

GGR-Geschäfte

2017-131

475 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss

B+P

Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 70 "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse"; Aufhebung Planungsbeschluss; Genehmigung

Ausgangslage

Der GGR hat im Rahmen der Entwicklung des Areals "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" an seiner Sitzung vom 14.09.2020 [B 347] die folgenden Planungsbeschlüsse gefasst:

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

Nachdem der Beschluss in Rechtskraft erwachsen und die vom GGR beschlossenen Anpassungen verfahrensmässig behandelt waren, reichte die Gemeinde die Genehmigungsakten beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ein.

Im Dezember 2020 wurde die Gemeinde von Seiten der Grundeigentümerin und der an der Realisierung interessierten Investorin über die neue Ausgangslage und damit geänderte Überbauungsabsichten informiert, welche dann im Januar 2021 konkreter unterbreitet wurden. Die Abteilung Bau + Planung hat sich nach ersten Abklärungen bereit erklärt, dem GR ein entsprechendes Geschäft zur neuen Ausgangslage auch während des bereits laufenden Genehmigungsverfahrens zu unterbreiten. Dies u.a. aufgrund der folgenden Überlegungen:

- die ursprünglich angenommene Bereitschaft der übrigen Grundeigentümer für eine Entwicklung des Gesamtareals aufgrund des angepassten Richtplanes war nach den aktuell durchgeführten Gesprächen nicht mehr vorhanden
- aufgrund dieser Situation war klar, dass auch langfristig damit nur die Inhalte der ÜO (erste Etappe mit nur einem Gebäude) ohne die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Richtplanes umgesetzt werden können, was städtebaulich als unbefriedigend beurteilt werden muss
- eine Plangenehmigung mit der entsprechenden Planbeständigkeit entgegen den (geänderten) Absichten des Grundeigentümers zu erwirken, macht auch aus öffentlichem Interesse wenig Sinn
- die von der Investorin aufgezeigten neuen Projektstudien für eine Gesamtüberbauung widersprechen dem neuen städtebaulichen Richtplan Zentrum nicht und berücksichtigen die geschützten und erhaltenswerten Bauten.

Zur weiteren Prüfung der Situation hat der GR Ende Februar 2021 dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) aufgrund der neuen Ausgangslage einen Antrag auf Sistierung des laufenden Genehmigungsverfahrens gestellt. Nach Anhörung der Parteien hat das AGR die Sistierungsverfügung anfangs Mai 2021 erlassen.

Zwischenzeitlich hat die Investorin PK Immo AG alle Grundstücke im Planungssperimeter erworben und mit der Gemeinde ein mögliches Vorgehen für die Neuentwicklung des Areals "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" in einer Planungsvereinbarung festgelegt. Damit die Planung von neuer Hand angegangen werden kann, muss die am 14.09.2020 beschlossene Zonenplanänderung und die ÜO Nr. 70 "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" vom GGR aufgehoben werden.

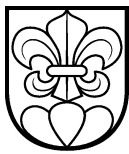
Beschlossene Planungsinstrumente und planerische Konsequenzen bei Aufhebung

Am 14.09.2020 hat der GGR die nachfolgenden Planungsinstrumente beschlossen. Mit einer Aufhebung des Planungsbeschlusses sind die folgenden planerischen Konsequenzen verbunden:

- 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.

Bei einer Aufhebung bleibt der Zonenplan massgebend. Im Rahmen einer Neuentwicklung des Areals muss geprüft werden, in welchen Bereichen eine neue Zonenplanänderung nötig ist.



- 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. 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.

Bei einer Aufhebung bleibt der Zonenplan massgebend. Im Rahmen einer Neuentwicklung des Areals muss geprüft werden, in welcher Form eine neue Überbauungsordnung nötig ist.

- Abbruchgesuch Liegenschaft Schulgasse 17

Das Gebäude Schulgasse 17 wurde bereits einmal zum Abbruch freigegeben, der Abbruch wurde jedoch bis heute 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.

