



# Änderung ZöN Lerchenbühl

ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE ORDENTLICHE ÄNDERUNG BEINHÄLTET:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

WEITERE UNTERLAGEN

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Exemplar Auflage, 01. April 2026  
Baudirektion Burgdorf

**Auflageexemplar**

**Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung**

Felix Haller, Senior Projektleiter Stadtentwicklung

**Planung**

ecoptima ag, Hansjakob Wettstein, Sandra Meier

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Eigentümerstrategie .....	6
1.3	Problemstellung .....	6
<b>2.</b>	<b>Bau- und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>8</b>
2.1	Baurechtliche Grundordnung .....	8
2.1	Ortsbildschutz .....	10
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung.....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV) .....</b>	<b>12</b>
4.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht.....	12
4.2	Orts- und Landschaftsbild .....	13
4.3	Bauinventar .....	14
4.4	Verkehr.....	14
4.5	Wald und Waldabstand.....	15
4.6	Lärmschutz .....	15
4.7	Ver- und Entsorgung .....	15
4.8	Archäologische Fundstelle .....	16
4.9	Nicht ionisierende Strahlung.....	16
4.10	Weitere Themen .....	16
<b>5.</b>	<b>Planerlassverfahren .....</b>	<b>16</b>
5.1	Verfahrensart, Termine.....	16
5.2	Planerlassverfahren .....	17

## Abkürzungsverzeichnis

ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
ES	Empfindlichkeitsstufe
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern
KDP	Kantonale Denkmalpflege

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Stiftung Lerchenbühl Im Lerchenbühl werden schulpflichtige Jugendliche unterrichtet, deren Förderbedarf die Möglichkeiten der öffentlichen Schulen übersteigt. Dabei werden diese auf dem Weg zum erfolgreichen Schulabschluss und zur Berufswahlreife unterstützt.

Mit unterschiedlichen Wohnmodellen und -formen werden die Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf ihrem Weg in die Zukunft begleitet. Lebenspraktische, soziale und persönliche Bereiche, Freizeitgestaltung sowie Sport werden individuell gefördert und entwickelt. Zu diesem Zweck bestehen auf dem Areal neben Wohn- und Schulungsräumen auch Werkstätten und eine Gärtnerei.

Planungsabsicht Die in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) liegenden Bauten und Anlagen auf dem Areal Lerchenbühl (Parzelle Nr. 1678) sollen in den nächsten 20 Jahren in mehreren Schritten an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Dazu bedarf es einer Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Im Zuge dessen soll das nordöstlich angrenzende Wohnhaus (Parzelle Nr. 1677) von der ZöN in eine Wohnzone umgezont werden. Das Wohnhaus ist nicht im Besitz der Stiftung Lerchenbühl. Die Stiftung hat für ihre Nutzung ebenfalls keinen Bedarf an diesem Grundstück.

Planungsperimeter Der Planungsperimeter befindet sich westlich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie der BLS und grenzt an das Wohnquartier «Choserfeld». Das Areal ist im Osten über den Lerchenbühlweg erschlossen und grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Vier Bushaltestellen liegen in Gehdistanz.



Abb. 1 Luftbild mit Planungsperimeter (gelb) und Parzellengrenzen (weiss), Quelle: geoadmin.ch, eigene Darstellung

#### Eigentumsverhältnisse:

- Parzelle Nr. 1678: Stiftung Lerchenbühl in Burgdorf
- Parzelle Nr. 1677: BLS Netz AG in Bern

## 1.2 Eigentümerstrategie

### Vision

Um den Betrieb langfristig zu sichern und betriebsinterne Abläufe zu optimieren, besteht ein Anpassungsbedarf an den Infrastrukturen der Stiftung Lerchenbühl. Im Jahr 2021 wurden betriebserhaltende Massnahmen umgesetzt. Für die langfristige Weiterentwicklung wurde eine Vision mit folgenden betrieblichen Zielen verfasst:

- Reduktion Wohnangebot für Jugendliche bzw. Integration in Stadt und Gesellschaft
- Erstellungspflicht Neubau Wohnen Kinder und Jugendliche bis 2026
- Attraktivierung und Erweiterung des Ausbildungsangebots mit Kooperationsbetrieben vor Ort
- Ausbau des Schulangebots, Vergrösserung der Anzahl Klassen

