

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 14. September 2026
 Direktion: Baudirektion
 Ressort: Stadtentwicklung
 Verfasser: Andrea Haymoz
 Version: GRB: 2026-3656 / 10. August 2026

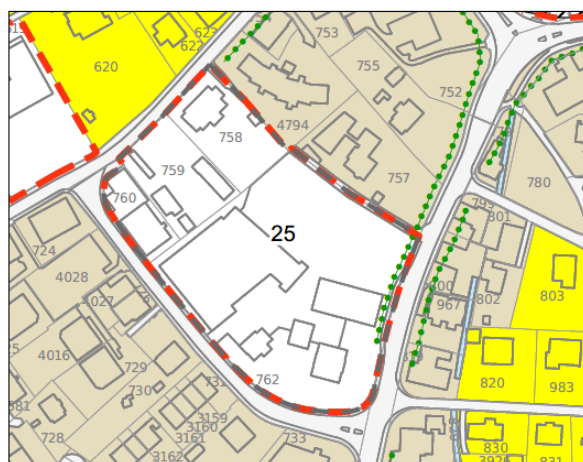
Änderung ZPP 25 Alpina - Beschluss

I. Bericht

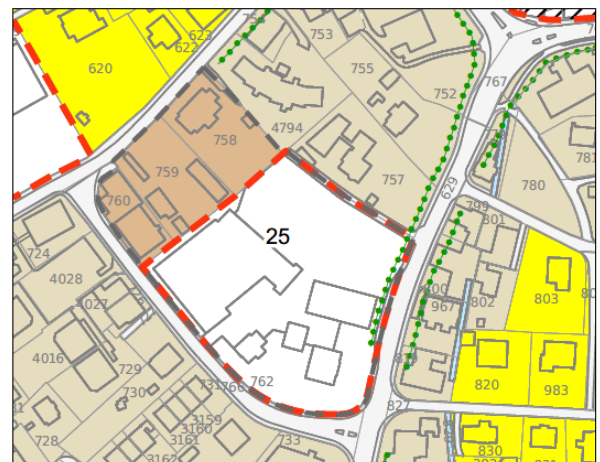
Die ZPP 25 «Alpina» ist bereits seit gut 30 Jahren im Zonenplan verankert. In dieser Zeitperiode wurde jedoch keine Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet und es wurden für einzelne Grundstücke Sonderlösungen gesucht, um Bauherrschaften von der Planungspflicht zu befreien und ohne Vorliegen einer UeO Baubewilligungen 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 Synergieeffekte bei einer gemeinsamen Planung wären verhältnismässig gering gewesen.

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 M3b, deren Nutzungsart in der ZPP gilt, überführt werden. Dies ermöglicht den drei Grundeigentümern eine Entwicklung ihrer Liegenschaften, ohne die Pflicht gemeinsam eine UeO zu erarbeiten.

Ausschnitt gültiger Zonenplan I



Ausschnitt Zonenplan I neu



Hinweise

- Wohnzone 2
- Mischzone 3a
- öffentliche Verkehrsfläche
- Gewässer



Wirkungsreich der
Zonenplanänderung



Zone mit Planungspflicht



Strassenraumbepflanzung

Verfahren

Mit Beschluss vom 31. März 2025 hat der Gemeinderat die Entlassung der Parzellen 758, 759 und 760 aus der ZPP 25 «Alpina» begrüsst und die Baudirektion mit der Umsetzung beauftragt. Die Parzellen 758, 759 und 760 sollen folglich aus der ZPP entlassen und in eine geeignete Regelbauzone (M3b) überführt werden. Dies erfordert ein entsprechendes Planerlassverfahren.

Für die Änderung ZPP 25 «Alpina» wurde ein ordentliches Planerlassverfahren durchgeführt. Dafür wurde eine öffentliche Mitwirkung, eine kantonale Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie eine öffentliche Auflage durchgeführt. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen. Der Einsprecher ist gemäss Art. 35 Abs. 2 lit. A BauG berechtigt zur Einsprache. Die Einsprache ging am 12.05.2026 ein, womit die Frist der öffentlichen Auflage gewahrt wurde. Die Einspracheverhandlung wurde am 9. Juni 2026 durchgeführt. Der Einsprecher will die Einsprache aufrechterhalten.

Er begründet seine Einsprache damit, dass eine Zone M3b nicht ortsverträglich sei und eine W2 erlassen werden müsste. Der Einsprechepunkt widerspricht dem Grundsatz der inneren Entwicklung. Fachleute und Planungsbehörden haben die Planung mit der M3b durchwegs als angemessen beurteilt. Auch von der Denkmalpflege liegt ein zustimmender Fachbericht vor.

Die Einsprache ist als unbegründet abzuweisen.

Die Änderung ZPP 25 «Alpina» kann somit beschlossen werden und dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden.

Nach dem Beschluss durch den Stadtrat (inkl. Referendumsfrist) und der Beschwerdefrist wird das Geschäft beim AGR zur Genehmigung eingereicht.

II. Antrag

Der Stadtrat beschliesst die Änderung ZPP 25 «Alpina».

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

Geht mit den Grundlageakten zu Bericht und Antrag an die Geschäftsprüfungskommission.

PRÄSIDIALLIREKTION

Beilagen

ZPP Alpina Erläuterungsbericht Beschluss
ZPP Alpina Baureglement Beschluss
ZPP Alpina Zonenplan Beschluss