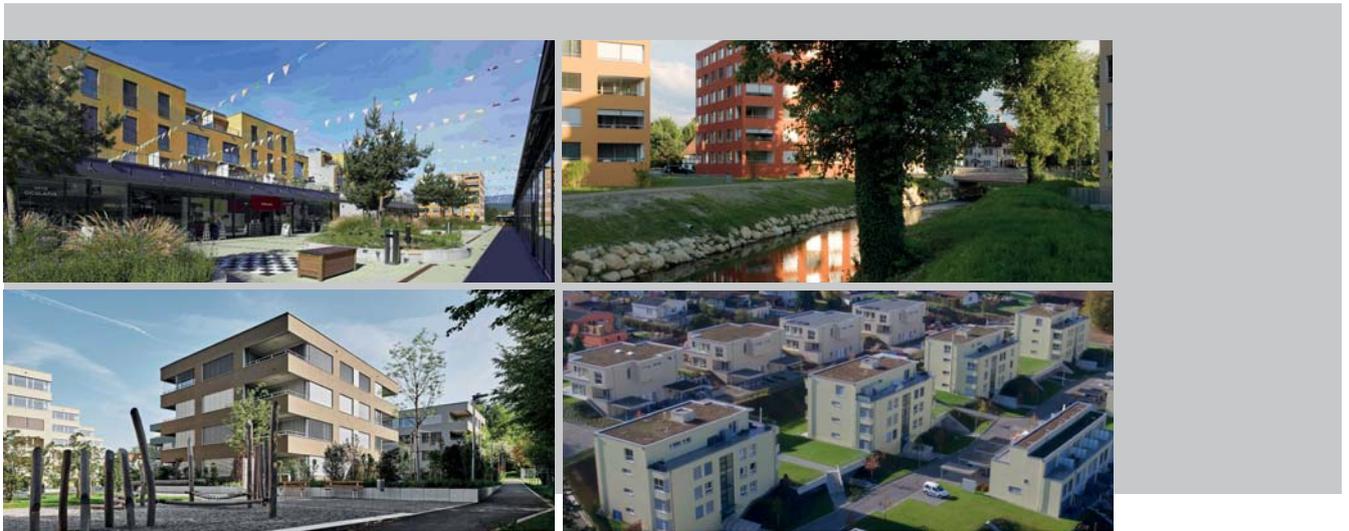


Gemeinde Lyss

Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035



Konzeptbericht

vom Gemeinderat beschlossen
am 21.08.2018

Stand 17. August 2018

Lesehilfe

Das Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035 gliedert sich in drei Teile. Im Teil A werden einleitend die Ausgangslage und Aufgabenstellung, die Zielsetzung sowie die rechtliche Stellung des Siedlungsentwicklungskonzepts - Lyss 2035 erläutert. Der Teil B umfasst eine Standortbestimmung der Gemeinde. Im effektiven Konzeptteil, Teil C, werden Grundsätze der Siedlungsentwicklung festgelegt und erläutert. Der Anhang umfasst vertiefende Erläuterungen, Zahlen und Pläne.

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Lyss, 3250 Lyss

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc.

Inhalt

A. Einleitung

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Zielsetzung	5
3. Rechtliche Stellung	5

B. Standortbestimmung

1. Positionierung der Gemeinde	6
2. Siedlungsentwicklung	7
3. Siedlungsstruktur und -qualität	7
4. Bevölkerungsentwicklung	8
5. Raumnutzerdichte	8
6. Nutzungsreserven und bekannte Vorhaben in Wohn-, Misch- und Kernzonen	10
6.1 Übersicht	10
6.2 Vorhaben in Realisierung, noch nicht bezogen	10
6.3 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung	11
6.4 Laufende Planerlassverfahren	11

C. Konzept 2035

1. Grundsätze	12
2. Konzeptplan	13
3. Erläuterungen zum Konzept 2035	14

Anhang	20
Anhang 1 Nutzungspotenziale	20
Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030	23
Anhang 3 Grundlage AGR, Nutzungsreserven in Wohn-, Misch und Kernzonen	24

A. Einleitung

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

REK 2025 Ortsteil Lyss (vom GGR 2010 genehmigt)	Als Basis für die Revision der Planungsinstrumente des Ortsteils Lyss wurde 2010 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) 2025 erarbeitet und die darin enthaltenen «Nägel» als Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Lyss durch den Grossen Gemeinderat (GGR) am 30.11.2010 genehmigt. Die im REK 2025 festgehaltenen Konzeptinhalte für den Ortsteil Lyss zu den Themen Ortskern, Verkehr, Landschaft und Energie bildeten die Grundlagen für die Erarbeitung der kommunalen Richtplänen und wurden sofern möglich im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2014 in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung umgesetzt.
Ortsteil Busswil	Für den Ortsteil Busswil wurde bisher kein REK erarbeitet.
Ortsplanungsrevision 2014 (Ortsteil Lyss)	<p>Zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision 2014 (Ortsteil Lyss) machte der Kanton Bern Vorgaben zum Wohnflächenbedarf pro Kopf. Um die gemäss dieser übergeordneten Vorgabe sinkende Belegungsdichte pro Wohnung und den steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf zu kompensieren war zusätzliches Wohnbauland erforderlich.</p> <p>Durch Einzonungen (ca. 5 ha) und Umzonungen/Nutzungsverdichtungen (ca. 3.2 ha) wurden mit der Ortsplanungsrevision 2014 für den Ortsteil Lyss 8.2 ha zusätzliches Wohnbauland geschaffen. Gemäss kantonalem Richtplan wären ca. 14 ha Einzonungen möglich gewesen.</p>
Übergeordnete Vorgaben	Seit der Ortsplanungsrevision 2014 (Ortsteil Lyss) haben sich übergeordnete Vorgaben verändert. Die vom Bund und Kanton mit der übergeordneten Gesetzgebung und dem kantonalen Richtplan 2030 beabsichtigte Siedlungsentwicklung nach innen, also eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen, wird in Lyss aufgrund der Standortfaktoren und der daraus resultierenden hohen Nachfrage nach Wohnraum bereits seit längerem praktiziert. Zudem haben sich die 2010 vom Kanton vorgegebenen theoretischen Annahmen zum steigenden Baulandbedarf pro Kopf relativiert.
Entwicklung der Einwohnerzahl	Mittlerweile hat sich die Einwohnerzahl des Ortsteils Lyss auf ca. 12'800 Einwohner (Total Gemeinde Januar 2018: rund 14'800, davon ca. 1'950 im Ortsteil Busswil) erhöht. Damit übertrifft der Ortsteil das im REK 2025 aus dem Jahr 2010 festgelegte Entwicklungsziel von 12'500 Einwohner bereits heute um rund 350 Personen. Damit wird die Zielvorgabe des REKs innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen nach rund 10 Jahren und nicht erst nach 15 Jahren erreicht, respektive übertroffen. Viele der Zonen mit Planungspflicht, welche mit der Ortsplanungsrevision 2014 ausgeschieden wurden sind bereits beplant, bebaut und zum Teil schon bezogen. Bauland welches 2014 eingezont wurde, ist innerhalb weniger Jahre grösstenteils

mobilisiert worden. Ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl zeichnet sich aufgrund von Baubewilligungen sowie laufenden Planerlassverfahren ab (vgl. Ziffer 6). Weiter war die Siedlungsentwicklung nach innen durch Ersatzneubauten in bebauten Gebieten zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision nicht im derzeit vorgenommenen und noch geplanten Ausmass absehbar. Die Belegungsdichte pro Wohnung hat sich in etwa stabilisiert. Ähnliches gilt für die Wohnungsgrössen und damit auch für den Wohnflächenbedarf pro Kopf, der derzeit nur noch langsam ansteigt.