### Bebauungskonzept

Basierend auf dieser Vision wurde 2022 ein Workshopverfahren zur strategischen Planung der Infrastruktur durchgeführt. In dessen Rahmen erarbeitete das Büro Rolf Mühlethaler unterstützt von einer Begleitgruppe ein Bebauungskonzept. Dieses umfasst insgesamt fünf Bausteine, die in vier Schritten bis 2048 umgesetzt werden sollen:

Baustein 1	Neues Wohnen ca. 30 Plätze	2026
Baustein 2a	Erweiterung Schule auf ca. 12 Klassen	2032
Baustein 2b	Umzug Verwaltung in alten Schultrakt	2032
Baustein 3	Gewerberiegel bei Gärtnerei	2038
Baustein 4	Aufstockung Hauptgebäude	2048

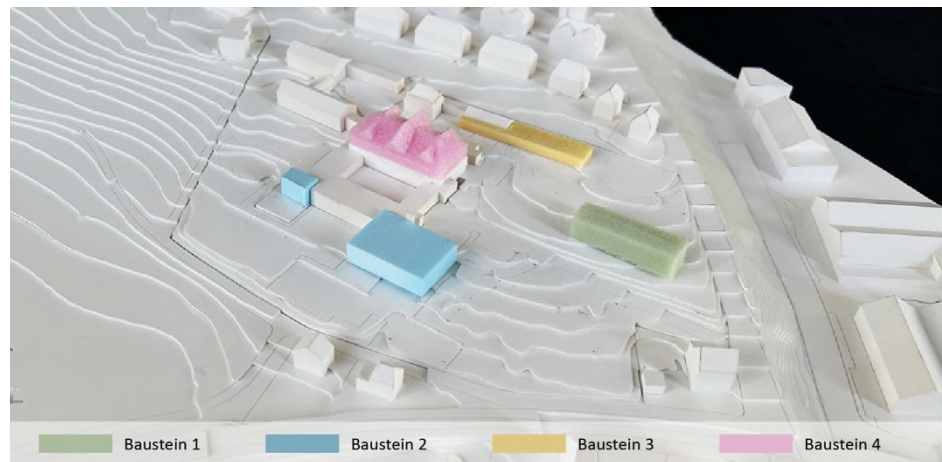


Abb. 2 Modell mit Bausteinen, Quelle: Ergebnis Workshopverfahren vom 1. Dezember 2022, rolf mühlethaler architekt bsa sia

## 1.3 Problemstellung

Heute werden die Werkstätten und die Gärtnerei überwiegend von der Stiftung Lerchenbühl betrieben. Zukünftig wird eine engere Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbe angestrebt. Die Ausbildung und Arbeit in den Werkstätten und der Gärtnerei sollen verstärkt durch gewerbliche Betriebe unterstützt werden. Damit soll ein Netzwerk geschaffen werden, welches zu einer langfristigen Eingliederung der Schüler:innen in die Berufswelt führen soll. Sobald an den bestehenden Werkstätten und der Gärtnerei baubewilligungspflichtige

Veränderungen vorgenommen werden, ist die Zonenkonformität in der ZÖN 1.1 in Frage gestellt. Ähnliches gilt für die Wohnnutzung.

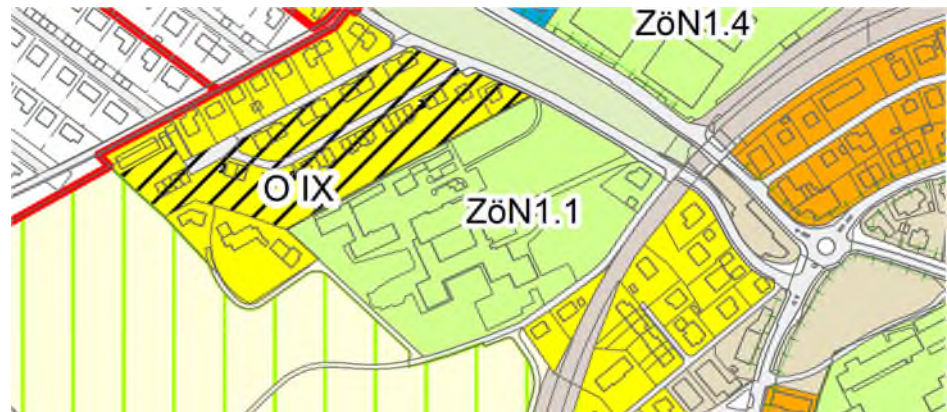
Um dieser Problemstellung rechtzeitig zu begegnen, soll die heute rechtskräftige Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN 1.1 durch die neue ZÖN 1.5 abgelöst werden. Diese regelt die zulässigen Nutzungen auf dem Areal Lerchenbühl. Neben Ausbildungsstätten sollen in der ZÖN 1.5 auch explizit die im Zusammenhang mit der Bildung stehenden Wohnräume, Werkstätten und Gärtnereien zulässig sein. Ebenfalls sind eingeschränkte gastgewerbliche Angebote zulässig.

