Gemeinde **Lyss** | Dauer:
Traktandum / Einzelgeschäft | Sachbearbeiter:

Grosser Gemeinderat | Sitzung vom: 14.09.2020

GGR-Geschäfte *2017-131*

347 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss B+P

Entwicklung Areal "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" (Gnossi); Zonenplanänderung; Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 70 "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse"; Genehmigung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Lyss zwischen der Hauptstrasse, der Kreuzgasse und der Schulgasse. Grundeigentümer Schmutz Hansruedi möchte seine Grundstücke (rot bezeichnete Grundstücke) baulich entwickeln. Für eine übergeordnete Betrachtungsweise wurde der Planungsperimeter auch auf die angrenzenden Grundstücke ausgeweitet (blau bezeichnete Grundstücke). Da die Projektideen dem Richtplan Ortskern in verschiedenen Punkten widersprechen, wurde ein Workshopverfahren im Sinne eines „qualitätssichernden Verfahrens“ als Grundlage für die neuen Planungsinstrumente durchgeführt. Im Rahmen dieser Planungsarbeiten erfolgte auch der Beizug der Denkmalpflege des Kantons Bern, denn innerhalb des Planungsperimeters ist eine Baugruppe und ein erhaltenswertes K-Objekt gemäss Bauinventar betroffen. Zu Beginn und während des Planungsprozesses wurden alle Grundeigentümer jeweils über den Planungsprozess orientiert und waren somit in den Planungsprozess eingebunden. Damit ist auch erklärbar, weshalb im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens und des Planauflageverfahrens nur je eine Eingabe erfolgten. Mit den kantonalen Behörden, dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), waren hingegen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens intensive Verhandlungen nötig. Die Planung konnte aber im Anschluss an zwei Vorprüfungsverfahren mit dem AGR und der OLK konsolidiert werden, sodass das Planungsverfahren fortgesetzt werden konnte.

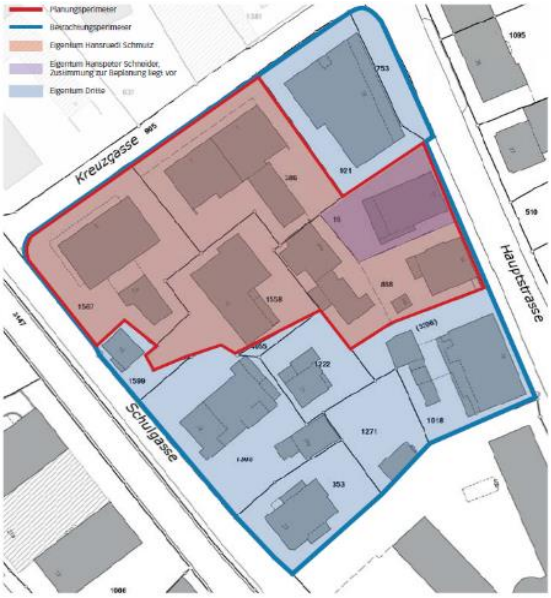

Abb. 1 Plan mit Planungs- und Betrachtungsperimeter

Nachdem das Planauflageverfahren ohne offene Einsprachen abgeschlossen ist und weiter auch die nötigen Schritte betreffend der planungsbedingten Mehrwertabgabe erfolgt sind, können die Planungsinstrumente für die Entwicklung des «Gnossi-Areals» beschlossen werden.

Workshopverfahren und Weiterentwicklung

Zur Qualitätssicherung der künftigen Überbauung wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens mit drei Workshops ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept als Basis für die Umsetzung in die Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet. Im Rahmen der Workshops wurden die von einem Architektenteam erarbeiteten Varianten mit Vertretern der Gemeinde, der Bauherrschaft, dem Ortsplaner sowie externen Experten aus den Bereichen Architektur und Denkmalpflege beraten und weiterentwickelt.

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Christen Rolf, Gemeinderat Ressort Bau (Vorsitz)
- Frey Ruedi, Leiter Abteilung Bau und Planung
- Schmutz Hansruedi, Grundeigentümer
- Stücheli Ursula, Architektin
- Schmidt Ralph, Kantonale Denkmalpflege
- Trachsel Richard, Ortsplaner

Mit der Erarbeitung des Bebauungs- und Gestaltungskonzept wurde die Arni Architekten AG beauftragt.

