



STADT
BURGDORF



Änderung ZPP 25 «Alpina»

ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE ORDENTLICHE ÄNDERUNG BEINHÄLTET:

- Änderung Zonenplan 1
- Änderung Baureglement

WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Exemplar öffentliche Auflage, 10. März 2026

Baudirektion Burgdorf

Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung

Andrea Haymoz, Projektleiterin Stadtplanung

Planung

ecoptima ag, Hansjakob Wettstein, Sandra Meier, Noemi Häussler

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgebiet	5
1.3	Planungsabsicht.....	5
2.	Bau- und planungsrechtliche Situation.....	6
2.1	Baurechtliche Grundordnung	6
2.2	Ortsbildschutz.....	8
3.	Planungsrechtliche Umsetzung	10
4.	Auswirkungen der Planung (Bericht nach Art. 47 RPV).....	10
4.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	10
4.2	Planbeständigkeit	11
4.3	Orts- und Landschaftsbild.....	11
4.4	Bauinventar	13
4.5	Lärmschutz	13
4.6	Mehrwertabgabe.....	13
4.7	Weitere Themen.....	13
5.	Planerlassverfahren.....	14
5.1	Verfahrensart, Termine	14
5.2	Planerlassverfahren.....	14

Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
BauG	Kantonales Baugesetz
ES	Lärm-Empfindlichkeitsstufe
KDP	Kantonale Denkmalpflege
UeO	Überbauungsordnung
ZPP	Zone mit Planungspflicht

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

ZPP Alpina

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.

1.2 Planungsgebiet

ZPP-Perimeter

Der ZPP-Perimeter befindet sich südwestlich des Stadtzentrums an der Oberburgstrasse und ist bereits auf allen Parzellen überbaut. Die Erschliessung erfolgt entweder direkt ab der Hauptachsen Oberburgstrasse (Kantonsstrasse), die Bernstrasse (wichtige Gemeindestrasse) oder über die Scheunenstrasse, welche die beiden Verkehrsachsen verbindet.



Abb. 1 Luftbild mit dem ZPP-Perimeter (oranger gestrichelt) und den Parzellengrenzen (schwarz), Quelle: Geoportal Bern und eigene Darstellung

1.3 Planungsabsicht

Reduktion ZPP-Perimeter

Die Stadt beabsichtigt, die ZPP 25 «Alpina» zu verkleinern, indem die drei Grundstücke entlang der Bernstrasse (Parzellen Nrn. 758, 759 und 760) aus der ZPP entlassen und in die dreigeschossige Mischzone M3 b, deren Nutzungsart in der ZPP gilt, überführt werden. Die verbleibende Grundeigentümerschaft in der ZPP 25 «Alpina» (Parzelle Nr. 762) beabsichtigt, parallel ein Workshopverfahren durchzuführen und möchte danach eine Überbauungsordnung ausarbeiten. In dieses Workshopverfahren wollten die Grundeigentümerschaften entlang der Bernstrasse nach intensiven gemeinsamen Gesprächen nicht einbezogen werden. Die Synergieeffekte bei einer gemeinsamen Erarbeitung einer UeO wurde von allen Parteien als gering erachtet und der Aufwand für die privaten Grundeigentümerschaften wäre verhältnismässig hoch geworden.

Da die Stadt auch für die Grundstücke entlang der Bernstrasse eine Entwicklung ermöglichen will, nimmt sie das Verfahren zur Anpassung der ZPP von sich aus an die Hand. Alle Grundeigentümerschaften in der ZPP sind über das Vorgehen orientiert. Es wird keine Planungsvereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümerschaften abgeschlossen.