2. Zielsetzung

Das Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035 hält die längerfristigen Ziele der kommunalen Siedlungsentwicklung fest. Mit diesem Planungs- und Führungsinstrument will der Gemeinderat Schwerpunkte und Prioritäten der räumlichen Entwicklung setzen und über seine Vorstellungen und Absichten informieren.

3. Rechtliche Stellung

Das vorliegende Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035 ist ein Strategiepapier des Gemeinderats und wird von diesem verabschiedet. Das REK 2025 aus dem Jahr 2010 für den Ortsteil Lyss wurde mit der Ortsplanungsrevision 2014 umgesetzt und ist daher nicht mehr massgebend.

Das vorliegende Siedlungsentwicklungskonzept ist kein kommunaler Richtplan nach Art. 57 BauG. Der Bericht bedarf auch keiner Mitwirkung, Vorprüfung oder Genehmigung durch den Kanton. Hingegen soll das Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035 der Bevölkerung in geeigneter Form zur Kenntnis gebracht werden.

Die Umsetzung der im Siedlungsentwicklungskonzept definierten Entwicklungsziele erfolgt in der Richt- und Nutzungsplanung, die in der Regel im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat (Richtpläne) respektive den Grossen Gemeinderat (Nutzungsplanung) erfolgt.

B. Standortbestimmung

1. Positionierung der Gemeinde

Der Gemeinderat legt mit seinen langfristigen Zielen und strategischen Stossrichtungen die Basis für die Positionierung und Entwicklung der Gemeinde Lyss fest. Viele dieser Ziele und Stossrichtungen stehen direkt oder indirekt mit der Siedlungsentwicklung in Zusammenhang.



Abb. 1 Langfristige Ziele und strategische Stossrichtungen des Gemeinderates

2. Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Lyss umfasst die beiden Ortsteile Lyss und Busswil sowie die beiden Weiler Hardern und Eigenacker. Lyss ist nicht nur aufgrund seiner Lage, sondern auch von seinem Erscheinungsbild her ein typisches Regionalzentrum. Die Siedlungsentwicklung von Lyss zeichnete sich in der jüngeren Vergangenheit durch eine rege Bautätigkeit aus. Neue Wohnbau-

gebiete sind entstanden, die eine Zunahme der Bevölkerung auslösten. Zudem konnten dank den guten planerischen Voraussetzungen der letzten Ortsplanungsrevisionen und der Erarbeitung diverser Überbauungsordnungen (UeO) grössere Gebiete entwickelt werden. Der Ortsteil Lyss hat sich als Regionalzentrum etabliert und ist urbaner geworden.

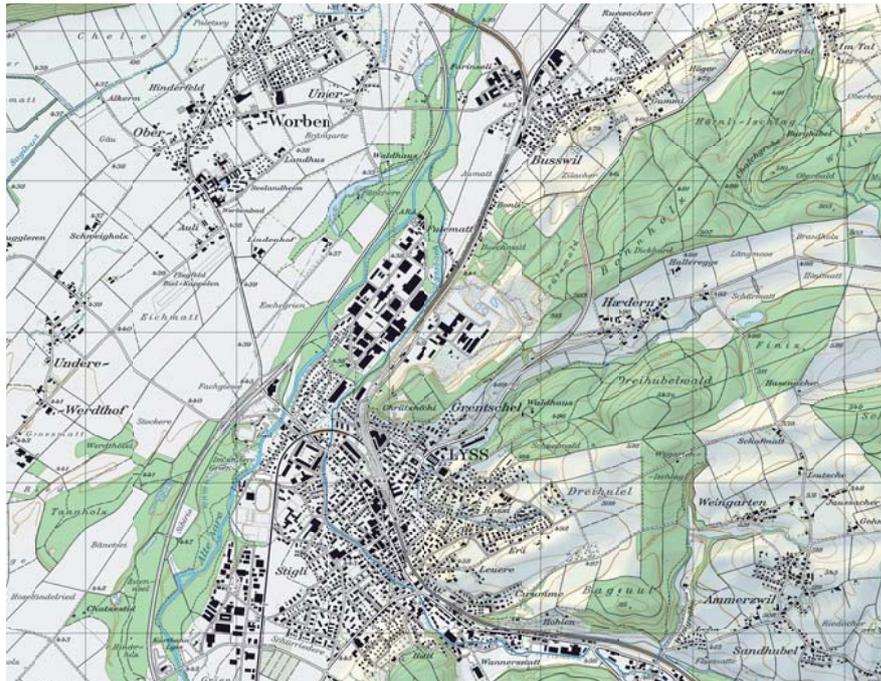


Abb. 2 Landeskarte, 2011 (Quelle: swisstopo)

3. Siedlungsstruktur und -qualität

Im Ortsteil Lyss wurde in den letzten Jahren vor allem verdichtet gebaut. Auffällig ist die heterogene Bebauung über das gesamte Gemeindegebiet: Gestaltung, Dichte und Nutzung sind vielfach von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich. Der Ortskern um den Hirschenplatz ist sehr kompakt gebaut. Gegen den Siedlungsrand nehmen mehrheitlich kleine Bauungsstrukturen zu. Schützenswerte Bausubstanz findet sich hauptsächlich entlang des Lyssbachs und rund um den Hirschenplatz.

Die Siedlungsstruktur des Ortsteils Busswil weist einen ländlich-dörflichen Charakter auf. Insbesondere im Bereich des Bahnhofs und entlang der Bahnhofstrasse bestehen relativ kompakte Strukturen. Im Norden und Osten des Ortsteils ist die Siedlungsstruktur von grösseren, gewerblich genutzten Bauten geprägt. Erhaltens- und schützenswerte Bausubstanz findet sich hauptsächlich entlang der Bahnhofstrasse Busswil.

4. Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1990 und 2014 ist die Einwohnerzahl von Lyss (inkl. Busswil) um gut 22% gewachsen (11'583 -> 14'183 per Ende Jahr). In den letzten 15 Jahren (1999 bis 2014) betrug das Wachstum rund 14%. Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, weist die Gemeinde seit den 1950er Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Ein besonders starkes Wachstum ist insbesondere zwischen 1950 und 1970 sowie in den 1980er Jahren auszumachen. Heute leben rund 14'800 Einwohner in der Gemeinde (Stand Januar 2018).