## 2. Bau- und planungsrechtliche Situation











### 2.1 Baurechtliche Grundordnung

#### Zonenplan 1

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan 1 der Stadt Burgdorf ist das Planungsgebiet der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 1.1 zugewiesen. Östlich und westlich grenzt es an die Wohnzone W2 und südlich an die Landwirtschaftszone mit überlagerndem Landschaftsbildgebiet. Zusätzlich befindet sich nordwestlich das Ortsbildschutzgebiet O IX (Baugruppe Q «Gnoss, Siedlung Lerchenbühl»).



Legende

	Wohnzone 2		Zone für öffentliche Nutzungen		Überbauungsordnung
	Wohnzone 3		Landwirtschaftszone		Strassenraumbepflanzung
	Mischzone 3a		Ortsbildschutzgebiet		
	Arbeitszone 20m		Landschaftsbildgebiet		

#### Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 ist auf der Parzelle Nr. 1677 ein erhaltenswertes Gebäude eingetragen. In der Umgebung des Planungsbereichs sind weitere Objekte des Kantonalen Bauinventars (K-Objekte) sowie die Baugruppe Q (vgl. Ziff. 4.3 «Bauinventar») bezeichnet. Nördlich des Planungsgebiets im Bereich des Waldes ist ein Gefahrengbiet mit mittlerer Gefährdung festgelegt.



Legende

	mittlere Gefährdung		Anhangobjekt
	geringe Gefährdung		Baugruppe
	schützenswerter Bau		historische Verkehrswege lokale Bedeutung
	erhaltenswerter Bau		Trockenstandort lokale Bedeutung
			Wald

Die Bestimmungen zur ZÖN 1.1 sind in Art. 43 des rechtsgültigen Baureglements der Stadt Burgdorf festgelegt:

<b>Zweck</b>
Kindergärten, Schulen, Turnhallen, Kinderhorte und -krippen
<b>Grundzüge der Überbauung</b>
Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3b. *
<b>Grundzüge der Gestaltung</b>
Für die Projektierung von Neubauten gilt ein Spielraum analog denjenigen für Zonen mit Planungspflicht ZPP gemäss Art. 52 Abs. 3 BR; es ist ein entsprechendes Verfahren gemäss Art. 52 Abs. 4 ** durchzuführen. Es gelten die Grundsätze von Art. 52 Abs. 5 ** BR. ***
<b>ES</b>
II

* Art. 42 Nutzungsmass der Bauzonen						
	kGA in m	gGa in m	GL in m	Fh tr in m	Fh A in m	VG max.
M3b	3.6 <sup>2</sup>	–	–	11.5	15.5	3
<sup>2</sup>	Gegenüber Zonen, in denen ein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben ist, erhöht sich der Grenzabstand um die Hälfte. Der Mehrabstand ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei störenden Betrieben kann die Baubewilligungsbehörde eine Vergrösserung des Mehrabstands verlangen.					
**	Verweis Artikel veraltet, geringfügige Anpassung (vgl. Ziff. 3 «Planungsrechtliche Umsetzung»)					
***	Art. 52 Zone mit Planungspflicht					
Abs. 3	Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung oder eines Preisgerichtes bzw. Beurteilungsgremiums eine Erhöhung der Dachkote (max. + 3.0 m) und der Anzahl Vollgeschosse (max. + 1) gestatten. Im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf können zusätzlich max. 1 bis 2 Vollgeschosse (bis 6.0 m Dachkote) zusätzlich zur geregelten Kote gestattet werden.					
Abs. 5 alt Abs. 4	Als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung ist ein Verfahren zu wählen, das eine qualitativ hochstehende Planung, Projektierung und Ausführung gewährleistet und die ausgewogene Berücksichtigung aller Interessen sicherstellt. Der Gemeinderat kann auf Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung auf dieses Verfahren verzichten, sofern ein Projekt von hoher Qualität (städtebauliche, architektonische, funktionelle und wirtschaftliche Aspekte) vorgelegt wird.					
Abs. 6 alt Abs. 5	Für alle Zonen mit Planungspflicht gelten zumindest die folgenden Gestaltungsgrundsätze:					
	a) Es muss eine sorgfältige Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes nachgewiesen werden. Die Übergänge zu den angrenzenden Gebieten, speziell im Bereich der Siedlungsränder, sind besonders sorgfältig auszubilden.					
	b) Die Aussenräume sind ein wesentlicher Bestandteil der Überbauungskonzepte. Städtebauliche Elemente wie Plätze, Gassen, Alleen usw. sollen dazu beitragen, dass das städtebauliche Konzept auch nach der Realisierung ablesbar ist.					
	c) Bei der Projektierung von Wohnraum sind eine hohe Wohnqualität und Sicherheit in den öffentlichen Aussenräumen anzustreben.					