2. Bau- und planungsrechtliche Situation

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan 1 der Stadt Burgdorf ist das Planungsgebiet der Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Nördlich und südlich grenzt es an die Mischzone 3a. Im Nordwesten auf der gegenüberliegenden Seite der Bernstrasse befinden sich die ZPP 26 «Buchegg» und ein Gebiet in der Wohnzone W2. Im Südosten auf der gegenüberliegenden Seite der Oberburgstrasse liegt in der ersten Bautiefe ebenfalls eine Mischzone M3a. Zusätzlich wird eine Strassenraumbepflanzung entlang der Oberburgstrasse geführt, welche bis in den Perimeter der ZPP 25 «Alpina» hineinführt und die Parzelle Nr. 762 betrifft.

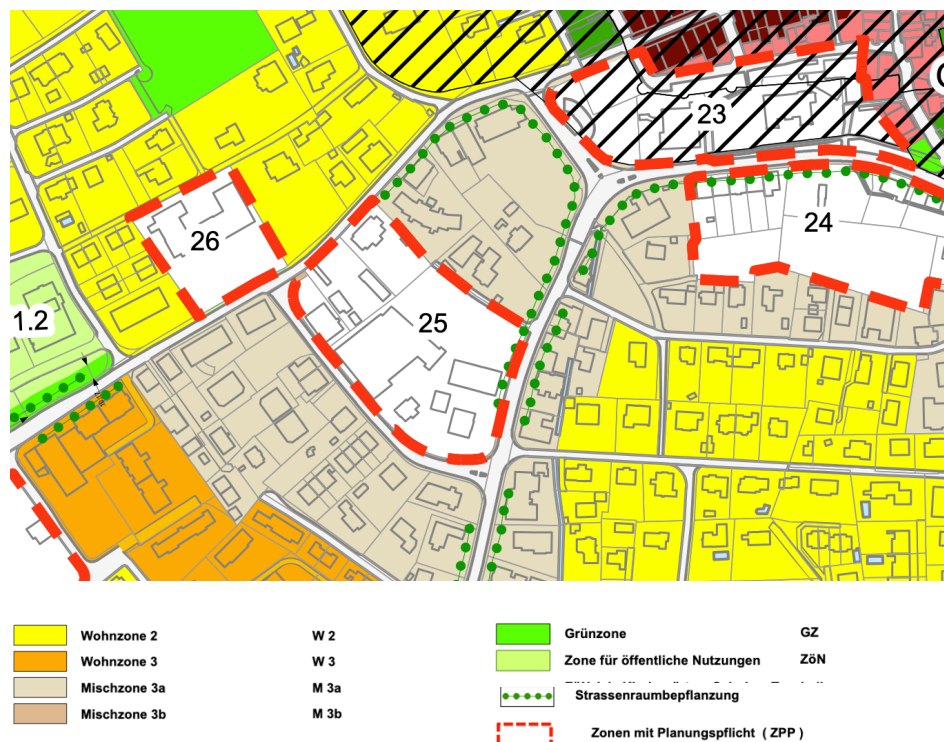
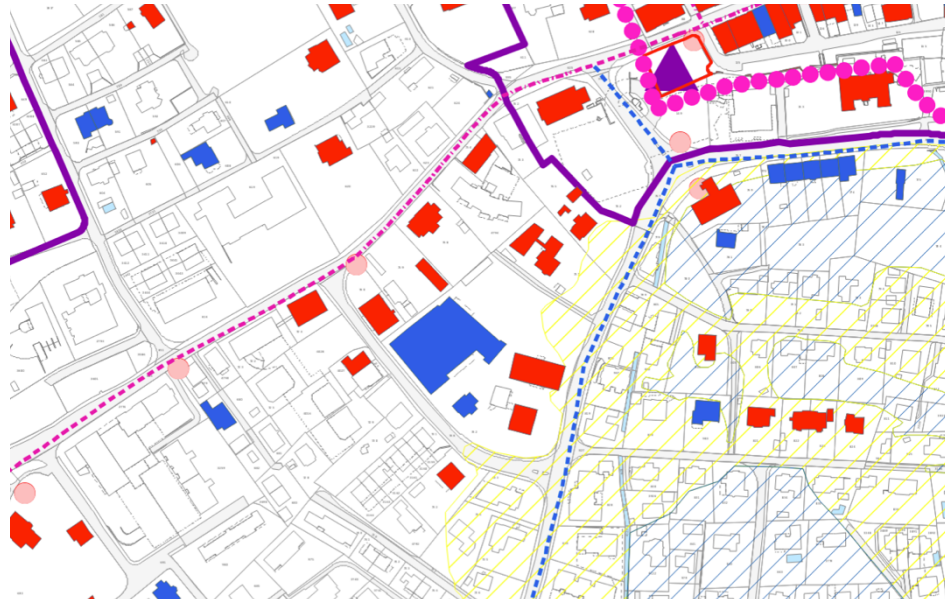