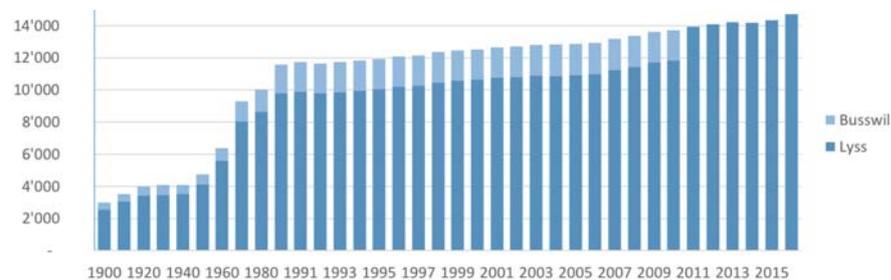


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung 1900–2016 (Stand per Ende Jahr)

(Quelle: Gemeinde bis 1990, BfS ESPOP 1991 bis 2010 und STATPOP 2011–2016)

5. Raumnutzerdichte

Die Gemeinde Lyss ist im kantonalen Richtplan dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachse mit Zentralitätsstufen 3 und 4» zugeordnet. Die Gemeinde übertrifft mit einer Raumnutzerdichte von 85 Raumnutzern¹ je Hektare (RN/ha) den für diesen Raumtypen geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich (vgl. Anhang 3). Die unterschiedlichen Raumnutzerdichten innerhalb verschiedener Gebiete ist in nachfolgender Abbildung ersichtlich. Hohe Raumnutzerdichten mit über 180 RN/ha weisen insbesondere die Bereiche im Zentrum und in Bahnhofsnähe (entlang Haupt- und Biel- und Arbergstrasse, Unter- und Oberfeld, Feldegg, etc.) auf. Im Ortsteil Busswil bestehen Gebiete mit höheren Raumnutzerdichten im Bereich des Bahnhofs sowie entlang der Bahnhof- und Bütigenstrasse.

Gebiete mit verhältnismässig eher tiefer Raumnutzerdichte sind in den Bereichen Schachen, Hutti, Dreihubel und Vögelirain zu finden. Es handelt sich dabei überwiegend um Einfamilienhausquartiere.

1 Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

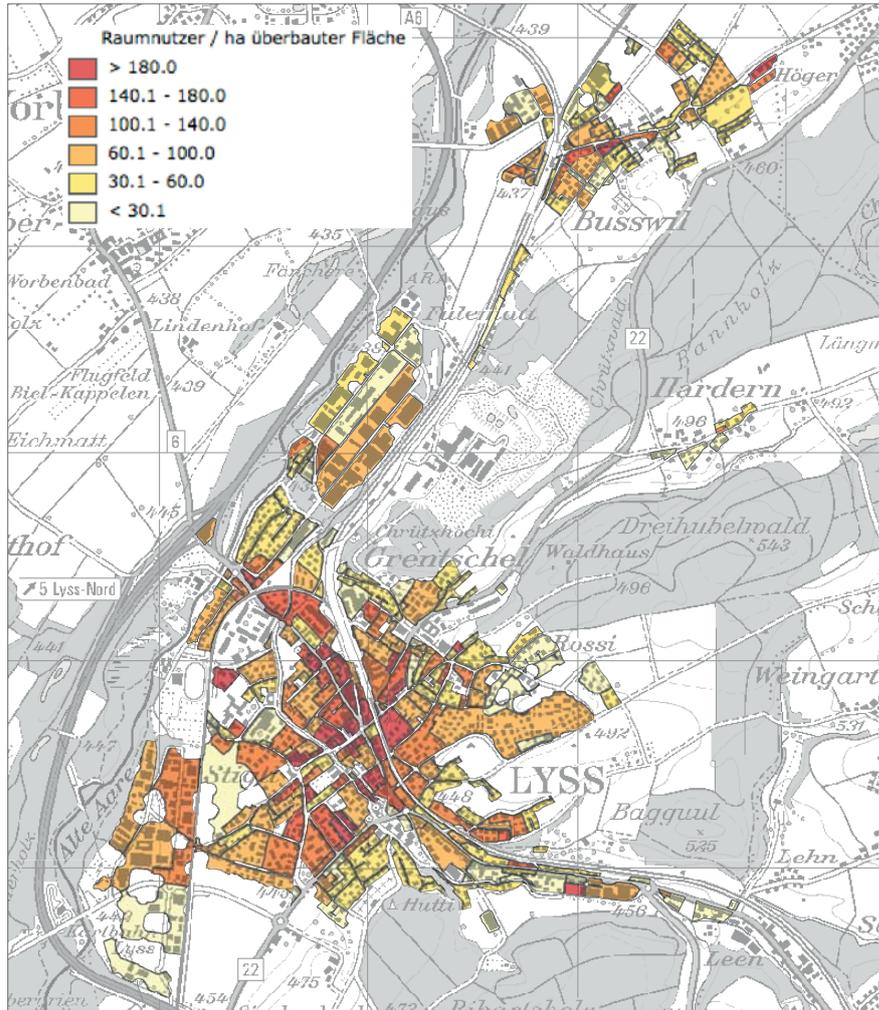


Abb. 4 Raumnutzerdichte (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Datenstand Mai 2018)

6. Nutzungsreserven und bekannte Vorhaben in Wohn-, Misch- und Kernzonen

6.1 Übersicht

In den nächsten Jahren ist aufgrund von Vorhaben in Realisierung, Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung und laufenden Planerlassverfahren mit Raum für ca. 1'800 zusätzliche Einwohner und ca. 350 zusätzliche Arbeitsplätze zu rechnen. Damit ist in den nächsten 15 Jahren innerhalb der rechtskräftigen Nutzungsplanung sowie den laufenden Planerlassverfahren ein Wachstum der Einwohner von 14'800 (Stand Anfang 2018) auf ca. 16'600 Einwohner möglich (plus ca. 12 %) ohne dass Einzonungen vorgenommen werden müssten.

Daraus wird in im Konzeptteil (vgl. Grundsatz 12) gefolgert, dass die bestehenden Bauzonen (inkl. laufende Planerlassverfahren gemäss Ziffer 6.3 und (noch) nicht laufenden Prozesse gemäss Grundsatz 11) ausreichen, um den Baulandbedarf insbesondere im Bereich Wohn- und Mischnutzungen bis 2035 zu decken. Neueinzonungen für Wohn- und Mischnutzungen wären gemäss kantonalem Richtplan zwar möglich, jedoch nicht nötig.

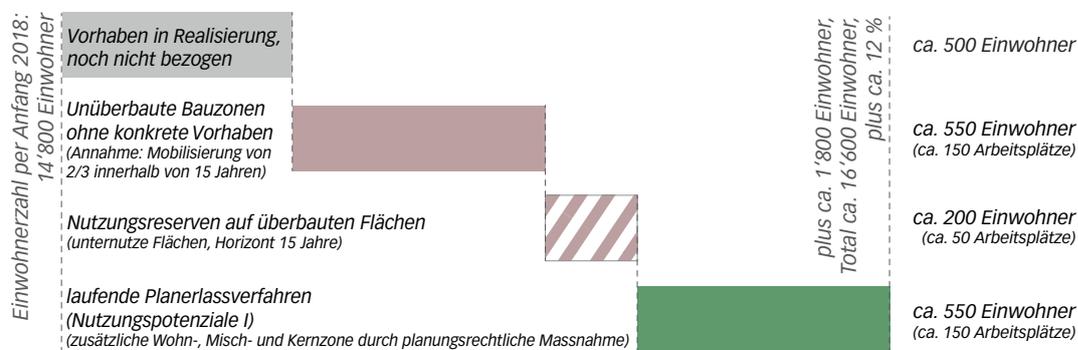


Abb. 5 Nutzungsreserven und bekannte Vorhaben in Wohn-, Misch- und Kernzonen

6.2 Vorhaben in Realisierung, noch nicht bezogen



Derzeit befinden sich in Lyss mehrere Vorhaben in der Realisierung. Mit den Vorhaben (Areal Stigli-Spinnmatte, Gerber-Areal, Rossi, Seelandweg, Alpenstrasse und Moor-Areal Kappelenstrasse) wird nebst den bereits bezogenen Wohnungen aktuell noch Platz für rund 550 zusätzliche Einwohner geschaffen.