- d) Es sind durchgrünte Aussenräume mit hohem ökologischem Wert, insbesondere im Bereich von Kinderspiel-plätzen, Aufenthaltsbereichen, entlang der Fusswege und von Parkierungsanlagen sicher-zustellen.
- e) Die Begrenzung der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Aus-senräume muss klar definiert werden.
- f) Eine gute Erreichbarkeit ist zu gewährleisten.
- g) Wo nicht anders geregelt, ist ein Attikageschoss gemäss Art. 38 Abs. 6 BR zulässig

## 2.1 Ortsbildschutz

### ISOS

Die Stadt Burgdorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Planungsperimeter befindet sich in der Umgebungsrichtung XI. Das Zentrum Lerchenbühl ist als Hinweis im ISOS bezeichnet. Nördlich angrenzend ist eine Baugruppe eingetragen.

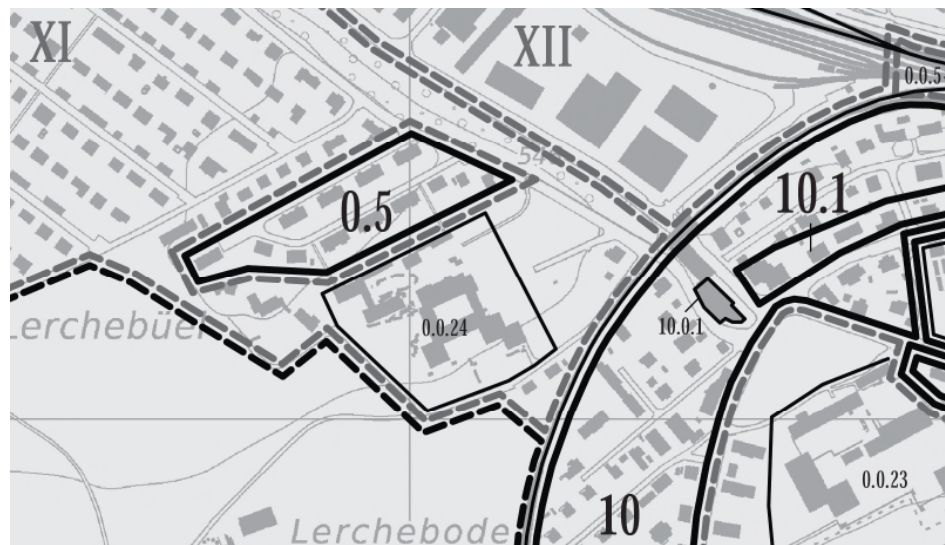


Abb. 3 Ausschnitt ISOS Burgdorf

Nr.	Erhaltungsziel	Beschrieb
XI	b – Erhalt der Eigenschaften	Meienfeld, Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, v. a. 2. H. 20./21. Jh.
0.024	Hinweis	Bildungs- und sozialpädagogisches Zentrum Lerchenbühl, mehrheitlich 2. H. 20. Jh.
0.5	A – Erhalt der Substanz	Eisenbahner-Genossenschaftssiedlung Lerchenbühl, unterschiedliche Haustypen in einheitlichem Habitus mit Mansardwalmdach, 1912

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

Absicht

Mit der Erweiterung und Präzisierung der ZÖN-Vorschriften sollen diese auf die heute bestehenden Nutzungen abgestimmt und die Eigentümerstrategie der Stiftung Lerchenbühl berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 1677 von der ZÖN in eine Wohnzone überführt.