Planungsinstrumente
Aufgrund des im Workshopverfahren erarbeiteten Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes, wie auch aufgrund der im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eingegangenen Stellungnahmen, welche eine Weiterentwicklung des Konzeptes über den gesamten Perimeter nötig machte, waren schlussendlich die folgenden planungsrechtlichen Schritte und Instrumente für die Arealentwicklung nötig:

- Anpassung Richtplan Ortskern
  Der heute noch rechtskräftige Richtplan Ortskern geht für das Planungsgebiet von einer parallel zur Hauptstrasse orientierten, mehrgeschossigen Bebauung aus. Die neu mit der Planung vorgesehenen Bauten, welche auch im Planungsprozess zum neuen Städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss überprüft wurden, sind mit einer senkrechten Ausrichtung zur Hauptstrasse vorgesehen, gliedern so den Strassenraum besser und wirken dabei gleichzeitig weniger massiv. Dies bedingt hauptsächlich die Anpassung des heute noch gültigen Richtplanes Ortskern. Der Umfang der Richtplananpassung geht über den Perimeter der ÜO Nr. 70 hinaus, entspricht somit dem Betrachtungsperimeter und erstreckt sich bis zur Parzelle des Altersheims.
- Zonenplanänderung
  Gestützt auf das mit der Planung erarbeitete Richtkonzept und den mit der ÜO Nr. 70 festgelegten Perimeters wird für einen Teilbereich der Zonenplan angepasst. Anstelle der bestehenden Mischzone wird in diesem Teilbereich die ÜO Nr. 70 erlassen.
- Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»
  Gestützt auf das mit der Planung erarbeitete Richtkonzept wird für den Perimeter im Zonenplan die ÜO Nr. 70 nach Art. 88 BauG erlassen. Der Erlass der ÜO basiert auf dem angepassten Baureglement, welches der GGR am 16.09.2019 beschlossen hat.
  Die ÜO, bestehend aus Plan und Vorschriften, legen fest, dass Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Mischzone Kern b (Wohnen sowie mässig störende Arbeitsnutzungen) zulässig sind. Das Richtkonzept sieht ca. 29 neue Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vor. Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Bebauung des Baubereiches 5 kann erst im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau auf dem ÜO -Perimeter angrenzenden Teil, wie er in der neuen Richtplanung vorgesehen ist, realisiert werden.
- Abbruchgesuch Liegenschaft Schulgasse 17
  Das Gebäude Schulgasse 17 wurde bereits einmal zum Abbruch freigegeben, der Abbruch wurde jedoch bis jetzt nicht durchgeführt. Die Abbruchbewilligung ist daher abgelaufen und für den Abbruch ist deshalb aus formellen Gründen noch einmal ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen Die Bewilligung für den Abbruch des im Überbauungsplan bezeichneten Gebäudes (Schulgasse 17) erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes. Die Genehmigung der Überbauungsordnung gilt gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung für den Gebäudeabbruch.

Eine ausführliche Umschreibung des Planungsprozesses und die Beschreibung der aufgeführten Planungsinstrumente können dem beiliegenden Erläuterungsbericht entnommen werden.

Mitwirkungsverfahren
Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 12.01. bis 28.02.2018. Am 10.01.2018 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der über die Planung orientiert wurde.
Während der öffentlichen Mitwirkung ging lediglich eine schriftliche Mitwirkungseingabe durch das Altersheim Lyss Busswil ein. Das Altersheim Lyss Busswil begrüsst, dass sich das Quartier in einer qualitativ guten Art und Weise weiterentwickeln soll. Es wird jedoch verlangt, dass die Fläche eines durch die Richtplanung betroffenen Parzellenspickels ersetzt wird. Die Grundeigentumsverhältnisse werden im Bereich des Altersheimes durch die vorliegende Richtplanfestsetzung jedoch noch nicht verändert. Erst bei künftigen Planungsschritten in diesem Bereich sind die Vorgaben der vorliegenden Planung einzuhalten.

Vorprüfungsverfahren
Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Gestützt auf den ersten Vorprüfungsberichts vom 30.04.2018 wurde die Planung grundsätzlich überarbeitet. Der Wirkungsbereich der ÜO Nr. 70 wurde auf die Grundstücke mit konkreten Bauabsichten reduziert. Weiter erfolgten im Wesentlichen folgende Anpassungen:

- Die Lage und Dimensionierung (Höhe) der Bauten entlang der Hauptstrasse wurden überprüft und teilweise reduziert
- Durch eine Abstufung gegen Südosten konnte ein optimaler Übergang zum Altersheim erreicht werden
- Auf die bestehenden und erhaltenswerten Bauten wurde mit verschiedenen Massnahmen besser Rücksicht genommen
- Durch eine bessere Gestaltung des Hofes wird den geschützten Bauten an der Schulgasse besser Rechnung getragen.