6.3 Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung

6.3.1 Unüberbaute Bauzonen (Baulandreserven)



Die aktuellen Baulandreserven weisen gemäss Erhebungen der Gemeinde 12.4 ha (Stand Juni 2017) unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen auf. Orientiert man sich an der heutigen Raumnutzerdichte der Gemeinde von 85 Raumnutzern/ha respektive den geltenden Überbauungsordnungen, weisen die Reserven eine theoretische Kapazität von 1'050 Raumnutzer auf. Die Gemeinde nimmt an, dass ca. 2/3 dieser Reserven innerhalb der nächsten 15 Jahre tatsächlich überbaut werden. Daraus resultiert eine Kapazität von ca. 700 Raumnutzern. Unter der Annahme, dass ca. 80% davon auf Einwohner und ca. 20% auf Arbeitsplätze entfallen, kann von ca. 650 zusätzlichen Einwohnern und ca. 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

6.3.2 Nutzungsreserven auf überbauten Flächen (unternutzte Flächen)



Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen liegen gemäss AGR (Stand Mai 2018) bei 228'778 m² Geschossfläche. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits überdurchschnittlichen Raumnutzerdichte der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren nur ca. 10 % dieser theoretischen Nutzungsreserven (22'878 m²) auf überbauten Flächen, insbesondere in den im Anhang 1 bezeichneten Gebieten, mobilisiert werden. Im Weiteren wird erwartet, dass nur etwa die Hälfte der durch Sanierungen, Ergänzungen und Ersatzneubauten zu einer Erhöhung der Raumnutzerzahl führen wird. Die andere Hälfte wird voraussichtlich lediglich zu einer Erhöhung der Nutzfläche je Raumnutzer führen. Die Nutzungsreserven auf überbauten Flächen weisen unter diesen Voraussetzungen und bei einem Flächenbedarf von ca. 60 m² Geschossfläche je Raumnutzer eine theoretische Kapazität von zusätzlichen ca. 200 Raumnutzern. Unter der Annahme, dass ca. 80 % davon auf Einwohner und ca. 20% auf Arbeitsplätze entfallen, kann von ca. 200 zusätzlichen Einwohnern und ca. 50 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

6.4 Laufende Planerlassverfahren



Derzeit laufen in Lyss mehrere Planerlassverfahren welche Um- und Aufzonungen vorsehen. Mit den laufenden Planungen (Areal Stegmatt, Kambly-Areal, Areal Seeland Center, Areal Mühleplatz und Areal Gnossi) wird Platz für rund 650 zusätzliche Raumnutzer geschaffen. Unter der Annahme, dass ca. 80 % davon auf Einwohner und ca. 20% auf Arbeitsplätze entfallen, kann von ca. 550 zusätzlichen Einwohnern und ca. 150 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

C. Konzept 2035

Mit dem Siedlungsentwicklungskonzept – Lyss 2035 werden auf Basis der Ausgangslage gemäss Teil A und der Standortbestimmung gemäss Teil B die Grundsätze der kommunalen Siedlungsentwicklung festgelegt. Der Gemeinderat will auf Basis dieser Grundsätze Schwerpunkte und Prioritäten bei der räumlichen Entwicklung setzen.

1. Grundsätze

Positionierung in der Region

1. Lyss positioniert sich als Regionalzentrum mit grossem und attraktivem Angebot an Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie gut erreichbarer Infrastruktur.

Einwohner und Arbeitsplätze

2. Lyss entwickelt sich und wächst. Die Gemeinde bietet die Rahmenbedingungen zu einem Wachstum der Einwohner (Grössenordnung 17'500 Einwohner) und Arbeitsplätze (Grössenordnung 9'000 Arbeitsplätze) im Rahmen der letzten Jahre unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität.

