



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeinde Burgdorf
Baudirektion
Postfach 1540
Lyssachstrasse 92
3400 Burgdorf

G.-Nr.: 2025.DIJ.15486

24. Februar 2026

**Burgdorf; Änderung Zonenplan 1, Umzonung Mischzone 3a in ZÖN Zone für öffentliche Nutzung 1.1, Aebimatte, Parzelle Nr. 1915, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. September 2025 ist bei uns die Änderung Zonenplan 1, Umzonung Mischzone 3a in Zone für öffentliche Nutzung 1.1 Aebimatte mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Ausschnitt Zonenplan 1 (angepasste Version vom 22. Oktober 2025)
- Erläuterungsbericht
- Änderung Baureglement
- Mobilitätskonzept
- Bericht Schulraumentwicklung Stadt Burgdorf

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 29. Oktober 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht vom 23. Februar 2026

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte

verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Die vorliegende Planung umfasst das Areal Aebimatte auf der Parzelle Nr. 1915. Die unbebaute Parzelle liegt nördlich der Schule Gsteighof, in welcher die Primar- und Oberstufe untergebracht sind. Das Areal Aebimatte ist heute der Mischzone 3a zugeteilt. Die geplante Schulnutzung erfordert eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN). Es ist deshalb eine Umzonung der Parzelle Nr. 1915 in die ZöN 1.1 gemäss Baureglement der Gemeinde Burgdorf beabsichtigt.

Es handelt sich vorliegend um eine sorgfältige Planung, bei der bereits diverse Vorabklärungen getroffen worden sind. Entsprechend gibt es wenig inhaltliche Rückmeldungen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Änderung Zonenplan 1, Umzonung Mischzone 3a in ZöN Zone für öffentliche Nutzung 1.1, Aebimatte, Parzelle Nr. 1915 zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Zonenplan

Gemäss den Unterlagen ist die Umzonung der Parzelle Nr. 1915 von der Mischzone 3a in die ZöN geplant. Der Änderungsperimeter der Zonenplanänderung umfasst aber noch weitere Parzellen, bzw. Parzellenteile, die in den Unterlagen nicht erwähnt sind. Es betrifft dies die Parzellen Nrn. 595, 666 sowie 422. Diese Parzellenteile waren bisher in der Mischzone 3a und sind in der Zonenplanänderung momentan als weisse Fläche ausgeschieden. Es ist zu klären, was auf diesen Flächen zukünftig für eine Nutzung gelten soll und entsprechend auch in den Unterlagen abzubilden / zu erläutern. (**GV**)

Falls es sich dabei um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, wäre diese in der Legende auch unter die Festlegungen zu verschieben. (**H**)

Der OIK IV weist noch darauf hin, dass der betroffene Teil der Parzelle Nr. 422 im Besitz des Kantons Bern (Tiefbauamt, TBA) ist. Das TBA hat langfristig kein Interesse an diesem Parzellenteil. Eine Abtretung kann aus Sicht des OIK diskutiert werden und sie sehen es als sinnvoll an, dass der Parzellenteil als Teilstück im Perimeter der Zonenplanänderung verbleibt. (**H**)

Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung, bzw. auch die Zonengrenzen, verlaufen nicht überall auf der Parzellengrenze. Dies betrifft sicher den öffentlichen Verkehrsweg über die Parzelle Nr. 1915, für die noch weissen Flächen ist es von der gewollten Nutzung abhängig. Wo die Zonengrenzen nicht parzellenscharf sind, sind diese zu vermessen. (**GV**)

4. Weitere Themen

Der OIK IV hat im Fachbericht verschiedene Hinweise für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren aufgeführt. Diese können direkt dem Fachbericht entnommen werden. (**H**)

5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\)](#) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 29. Oktober 2025
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis IV, Fachbericht vom 23. Februar 2026

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Ecoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Emmental
- AWA
- OIK IV