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Stadt Burgdorf

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 der Stadt Burgdorf enthält nur Hinweise. Im Perimeter der ZPP 25 «Alpina» sind erhaltenswerte und schützenswerte Gebäude eingetragen. In der Umgebung des Planungsbereichs sind weitere Objekte des Kantonalen Bauinventars (K-Objekte) sowie die Baugruppe A (vgl. Ziff. 2.2 «Ortsbildschutz») bezeichnet. Im südöstlichen Teil des Perimeters sowie darüber hinaus ist ein Gefahrengbiet mit geringer Gefährdung (gelb) dargestellt. Die verbindliche Festlegung der Gefahrengbiete erfolgt im Zonenplan 3, der ansonsten für das Planungsgebiet keine Auswirkungen hat.



Hinweise

Gefahrengebiete			Baugruppe
	erhebliche Gefährdung		schützenswertes Kulturobjekt
	mittlere Gefährdung		historische Verkehrswege nationale Bedeutung
	geringe Gefährdung		historische Verkehrswege regionale Bedeutung
Natur- und Heimatschutz			historische Verkehrswege lokale Bedeutung
	schützenswerter Bau		
	erhaltenswerter Bau		
	schützenswerte Parkanlage		

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Stadt Burgdorf

Baureglement

Die Bestimmungen zur ZPP 25 «Alpina» sind unter dem Kapitel 5 «Besondere baurechtliche Ordnungen» des rechtsgültigen Baureglements der Stadt Burgdorf festgelegt:

Planungszweck

- Umnutzung des Gewerbeareals.
- Stadträumliche Aufwertung des Areals mittels einer verdichteten urbanen Bebauung.
- Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Bern- und der Oberburgstrasse.

Art der Nutzung

Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M 3b.

Mass der Nutzung

VG max. 3 (max. Dachkote 552.00 m.ü.M.) *

Gestaltungsgrundsätze

Beachtung und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten.

Erschliessungsgrundsätze

Gestaltung der Ortsdurchfahrt.

ES

III

* Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung (2. Etappe, BMBV), 5. Oktober 2022

Nutzungsart Mischzone M3 b

Für die Mischzone M 3b, deren Nutzungsart für die gesamte ZPP gilt, enthält das Baureglement die folgenden Bestimmungen:

- Mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbenutzungen, welche durch besonders nachteilige Immissionen Nutzungen in der Nachbarschaft beeinträchtigen, sind die zulässigen Nutzungen nicht beschränkt. Bei Wohnungen sind wohngygienisch gute Verhältnisse sicherzustellen.
- Nutzungen des Sexgewerbes⁴ sind nicht zulässig.

⁴ Als Sexgewerbe gelten Prostitution, Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches.

2.2 Ortsbildschutz

ISOS

Die Stadt Burgdorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt. Der Planungsperimeter überlagert sich flächengleich mit der Baugruppe 8.1 mit Erhaltungsziel A. Die Baugruppe 8.1 ist zugleich Teil des Gebiets Nr. 8, welches dem Erhaltungsziel B zugeordnet ist.