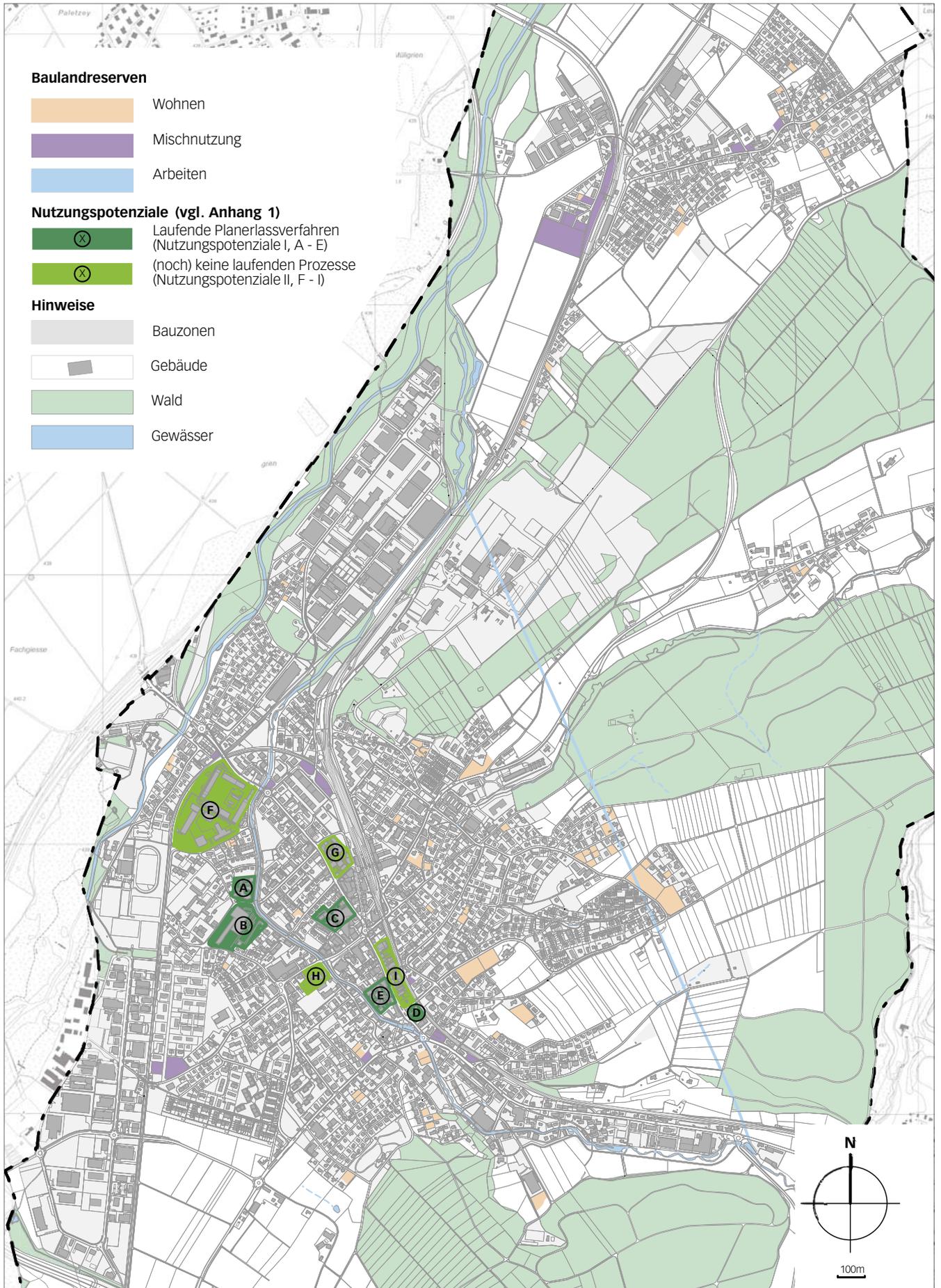
Siedlungs- und Wohnqualität

3. Lyss wahrt und verbessert die Siedlungs- und Wohnqualität und wertet seine öffentlichen Grün- und Aussenräume auf.
4. Lyss entwickelt seine Ortsteile differenziert weiter. Die Gemeinde stärkt einerseits den urbanen Charakter des Ortsteils Lyss und dessen Zentrum. Andererseits bewahrt die Gemeinde den ländlichen und dörflichen Charakter des Ortsteils Busswil.
5. Am «Rückgrat» zwischen den Anziehungspunkten Stigli (Coop), Hirschenplatz, Bahnhof und Lyssbachpark (Migros) werden die Voraussetzungen für die Bildung eines attraktiven und belebten Ortskerns weiterentwickelt. Einkaufsnutzungen mit hoher Kundenfrequenz werden auf diesen Bereich konzentriert.
6. Lyss strebt in Neubau- und Umnutzungsgebieten eine hohe bauliche und gestalterische Qualität an. Dies soll mittels Gesamtkonzepten oder qualitätssichernder Verfahren erreicht werden.
7. Lyss berücksichtigt die prägende historische Bausubstanz bei der Entwicklung der Gemeinde angemessen.
8. Lyss misst beim Bau und der Sanierung von öffentlichen Bauten der architektonischen und ortsbaulichen Gestaltung hohe Bedeutung bei.
9. Lyss achtet auf eine gute Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen Siedlung und Landschaft.

Siedlungsentwicklung nach innen

10. Lyss unterstützt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen und Dienstleistungen die Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität.
11. Lyss unterstützt eine Entwicklung resp. Umstrukturierung insbesondere in den im Konzeptplan bezeichneten Nutzungspotenzialen. Entwicklungen resp. Umstrukturierung in weiteren Gebieten unterstützt die Gemeinde sofern eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt wird.
12. Lyss stellt Einzonungen in den Hintergrund und nimmt solche nur zurückhaltend und in Form von gezielten Siedlungsergänzungen vor.

2. Konzeptplan



3. Erläuterungen zum Konzept 2035

Positionierung in der Region

1. Lyss positioniert sich als Regionalzentrum mit grossem und attraktivem Angebot an Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie gut erreichbarer Infrastruktur.

Lyss ist nicht nur aufgrund seiner Lage zwischen Bern und Biel, sondern auch von seinem Erscheinungsbild her bereits heute ein typisches Regionalzentrum. Mit der Bereitstellung von genügend und attraktiven Flächen für Wohn- und Arbeitsnutzungen, einer gut erreichbaren, attraktiven Infrastruktur sowie einem guten Angebot an öffentlichen Aussenräumen, Bildungs-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen wird gewährleistet, dass Lyss nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bleibt. Mit attraktiven Läden und Dienstleistungen im Zentrum hat Lyss regional Anziehungskraft.

Einwohner und Arbeitsplätze

2. Lyss entwickelt sich und wächst. Die Gemeinde bietet die Rahmenbedingungen zu einem Wachstum der Einwohner (Grössenordnung 17'500 Einwohner) und Arbeitsplätze (Grössenordnung 9'000 Arbeitsplätze) im Rahmen der letzten Jahre unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität.

Der kantonale Richtplan sieht für Lyss ein Wachstum der Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen (Einwohner [ca. 80%] und Arbeitsplätze [ca. 20%]) von 10% innerhalb der nächsten 15 Jahre vor. Dieses vom kantonalen Richtplan 2030 vorgegebene Wachstum kann wie folgt abgedeckt werden:

- unüberbaute Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzonen)
- Reserven auf überbauten Flächen
- geeignete Verdichtungs- und Umstrukturierungsmassnahmen
- bei Bedarf durch gezielte Siedlungsergänzungen (Einzonungen)

Durch die Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Grundsätze 10 und 11), insbesondere mit den Nutzungspotenzialen gemäss Anhang 1 ist ein Wachstum der Raumnutzer (Einwohner- und Arbeitsplätze) in Wohn-, Misch- und Kernzonen von 13 bis 18 % (ca. 1'800 bis 2'600 RN) bis ins Jahr 2035 innerhalb der bestehenden Bauzonen möglich (vgl. Grundsatz 11). Die Anzahl Einwohner wird sich demnach bis 2035 in der Grössenordnung von ca. 17'500 bewegen (vgl. Grundsatz 11 und Abb. 6). Damit wird sich das Wachstum ca. im Rahmen der 2000er und 2010er Jahre bewegen. Zwischen 2001 und 2016 wuchs die Einwohnerzahl der Gemeinde (inkl. Ortsteil Busswil) um ca. 16%.

Die Anzahl Arbeitsplätze soll sich wie in den langfristigen Zielen des Gemeinderats festgelegt mindestens der Hälfte der Einwohnerzahl entsprechen. Im Bezug auf die Grössenordnung der Einwohnerentwicklung auf ca. 17'500 entspricht dies einer Grössenordnung von ca. 9000 Arbeitsplätzen. Durch die sukzessive Umstrukturierung der ausgedehnten Arbeitszonen

von verhältnismässig flächenintensiver Industrie zu mehr Dienstleistungsnutzungen hat Lyss gute Voraussetzungen, diese Zielsetzung auch bei stark steigender Wohnbevölkerung zu erreichen.

Siedlungs- und Wohnqualität

3. Lyss wahrt und verbessert die Siedlungs- und Wohnqualität und wertet seine öffentlichen Grün- und Aussenräume auf.

Um das Wachstum der Einwohner und Arbeitsplätze und die damit verbundene Siedlungsentwicklung nach innen verträglich zu gestalten legt die Gemeinde grossen Wert auf eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie qualitätsvolle öffentliche Grün- und Aussenräume. Eine situationsangepasste, relativ hohe bauliche Dichte zu Gunsten von grösseren siedlungsinternen Grün- und Freiräumen wird angestrebt.

