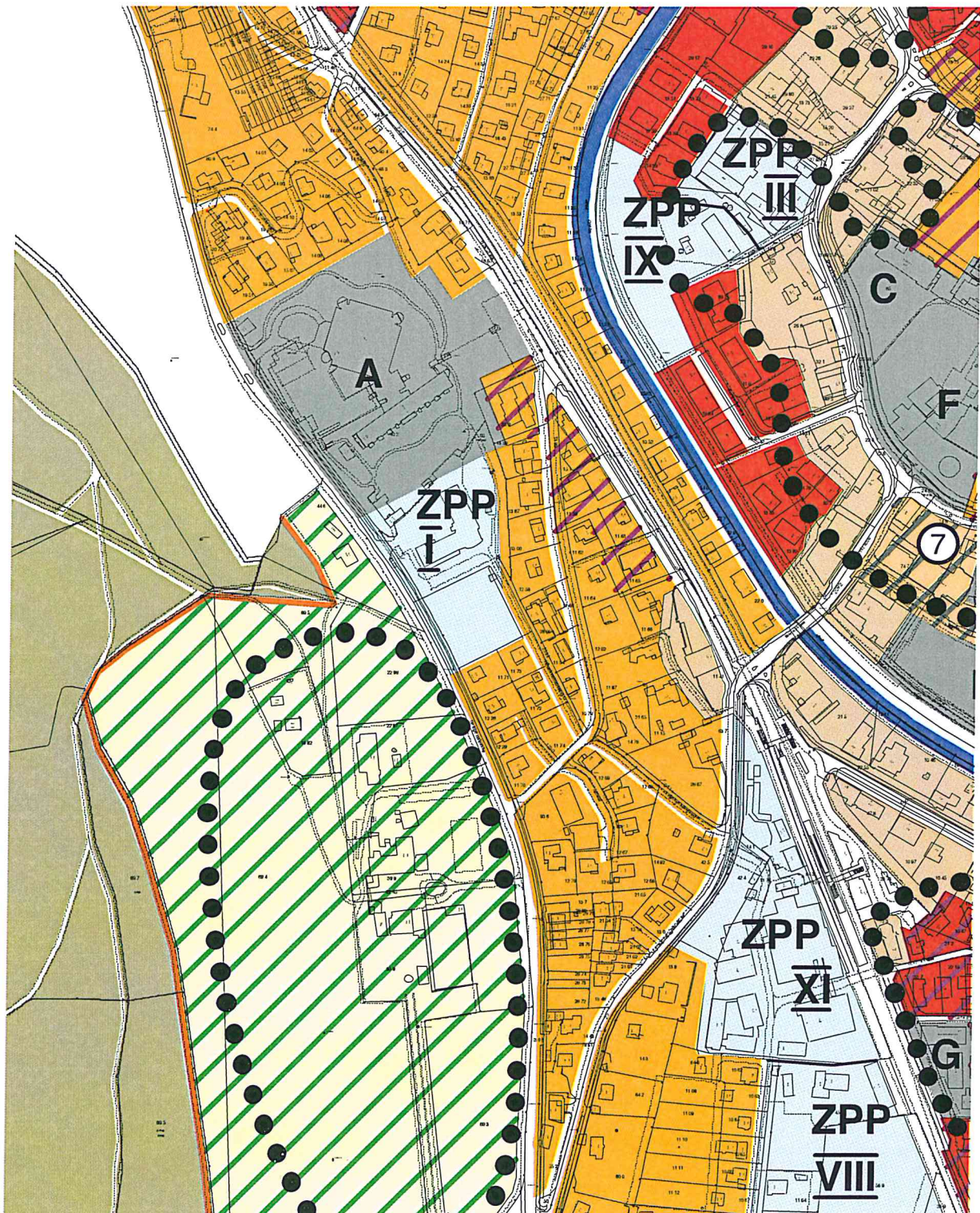
2. Termine

Oktober / November 2007	Wiederaufnahme der Planung
Dezember / Februar 2008	Entwicklung von Überbauungsstudien
März / April	Entwurf Überbauungsordnung (UeO)
Mai / Juni	Behandlung UeO in Kommissionen und Gemeinderat
Juli	Fertigstellen der Vorprüfungsunterlagen, Einreichen zur Vorprüfung
Juli - September	Vorprüfung Kanton
Oktober	abschliessende Vorprüfung
November/Dezember 08/Januar 09	Bereinigung der UeO
Februar / März	öffentliche Planauflage
April	Beschluss UeO durch Gemeinderat
April	Einreichen UeO an Kanton zur Genehmigung

