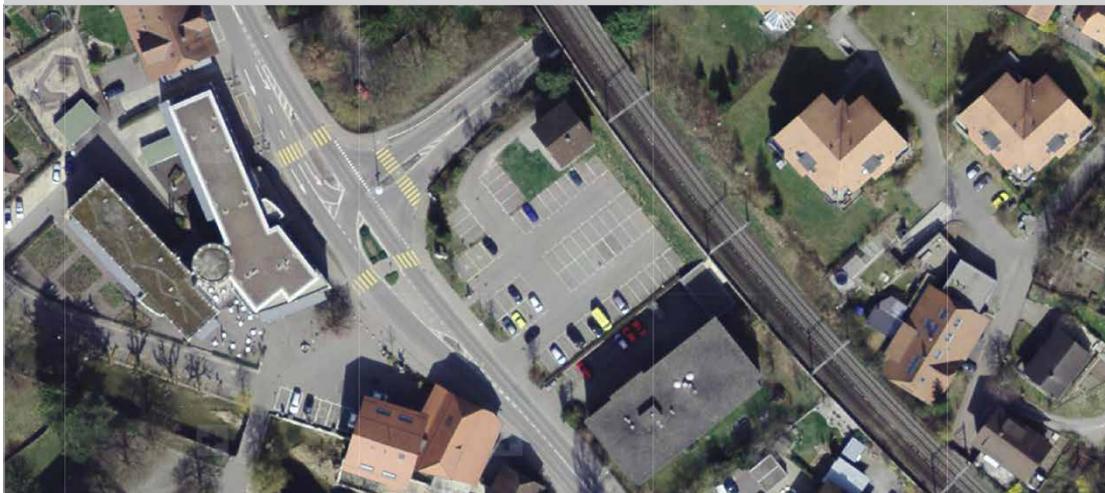


BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Lyss

### **Änderung der Grundordnung Zone mit Planungspflicht «Wohnen am Mühleplatz»**



#### Erläuterungsbericht

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt mit Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

August 2019

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Lyss  
Abteilung Bau + Planung  
Bahnhofstrasse 10  
3250 Lyss

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Richard Trachsel, Fürsprecher  
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung, FSU  
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Planungsgebiet  
(Quelle: Geoportal des Bundes)*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Einleitung und Absicht	5
1.2 Standort	5
1.3 Planungssperimeter	6
<b>2. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>7</b>
2.1 Grundordnung	7
2.2 Kommunale Richtplanung	8
2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept	9
2.4 Konzept hohe Bauten und Hochhäuser (Hochhauskonzept)	10
2.5 Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin-Konzept)	10
2.6 Störfallvorsorge	10
<b>3. Vorhaben</b>	<b>11</b>
3.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept	11
3.2 Städtebau	12
3.3 Umgebungsgestaltung	14
3.4 Erschliessung und Parkierung	14
<b>4. Umsetzung in Planungsinstrumente</b>	<b>15</b>
<b>5. Zonenplan- und Baureglementsänderung</b>	<b>15</b>
5.1 Zonenplanänderung	15
5.2 Änderung Baureglement	16
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>17</b>
6.1 Orts- und Landschaftsbild	17
6.2 Verkehr	18
6.3 Lärm	19
6.4 Gewässer	20
6.5 Naturgefahren, Altlasten	21
6.6 Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge	21
<b>7. Verfahren</b>	<b>22</b>
7.1 Projektorganisation	22
7.2 Terminübersicht	22
7.3 Planungsverfahren	23
<b>Anhang 1: Dokumentation Workshopverfahren</b>	<b>25</b>
<b>Anhang 2: Dokumentation Störfallvorsorge</b>	<b>30</b>



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einleitung und Absicht

Die Altersheim Lyss-Busswil AG betreibt in Lyss das bestehende Altersheim am Mühleplatz. Sie möchte dieses mit weiteren altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen ergänzen. Das Potenzial am bestehenden Standort ist ausgeschöpft. Das Vorhaben soll deshalb auf den jenseits der Hauptstrasse gelegenen Grundstücken Nrn. 1301, 1433 und 1755 realisiert werden.

