

Medienmitteilung: ZPP Nr. XV "Vordere Zürchermatte" / öffentliche Mitwirkung

1. April 2026

Neue Pläne für die Vordere Zürchermatte

Für die bessere Nutzung der Vorderen Zürchermatte (früher Stämpfli-Areal) steht neu der Bau von Wohnungen im Vordergrund. Bei Bedarf soll auch Raum für interessierte lokale Gewerbebetriebe entstehen und ein beschränktes Detailhandels- und Verkaufsangebot möglich sein. Der Gemeinderat unterstützt die neue Planung: Der Verzicht auf einen grossen Supermarkt trägt dem Wunsch der Bevölkerung Rechnung, die Geschäfte im Dorfzentrum nicht zu konkurrenzieren und die Schulwegsicherheit zu gewährleisten.

Im Oktober 2023 lehnten die Stimmberechtigten die Überbauungsordnung für einen Lidl-Supermarkt sowie Gewerbe und Wohnungen auf der Vorderen Zürchermatte ab. Die Gegnerschaft befürchtete, ein dritter Supermarkt – nach Coop und Aldi – ausserhalb des Dorfkerns setze den Detaillisten im Zentrum zu und der Verkehr gefährde die Schulwegsicherheit. Inzwischen liegen neue Absichten für die Nutzung des Areals vor, das an das Berufsbildungszentrum und die bestehende Wohnüberbauung Zürchermatte grenzt.

Die neue Projektträgerschaft – die Bay Projektentwicklung AG – beabsichtigt eine qualitätsvolle Arealentwicklung im Sinne einer Gesamtplanung; sie hat das Grundstück von der bisherigen Eigentümerin, Lidl Schweiz, erworben. Der Schwerpunkt soll beim Wohnen liegen. Im Erdgeschoss sollen auch Gastgewerbe, Dienstleistungen, stilles bis mässig störendes Gewerbe sowie Detailhandel und Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs möglich sein. Ein allfälliges Verkaufs- oder Detailhandelsangebot dient primär der Versorgung der bestehenden Wohnsiedlung und Berufsschule und schafft keine Konkurrenz zum Zentrum.

Hohe Anforderungen an die Qualität

Um die gewünschte Mischnutzung zu ermöglichen, braucht es eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement). Heute sind im Areal nur Arbeitsnutzungen erlaubt (Arbeitszone 1). Der Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) ermöglicht die raumplanerisch sinnvolle Mobilisierung von unbebauten Nutzungsreserven und die geplante gemischte Nutzung (Mischzone M4) und stellt eine ortsbaulich rücksichtsvolle Überbauung sicher.

Nebst Nutzungsmassen – zulässig ist eine maximale traufseitige Höhe von 15.0m, mit bis vier Geschossen – und Gestaltungsgrundsätzen gibt die ZPP vor, dass für die weitere Konkretisierung des Projekts (Erarbeitung des Richtprojekts) ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Die Überbauung muss sich sorgfältig in die Umgebung einfügen und hochwertige Aussenräume bieten. Im Areal sind Massnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur Hitzeminderung umzusetzen, so zum Beispiel standortgerechte, klimaresistente Pflanzen und Bäume, unversiegelte und bepflanzte Flächen und die Rückhaltung von Regenwasser.

Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind – mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen – unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Burgdorfstrasse. Zur Verbesserung der Schulwegsicherheit prüft die Gemeinde verschiedene Massnahmen im Zuge einer künftigen Umgestaltung der Einfahrt Zürchermatte.

Öffentliche Mitwirkung läuft bis am 8. Mai 2026

Vom 2. April bis 8. Mai 2026 haben alle Interessierten die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur ZPP Vordere Zürchermatte zu äussern. Die Unterlagen sind auf der Gemeindefseite ([Publikation öffentliche Mitwirkung](#)) und in der Bauverwaltung (während den Öffnungszeiten) einsehbar. Gestützt auf die Mitwirkungseingaben wird der Gemeinderat die ZPP bereinigen und öffentlich auflegen. Über die ZPP entscheidet der Grosse Gemeinderat (mit Referendumsmöglichkeit). Nach der allfälligen Genehmigung wird unter Beizug von externen Gutachterinnen und Gutachtern das detaillierte Überbauungsprojekt erarbeitet. Dieses Richtprojekt dient als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der neuen Überbauungsordnung, die in der Kompetenz des Gemeinderats liegt.

Planungsperimeter (rot hinterlegt) der Vorderen Zürchermatte im Luftbild