



**Änderung ZPP 25 «Alpina»
ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff BauG**

Mitwirkungsbericht

Burgdorf, 20.01.2026

Ausgangslage

Die ZPP 25 «Alpina» ist bereits seit gut 30 Jahren im Zonenplan verankert. In dieser Zeitperiode wurde jedoch keine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet und es wurden für einzelne Grundstücke Sonderlösungen gesucht, um Bauherrschaften von der Planungspflicht zu befreien und ohne Vorliegen einer UeO Baubewilligungen zu erteilen. Infolgedessen hat sich die Stadtentwicklung grundsätzliche Gedanken zur Aktualität und Richtigkeit dieser ZPP gemacht. Nach gemeinsamen Überlegungen und Gesprächen mit den Grundeigentümerschaften ist die Stadtentwicklung zum Schluss gekommen, dass eine Verkleinerung der ZPP sinnvoll und zielführend ist.

Die Änderung ZPP 25 «Alpina» erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG.

Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde gemäss Art. 58 des Baugesetzes des Kantons Bern durchgeführt. Sie fand vom 10. Oktober 2025 bis 10. November 2025 statt und wurde auf E-Publikation am 09.10.2025 publiziert und in der Baudirektion aufgelegt. Die Mitwirkung wurde auch online durchgeführt (E-Mitwirkung). Während der Mitwirkung sind zwei Stellungnahmen über das Portal E-Mitwirkungen eingegangen und es ist eine briefliche Stellungnahme eingegangen.

Zusammenfassung

Die Eingabe der «Grüne Partei Burgdorf» fordert unterschiedliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Thema Klima und Mobilität.

Die Eingaben der Privaten Grundeigentümerschaften fordern ein Belassen der drei Grundstücke in der ZPP oder eine Umzonung in die Zone M3a oder W2.

Die Stellungnahmen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet und die Kommentare eingetragen.

Aufgrund der Stellungnahmen werden keine materiellen Anpassungen bei den Projektunterlagen vorgenommen.

Kunz Kunath AG. Auf der Parzelle befinden sich zwei bestehende

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Zonenplan 1		
<p>1 Emanuel Sonder- egger 3400 Burgdorf</p>	<p>Antrag / Bemerkung Bei einer Umzonung aus der ZPP 25 sollen die Grenzabstände und Bauhöhenbeschränkungen der ZPP 25 beibehalten werden. Die aus der ZPP Alpina entlassenen Grundstücke 758, 759 und 760 werden in die Zone M 3b eingeteilt. Dies führt für die angrenzenden Grundstücke 758 und 760 zu nachteiligen Verschiebungen der Grenzabstände und Bauhöhen bei einem Neubau auf dem Grundstück 759.</p> <p>Begründung Eine Einteilung in die Zone M 3b würde für die bereits bebauten Grundstücke 758 und 760 ein bedeutender Nachteil wegen dem kleineren Grenzabstand (ZPP 10 m, danach 3.6 m) und der höheren möglichen Bauhöhe (ZPP 13.5 m, danach 15.0 m) für einen allfälligen Neubau auf dem Grundstück 759 bedeuten. Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken 758 und 760 sind zudem denkmalgeschützt. Eine dichtere und höhere Bebauung auf dem Grundstück 759 würde diese Bauten zurücksetzen. Zudem ist die Beschattung mit den zukünftig neuen Regeln deutlich verstärkt.</p>	<p><u>Grenzabstände:</u> Der Grenzabstand wird gegenüber den geltenden Vorschriften nicht reduziert. Die ZPP regelt noch gar keine Grenzabstände. Würde man die drei Grundstücke in die M3a umzonen, würde insbesondere der grosse Grenzabstand von 10 m ins Gewicht fallen und würde die bisherigen – gemäss ZPP geltenden – Möglichkeiten der Bebauung nach der Umzonung zu stark einschränken.</p> <p><u>Geschossigkeit / Höhenkote:</u> Nach der Umzonung sind nur 3 Vollgeschosse und ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig in der M 3b. In der ZPP wäre zudem folgender Spielraum möglich gewesen: Unter Art. 52 Abs. 3 BR legt das Baureglement für alle Zonen mit Planungspflicht fest, dass «der Gemeinderat 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)» gewähren kann. Mit der M3b ist dies nicht mehr der Fall, was zu Gunsten der Nachbargrundstücke ist.</p> <p><u>Denkmalgeschützte Bauten / Ortsbild:</u> Es ist richtig, dass im aktuellen ZPP-Perimeter, verschiedene schützenswerte Objekte bestehen. Bei den schützenswerten Objekten muss in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren die kantonale Denkmalpflege einbezogen und die Qualitätssicherung sichergestellt</p>