Abb. 4 Ausschnitt ISOS Burgdorf

Nr.	Erhaltungsziel	Beschrieb
G 8	B	Durchmisches Wohn-, Gewerbe- und Industriequartier, Vorstadtbereich zwischen Oberburg- und Bernstrasse, 19.–21. Jh.
B 8.1	A	Gewerbebauten und herrschaftliche Wohnhäuser, v.a. 1870er-Jahre: ehem. Tabakfabrik mit Fabrikantenvilla, ehem. Käsefabrik und Lagerhäuser, sowie Villa in Park

Bauinventar

Auf dem Areal befinden sich gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege schützens- und erhaltenswerte Gebäude. Die bestehenden Bauten sind nicht Teil einer Baugruppe.

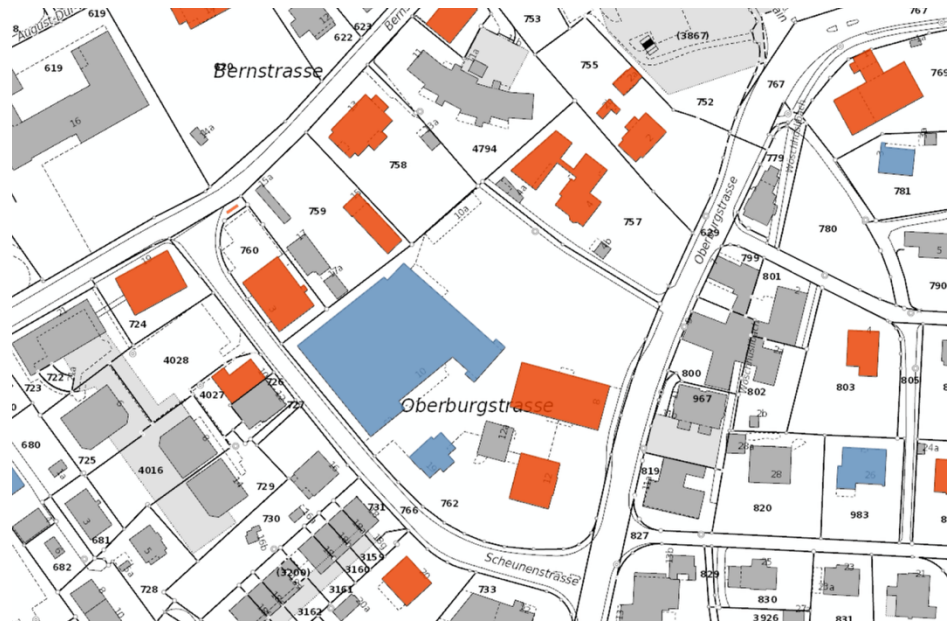


Abb. 5 Ausschnitt ISOS Burgdorf

Parz.-Nr.	Einstufung Bauinventar (K-Objekt)
758	Ein schützenswertes Gebäude
759	Ein schützenswertes Gebäude
760	Ein schützenswertes Gebäude
762	Zwei schützenswerte Gebäude, zwei erhaltenswerte Gebäude

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Gestützt auf die unter Ziff. 1.3 erläuterte Planungsabsicht ergibt sich folgende planerische Umsetzung:

Änderung Zonenplan

Die Parzellen Nr. 758, 759 und 760 werden von der ZPP 25 «Alpina» in die Mischzone M 3b umgezont. Die Parzelle Nr. 762 verbleibt in der ZPP 25 «Alpina».

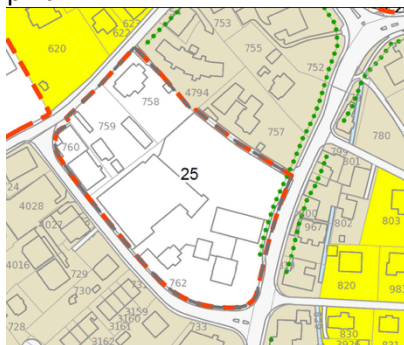
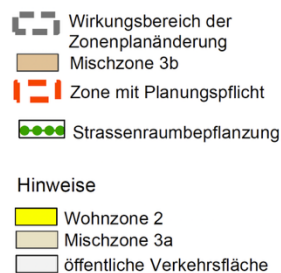