### 1.2 Standort

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Zentrums von Lyss. Der Bahnhof sowie die Einkaufs- und Dienstleistungsangebote im Dorfkern sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Areal ist auf drei Seiten von Verkehrswegen umgeben: Im Südwesten wird es durch die Hauptstrasse, im Nordwesten durch die Alpenstrasse und im Nordosten durch die Eisenbahnlinie Lyss-Bern begrenzt. Im Südosten grenzt es an die Parzelle Nr. 683, welche mit einem viergeschossigen, gegen Südosten ausgerichteten Wohngebäude bebaut ist.

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich das geschützte Mühle-Ensemble. Zwischen Mühle-Ensemble, Planungsgebiet und bestehendem Altersheim liegt der Mühleplatz, ein alter Dorfplatz, welcher heute durch die Kantonsstrasse und den regen Verkehr zerschnitten wird und kaum mehr ablesbar ist.

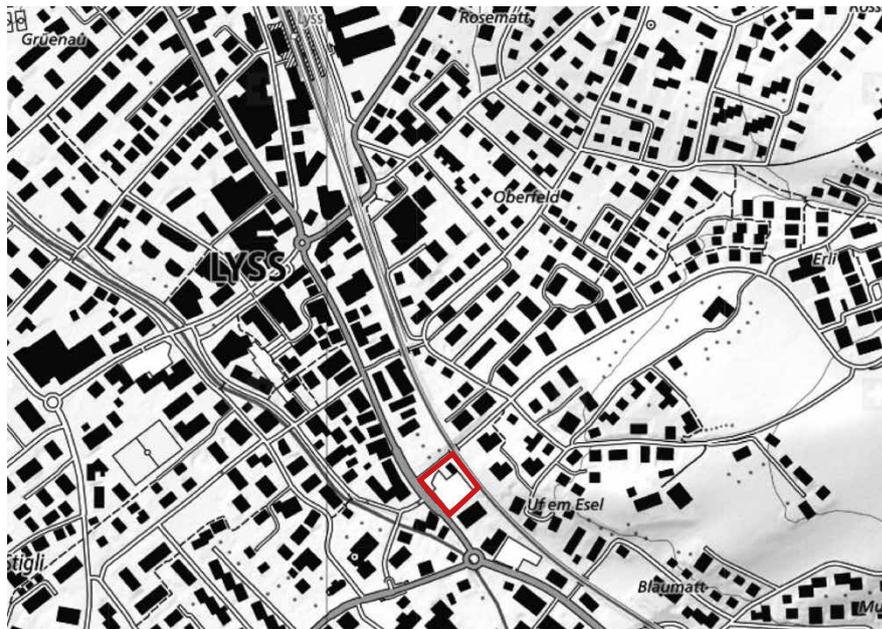


Abb. 1 Planungsgebiet (rot) innerhalb der Gemeinde Lyss (Quelle: Geoportal des Bundes)

### 1.3 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst die Parzellen Nrn. 1301, 1755 und 1433 im Eigentum der Gemeinde. Auf Parzelle Nr. 1755 befindet sich ein Altbau, in welchem die Jugendfachstelle untergebracht war. Heute befindet sich diese im Stöckli des Mühle-Ensembles. Auf den Parzellen Nrn. 1301 und 1433 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, auf welchen die Gemeinde nicht verzichten kann. Im Weiteren gehören Teile der Strassenparzellen Nrn. 126 und 1756 zum Perimeter. Der Planungserimeter umfasst eine Fläche von insgesamt 2'335 m<sup>2</sup>.