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
2 Stockwerkeigen- tümerschaft Bern- strasse 11	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, die Parzellen Nm. 758, 759 und 760 nicht der Mischzone 3b zuzuweisen, sondern entweder in der ZPP 25 „Alpina“ zu belassen, der Wohnzone W2 oder der Mischzone 3a zuzuweisen, um die städtebauliche Kohärenz und die Wohnqualität langfristig zu sichern. Die geplante Erhöhung der Bauhöhe sowie die Reduktion der Grenzabstände sind nicht mit der bestehenden Quartierstruktur vereinbar. Sie führen zu einer unverhältnismässigen baulichen Verdichtung, beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild und mindern die Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke erheblich.</p> <p>Begründung Die geplante Anpassung der ZPP hat signifikante Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die bauliche Dichte im betroffenen Gebiet. Die vorgesehene Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 15.5 m stellt eine Zunahme von zwei Metern gegenüber der bisherigen Regelung dar und verändert das Erscheinungsbild des Quartiers in wesentlichem Umfang. Das Umfeld ist überwiegend durch die Wohnzone W2 geprägt, in der eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig ist. Eine Höhe von 15.5 m fügt sich nicht in die bestehende Struktur ein. Die bisherige Begrenzung auf 13.5 m innerhalb der ZPP „Alpina“ wurde bewusst unterhalb der zulässigen Höhe der angrenzenden Mischzone 3a angesetzt, um einen harmonischen Übergang zu gewährleisten. Eine weitere Erhöhung würde diesen Ausgleich aufheben, die bestehenden Wohnbauten der W2-Zone überragen und das Orts- und Landschaftsbild durch überdimensionierte Baukörper</p>	<p>werden. Die maximale Gebäudehöhe und der Grenzabstand in der M 3b werden somit das städtebauliche Gesamtbild des Areals nicht beeinträchtigen.</p> <p><u>Grenzabstände:</u> Der Grenzabstand wird gegenüber den geltenden Vorschriften nicht reduziert. Die ZPP regelt noch gar keine Grenzabstände. Würde man die drei Grundstücke in die M3a umzonen, würde insbesondere der grosse Grenzabstand von 10 m ins Gewicht fallen und würde die bisherigen – gemäss ZPP geltenden – Möglichkeiten der Bebauung nach der Umzonung zu stark einschränken.</p> <p><u>Geschossigkeit / Höhenkote:</u> Nach der Umzonung sind nur 3 Vollgeschosse und ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig in der M 3b. In der ZPP wäre zudem folgender Spielraum möglich gewesen: Unter Art. 52 Abs. 3 BR legt das Baureglement für alle Zonen mit Planungspflicht fest, dass «der Gemeinderat 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)» gewähren kann. Mit der M3b ist dies nicht mehr der Fall, was zu Gunsten der Nachbargrundstücke ist.</p> <p><u>Denkmalgeschützte Bauten / Ortsbild:</u> Es ist richtig, dass im aktuellen ZPP-Perimeter, verschiedene schützenswerte Objekte bestehen. Bei den schützenswerten Objekten muss in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren die kantonale Denkmalpflege einbezogen und die Qualitätssicherung sichergestellt werden. Die maximale Gebäudehöhe und der Grenzabstand in der M 3b werden somit das städtebauliche Gesamtbild des Areals nicht</p>