Aufgrund der umfangreichen Anpassungen erfolgte eine zweite Vorprüfung beim AGR. Gestützt auf den entsprechenden Bericht vom 17.09.2019 fanden Bereinigungsgespräche mit dem AGR und der OLK statt und weiter die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Begrenzung der Familienwohnungen
- Reduktion der Baufelder im Bereich der bestehenden Gebäude Schulgasse 23 und Kreuzgasse 5 womit noch vermehrt auf die heutige Bebauung, welche den Charakter des Ortes stark prägt, Rücksicht genommen werden kann
- Der Annexbau (Baubereich 5) kann erst im Zusammenhang mit weiteren Bauten gestützt auf den Richtplan realisiert werden
- Präzisierung der Gestaltungsvorgaben der Hauptfassaden gegenüber der Hauptstrasse und für die Unterniveaubauten
- Integration des nötigen Abbruchgesuches für das Bauinventarobjektes Schulgasse 17 in den Planungsprozess der ÜO Nr. 70

In den Planungsinstrumenten wurden die entsprechenden Änderungen vorgenommen und so im Hinblick auf die weiteren Verfahrensschritte konsolidiert.

Planungsbedingte Mehrwertabgabe

Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 01.05.2017 sieht eine Mehrwertabgabe von 30% für Ein-, Um- und Aufzonungen vor. Grundlage zur Bemessung der Mehrwertabgabe bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode.
Die Gemeinde hat im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer das Büro für Grundstückbewertungen, BfG Seeland mit der Ermittlung des Planungsmehrwertes beauftragt. Das Ergebnis dieser Abklärung liegt in Form eines Gutachtens vor und bildet Grundlage der Mehrwertabgabe.
Gemäss Art. 142d Abs. 2 BauG hat die Gemeinde die betroffenen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die zu erwartende Mehrwertabgabe informiert. Sobald die Planung rechtskräftig wird, wird die Gemeinde die Mehrwertabgabe unter Gewährung des rechtlichen Gehörs verfügen.

Planauflage und Beschluss

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 24.04. bis 25.05.2020 konnten von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen gegen die ÜO Nr. 70 «Schulgasse- Kreuzgasse-Hauptstrasse» und die damit verbundene Zonenplanänderung Einsprache erhoben werden. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache mit Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einsprache konnte im Rahmen der Einigungsverhandlungen erledigt werden, die Rechtsverwahrung wird vorgemerkt.
Damit sind die Planungsinstrumente beschlussreif, die Zuständigkeiten sind wie folgt:

- Anpassung Richtplan Ortskern GR
- Zonenplanänderung GGR
- Überbauungsordnung Nr. 70 GGR

Anschliessend werden alle Planungsakten dem AGR zur Plangenehmigung eingereicht.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten!

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Der GGR hat die umfangreichen Unterlagen zur Überbauungsordnung (ÜO) erhalten. Das Projekt für die ÜO beschäftigt die Gemeinde Lyss bereits mehrere Jahre. Anfangs Jahr 2017 kam Schmutz Hans-Rudolf mit der Idee, wie das Areal entwickelt