Die Gemeinde ist mit mehreren Projekten daran, seine öffentlichen Räume (z.B. Marktplatz Lyss, Bahnhofplatz Busswil) und Verkehrsachsen (z.B. Umgestaltung Hauptstrasse Lyss und Länggassstrasse/Bahnhofstrasse Busswil) im Zentrum der beiden Ortsteile aufzuwerten. Der Lyssbach als «Lebensader» der Gemeinde soll langfristig aufgewertet und zugänglich gemacht werden.

4. Lyss entwickelt seine Ortsteile differenziert weiter. Die Gemeinde stärkt einerseits den urbanen Charakter des Ortsteils Lyss und dessen Zentrum. Andererseits bewahrt die Gemeinde den ländlichen und dörflichen Charakter des Ortsteils Busswil.

Am 1. Januar 2011 erfolgte die Fusion zwischen den Gemeinden Lyss und Busswil zur Gemeinde Lyss. Die durch die bisherige Entwicklung der beiden Ortsteile Lyss und Busswil sehr unterschiedlichen spezifischen Eigenheiten sollen bewahrt und gezielt weiterentwickelt werden. Der Siedlungsdruck soll eher im Ortsteil Lyss aufgenommen werden und damit den Ortsteil Busswil vor einer zu starken und damit nicht ortsverträglichen Entwicklung bewahren.

Das Erscheinungsbild des Ortsteils Lyss soll in Zukunft urbaner werden, dabei soll aber sein dörflicher Ursprung weiterhin spürbar bleiben. Die Gemeinde ist gegenüber innovative Gebäudetypologien und Siedlungsstrukturen welche sich gut ins Ortsbild integrieren nicht abgeneigt. Der Richtplan Ortskern für den Ortsteil Lyss hat sich in den letzten Jahren bewährt und hat viel zur Attraktivität von Lyss als regionales Einkaufszentrum beigetragen. Nach dem Wegzug der Migros und des Coops aus dem inneren Ortskerngebiet wurde die Ansiedlung von Einkaufsläden und Dienstleistungsarbeitsplätzen im Zentrum mit der Ortsplanungsrevision gezielt begünstigt. Einkaufsnutzungen sollen auch künftig im Ortskern konzentriert bleiben und werden durch die Gemeinde gefördert (vgl. Grundsatz 6). Gut gestaltete öffentliche Räume sollen zur Urbanität im Ortsteil Lyss beitragen.

Das Erscheinungsbild des Ortsteils Busswil soll weiterhin ländlich und dörflich geprägt sein. Bei Entwicklungs- resp. Umstrukturierungsvorhaben ist eine gute Integration ins Ortsbild unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur anzustreben.

5. Lyss strebt in Neubau- und Umnutzungsgebieten eine hohe bauliche und gestalterische Qualität an. Diese soll mittels Gesamtkonzepten oder qualitätssichernder Verfahren erreicht werden.

Bei grösseren Neubau- und Umnutzungsgebieten sollen wie bisher gebietsspezifische Gestaltungsvorschriften festgelegt werden, welche Aspekte wie Bebauungsstruktur, Erschliessung, Siedlungsrand, Übergangsbereiche, Durchlässigkeit für den Langsamverkehr u.a. regeln. Solche Anforderungen bewirken eine zweckmässige und qualitätsvolle Überbauung, ohne dass die bauliche Entwicklung behindert wird. Die Gemeinde nimmt, wo erforderlich, mit der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag) gemeinsam mit den privaten Bauherrschaften Einfluss auf die ortsbauliche Gestaltung.

6. Am «Rückgrat» zwischen den Anziehungspunkten Stigli (Coop), Hirschenplatz, Bahnhof und Lyssbachpark (Migros) werden die Voraussetzungen für die Bildung eines attraktiven und belebten Ortskerns weiterentwickelt. Einkaufsnutzungen mit hoher Kundenfrequenz werden auf diesen Bereich konzentriert.

Künftig soll die Achse Stigli (Coop) – Hirschenplatz – Bahnhof – Lyssbachpark (Migros) als eigentliches «Rückgrat des Ortskerns» gestärkt werden. Die Umgestaltung des Marktplatzes erhält somit eine wesentliche Bedeutung. Mit den eingeleiteten Massnahmen, wie der Aufwertung der öffentlichen Räume und Anpassung von Planungen z.B. im Bereich Bielstrasse, Seelandcenter, LaTour sind erste positive Entwicklungen feststellbar. Diese Entwicklung soll gezielt weiterverfolgt werden. Auf diesem «Rückgrat» soll die Mobilität der Fussgänger, der Velos und des öffentlichen Verkehrs gefördert werden. Auf diesem «Rückgrat» des Ortskerns soll der motorisierte Individualverkehr den Aufenthalt und das Flanieren möglichst wenig beeinträchtigen.

7. Lyss berücksichtigt die prägende historische Bausubstanz bei der Entwicklung der Gemeinde angemessen.

Situationsbezogen wird am Schutz der prägenden historischen Bausubstanz – vor allem im Ortskern – unter Vorbehalt von städtebaulich guten Gesamtlösungen insbesondere zu Gunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen (z.B. im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag, Fachgruppe Ortsbild) festgehalten. Als Leitlinie für die Beurteilung dient das Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege, die in den nächsten Jahren zahlreiche erhaltenswerte Bauten aus dem Inventar entlassen wird.

8. Lyss misst beim Bau und der Sanierung von öffentlichen Bauten der architektonischen und ortsbaulichen Gestaltung hohe Bedeutung bei. Lyss übernimmt eine Vorreiterrolle in Bezug auf die Gestaltung ihrer Bauten. Die Gemeinde nimmt mit der Durchführung von qualitätssichernden Verfahren (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag) gemeinsam mit den privaten Bauherrschaften Einfluss auf die ortsbauliche Gestaltung.

9. Lyss achtet auf eine gute Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen Siedlung und Landschaft.

Der Übergang von der Siedlung zur Landschaft ist sorgfältig zu gestalten. Eine Abnahme der Bebauungsdichte gegen den Siedlungsrand wird angestrebt. Die ins Siedlungsgebiet hineingreifenden Grünzüge werden erhalten.

Siedlungsentwicklung nach innen

10. Lyss unterstützt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen und Dienstleistungen die Siedlungsentwicklung nach Innen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität.

Das Wachstum der Einwohnerzahl sowie der Arbeitsplätze soll im gesamten Gemeindegebiet primär mit einer Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Grundsatz 11) und erst sekundär mit massvollen Siedlungserweiterungen (Einzonungen, vgl. Grundsatz 12) erreicht werden. Die durch den Siedlungsdruck zunehmende bauliche Dichte soll dabei durch eine hohe gestalterische Qualität kompensiert werden.

Das Mobilisieren von unüberbauten Bauzonen ist der Gemeinde ein Anliegen. Diverse Baulandreserven werden zurzeit beplant, teilweise liegt bereits eine Baubewilligung vor oder die Projekte befinden sich bereits in Realisierung. Die zur Bebauung der Reserven erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Grundlagen (Überbauungsordnung [UeO] innerhalb einer Zone mit Planungspflicht [ZPP]) liegen für einen Grossteil der Baulandreserven vor oder werden zur Zeit erarbeitet. Die massvolle Verdichtung der Gebiete mit grösseren Nutzungsreserve stellt eine Daueraufgabe dar. Bei diesen Gebieten geht es insbesondere darum, allenfalls die Rahmenbedingungen zu verbessern und gegebenenfalls eine Aufzonung zu prüfen.