Änderung Zonenplan

Der Planungsperimeter umschliesst die Parzellen Nr. 1677 und Nr. 1678, welche aktuell der ZÖN 1.1 zugewiesen sind. Die Parzelle Nr. 1678 wird der neuen Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN 1.5 zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1677 wird in die Wohnzone W2 umgezont.

Legende (folgt noch)

-  Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
-  Wohnzone 2
-  Zone für öffentliche Nutzungen
- Hinweise**
-  Mischzone 3a
-  Landwirtschaftszone
-  Ortsbildschutzgebiet OIX
-  Landschaftsbildgebiet
-  Strassenraumbepflanzung
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Gleisanlagen
-  Wald

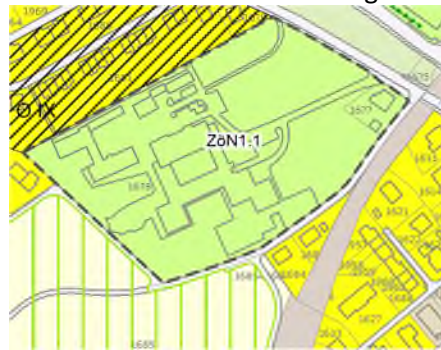


Abb. 4 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 1



Abb. 5 Ausschnitt Änderung Zonenplan 1

Die Parzelle Nr. 1678 wird in die neue ZÖN 1.5 umgezont, welche explizit für das Areal der Stiftung Lerchenbühl konzipiert wird. Im Baureglement werden entsprechende Bestimmungen zur neuen ZÖN 1.5 festgelegt. Die zulässigen Nutzungen ermöglichen die langfristige Entwicklung des Areals Lerchenbühl.

Die Umzonung der Parzelle Nr. 1677 zu einer Wohnzone entspricht einer Angleichung an die tatsächliche Nutzung der Parzelle. Die Wohnzonen im näheren Umfeld sind ebenfalls der Wohnzone W2 zugewiesen, wodurch diese auch für die Parzelle Nr. 1677 angewendet werden soll. Das bestehende Gebäude hält die baupolizeilichen Masse der W2 ein.

Durch die Umzonung der Parzelle Nr. 1677 von der ZÖN 1.1 in die Wohnzone W2 wird die Gesamtfläche aller im Zonenplan entsprechend bezeichneten Zonen für öffentliche Nutzungen abnehmen. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1677 stand jedoch nie für eine öffentlichen Nutzung zur Verfügung und es bestanden auch nie entsprechende Absichten. Die Stiftung Lerchenbühl verfügt arealintern über ausreichende Nutzungsreserven. Somit entspricht die Umzonung einer Anpassung an die tatsächliche Nutzung auf der Parzelle.

Änderung Baureglement

#### Neue ZÖN 1.5:

Aufgrund der angepassten Eigentümerstrategie mit Überbauungskonzept auf dem Areal Lerchenbühl ist die Zonenkonformität zukünftig fraglich. Daher wird eine neue ZÖN 1.5 eingeführt, welche die entsprechenden bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veränderungen schafft.

Zweck: Neben Ausbildungsstätten sind in der ZÖN 1.5 auch im Zusammenhang mit der Bildung stehende Wohnräume, Werkstätten und Gärtnereien zulässig.

Die bereits heute vorliegenden Nutzungen auf dem Areal werden somit in die Bestimmungen zur ZÖN 1.5 aufgenommen. Der Passus «im Zusammenhang mit der Bildung stehende Werkstätten und Gärtnereien» beinhaltet auch den Verkauf von auf dem Areal hergestellten Produkten sowie Dienstleistungen und eingeschränkten gastgewerblichen Angeboten, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptzweck Bildung stehen. Damit sollen der Kontakt nach aussen verstärkt, die Integration gefördert und die Tragbarkeit verbessert werden. Die gastgewerblichen Einschränkungen beziehen sich auf das Angebot, die Öffnungszeiten sowie die Anzahl Gäste. Dabei geht es darum, ein gastgewerbliches Angebot zu ermöglichen, die Auswirkungen auf das Umfeld und das Quartier jedoch begrenzen zu können.