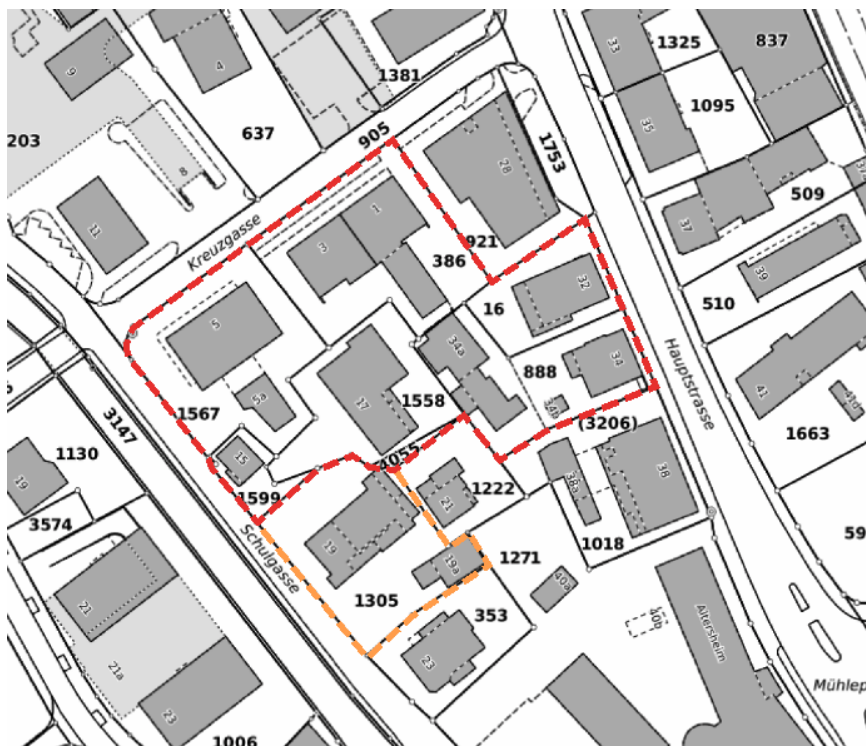
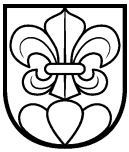
Die mit der Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig vorgesehene Bewilligung für den Gebäudeabbruch wird nicht erteilt und für die weitere Beurteilung ist wieder die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde massgebend. Im Rahmen einer Neuentwicklung des Areals muss geprüft werden, wie mit den bestehenden Gebäuden umgegangen wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Aufhebung der Planungsbeschlüsse des GGR und der damit resultierenden Nichtgenehmigung zukünftig für die Beurteilung neuer Bauvorhaben wie erwähnt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde gilt. Diese wurde revidiert und vom GGR 2019 beschlossen. Soll von dieser im Rahmen einer Neuentwicklung abgewichen werden, sind wieder die entsprechenden Planungsschritte nötig.

Die Richtplanung Ortskern wird ungeachtet dessen durch den städtebauliche Richtplan Zentrum Lyss ersetzt, welcher zwischenzeitlich durch das AGR am 01.07.2021 genehmigt wurde.

Neue Eigentumsverhältnisse und weiteres Vorgehen im Planungsgebiet

Die PK Immo AG ist wie eingangs erwähnt neu Grundeigentümerin der Grundstücke Nrn. 16, 386, 888, 1558, 1567, 1599, 4055. Weiter laufen Abklärungen der PK Immo AG bezüglich des Erwerbs des Grundstücks Nr. 1305 (Alte Krone).

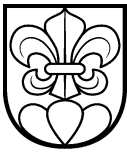


Unter dem Vorbehalt, dass der GGR die mit diesem Geschäft unterbreiteten Planungsbeschlüsse aufhebt, hat der GR für die Neuentwicklung des Planungsgebietes "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" eine Planungsvereinbarung mit der neuen Grundeigentümerin aushandeln können. Der GR ist überzeugt, dass mit den neuen Rahmenbedingungen, indem die neue Grundeigentümerin gleichzeitig als Investorin auftritt, sowie dem gewählten Vorgehen mittels eines Studienauftrages, gute Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Ortsentwicklung geschaffen werden können.

Qualitätssicherndes Verfahren und Planungskosten

Als Grundlage für die nachfolgenden Planungsarbeiten soll im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept mittels eines Studienauftrages ermittelt werden. Dieses soll die Lage und die ungefähre Abmessung der künftigen Baukörper, deren Nutzung, die Gestaltung der Umgebung, insbesondere die Platzgestaltung im Bereich Alte Krone / Speicher und die Aufwertung des Erholungsbereichs Lyssbachraum, die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr sowie die Ver- und Entsorgung aufzeigen. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren Arealentwicklung «Gnossi» sollen miteinbezogen werden.