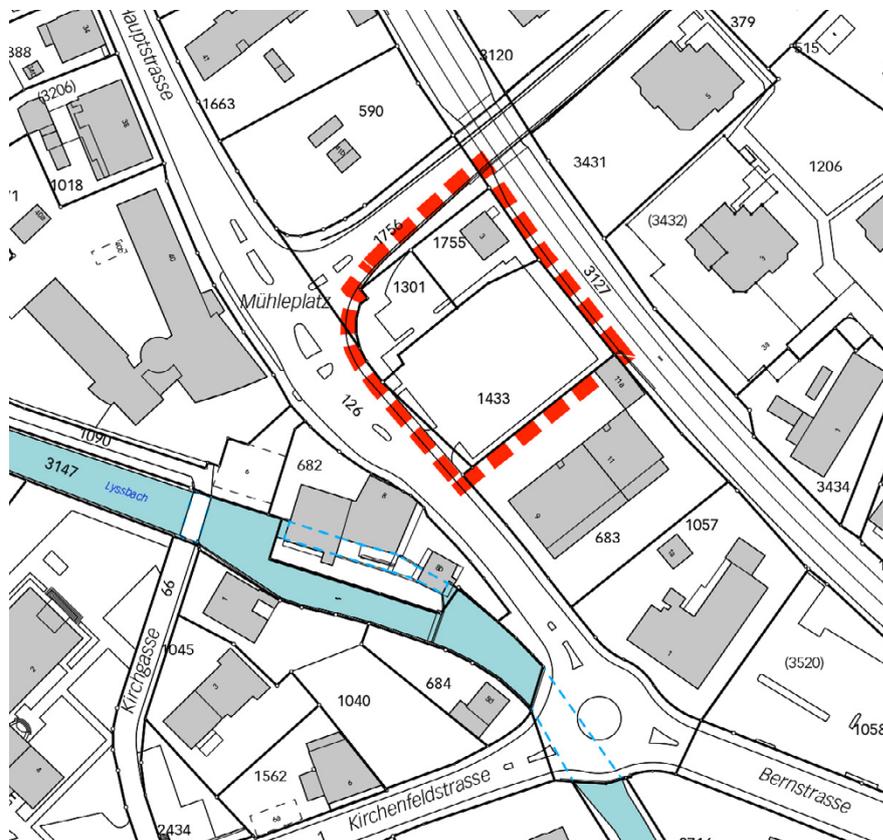


Abb. 2 Amtliche Vermessung mit Planungserimeter (rot)

## 2. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Grundordnung

Zonenplan 1

Der Planungsperimeter sowie die südöstlich angrenzenden Parzellen sind heute der Mischzone M3a zugeordnet, welche für Wohnnutzungen und mässig störende Arbeitsnutzungen bestimmt ist. Das bestehende Altersheim sowie das Mühle-Ensemble befinden sich in der Zone mit Planungspflicht «Altersheim Untere Mühle» sowie der dazugehörigen Überbauungsordnung Nr. 55. Die Areale nördlich der Alpenstrasse in Richtung Ortszentrum sind der Mischzone Kern MKb zugeordnet.

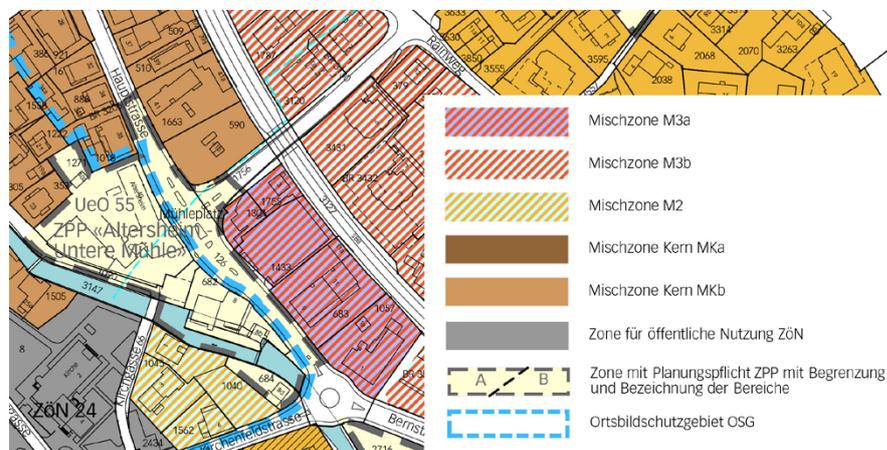


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1

Zonenplan 2

Südlich der Kantonsstrasse grenzt ein archäologisches Schutzgebiet an den Planungsperimeter. Das Mühle-Ensemble stellt ein schützenswertes Objekt gemäss kantonalem Bauinventar dar.