Grundzüge der Überbauung: Die Bestimmungen der ZÖN 1.1 werden übernommen. Somit gelten weiterhin die entsprechenden Bestimmungen zur Mischzone 3b.

Grundzüge der Gestaltung: Die Bestimmungen der ZÖN 1.1 werden übernommen, wodurch sich keine Veränderung gegenüber den heute rechtsgültigen Bestimmungen ergeben.

ES: Die neue ZÖN 1.5 wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Diese ES ist aufgrund der zulässigen Nutzungen erforderlich, insbesondere aufgrund der im Zusammenhang mit der Bildung stehenden Werkstätten und Gärtnereien. Gegenüber der ZÖN 1.1 wird die ES von II auf III erhöht.

Auch die Parzelle 1677 wird aufgrund des Verweises bei der Lärmempfindlichkeitsstufe in Art. 41 des Baureglement in eine ES III überführt, da das Grundstück in der ersten Bautiefe entlang der Bahnlinie ist.

#### Redaktionelle Änderungen:

Im Zuge der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), Genehmigungsdatum 5. Oktober 2022, wurde der Artikel 52 Zone mit Planungspflicht des Baureglement der Stadt Burgdorf geändert. Die Verweise in Artikel 43 wurde jedoch nicht auf die neue Absatznummerierung des Artikels 52 angepasst. Die entsprechende Anpassung der Verweise wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vorgenommen und das Baureglement entsprechend bereinigt.

Mehrwertabgabe Da mit der Planung das Nutzungsmass nicht geändert und die Nutzung weiterhin eine Zone für öffentliche Nutzung ist, ist durch die Planung keine Mehrwertabgabe geschuldet.

## **4. Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht**

Bund Die Umsetzung des Bebauungskonzeptes erfolgt im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt, indem durch eine Erweiterung der Infrastruktur das Angebot eine Erhöhung der Nutzungsvielfalt und der Nutzungsdichte erreicht wird. Durch die ergänzenden Nutzungen wird der Standort Lerchenbühl gestärkt und es werden neue Synergien geschaffen. Neue Gebäude und

Gebäudeteile werden innerhalb der bestehenden Bauzone erstellt, was zu einer Verdichtung nach innen führt. Es werden weder Fruchtfolgeflächen noch Kulturland beansprucht.

Kanton, Region	Das Areal Lerchenbühl ist weder im kantonalen Richtplan noch im Agglomerationsprogramm Burgdorf erwähnt. Die vorliegende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung steht im Einklang mit kantonalen und regionalen Planungen.
Kantonaler Richtplan	Die Parzelle Nr. 1677 wird von der Zone für öffentliche Nutzung ZÖN in eine Wohnzone umgezont. Es wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht, da die Parzelle bereits überbaut ist. Das Grundstück ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es befindet sich in der ÖV-Güteklasse C.
Entwicklungsleitbild der Stadt Burgdorf	<p>Das Leitbild vermittelt zentrale Inhalte und Werthaltungen für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Burgdorf. Es definiert die langfristig ausgerichteten Eckpfeiler der räumlichen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Entwicklung in Burgdorf. Es definiert drei Stossrichtungen, welche die drei Pfeiler der Nachhaltigkeit (Mensch, Wirtschaft und Raum bzw. Umwelt) abdecken. Diese werden mit insgesamt zwölf Strategien konkretisiert.</p> <p>Die geplante Entwicklung des Areals Lerchenbühl entspricht den folgenden vier Strategien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Strategie 1: Lebendigkeit durch Vielfalt pflegen</li><li>- Strategie 5: Qualitative Entwicklungsstrategie verfolgen</li><li>- Strategie 6: Innere Entwicklung durch Wandel und Verdichtung ermöglichen</li><li>- Strategie 11: Raum für Bevölkerungsbedürfnisse garantieren</li></ul>

#### **4.2 Orts- und Landschaftsbild**

Die Grundzüge der Überbauung richten sich bei der ZÖN 1.5 nach den baupolitischen Massen der Mischzone M3b. Diese traf bereits für die bisher geltende ZÖN 1.1 zu, wodurch sich die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber den heute zulässigen Massen nicht verändern.