3. Planungsrechtliche Grundlage

Ausschnitt Zonenplan

Für das Gebiet «Altes Spital» wurde gemäss planungsrechtlicher Grundordnung der Gemeinde Belp eine Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. I) erlassen.



Baureglement

Im Anhang 2 «Zonen mit Planungspflicht» des Baureglements vom 9. August 2007 werden für die ZPP Nr. I «Altes Spital» folgende Vorschriften festgelegt:

1 Mit der ZPP Nr. I „Altes Spital“ wird folgender Planungszweck verfolgt:

Zweck

- Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild;
- Eingliederung in bestehende Überbauung;
- Freihaltung der Hangkante;
- Abschirmung der Überbauung vor der Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsachse;
- Verwendung erneuerbarer Energie.

2 Es sind alle Nutzungen erlaubt, die einen Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen des Altersheims und des Bezirksspitals aufweisen, und die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich über ein in der Wohnzone W2 hinzunehmendes Mass beeinträchtigen. Ausserdem ist die Wohnnutzung gestattet.

Nutzung

3 Die Bruttogeschossfläche (Art. 93 Abs. 2 BauV) darf 5000 m² nicht übersteigen. Es gelten nur folgende baupolizeiliche Masse:

- Geschoszahl 2
- Gebäudehöhe 7.0 m

Für Wohnbauten ist die Einhaltung der zulässigen Beschattungsdauer im Planerlass- oder im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4 Die zulässige Nutzung kann innerhalb der bestehenden Bauten und Ergänzungsbauten oder aber nach Abbruch der bestehenden Gebäude in einer Neuüberbauung realisiert werden.

Gestaltung

Für den Fall einer Wohnnutzung ist eine Überbauung als verdichteter Wohnungsbau vorgeschrieben, die Gebäude sind mit Zusammenbau zu gruppieren, die Einzelbauweise ist untersagt. Die Aussenräume sind in gemeinsame Haus- und Garagenvorplätze, einen Grünbereich entlang der Hangkante mit Spielwiese und Aussichtspunkt, Sitzgelegenheit mit Feuerstelle sowie private Gärten zu gliedern.

Lärmschutzmassnahmen entlang der Seftigenstrasse müssen einzelne Durchblicke (Aussicht) vom Trottoir ermöglichen.

5 Für die Erschliessung steht ausschliesslich die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Verfügung. Die Erstellung einer Spur für Linksabbieger und eine entsprechende Korrektur in der Führung der Seftigenstrasse werden für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen vorbehalten. Vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten ist die Bedürfnisfrage mit den zuständigen Instanzen zu klären. Die Parkierung ist in einer Gemeinschaftsgarage und für Besucher auf einem zugehörigen Sammelparkplatz unterzubringen.

Erschliessung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat ab bestehender Leitung in der Seftigenstrasse zu erfolgen.

Die ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist im Trennsystem zu entwässern.

Der Krankenhausweg ist zweckmässig mit den Fussgängeranlagen des Altersheims und Bezirksspitals Belp zu verbinden.

6 Einsatz erneuerbarer Energien:

In der ZPP Nr. I „Altes Spital“ ist die Verwendung erneuerbarer Energien für die Wärmeerzeugung sowie eine weitgehende Nutzung der Abwärme vorgeschrieben. Es besteht eine Anschluss- und Wärmeübernahmeverpflichtung nach dem jeweiligen Bedarf und im Ausmass der im Altersheim und Bezirksspital zum entsprechenden Zeitpunkt verfügbaren Reserve aus der Wärmeerzeugungsanlage und der Abwärmenutzung. Ein zusätzliches System zur Abdeckung des restlichen Energiebedarfes kann auf nicht erneuerbaren Energien basieren. Mit der Baueingabe ist ein Energiekonzept einzureichen. Im Weiteren wird auf die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und die Allgemeine Energieverordnung verwiesen.