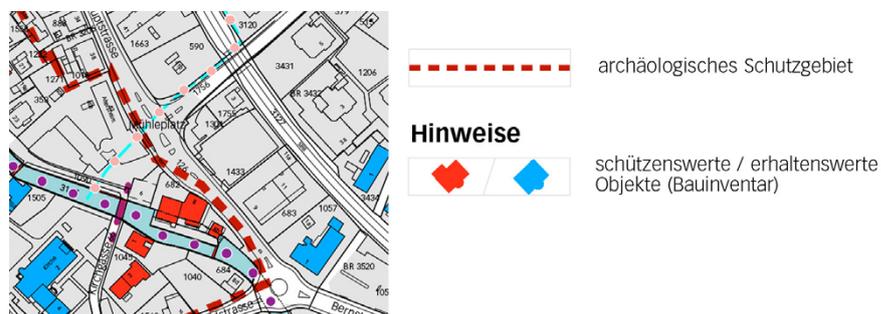


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2

Zonenplan Natur-  
gefahren

Gemäss Zonenplan Naturgefahren besteht für den südwestlichen Bereich des Planungsgebiets eine Restgefährdung innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährigen Hochwassers. Die Höhenlinie des Wasserspiegels eines 300-jährigen Hochwassers liegt bei 445.75 m ü. M.

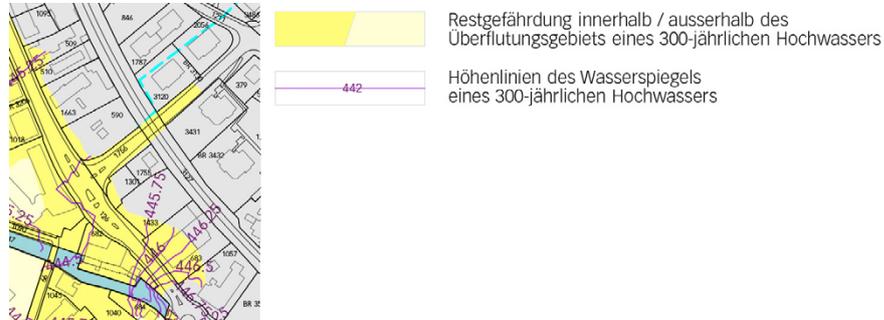


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren

## 2.2 Kommunale Richtplanung

### Richtplan Energie

Gemäss Richtplan Energie vom Februar 2013 liegt der Planungsperimeter im Gebiet mit Priorität Erdgas mit Wärme-Kraft-Kopplung. Das bestehende Altersheim und die Untere Mühle werden über die Abwasserwärmenutzung am Mühleplatz versorgt, welche im Zusammenhang mit dem Bau eines Regenbeckens eingebaut und 2006 in Betrieb genommen wurde.

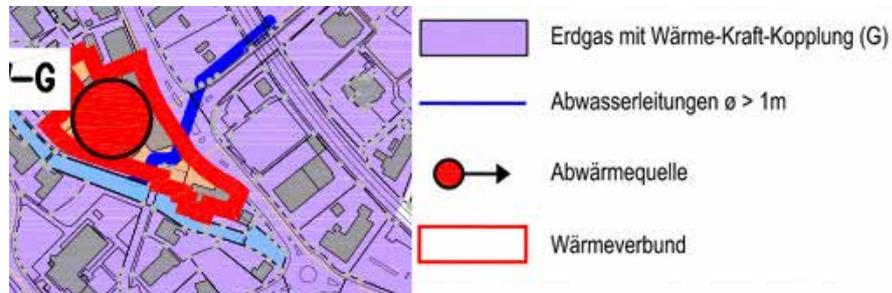


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Richtplan Energie

### Richtplan Ortskern

Der Richtplan Ortskern vom Februar 2013 zeigt für das Teilgebiet zwischen Hauptstrasse, Bahnlinie, Hirschenplatz und Mühleplatz eine Verdichtung mit neuem Bebauungsmuster auf, womit eine Aufwertung des wenig intensiv genutzten Gebiets mit tendenziell überalterter Gebäudesubstanz erreicht werden soll. Zum Planungsgebiet selbst macht der Richtplan keine Aussagen, da es nicht mehr Bestandteil des Perimeters ist.