Abb. 6 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 1

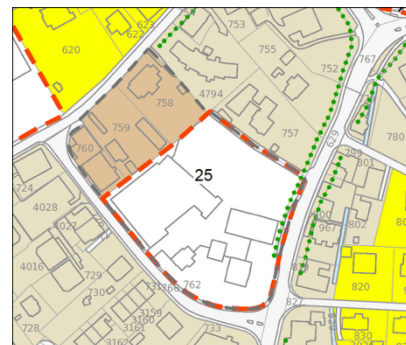


Abb. 7 Ausschnitt Änderung Zonenplan 1

Änderung Baureglement

Im Baureglement sind Bestimmungen zur Mischzone M3b vorhanden, welche neu für die Parzellen Nrn. 758, 759 und 760 gelten sollen. Eine Anpassung dieser Bestimmungen ist nicht erforderlich.

In den ZPP-Vorschriften sind unter Planungszweck nur noch Massnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Oberburgstrasse aufzuführen. Der Bezug zur «Bernstrasse» besteht nur für die aus dem Perimeter zu entlassenen Parzellen Nrn. 758, 759 und 760 und muss daher aus den Vorschriften gestrichen werden. Die übrigen ZPP-Bestimmungen bleiben unverändert, unter anderem auch die grundsätzlichen Ziele der ZPP.

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

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund

Die Zonenplanänderung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanungsgesetzgebung. Namentlich wird der Boden haushälterisch genutzt, indem mit der Planung keine Einzonung sondern eine Anpassung innerhalb der bestehenden Bauzone angestrebt wird sowie die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften berücksichtigt werden. Damit wird die Innenentwicklung gefördert und die natürlichen Lebensgrundlagen werden geschützt.

Kanton, Region

Die ZPP «Alpina» ist nicht im kantonalen Richtplan erwähnt. Gemäss regionalem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept liegt die ZPP «Alpina» im Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet «Steinhof» zu welchem die RGSK-Massnahme Nr. EM.S-UV.1.5 ein Planerlassverfahren (ZPP/UeO) vorsieht. Mit der vorliegenden Planung wird dieses in Angriff genommen. Somit steht die vorliegende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung im Einklang mit kantonalen und regionalen Planungen.

Wohnbaulandbedarf	Da weder Nutzungsmass noch Nutzungsart ändern und die Grundstücke zudem bereits bebaut sind, wird kein Wohnbaulandbedarf geltend gemacht.
Vision Burgdorf 2050 strategisches Leitbild	Das strategische 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. Insgesamt werden vier Dimensionen und 14 Handlungsfelder definiert.

Die geplante Entwicklung des Planungsperrimeters der ZPP «Alpina» entspricht insbesondere der Dimension B – Freiräume und Infrastruktur entwickeln: «Burgdorf ist eine grüne Stadt. Das Naherholungsgebiet ist reich an Wäldern, landwirtschaftlichen Flächen und offenen Feldwegen. Das Ortsbild ist jedoch fragmentiert, eine klare Zentrumsstruktur fehlt. Zudem stellt die limitierte Baulandfläche eine Herausforderung für den zusätzlichen Ausbau dar. Entsprechend setzt die Stadt Burgdorf auf eine Raumentwicklung nach Innen mit Mass, die in angemessenem Tempo voranschreitet und im Einklang mit der Natur und Landschaft steht.»

4.2 Planbeständigkeit

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung trat am 31. Oktober 2005 in Kraft. Seither wurden diverse Anpassungen durch Teilrevisionen vorgenommen, die ZPP 25 «Alpina» hat jedoch seit 2005 keine materiellen Änderungen erfahren. Die Grundsätze der Planbeständigkeit werden daher nicht verletzt und die Reduktion der ZPP führt auch nicht dazu, dass die Planbeständigkeit für den in der ZPP verbleibenden Bereich (Parz. Nr. 762) neu zu laufen beginnt.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Die Art der Nutzung der Überbauung wird sich nach erfolgter Zonenplanänderung wie in der bisherigen ZPP «Alpina» nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone M 3b richten. Ebenso unverändert bleibt die Festlegung der maximalen Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse plus Attika- oder Dachgeschoss.