Energie

7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Lärm

4. Bebauungskonzept

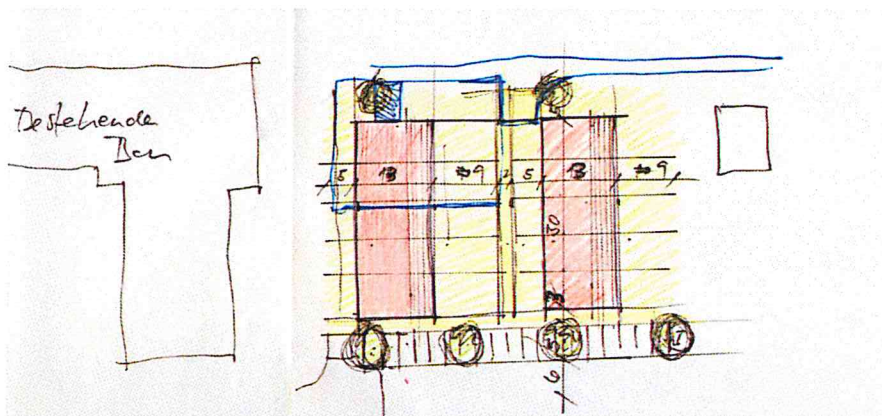
Situation

Das Areal des Alten Spitals bleibt mit Bauten, Aussenräumen und Erschliessung weitgehend unverändert. Auf der südöstlich vorgelagerten Spitalwiese in der Grösse von rund 3'300 m² soll eine zweigeschossige verdichtete Wohnüberbauung entstehen. Eine Überbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

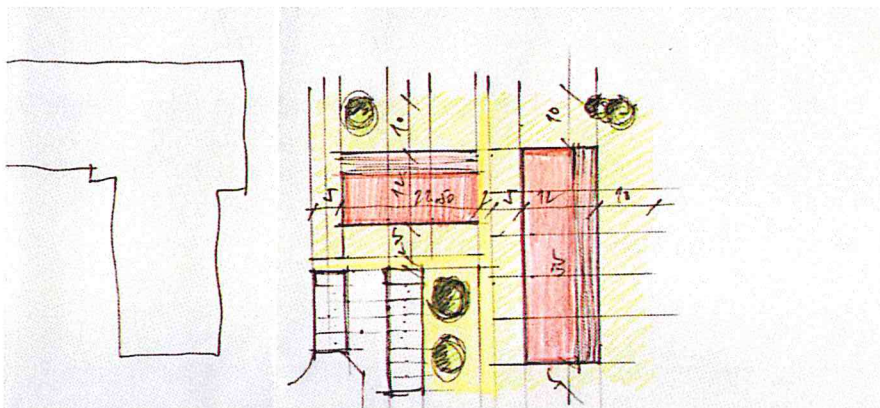
Die Verkehrserschliessung erfolgt über die bestehende Zufahrt, die Parkierung wird parallel zur Seftigenstrasse im lärmbelasteten Bereich angeordnet.

Baukörper

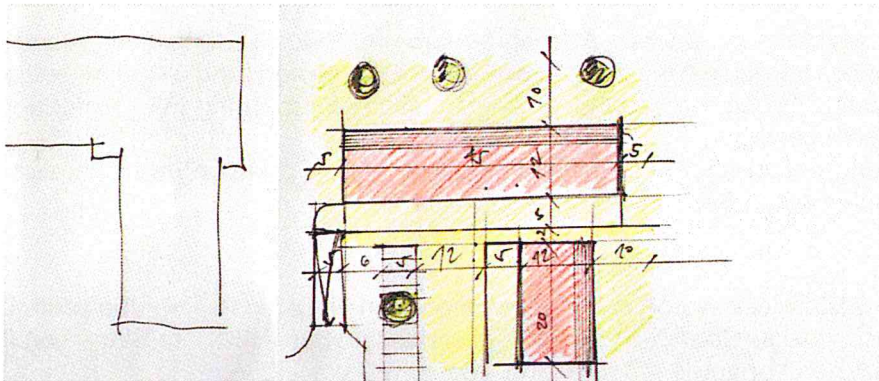
Die Überbaubarkeit der Spitalwiese wurde mittels verschiedenen Nutzungstudien überprüft. Diese zeigen, dass zweigeschossige Gebäude mit (Dachgeschossausbau/Attika) im Sinne von Reihenhäusern in verschiedenen Varianten möglich sind, wie zum Beispiel:



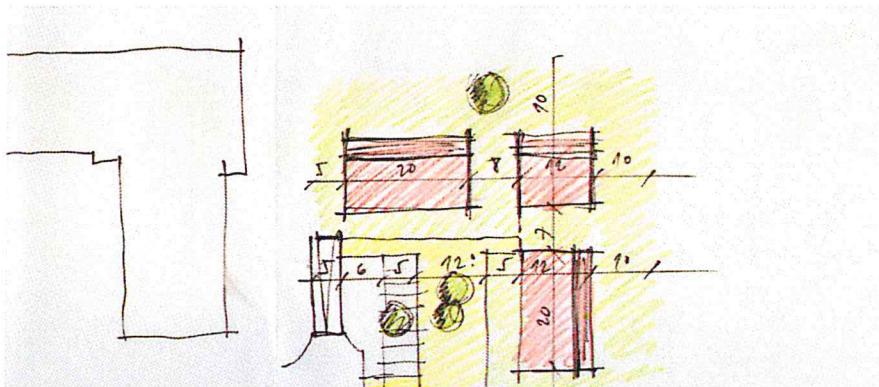
Variante 1
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 2
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 3
2,5 G
1'750 m² BGF



Variante 4
2,5 G
1'750 m² BGF

Im Vordergrund der Diskussion steht Variante 1. Da heute der künftige Nutzer/Investor des Areals nicht bekannt ist, sollen die Überbaumungsmöglichkeiten in der UeO nicht zu stark eingeschränkt werden. Aus diesen Gründen wurde ein generelles Baufeld über einen grossen Bereich festgelegt, innerhalb dessen die einzelnen Gebäude, Aussenräume und Wegverbindungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen sind.

Die Begrenzung der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss ZPP-Vorschriften verhindert eine Übernutzung des Areals. Von der total zugelassenen BGF von 5000 m² verbleiben für die Wohnbebauung in Sektor II 1700 m². Die restlichen 3300 m² BGF sind bereits im bestehenden Altbau des Spitals in Sektor I konsumiert.

Die bestehende Trafoanlage am Krankenhausweg bleibt bestehen.

Erschliessung

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt für beide Sektoren über die bestehende Zufahrt ab Seftigenstrasse. Sektor II wird auf einer Erschliessungsachse parallel zur Seftigenstrasse erschlossen, mit Abstellplätzen für Autos, Motorrädern, Rollern und Velos in einem überdachten Unterstand. Eine Autoeinstellhalle ist aus topografischen und finanziellen Gründen nicht zweckmässig.

An der Erschliessungsachse liegen auch neue offene Besucherparkplätze für Sektor I.

Mit einem siedlungsinternen Fussweg innerhalb Baufeld B wird eine Verbindung zum Krankenhausweg geschaffen. Hier liegt auch ein Wendepunkt für Gemeindefahrzeuge.

Lärmbelastung

Eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung der Seftigenstrasse (durch die B+S-Ingenieur AG Bern im April 2007) hat folgendes Resultat ergeben:

- Festlegung Gesamtverkehr Seftigenstrasse:
DTV 2007 von 4500 Fz/24h ergibt einen Stassenlärmpegel von 72 dB am Tag bzw. 60 dB in der Nacht (massgebend ist der Nachtlärm).
- Um die massgebenden Grenzwerte einzuhalten sind folgende Strassenabstände für Wohnbauten ab Strassenachse einzuhalten:
 - Neueinzonung ES II (PW): 32 m
 - Umzonung ES II (IGW): 10 m
 - Neueinzonung ES III (PW): 10 m
 - Umzonung ES III (IGW): 5 m
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bestehende Zone (ZPP) mit einer Empfindlichkeitsstufe ES II. Es gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) und ein Strassenabstand von 10,0 m. Der vorgesehene Gebäudeabstand gemäss Überbauungsplan ist wesentlich grösser.