Im Rahmen des dem Baukonzept zugrundeliegenden Workshopverfahrens wurde der optimalen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen.

### 4.3 Bauinventar

#### Lerchenbühlweg 7

Das Gebäude ist im kantonalen Bauinventar als erhaltenswertes Objekt aufgeführt. Durch die Umzonung von der ZÖN 1.1 in die Wohnzone W2 werden die zulässigen baupolizeilichen Masse verringert. Bei allfälligen Bauvorhaben sind die zuständigen kantonalen Stellen frühzeitig beizuziehen.



Abb. 6 Lerchenbühlweg 7, Quelle: Denkmalpflege des Kantons Bern

Die baupolizeilichen Masse der Bauzonen sind in Art. 42 des rechtsgültigen Baureglements der Stadt Burgdorf festgelegt:

	kGA in m	gGa in m	GL in m	Fh tr in m	Fh A in m	VG max.
W2	4.0	10.0	35	7.5	11.5	2
M3b	3.6	–	–	11.5	15.5	3

#### Baugruppe Q

Die Baugruppe Q «Burgdorf, Genoss, Siedlung Lerchenbühl» ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. Die markante Wohnanlage befindet sich an leicht erhöhter Lage gegenüber dem Planungsgebiet. Die vorliegende Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Baugruppe Q.



Abb. 7 Baugruppe Q, Quelle: Denkmalpflege des Kantons Bern

### 4.4 Verkehr

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Autobahnausfahrt Kirchberg ist rund 8 Fahrtminuten entfernt. Auf dem Areal sind Parkplätze vorhanden. Für den motorisierten Verkehr ist das Areal über den Lerchenbühlweg erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Eigentümerstrategie gemäss Ziff. 1.2 ist die Erschliessung für den motorisierten Verkehr auch zukünftig ab dem Lerchenbühlweg vorgesehen. Der Lerchenbodenweg ist eine wichtige Fuss- und Veloverbindung auf dem eine Zunahme des motorisierten Verkehrs nicht erwünscht ist.

#### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal Lerchenbühl befindet sich mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie C. Vier Bushaltestellen (Blatternweg, Lerchenbühlweg, Gsteighof und Nationalplatz) liegen in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof Burgdorf ist rund 1 Kilometer entfernt, was einer Gehdistanz von knapp 15 Minuten entspricht.

#### Fuss- und Veloverkehr

Der Zugang zum Areal Lerchenbühl ist mit dem Fuss- und Veloverkehr auf sicheren Wegen aus allen Richtungen möglich. Insbesondere die Fuss- und Veloverkehrsrouten entlang dem Bahntrasse (Lerchenbodenweg) ist eine viel genutzte Route, welche die unterschiedlichen Stadtteile von Burgdorf

miteinander verbindet. Massnahmen zur Aufwertung des Lerchenbühlwegs sind im Rahmen der 3. Generation des Agglomerationsprogramms vorgesehen.

**Auswirkungen der Planung** Die geplanten Erweiterungen auf dem Areal Lerchenbühl führen in Zukunft zu einer Zunahme der Raumnutzenden. Die Anzahl der Pendelnden zu den Stosszeiten wird trotz Zunahme der Anzahl Raumnutzenden nur in geringem Mass ansteigen, da mit dem Baustein 1 (neues Wohnen) ca. 20 Plätze auf dem Areal selbst realisiert werden sollen. Der zu erwartende Mehrverkehr durch den motorisierten Individualverkehr ist gering, da die Mehrheit der Raumnutzenden zu jung ist, um mit dem Auto unterwegs zu sein. Der Mehrverkehr kann von der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Der Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

#### **4.5 Wald und Waldabstand**

**Wald und Waldabstand** Die Parzelle Nr. 1525 gegenüber dem Lerchenbühlweg ist bewaldet. Der Waldabstand wird in Art. 25 bis 27 des kantonalen Waldgesetz geregelt. Dementsprechend gilt grundsätzlich ein Abstand von mindestens 30 Metern. Die zuständige kantonale Stelle kann im Baubewilligungsverfahren beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen.

Für den Baustein 1 (neues Wohnen ca. 30 Plätze) strebt die Stiftung voraussichtlich eine Unterschreitung des Waldabstands an.