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	<p>deutlich beeinträchtigen.</p> <p>Das betroffene Gebiet ist von Bauten der Mischzone 3a sowie der Wohnzone W2 umgeben. Durch die geplante Umzonung der Parzellen Nm. 758, 759 und 760 in die Mischzone 3b entstehen erweiterte bauliche Möglichkeiten, da dort anstelle der in der Mischzone 3a geltenden 10 Meter nur noch ein Grenzabstand von 3.6 Metern einzuhalten ist.</p> <p>Die Reduktion des Grenzabstands in Verbindung mit der zulässigen höheren Gebäudehöhe führt zu einer deutlich dichteren Bebauung und hat wesentliche Auswirkungen auf Besonnung und Verschattung der Nachbargrundstücke. Insbesondere in den Wintermonaten ist mit erheblichem Schattenwurf auf die südlich und teilweise auch mittig gelegenen Erdgeschosswohnungen zu rechnen, was zu einer merklichen Beeinträchtigung der Wohnqualität und einer potenziellen Entwertung der betroffenen Liegenschaften führen würde.</p>	beeinträchtigen.

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Änderung Baureglement		
3	<p>Grüne Partei Burgdorf 3400 Burgdorf</p> <p>Antrag / Bemerkung Der Planungszweck und die Gestaltungsgrundsätze sind zu ergänzen.</p> <p>Begründung Es fehlen Aussagen zur Klimaanpassung und zum Umgang mit den Oberflächenparkplätzen. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung ist eine umfassende Betrachtung nötig (siehe Anträge zum Bericht nach Art. 47 RPV). Die Erkenntnisse aus diesen noch aus-</p>	Siehe Bemerkungen unter Erläuterungsbericht.

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
---------------	---------------------------------	----------

stehenden Arbeiten sind in die ZPP-Vorschriften zu überführen.

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
---------------	---------------------------------	----------

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

3	Grüne Partei Burgdorf 3400 Burgdorf	<p>Antrag / Bemerkung Der Bericht ist unvollständig und zu ergänzen.</p> <p>Begründung Die ZPP Alpina, die über dreissig Jahre alt ist, wird angepasst. Dabei handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Die vorliegende Planung beschränkt sich jedoch darauf, drei Parzellen aus dem ZPP-Perimeter zu entlassen und zu begründen warum das kein Problem darstellt. Das ist für eine Teilrevision ungenügend. Die raumplanerische Arbeit besteht darin, a) zu analysieren, was sich seit dem Erlass der ZPP vor dreissig Jahren geändert hat, und b) Vorschläge zu machen, wie auf solche Veränderungen reagiert werden soll.</p> <p>Burgdorf verfügt über eine Klimastrategie, die Planung ist darauf abzustimmen. Der Stadtrat hat einen Gegenvorschlag zur Stadtklimainitiative beschlossen und ein Ziel zur Entsiegelung von versiegelten Flächen festgelegt. Auf dem Areal der ZPP Alpina gibt es rund 100 Oberflächenparkplätze, das Entsiegelungspotenzial dürfte beträchtlich sein. Im Bericht das Thema Klima und Entsiegelungspotenzial abzuhandeln.</p> <p>In den letzten dreissig Jahren hat sich in Burgdorf viel verändert: u.a. gibt es keine/weniger publikumsintensive Nutzungen in der</p>	<p><u>Allgemein:</u> In den letzten 30 Jahren wurde in der ZPP «Alpina» keine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet und es wurden für einzelne Grundstücke Sonderlösungen gesucht, um Bauherrschaften von der Planungspflicht zu befreien und ohne Vorliegen einer UeO Baubewilligungen zu erteilen. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Ausgangslage auf den vier betroffenen Parzellen ist eine ZPP, mit welcher eine gesamthafte städtebauliche Lösung gefunden werden muss, das falsche Instrument. Nach Art. 73 Abs. 2 BauG können die Gemeinden Zonen mit Planungspflicht bezeichnen, «wenn es nicht möglich ist, die nötigen Vorschriften in der Grundordnung zu erlassen.» Diesen Nachweis kann die Stadt im Falle der drei aus der ZPP zu entlassenden Parzellen nicht erbringen.</p> <p><u>Klimastrategie:</u> Wenn die Klimastrategie oder Teile davon grundeigentümerverbindlich in das Baureglement umgesetzt werden soll, muss dies gesamtheitlich und nicht gebietsweise im Rahmen von Teiländerungen erfolgen. Ein Beispiel für eine solche gesamtheitliche Umsetzung ist Art. 25 BR zum ökologischen Ausgleich.</p> <p><u>Verkehr / ÖV:</u> Die vorgesehene Reduktion der ZPP Alpina hat keine Auswirkungen auf die aktuelle und künftige Verkehrsentwicklung.</p>
---	---	--	--

Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	<p>Oberstadt. Als Folge davon steht das Parkhaus Oberstadt zum Teil leer und verursacht der öffentlichen Hand Defizite. Das Parkhaus Oberstadt liegt 150 Meter von der ZPP entfernt, es ist in die Planung einzubeziehen. Gleichzeitig wurde in den letzten dreissig Jahren der öV ausgebaut. Das Areal der ZPP ist an den Werktagen in einem Viertelstundentakt mit dem Bus erschlossen (Güteklasse C, beinahe B). Es ist im Bericht aufzuzeigen, was das für die Erschliessung und Parkierung im ZPP-Perimeter bedeutet, und wie darauf raumplanerisch reagiert wird. Im Bericht sind Aussagen zur öV-Erschliessung zu ergänzen und die damit verbundenen Überlegungen anzustellen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Zielsetzung zur Entsigelung, der Nähe zum Parkhaus und zu den Bushaltestellen die Anzahl Parkplätze reduziert werden kann. Im Bericht ist das abzuhandeln.</p> <p>Eine weitere Veränderung in den letzten dreissig Jahren ist das Projekt "emmentalwärts". Die Stadt Burgdorf wird nicht umfahren, sondern die Ortsdurchfahrt soll optimiert werden. Damit es nicht zu Stau kommt, gilt es, die vorhandenen Strassenkapazitäten effizient zu nutzen. Dazu leisten Mobilitätsmanagement, die Nutzung des öV und ein eingeschränktes Angebot an Parkplätzen einen Beitrag. Im Bericht ist "emmentalwärts" abzuhandeln.</p> <p>Es kommt vor (z.B. am Bahn-/Bushof Burgdorf), dass veraltete Planungen umgesetzt werden, weil die Grundordnung oder die UeO es zulassen und eine Anpassung der Grundordnung oder der UeO unverhältnismässig sind. Hier ist das Gegenteil der Fall: Die Grundeigentümerschaft will die Grundordnung anpassen. Die Grüne Partei sieht darin eine grosse Chance, eine in die Jahre gekommene ZPP an die heutigen Herausforderungen anzupassen und in einen zukunftsfähigen Zustand zu überführen. Wir hoffen, der Gemeinderat</p>	<p>Im Erläuterungsbericht werden Aussagen zur ÖV-Erschliessung ergänzt.</p> <p>Beschränkungen des zulässigen Parkplatzangebots waren bisher nicht in der ZPP enthalten und es ist nicht beabsichtigt, eine solche Beschränkung aufzunehmen.</p> <p>Die vorgesehene Reduktion der ZPP Alpina hat keine Auswirkungen auf die aktuelle und künftig mögliche Verkehrsentwicklung.</p> <p><u>Überlegungen Gemeinderat:</u> Der Gemeinderat hat sich grundsätzliche Gedanken zur Aktualität und Richtigkeit dieser ZPP gemacht. Er ist zum Schluss gekommen, dass eine Verkleinerung der ZPP sinnvoll und zielführend ist, damit die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 762 nicht von nicht bauwilligen Nachbarschaften gebremst wird und eine innere Entwicklung realisierbarer wird. Es ist jedoch nicht die Absicht des Gemeinderats, diese organisatorische Vereinfachung mit einer Verschärfung der Vorschriften zu verknüpfen.</p>

Teilnehmer/in

Antrag / Bemerkung / Begründung

Reaktion

teilt diese Einschätzung.