Fazit: Da der minimale Gebäudeabstand ab Strassenachse gemäss Überbauungsplan über 20 m beträgt, ergeben sich bezüglich Lärmbelastung keine Probleme für die künftige Überbauung. Es sind keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

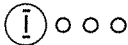
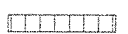
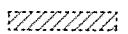
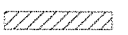
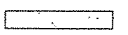
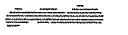
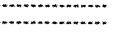
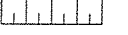
5. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan und aus Überbauungsvorschriften. Die Vorschriften regeln alle Inhalte, die nicht im nachstehenden Überbauungsplan dargestellt sind.

Überbauungsplan



Legende zum Überbauungsplan

Festlegungen	
	Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
	Bezeichnung Sektor/ Sektorengrenze
	Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
A	Bezeichnung Baufeld
2G	Anzahl Geschosse
	Bereich für unbewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten
	Bereich überdachte Garagierung für Autos, Roller, Motorräder und Velos
	Erschliessungsbereich
	Bereich für Besucherparkplätze
• 556.30	Terrainhöhenkoten
	Zufahrt
	Detailerschliessung mit Wendeplatz und Absperrpfosten
	öffentliche Fusswegverbindung (Detailerschliessung)
	siedlungsinterne Wege und Plätze
	Bereiche für Aussichtsplatz, Kinderspielplatz, Feuerstelle, Spielwiese
	Bereich Containerabstellplatz
	Grünbereiche
	bestehende Hochstammbäume
	Pflanzbereiche Bäume
	Pflanzbereiche Hecke
X: 604319.83 Y: 193306.18	Landeskoodrinen der Eckpunkte des Baufeldes B
7.65	Referenzvermassung
Hinweise	
	siedlungsinterne Fusswegverbindung (Festlegung im Baubewilligungsverfahren)
	bestehende Gebäude
	Hangkante
A	Bezeichnung Schnitt

Terrainschnitte

Zum besseren Verständnis des Überbauungsplans sind nachstehend zwei typische Terrainschnitte dargestellt.



Einwohnergemeinde Belp

Altes Spital Belp Schema Terrainschnitte bestehend

20. November 2008

Mst. 1:200

[Höhenkoten $\pm 0.3m$]