Die Absicht einer Verdichtung im Streifen zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie (vom Hirschenplatz bis zum Kreisel) wurde mit der Bezeichnung als Verdichtungsgebiet im RGSK sowie als Möglichkeitsgebiet für Bauten mit mehr als 6 Geschossen im Hochhauskonzept (siehe nachfolgende Kapitel) bekräftigt, wobei in diesen Planungen gegenüber dem älteren Richtplan Ortskern eine stärkere Verdichtung angestrebt wird. Der Richtplan Ortskern wird in diesem Sinne durch die neueren Planungen «übersteuert» und ist in diesem Raum nicht mehr massgebend.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Richtplan Ortskern

### 2.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Im «Richtplan / RGSK Biel Seeland - 2. Generation» (RGSK) vom Dezember 2016 (Version für die Beschlussfassung) werden geeignete Verdichtungsgebiete bezeichnet, innerhalb welcher die Verdichtung des Siedlungsgebietes unter Beachtung städtebaulicher, ökologischer oder das Ortsbild betreffender Qualitäten gefördert werden soll. Das Planungsgebiet am Mühleplatz wird im RGSK als Verdichtungsgebiet bezeichnet.



Abb. 8 Übersicht Verdichtungsgebiete RGSK mit Eintrag Planungsgebiet (schwarz)

## 2.4 Konzept hohe Bauten und Hochhäuser (Hochhauskonzept)

Im «Konzept hohe Bauten und Hochhäuser» (Hochhauskonzept) der Gemeinde Lyss vom 9. März 2016 werden Gebiete bezeichnet, in welchen Bauten mit mehr als 6 Geschossen aus übergeordneter Sicht möglich sind (Möglichkeitsgebiete). Voraussetzung für den Bau von hohen Bauten bzw. Hochhäusern ist, dass sie zu einer baulichen Verdichtung mit besonders haushälterischer Bodennutzung beitragen. Im Weiteren wird im Hochhauskonzept definiert, welche Anforderungen solche Bauten zu erfüllen haben und wie das Vorgehen zu deren Realisierung ist. Das Planungsgebiet am Mühleplatz wird im Hochhauskonzept als Möglichkeitsgebiet für Bauten mit mehr als 6 Geschossen bezeichnet.



Abb. 9 Übersicht über die Gebiete mit der Möglichkeit von Bauten mit mehr als 6 Geschossen (Möglichkeitsgebiete) mit Eintrag Planungsgebiet (rot)

## 2.5 Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin-Konzept)

Die «Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen» (SEin-Konzept) liegt im Entwurf vor. Darin wird das Areal Mühleplatz als Nutzungspotenzial mit einer sehr guten Eignung für eine Verdichtung ausgewiesen.

## 2.6 Störfallvorsorge

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Unfälle werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn sich die Anzahl Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das

Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D\_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.

Im Bereich der Gemeinde Lyss verläuft die Bahnstrecke Bern – Biel, für welche im ABC-Konsultationskataster ein Konsultationsbereich (KoBe) beidseitig der Bahnlinie von je 100 m (gemäss Art 11a Abs. Abs. 2 StFV) ausgeschieden wurde (Strecke im Geltungsbereich der StFV). Das Planungsareal liegt im Konsultationsbereich der genannten Bahnstrecke. Weitere KoBe von anderen Anlagen sind nicht betroffen.