Das Studienauftragsverfahren wird als Projektstudie im Einladungsverfahren gemäss SIA mit drei Planungsteams und einem Beurteilungsgremium durchgeführt werden. Die Kosten für die Durchführung des Studienauftrags übernimmt die Grundeigentümerin vollumfänglich. Die Gemeinde trägt die internen Kosten sowie Kosten der externen Architekten/Fachmitglieder (ca. Fr. 3'000.00 bis Fr. 4'000.00) für ihre Teilnahme am Studienauftrag. Dies entspricht der Praxis der Gemeinde, damit steht die beigezogene Beratung in keinem Vertragsverhältnis (Honorar) mit der Grundeigentümerschaft.



Terminplan

Damit klare Vorstellungen über die zukünftige Situation bei einer Aufhebung der vorliegenden Planungsbeschlüsse vorliegen und dem GGR unterbreitet werden können, wurden die Planungsvereinbarung die Abklärungen für den vorgesehenen Studienauftrag parallel zum vorliegenden Geschäftsgang vorgenommen. Aus heutiger Sicht sehen die weiteren Planungsschritte wie

- | | |
|--|---------------------------|
| - Aufhebung Planungsbeschluss ÜO Nr. 70 / GGR | 13.09.2021 |
| - Verfügung Aufhebung ÜO Nr. 70 / AGR | anschliessend |
| - Unterzeichnung Planungsvereinbarung | Mitte September 2021 |
| - Durchführung Studienauftrag | Mitte Sept. bis Dez. 2021 |
| - Ergebnissicherung, Abschluss des Studienauftrags | bis Februar 2022 |
| - Planungsrechtliche Umsetzung | ab März 2022 |

Im Rahmen des Studienauftrages wird wie umschrieben ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept ermittelt, welches sich auf den neuen städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss abstützen wird. Für die Realisierung, davon wird heute ausgegangen, muss eine neue Zonenplanänderung/Überbauungsordnung ausgearbeitet und dem GGR unterbreitet werden.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, Die Mitte: Die Anwesenden werden sich möglicherweise fragen, ob mit der Überbauungsordnung eine «Planungsruine» kreiert wurde. Die Antwort dazu ist «Ja». Trotzdem bittet der Redner die Anwesenden, dem Geschäft zuzustimmen und damit zu unterstützen, dass die aktuelle sistierte Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zurückgezogen werden kann. Der Neuanfang ist bereits geplant. Die betroffenen Liegenschaften und Parzellen wurden verkauft. Künftig werden am «Tisch» keine Spekulanten sitzen, sondern Investoren, welche auch bereit sind, in ein Projekt oder Objekt zu investieren und umzusetzen. Zudem besteht ein neuer Richtplan. Es handelt sich um den städtebaulichen Richtplan Zentrum, welcher seit Sommer 2021 genehmigt ist. Somit ist eine gute Basis für die Zukunft vorhanden, um die Gebiete zu planen. Das Vorhaben wird im Studienauftrag erfolgen. Das heisst, drei Architekturbüro werden parallel Vorschläge zum Gebiet ausarbeiten und diese

einer Jury vortragen. Bis dahin gilt das aktuelle Baureglement. Der Beschluss von heute unterliegt dem fakultativen Referendum, weil auch bereits der Planungsbeschluss diesem unterlag. Somit hat die Bevölkerung auch beim jetzigen Rückzug die Möglichkeit, sich dazu zu äussern. Diese Handhabung wird vom Amt für Gemeinden und Raumordnung so verlangt. Der Redner dankt für die Zustimmung.

Studer Viktor, glp: Der Redner möchte gerne eine Prozessveränderung initiieren. Aktuell sind die Überbauungsordnungen immer mit den nachfolgenden Projekten verkoppelt. Das heisst im vorliegenden Fall, dass das Projekt nicht durchgeführt wird und die Überbauungsordnung wieder angepasst werden muss. Der Redner fände es sinnvoller, Überbauungsordnungen losgelöst von Projekten zu machen. Dabei mehr Bedürfnisse der Lysser Bevölkerung zu berücksichtigen und weniger jene der Investoren. Dieser Antrag wird vom Redner eingereicht.

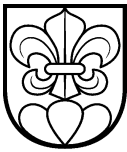
Der Antrag wird vom Ratsbüro kurz besprochen. Nach der Beratung mit dem Ratsbüro, zieht der Redner den Antrag zurück. Der Vorschlag wird via Postulat eingereicht.

Beschluss 36: 0 (einstimmig)

Der GGR beschliesst die Aufhebung der im Rahmen der Entwicklung des Areals "Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse" am 14.09.2020 gefassten Planungsbeschlüsse:

- 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

Keine