Adrian Strauss

Büro für Raumplanung und Städtebau

Opligenstrasse 54

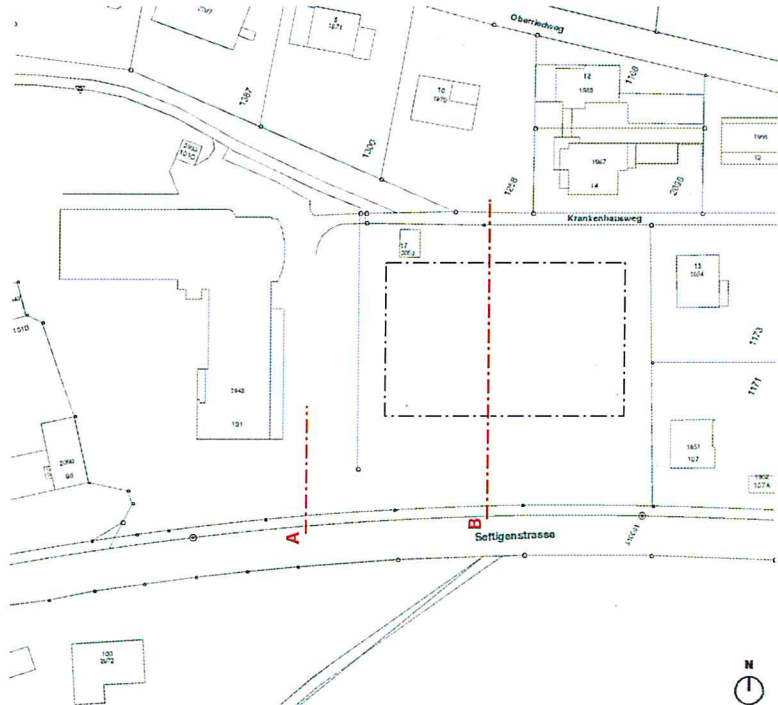
3000 Bern 25

info@straussplan.ch

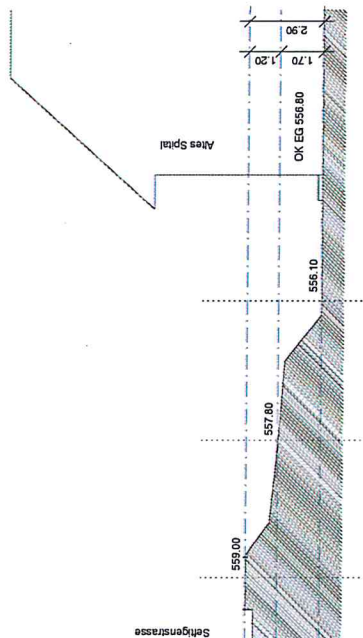
Tel 031 335 10 10

Fax 031 335 10 11

www.straussplan.ch



Situation 1:1'000



Einwohnergemeinde Belp



Altes Spital Belp
Schema Terrainschnitte **neu**

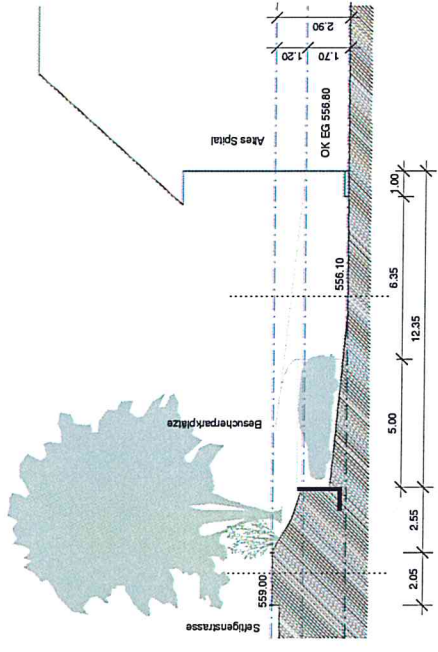
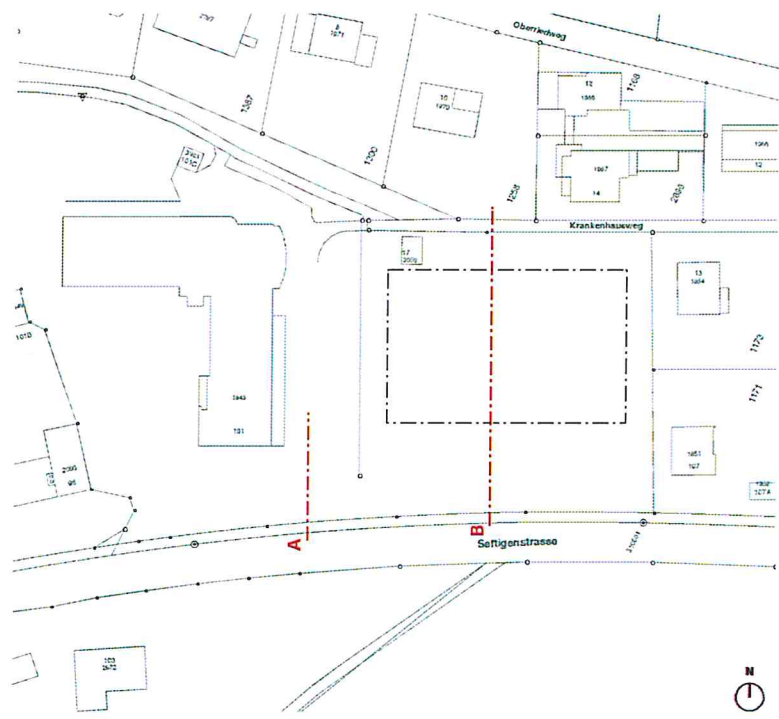
20. November 2008

Mst. 1:200

[Höhenkoten ± 0.3m]

Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau

Opfingenstrasse 54
3000 Bern 25
Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
Info@straussplan.ch
www.straussplan.ch



Terrainschnitt A

Situation 1:1'000