Auf den entlang der Bernstrasse angrenzenden Parzellen gilt die M 3a. Hätte man diese Zone gewählt, wäre insbesondere der grosse Grenzabstand von 10 m ins Gewicht gefallen und hätte die bisherigen Möglichkeiten der Bebauung nach der Umzonung zu stark eingeschränkt.

Abwägung Höhenmasse

In Bezug auf die Höhenmasse ergeben sich mit der Änderung Unterschiede:

1. In der rechtsgültigen ZPP ist für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion eine maximale Dachkote von 552.00 m.ü.M. festgelegt. Bei einem massgebenden Terrain von 542.00 m.ü.M. ergibt sich daraus eine maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) von 10.00 m. Im Vergleich dazu gilt in der Mischzone M 3b eine leicht höhere Fh tr von 11.50 m.
2. Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses gilt in der rechtsgültigen ZPP gemäss Art. 51 Abs. 9 eine um 3.50 höhere Kote als für die Kote des obersten Vollgeschosses, also 555.50 m.ü.M. Daraus ergibt sich eine Fassadenhöhe Attika von 13.50 m. Im Vergleich dazu gilt in der M 3b eine Fassadenhöhe Attika von 15.50 m.

Trotz der vermeintlichen Mehrhöhen in der neuen Mischzone M 3b, entsteht durch die Umzonung kein Mehrwert:

- a) Die gleiche Anzahl an max. Vollgeschossen deckelt die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, welche sich aufgrund der Mehrhöhe ergibt. Wie bisher sind auch zukünftig nur 3 Vollgeschosse und ein Attika- oder Dachgeschoss zulässig.
- b) Für die künftigen Bauten in der M 3b entsteht kein wesentlicher Mehrwert, weil die Vollgeschosse neu gemäss M 3b ca. 3.80 m hoch ($11.50 \text{ m} \div 3 \text{ VG} = 3.80 \text{ m}$) sein dürfen gegenüber ca. 3.30 m gemäss ZPP ($10.00 \text{ m} \div 3 \text{ VG} = 3.30 \text{ m}$).
- c) Für die künftigen Bauten in der M 3b entsteht kein wesentlicher Mehrwert, weil ein Attika gemäss M 3b 4.00 m hoch sein darf gegenüber 3.50 m gemäss ZPP.
- d) Unter Art. 52 Abs. 3 BR legt das Baureglement zudem 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.

Gesamtbeurteilung

Die verglichen mit der rechtsgültigen ZPP in der M 3b um ca. 11.50 m höhere Fassadenhöhe traufseitig bringt somit keinen baulichen Mehrwert. Die maximale Gebäudehöhe in der M 3b wird somit das städtebauliche Gesamtbild des Areals nicht verändern. Zudem sind bereits alle Grundstücke des aktuellen ZPP-Perimeters, grösstenteils mit schützenswerten Objekten, bebaut. Damit ist zusätzlich der bauliche Handlungsspielraum für Neubauten stark beschränkt. Bei den schützenswerten Objekten muss in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren die Kant. Denkmalpflege einbezogen und die Qualitätssicherung sichergestellt werden.

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.
M 3b	3.6	–	–	11.5	15.5	3

Für die schützens- und erhaltenswerten Objekte an der Oberburg- und Scheunenstrasse gelten weiterhin die in den Vorschriften zur ZPP 25 «Alpina» festgelegte Höhenkote.