Die Gemeinde übertrifft mit der heutigen Raumnutzerdichte von 85 RN/ha den geltenden Richtwert von 57 RN/ha gemäss kantonalem Richtplan deutlich. Es ist davon auszugehen, dass bei der Bebauung, respektive Umsetzung von unüberbauten Bauzonen, Nutzungsreserven auf überbauten Flächen und Nutzungspotenzialen eine Raumnutzerdichte im Minimum im Bereich der heutigen Raumnutzerdichte (85 RN/ha) oder höher erreicht wird. Je Baulandfläche finden so voraussichtlich wesentlich mehr Raumnutzer Platz als vom Kanton angenommen.

Die Gemeinde strebt an, dass bei künftigen Vorhaben eine Raumnutzerdichte im Bereich des heutigen Durchschnitts gehalten oder mittels dichterem Vorhaben tendenziell erhöht wird. Beispielsweise das Areal

Stegmatt mit voraussichtlich 150 RN/ha, das Kambly-Areal mit ca. 210 RN/ha sowie das Areal Seeland-Center mit ca. 220 RN/ha zeigen, dass die angestrebte Raumnutzerdichte für Wohn-, Misch- und Kernzonen im Ortsteil Lyss realistisch ist und voraussichtlich übertroffen wird. Für den Ortsteil Busswil ist eine dem Ortsbild angepasste Dichte vorzusehen, welche unter Umständen unter dem Ziel-Durchschnittswert von 85 RN/ha liegen kann. Damit können Grün- und Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebiets erhalten werden.

Die verbleibenden Arbeitszonen sollen möglichst optimal genutzt werden. Die Arbeitszonen sollen grundsätzlich für Arbeitsnutzungen jeglicher Art offen bleiben. Ziel Soll jedoch sein, dass pro Arbeitsplatz möglichst wenig Bauland verbraucht und kein übermässiger Mehrverkehr erzeugt wird. Dienstleistungsarbeitsplätze sollen insbesondere in der Nähe des Bahnhofs Lyss gefördert werden.

Die Siedlungsentwicklung nach Innen führt zu einer besseren Nutzung der bestehenden Infrastrukturen und Dienstleistungen. Das Strassen- und Werkleitungsnetz kann das Wachstum der Einwohner und Arbeitsplätze aufnehmen.

11. Lyss unterstützt eine Entwicklung resp. Umstrukturierung insbesondere in den im Konzeptplan bezeichneten Nutzungspotenzialen. Entwicklungen resp. Umstrukturierung in weiteren Gebieten unterstützt die Gemeinde sofern eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sichergestellt wird.

Der Siedlungsdruck soll eher im Ortsteil Lyss aufgenommen werden und damit der Ortsteil Busswil vor einer zu starken und damit nicht ortsverträglichen Entwicklung bewahren (vgl. Grundsatz 4). Derzeit laufen Planerlassverfahren für das Areal Stegmatt, das Kambly-Areal, das Areal Seeland Center, das Areal Mühleplatz und das Areal Gnossi (vgl. Konzeptplan). Weiter zeichnet sich eine Entwicklung resp. Umstrukturierung auf dem Kasernen- und Zeughausareal, dem Areal Bahnhofstrasse, dem Areal Viehmarktplatz und dem Areal Hirschenplatz/Hauptstrasse ab (vgl. Konzeptplan). Eine Entwicklung in diesen Gebieten wird durch die Gemeinde unterstützt.

Entwicklungen resp. Umstrukturierung in weiteren Gebieten unterstützt die Gemeinde sofern diese keinen Ziele und Konzepten der Gemeinde entgegenstehen und der Siedlungs- und Wohnqualität hohe Bedeutung beigegeben wird (vgl. Grundsätze 3 bis 9).

Mit künftigen Planungen (z.B. Kasernen- und Zeughausareal, Areal Bahnhofstrasse, Areal Viehmarktplatz, Areal Hirschenplatz-Hauptstrasse und Wohnzone 3 Busswil) könnte Platz für ca. 800 zusätzliche Raumnutzer geschaffen werden. Unter der Annahme, dass ca. 80 % davon auf Einwohner und ca. 20% auf Arbeitsplätze entfallen würden, wären ca. 650 zusätzliche Einwohner und ca. 150 zusätzliche Arbeitsplätze innerhalb der bestehen-

den Bauzone (ohne Einzonungen) möglich. Ob und wann diese Nutzungspotenziale aktiviert werden sollen, kann durch die Gemeinde beeinflusst werden.

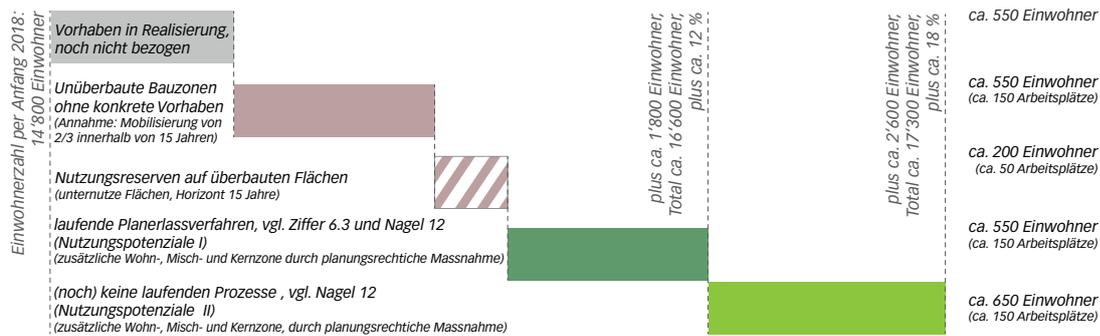


Abb. 6 Nutzungsreserven und bekannte Vorhaben in Wohn-, Misch- und Kernzonen

12. Lyss stellt Einzonungen in den Hintergrund und nimmt solche nur zurückhaltend und in Form von gezielten Siedlungsergänzungen vor. Die bestehenden Bauzonen reichen aus, um den Baulandbedarf insbesondere im Bereich Wohn- und Mischnutzungen bis 2035 zu decken (vgl. Abb. 6). Neueinzonungen für Wohn- und Mischnutzungen wären gemäss kantonalem Richtplan zwar möglich, jedoch nicht nötig. Die Gemeinde nimmt Neueinzonungen nur zurückhaltend vor. In Ausnahmefällen werden gezielte Siedlungsergänzungen in Betracht gezogen, wobei Einzonungen möglichst in Form von Arrondierungen der bestehenden Bauzone vorgenommen werden sollen. Einzonungen für Arbeitsnutzungen werden bedarfsgerecht in Betracht gezogen.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Nutzungspotenziale

Laufende Planerlassverfahren (Nutzungspotenziale I)

A) Areal Stegmatt, Lyss

Das Areal umfasst vier an die bestehende Alterssiedlung Stegmatt angrenzende Parzellen. Davon befinden sich drei Parzellen in der W2, eine in der ZöN 23 «(Zeughausstrasse) / Gesundheit, Wohnen, Pflege». Die Parzellen weisen insbesondere im Zusammenhang mit der bestehenden Alterssiedlung Stegmatt Nutzungsreserven auf. Zurzeit bestehen auf dem Areal ein Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäuser.