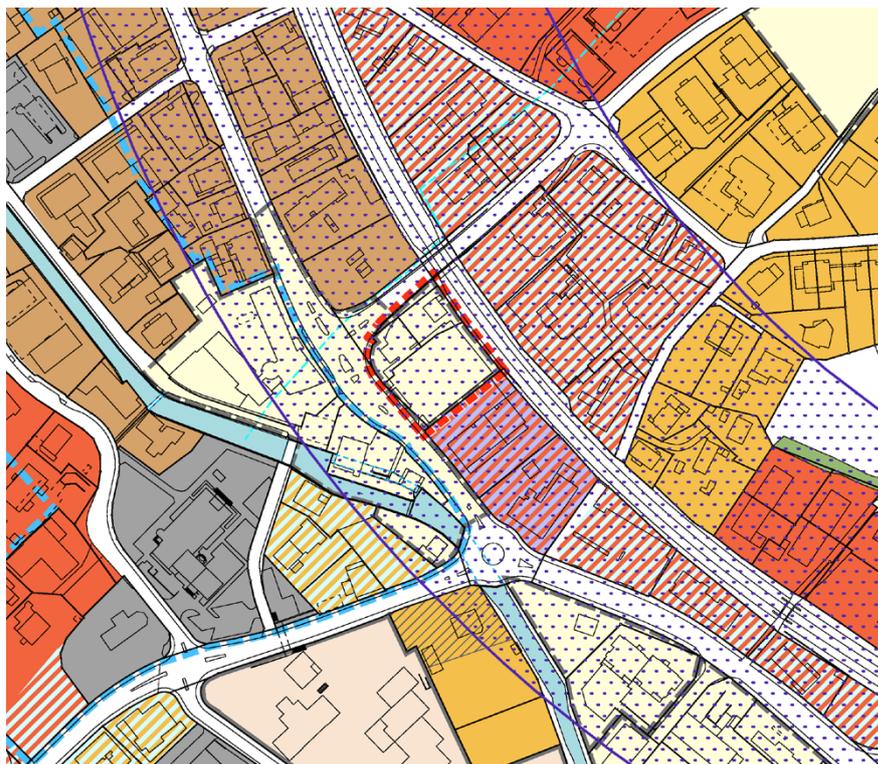


Abb. 10 Darstellung des Konsultationsbereichs im Zonenplan (violette punktierte Schraffur)

### 3. Vorhaben

#### 3.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Als Grundlage für die Planung wurde ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet, bestehend aus einer Analyse des Planungsgebiets, dem Situationsplan 1:1'000, Prinzip-Grundrissen 1:500, Schnittplänen 1:1'000/1:500 sowie einem Einsatz für das Ortsmodell der Gemeinde 1:500.

Die Erarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes erfolgte im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens. Eine Kurzdokumentation des Ablaufs und der Ergebnisse der einzelnen Workshops findet sich im Anhang.

### 3.2 Städtebau



Abb. 11 Situationsplan

Der sorgfältige Umgang mit dem bestehenden Mühle-Ensemble war bei der Entwicklung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes massgebend. Dem vorliegenden Konzept ging eine vertiefte Variantenstudie voraus (vgl. Anhang). Die Studie zeigte, dass eine flächige, tiefere Bebauung des Grundstücks zu einer Insellösung führen würde, welche den Strassenraum betonen, die Dominanz des Durchgangskorridors erhalten und das Mühle-Ensemble stark bedrängen würde. Um dies zu vermeiden und der gebauten Situation gegenüber den erforderlichen Respekt zu zollen, wurde der Ansatz entwickelt, von der Strasse zurückzutreten und die Nutzung in der Höhe zu konzentrieren. Einem auf das Mühle-Ensemble und das bestehende Wohngebäude auf der Nachbarparzelle abgestimmten viergeschossigen Riegelgebäude wird zugunsten der Gesamtsituation und eines grossen Freiraumes ein achtgeschossiges Gebäude an die Seite gestellt. Bahnseitig werden die beiden Baukörper durch ein Sockelgeschoss miteinander verbunden. Vor dem höheren Gebäude wird somit ein grosszügiger Platz geschaffen, der die bestehenden und neuen Baukörper über die Kantonsstrasse hinweg miteinander verbindet.