#### **4.6 Lärmschutz**

**Lärmempfindlichkeitsstufe** In der ZÖN 1.1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, in der neuen ZÖN 1.5 wird die ES III gelten. Aufgrund der zulässigen Nutzungen (Werkstätten, Gärtnereien) auf dem Areal entspricht eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufen der Lärmschutzverordnung des Bundes, die für mässig störende Betriebe explizit die ES III vorsieht (Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV). Für die Umgebung sind gegenüber der heutigen Situation keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die mässig störenden Nutzungen bereits heute auf dem Areal stattfinden.

Mit der Umzonung der Parzelle 1677 in eine W2 ändert sich gemäss Art. 41 Abs. 1 Fussnote 2 des Baureglements auch die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in eine ES III.

**Bahnlärm** Durch die vorliegende Planung ist keine Neubeurteilung der Lärmsituation in Bezug auf den Bahnlärm erforderlich. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung zu erbringen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Das Areal ist bereits an die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen der Stadt angeschlossen. Für die zukünftige Nutzung ist die Infrastruktur hinreichend sicherzustellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

#### 4.8 Archäologische Fundstelle

Archäologische Fundstelle Auf der Parzelle Nr. 1678 ist im kantonalen Inventar eine archäologische Fundstelle verortet:

ID der Fundstelle:  
12759

Art der Fundstelle:  
Einzelfund

Name der Fundstelle:  
Lerchenbühl



Abb. 8 Ausschnitt archäologisches Inventar, Quelle: Geoportal Kanton Bern, Stand August 2024

Die Fundstelle liegt im westlichen Bereich des Areals Lerchenbühl. Die Fundstelle wird durch die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung nicht beeinträchtigt. Bei zukünftigen Bauvorhaben muss die archäologische Fundstelle entsprechend berücksichtigt werden.

#### 4.9 Nicht ionisierende Strahlung

Nicht ionisierende Strahlung Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Umgebung zum Bahntrasse der BLS. Durch die vorliegende Planung entstehen keine relevanten Veränderungen in Bezug auf die nicht ionisierende Strahlung, da die betroffene Parzelle Nr. 1677 bereits bebaut ist. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

#### 4.10 Weitere Themen

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung sind folgende Themen nicht relevant, da keine entsprechenden Aspekte von der Änderung betroffen sind:

- Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- Gewässer und Gewässerraum, Quellen und Grundwasserschutzzonen
- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Störfallvorsorge

### 5. Planerlassverfahren

#### 5.1 Verfahrensart, Termine

Beschlusskompetenz und Verfahrensart Die Einführung der neuen ZÖN 1.5 im Baureglement und die Änderung des Zonenplans erfolgen im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG. Dieses umfasst Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung durch den Stadtrat und Genehmigung durch den Kanton.

Terminplan 14. Oktober 2024 Startgespräch mit dem Amt für Gemeinde und Raumordnung des Kantons Bern (AGR)

Oktober bis Dezember 2024	Entwurf und Konsolidierung Planungsinstrumente
Januar 2025	Behandlung Bau- und Planungskommission, Beschluss Gemeinderat für Mitwirkung
29. April bis 01. Juni 2025	öffentliche Mitwirkung
23. Juni 2025	Beschluss Gemeinderat für Vorprüfung
8. Juli bis 8. Dezember 2025	kantonale Vorprüfung
Januar bis Februar 2026	Auswertung und Bereinigung nach Vorprüfung
März 2026	öffentliche Auflage
April 2026	Einspracheverhandlungen
Mai 2026	Beschluss Gemeinderat
Juni 2026	Beschlussfassung Stadtrat
anschliessend	Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR)

## 5.2 Planerlassverfahren

Startgespräch	Im Rahmen des Startgespräches vom 14. Oktober 2024 wurde das AGR über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Das AGR nahm Stellung und wies auf mögliche Stolpersteine hin.
Mitwirkung	Die Mitwirkung hat vom 29. April bis 1. Juni 2025 stattgefunden. Am 29. April hat zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen eingereicht worden. Bloss auf eine falsche Parzellennummer wurde hingewiesen, welche korrigiert wurde.
kantonale Vorprüfung	Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht sind keine Genehmigungsvorbehalte aufgeführt..
öffentliche Auflage	Die Planung erfordert eine öffentliche Auflage, in deren Rahmen schriftlich Einsprache erhoben werden kann. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.
Beschlussfassung	Die Beschlussfassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Stadtrat.
Genehmigung	Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.