werden könnte. Der GR hat Schmutz Hans-Rudolf gebeten, dies gesamtheitlich anzuschauen und nicht eine einzelne Lösung anzustreben. Bereits im Februar 2018 hat dazu eine Mitwirkung stattgefunden und eine einzelne Eingabe wurde eingereicht. Das Vorhaben wurde allerdings als gut befunden. Später hat die Vorprüfung stattgefunden, dabei hat es mehrere Anläufe benötigt zusammen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie der Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Nun liegt eine genehmigungsfähige Planung vor. Diese widerspricht zwar dem aktuellen Richtplan Ortskern, welcher aber durch den neuen Richtplan Zentrum ersetzt wird. Der Richtplan Ortskern, wie er im Geschäft erwähnt ist, geht zurück in die 70er Jahre. Damals waren Blocklandüberbauungen vorgesehen. Eine Lösung, welche heute niemand mehr will. Dies hat dazu geführt, dass die Überarbeitung Richtplan Zentrum ins Auge gefasst werden musste. Diese ist aktuell zur Prüfung beim Kanton. Der umfangreiche Mitwirkungsbericht wurde den Beteiligten zugestellt. Die neue ÜO, wie sie vorgeschlagen wird, bedingt, dass der Richtplan angepasst wird. Diese Anpassung liegt in der Kompetenz des GR. Die Genehmigung der ÜO und der Zonenplanänderung benötigt die Zustimmung des GGR. Dieses Geschäft liegt nun vor, zusammen mit der Zonenplanänderung, welche dem fakultativen Referendum unterliegt. Die Richtplananpassung entspricht 1:1 dem neuen Richtplan Zentrum. Die ganze Entwicklung findet sich in den Richtlinien+Zielsetzungen der Gemeinde Lyss wieder. Die Gemeinde Lyss rechnet künftig mit rund 17'500 Einwohnenden in Lyss und Busswil. Dabei wurde das Areal mitberücksichtigt und somit auch, wie die Infrastrukturbauten (Schulen) aussehen müssen. Der Redner dankt für die Zustimmung.

Meister Katrin, SP: Die Fraktion SP/Grüne ist mit der neuen Zonenplanung und den Vorschriften zur ÜO Nr. 70 grundsätzlich einverstanden. Die Planung hat viel Zeit in Anspruch genommen und scheint gut überlegt. Eine Verdichtung macht auf dem Gnossi-Areal Sinn und die geplante Anordnung der Gebäude fügt sich ins Ortsbild ein.

Trotzdem hat die Fraktion SP/Grüne ein paar Fragezeichen.
Der Erläuterungsbericht geht davon aus, dass die Kreuzgasse und die Hauptstrasse den Mehrverkehr bewältigen können. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt von der Kreuzgasse in die Hauptstrasse mit einer Lichtsignalanlage gesteuert wird. Die Ampel bei der BEKB entfällt mit dem neuen Verkehrsregime auf der Hauptstrasse. Die Rednerin möchte wissen, ob dies bei der Verkehrsberechnung berücksichtigt wurde.

Neben der grossen Freifläche sind auch weitere Spiel- und Veloabstellplätze einzuplanen. Wo sind diese angedacht? Diese konnten im Plan nicht gefunden werden.

Über die Schulgasse verläuft eine für die Gemeinde wichtige Naherholungsroute. Sie soll prioritär dem Langsamverkehr zur Verfügung stehen. Deshalb macht es aus der Sicht der Fraktion SP/Grüne keinen Sinn, an der Schulgasse Kundenparkplätze zuzulassen. Dort hat es auch kaum Geschäfte, die auf Kundenparkplätze angewiesen wären.
Die Fraktion SP/Grüne stellt deshalb folgende Änderungsantrag für Art. 16 Abs. 3 Überbauungsvorschriften:
Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Hauptstrasse **und** der Kreuzgasse ~~und der Schulgasse~~ zulässig. **Entlang der Schulgasse sind oberirdische Anwohner- und Besucherparkplätze für das Baufeld Nr. 6 zulässig.**

Zu guter Letzt hat der GGR am 29.08.2019 der Wärme Lyss Nord AG ein Darlehen von Fr. 1 Mio. für die Erschliessung der Hauptstrasse mit Fernwärme gewährt. Damals sagte Hegg Andreas: «In Zusammenhang mit den geplanten Projekten wie Mühleplatz, Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil, Gnossi etc. kann eine Anschlusspflicht in die ÜO's aufgenommen werden.»

Die Fraktion SP/Grüne ist der Meinung, dass in der ÜO Nr. 70 für die Baufelder Nrn. 2, 3, 4 und 5 eine Anschlusspflicht gelten soll. Nur so kann garantiert werden, dass grosse Überbauungen auch tatsächlich an Wärme Lyss Nord anschliessen.
Die Fraktion SP/Grüne stellt deshalb für Art. 18 Überbauungsvorschriften folgenden Änderungsantrag:
Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. **Die Baufelder Nrn. 2, 3, 4 und 5 sind bei einer Neubebauung oder einem Heizungsersatz an das Fernwärmenetz Wärme Lyss Nord anzuschliessen. Im Übrigen** ~~es~~ gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

Die Rednerin dankt für die Unterstützung der Anträge.