Es wird beabsichtigt, die bestehende Alterssiedlung auf den angrenzenden Parzellen zu erweitern, indem die bestehenden Bauten mit einem zusammenhängenden 3-geschossigen Wohngebäude (Wohnen im Alter) ersetzt werden. Die Gemeinde sieht dazu eine Verdichtung mittels Erweiterung der UeO auf Grundlage eines laufenden Workshopverfahrens vor.

B) Kambly-Areal, Lyss

Das Kambly-Areal umfasst zwei Parzellen an zentraler und gut erschlossener Lage in Lyss. Für das Areal besteht die rechtskräftige UeO Nr. 7 «Arni + Armaturenfabrik» aus dem Jahr 1989. Die auf dem Areal bestehenden Produktionsgebäude der Kambly werden nicht mehr genutzt und stehen zur Zeit leer. Sie weisen dadurch für die Entwicklung der Gemeinde ein bedeutendes Nutzungspotenzial auf.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Kambly-Areal umzunutzen und eine dichte Wohnüberbauung zu realisieren. Die Gemeinde hat dazu eine Umnutzung mittels UeO auf Grundlage eines Workshopverfahrens beschlossen.

C) Areal Seeland Center, Lyss

Das Areal Seeland Center umfasst sechs Parzellen der heutigen UeO Nr. 13 «Bielstrasse-Walkeweg-Juraweg (Migros)» vom 14.04.1977 mit Änderungen vom 01.11.1978. Auf dem Areal befinden sich heute zwei vier- bzw. siebengeschossige Wohnblocks, das von der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestufte Haus Büchler sowie das Einkaufszentrum «Seeland Center». Das Areal weist im Bereich der Wohnbauten und auf dem bestehenden «Seeland Center» Nutzungspotenziale auf.

Die Grundeigentümerschaft sieht für das Areal Seeland Center eine Verdichtung mit Neu- und Erweiterungsbauten vor. Die Gemeinde beabsichtigt die Erarbeitung einer UeO auf Grundlage des Anfang 2016 abgeschlossenen Studienauftrags. Das Siegerprojekt sieht eine massgebliche Verdichtung unter anderem mit einem Hochhaus vor.

Anhang

D) Areal Mühleplatz, Lyss

Das Areal Mühleplatz umfasst drei Parzellen an zentraler und gut erschlossener Lage in Lyss. Das Areal ist der Mischzone M3a zugewiesen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf dem Areal bestehen heute ein Altbau (ehemalige Jugendfachstelle) und ein öffentlicher Parkplatz. Das Areal an zentraler Lage bietet sich für eine Umnutzung an.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Verdichtung (bis 8 Geschosse) mittels UeO auf Grundlage eines Workshopverfahrens.

E) Areal Gnossi, Lyss

Das Areal Gnossi umfasst mehrere Parzellen an zentraler und gut erschlossener Lage in Lyss. Das Areal ist der Mischzone Kern MKb zugewiesen und befindet sich im Eigentum von unterschiedlichen privaten Grundeigentümern. Auf dem Areal bestehen heute Wohn- und Gewerbegebäude, darunter schützens- und erhaltenswerte Objekte. Das Areal an zentraler Lage bietet sich für eine Verdichtung an.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Verdichtung mittels UeO auf Grundlage eines Workshopverfahrens.

(noch) keine laufende Prozesse (Nutzungspotenziale II)

F) Kasernen- und Zeughausareal, Lyss

Das Kasernen- und Zeughausareal umfasst die ZÖN 36 und wird derzeit von der Armee genutzt. Diese beabsichtigt den Umzug der Lysser Kaserne nach Thun, wodurch das Areal mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Das Areal weist dadurch ein für die Entwicklung der Gemeinde bedeutendes Nutzungspotenzial auf.

Die Gemeinde beabsichtigt dieses Nutzungspotenzial mittel- bis langfristig einer Wohn- oder Mischnutzung zuzuführen. Aufgrund seiner Grösse und Zentralität ist das Areal eines der wichtigsten Nutzungspotenziale der Gemeinde.

G) Areal Bahnhofstrasse, Lyss

Das Areal umfasst fünf Parzellen der Mischzone Kern MKa und MKb. Das Areal ist heute mit diversen Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen plus Attika bebaut, die mehrheitlich gemischt genutzt werden. Das Areal an zentraler Lage bietet sich für eine Verdichtung an.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, die auf dem Areal «Bahnhofstrasse» bestehenden Bauten ganz oder teilweise abzurechen und auf dem Areal eine Überbauung mit gemischter Nutzung zu realisieren. Die Gemeinde prüft dazu eine Verdichtung Erarbeitung einer ZPP mit UeO auf Grundlage eines noch durchzuführenden Studienauftrags.

Anhang

H) Areal Viehmarktplatz, Lyss

Das Areal Viehmarktplatz umfasst zwei Parzellen, je eine der Mischzone Kern MKa und MKb. Nach dem Wegzug des Werkhofs stehen die Gebäude (mit Ausnahme des Sieberhauses) leer. Das Areal weist dadurch ein für die Entwicklung der Gemeinde bedeutendes Nutzungspotenzial auf.

Die künftige Nutzung des Areals ist noch unklar. Einerseits soll der Viehmarktplatz als Platz erhalten werden. Der übrige Bereich soll für zukünftige Bedürfnisse der Gemeinde und für die Siedlungsentwicklung nach innen zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Verdichtung an diesem zentralen Standort mit einer ZPP und/oder UeO herbeigeführt werden wird.

I) Areal Hirschenplatz / Hauptstrasse, Lyss

Das Areal Hirschenplatz / Hauptstrasse umfasst mehrere Parzellen an zentraler und gut erschlossener Lage in Lyss. Das Areal ist der Mischzone Kern MKb zugewiesen und heute mit grösstenteils älteren, zwei- bis dreigeschossigen, gemischt genutzten Gebäuden bebaut.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Verdichtung voraussichtlich mittels Ausscheidung einer ZPP und/oder UeO auf Grundlage eines Gesamtkonzepts.

Anhang

Anhang 2 Baulandbedarf gemäss kant. Richtplan 2030

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen		Lyss
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015)		306
Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO])	14728
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2016 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	14186
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	542
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	4%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS 2015 (prov. STATENT [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	3456
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	17642
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	207.1
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	85
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2018 (AGR)	223.0
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Zentren 3 und 4
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	AE (Z34)
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	10%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	1818
	K6) Richtwert Raumnutzerdichten RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	57
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6 , wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB Detail"	31.9
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha gemäss Methodenbeschrieb "Erhebung unüberbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 2018	-14.0
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	17.9
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2016); AGR 2018	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	17.9

Anhang

Anhang 3 Grundlage AGR, Nutzungsreserven in Wohn-, Misch und Kernzonen



Anhang



Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Ortsteil Lyss II)