4.4 Bauinventar

Bernstrasse / Scheunenstrasse



Abb. 8 Bernstrasse 13, Quelle: Denkmalpflege des Kantons Bern



Abb. 9 Bernstrasse 15, Quelle: Denkmalpflege des Kantons Bern



Abb. 10 Scheunenstrasse 5, Quelle: Denkmalpflege des Kantons Bern

Die Gebäude entlang der Bern- und der Scheunenstrasse sind im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege als schützenswerte Objekte aufgeführt. Bei allfälligen Bauvorhaben ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen. Diese stellt die städtebauliche Qualität von Neu- und Ergänzungsbauten im Baubewilligungsverfahren sicher.

4.5 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

In der ZPP 25 «Alpina» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, in der neuen Mischzone M 3b wird ebenfalls die ES III gelten. Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt unverändert. Somit ist keine Neubeurteilung der Lärmsituation erforderlich.

4.6 Mehrwertabgabe

Aufgrund der starken Einschränkung der baulichen Möglichkeiten infolge der bestehenden schützenswerten Baudenkmäler ist nicht davon auszugehen, dass die Zonenplanänderung zu einer Mehrnutzung führt. Es ergeben sich durch die Umzonung auch keine Höhenvorteile (siehe Kap. 4.3). Entsprechend wird keine Mehrwertabgabe verfügt.

4.7 Weitere Themen

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

- Wald und Waldabstand
- Naturschutz, Naturobjekte, Wildtiere
- Gewässer und Gewässerraum, Quellen und Grundwasserschutzzonen

- Kulturland und Fruchtfolgeflächen
- Verkehrsaufkommen
- Störfallvorsorge
- Archäologische Fundstelle / Schutzgebiete
- Nicht ionisierende Strahlung
- Ver- und Entsorgung

5. Planerlassverfahren

5.1 Verfahrensart, Termine

Beschlusskompetenz und Verfahrensart Die Zonenplanänderung mit Baureglementsänderung erfolgen im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG. Dieses umfasst die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung durch den Stadtrat und die Genehmigung durch den Kanton.

Terminplan	Juni / Juli 2025	Entwurf und Konsolidierung Planungsinstrumente
	August 2025	Behandlung Bau- und Planungskommission, Beschluss Gemeinderat für die Mitwirkung und Vorprüfung
	September / Oktober 2025	öffentliche Mitwirkung, Auswertung und Überarbeitung inkl. Beschlüsse
	September 2025 bis Februar 2026	Kantonale Vorprüfung, Auswertung und Überarbeitung
	April 2026	öffentliche Auflage
	Mai / Juni 2026	Einspracheverhandlungen
	September / Oktober 2026	Beschlüsse Bau- und Planungskommission, Gemeinderat und Stadtrat
	anschliessend	Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

5.2 Planerlassverfahren

Kein Startgespräch Im Vorfeld der Entwurfsarbeiten wurden die Planungsabsicht und die wichtigsten Fragen mit dem AGR über Korrespondenzweg geklärt. Aufgrund des überschaubaren Planungsumfangs und -inhalts wird auf ein formelles Startgespräch gemäss Art. 58a BauG verzichtet.

Öffentliche Mitwirkung Während einer 30-tägigen Frist konnten alle Interessierten Eingaben zur vorliegenden Planung einreichen. Insgesamt wurden zwei private Stellungnahmen und eine der Grünen Burgdorf eingereicht. Die Planung wurde aufgrund der Eingaben überprüft, schliesslich führten sie jedoch zu keiner Änderung der Planungsakten. Die drei Eingaben wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst, beantwortet und durch den Gemeinderat behandelt.

kantonale Vorprüfung	<p>Gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen Denkmalpflege und Tiefbauamt auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und das Ergebnis im Vorprüfungsbericht festgehalten.</p> <p>Aufgrund der Vorprüfung musste die Planung mit Ausnahme des Genehmigungsvermerks auf dem Zonenplanausschnitt nicht überarbeitet werden.</p>
öffentliche Auflage	<p>Die Planung erfordert eine öffentliche Auflage, in deren Rahmen schriftlich Einsprache erhoben werden kann. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.</p>
Beschlussfassung	<p>Die Beschlussfassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Stadtrat.</p>
Genehmigung	<p>Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.</p>