Sahli Markus, FDP: Die Fraktion FDP hat das Geschäft eingehend geprüft und studiert. Besonders bedankt sich die Fraktion FDP für das Workshopverfahren. Es hat gezeigt, dass sich dieses absolut bewährt hat. Es hat wenige Einwände gegeben und eine gute Lösung konnte gefunden werden. Besonders begrüsst wird die neue Anordnung der Bauten. Nicht mehr längs der Hauptstrasse entlang, sondern quer. Dies ergibt auch von der Hauptstrasse her ein besseres Bild. Die Fraktion FDP ist überzeugt, dass mit der Entwicklung das ganze Gebiet eine qualitative Aufwertung erleben wird. Aus der Sicht der Fraktion FDP wäre es begrüssenswert, wenn das ganze Gebiet nach dem neuen Plan überbaut würde. Auch mit der geplanten Grünfläche und den Spielplätzen auf der Seite des Lyssbach wird es eine Aufwertung geben. Nun steht dort noch das alte und baufällige Haus. Im Erläuterungsbericht ist klar geschrieben, dass die Schulgasse als Naherholungsgebiet gelten soll. Die Fraktion FDP ist der Meinung, dass dies auch so bleiben soll, da an dieser Strasse auch fast keine Geschäfte vorhanden sind. Momentan ist dort noch die Gnossi, welche auch noch Parkplätze benötigt. Die Fraktion FDP wird dem Antrag zustimmen.

Köchli Urs, SVP: Die Abänderungsanträge der Fraktion SP/Grüne wurden dem GGR vorgängig per Mail zugestellt. Der Redner hat sich anschliessend mit dem Investor getroffen und sich vor Ort erklären lassen, welche Auswirkungen die Anträge auf das geplante Projekt haben. Der Redner kann Meister Katrin, SP/Grüne versichern, dass die Anträge absolut möglich sind und das Projekt in keiner Weise tangieren. Der Investor ist mit den Anträgen der Fraktion SP/Grüne absolut einverstanden, indem die Schulgasse vom Verkehr entlastet werden soll. Der Investor stört sich auch nicht daran, wenn im Baufeld Nr. 6 jemand hinfahren und parkieren darf. Hätte die Fraktion SP/Grüne das Projekt genau angeschaut, so hätte festgestellt werden können, dass an der Schulgasse keine Parkplätze geplant sind. Der Investor hat überhaupt nicht im Sinn, an der Schulgasse Parkplätze vorzusehen. Im Augenblick sind noch Parkplätze vorhanden, dies auch, weil aktuell dort noch die Gnossi angesiedelt ist. Der Investor plant eine grosse Tiefgarage und ist daran interessiert, dass die Fahrzeuge in der Tiefgarage parkieren werden. Aus diesem Grund wird die Fraktion SVP dem Abänderungsantrag zustimmen. Das gleiche gilt bei der Überbauungsvorschrift betreffend Anschluss an die Wärme Lyss Nord. Der Investor war einer der Hauptinitianten, damit die Nordleitung vorangetrieben wird, da er an die Fernwärme anschliessen will. Der Investor hat dies gewünscht und propagiert. Selbstverständlich wird der Investor die ganze Überbauung an die Wärme Lyss Nord anschliessen. Die Leitungen sind bereits bis an den Rand der Parzelle gelegt und ein Anschluss wäre bereits möglich.
Mit diesem Thema werden offene Türen eingerannt. Der Redner findet schade, dass vor der Forderung nicht zuerst das Gespräch mit dem Investor gesucht wurde. Die Forderungen der Fraktion SP/Grüne ist bereits vorgesehen und wird erfüllt.
Die Fraktion SVP wird den Anträgen der Fraktion SP/Grüne zustimmen.

Hautle Agnes, BDP: Bis jetzt hat die Rednerin gehört und festgestellt, dass alle das vorliegende Geschäft begrüssen. Dies erstaunt die Rednerin allerdings. In den letzten Jahren wurden immer wieder Fragen gestellt, wieso die Gemeinde Lyss so schnell wachse und das sei nicht unbedingt gut. Der GP Hegg Andreas hat daraufhin oftmals gesagt, dass der GGR diesbezüglich Geschäfte bewillige. Und nun liegt bereits wieder ein Geschäft vor, welches wiederum bewilligt wird. Kürzlich wurde die Rednerin wieder darauf angesprochen, dass es so schade sei, dass Lyss immer grösser werde. Die Rednerin ist sehr erstaunt, dass der grösste Teil diesem «Wachstum» zustimmt. Zudem steht im Bericht, dass jeden Tag 60 – 75 Fahrten dazu kommen werden. Bereits heute ist die Situation im Zentrum sehr schwierig. Wenn diese Fahrten auch noch dazu kommen, müsste man wohl eher zu Fuss gehen.
In den bestehenden Bauten hat es viele Bewohner, welchen es nicht möglich sein wird, eine hohe Miete zu zahlen. In dem grossen Wohnblock neben der Gnossi sind 18 Wohnungen mit einem Lift vorhanden. Wohin werden diese Personen umziehen und wurde dies in die Überlegungen einbezogen? Die Rednerin geht davon aus, dass die neuen Wohnungen um das Doppelte teurer werden. Die Rednerin möchte wissen, wo diese Personen umziehen können und ob dies ebenfalls berücksichtigt wurde.

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Als der Erläuterungsbericht im Jahr 2018 erarbeitet wurde, war noch nicht klar, dass die Hauptstrasse bis über die Höhe BEKB zu einer Zone 30 umgewandelt und somit auch keine Lichtsignalanlage mehr vorhanden sein wird. Aus diesem Grund wurde dieses Thema nicht explizit in die Erläuterung aufgenommen. Der GR ist jedoch der Meinung, dass eine Lichtsignalanlage mit Tempo 50, oder Tempo 30 und keine Lichtsignalanlage, keinen Einfluss auf den Verkehr haben werden. Zudem ist im Projekt Hauptstrasse vorgesehen, dass auch ohne Lichtsignalanlage auf Versuchsbasis gearbeitet wird. Dort ist auch ein wichtiger Schulweg. Je nach Entwicklung wird eine Lichtsignalanlage eingesetzt oder eben nicht. Jedenfalls sind nach wie vor die entsprechenden Vorinstallationen geplant. Die Veloabstellplätze sind in der Einstellhalle vorgesehen und im Bericht aufgeführt. Der halböffentliche Spielplatz mit 400 m² ist im Areal bereits vorgesehen. Bei der Schulgasse geht es nicht alleine um die Parkierung, sondern auch um den Zugang zu den anderen Liegenschaften. Ebenfalls befindet sich die Tankstelle in diesem Bereich. Der Zubringerdienst entspricht der heutigen Situation und wird so im Bericht festgehalten. Bei der Erarbeitung des Erläuterungsbericht gab es bezüglich Wärme Lyss Nord noch viele offene Fragen. Dank dem Kredit, welcher vom GGR genehmigt wurde, wird der Anschluss an die Wärme Lyss Nord möglich sein. Der bisherige Artikel könnte problemlos mit der Anschlusspflicht ergänzt werden.
Der Redner ist jedoch der Meinung, dass aus rechtlichen Gründen, die Fernwärmepflicht nur aufgeführt werden darf, sofern auch andere Massnahmen möglich wären. Dies könnte z.B. wie folgt formuliert werden: Sofern nicht mindestens 80% der Energie anderweitig, alternativ und CO2-frei beschafft werden kann. Dies wird mit Grundwasserpumpen allerdings nicht möglich sein. Aus diesem Grund handelt es sich dabei um eine faktische Fernwärmepflicht.

Antrag Fraktion SP/Grüne: Änderung Art. 16 Abs. 3 Überbauungsvorschriften:
Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Hauptstrasse **und** der Kreuzgasse ~~und der Schulgasse~~ zulässig. **Entlang der Schulgasse sind oberirdische Anwohner- und Besucherparkplätze für das Baufeld Nr. 6 zulässig.**

Abstimmung

Der Antrag wird mit 28 : 7 Stimmen angenommen.

Antrag Fraktion SP/Grüne: Änderung Art. 18 Überbauungsvorschriften:
Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. **Die Baufelder Nrn. 2, 3, 4 und 5 sind bei einer Neubebauung oder einem Heizungsersatz an das Fernwärmenetz Wärme Lyss Nord anzuschliessen. Im Übrigen** ~~es~~ gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung.

Abstimmung

Der Antrag wird mit 33 : 2 Stimmen angenommen.

Beschluss 33 : 3 Stimmen

Der GGR beschliesst im Rahmen der Entwicklung des Areals "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse"

- **die Zonenplanänderung Areal zur ÜO Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»**
- **die Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» nach Art. 88 BauG, bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften.**

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 45 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen
- Zonenplanänderung
- Überbauungsplan Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»
- Überbauungsvorschriften Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»
- Erläuterungsbericht