Abb. 12 Bebauungs- und Erschliessungskonzept im Modell (Blick von Süden). In Richtung Ortszentrum ist eine mögliche Bebauung gemäss Richtplan Ortskern dargestellt.

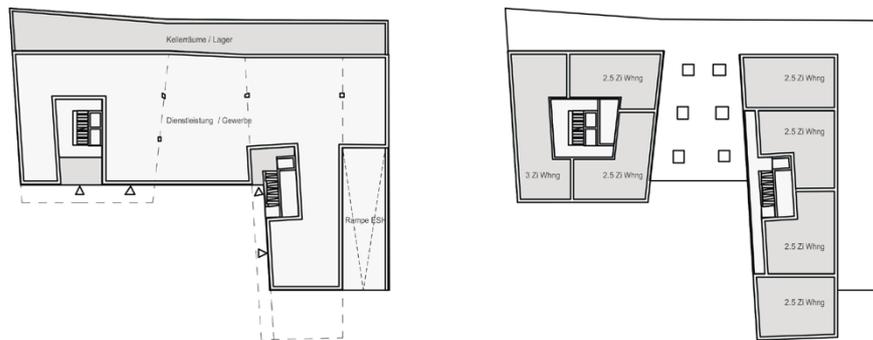


Abb. 13 Prinzip-Grundrisse Erdgeschoss (links) und Obergeschosse (rechts)

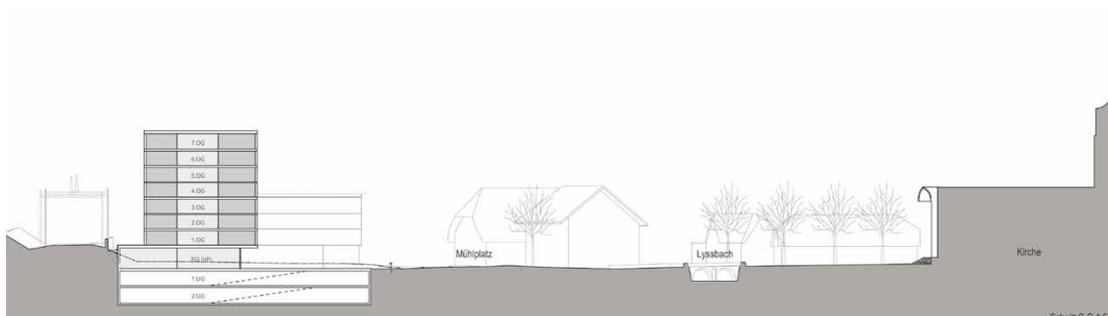


Abb. 14 Schnitt Bahndamm - Planungsgebiet - Mühle-Ensemble - Lyssbach - Kirche

### **3.3 Umgebungsgestaltung**

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes ist die Gestaltung eines Platzes zwischen den Neubauten, dem Mühle-Ensemble und dem bestehenden Altersheim. Der Platz wird über die Kantonsstrasse hinweg aufgespannt und soll den ursprünglichen Mühleplatz wieder betonen, in passiver Weise zur Entschleunigung des Verkehrs beitragen und zum Verweilen und Begegnen einladen. Um diesen Zielen gerecht werden zu können, ist die Gestaltung des Platzes eng mit der Umgestaltung der Kantonsstrasse in diesem Bereich zu koordinieren.

### **3.4 Erschliessung und Parkierung**

Vorgesehen ist die Realisierung einer zweigeschossigen unterirdischen Einstellhalle, wovon das eine Geschoss die zu ersetzenden öffentlichen Parkplätze und das andere die Parkplätze zu den Nutzungen in den Neubauten umfasst. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse im Bereich der südöstlichen Perimetergrenze. Oberirdische Parkplätze sind keine vorgesehen. Die Vorfahrt, Anlieferung und Notzufahrt erfolgen über den Platz.

Im Weiteren ist ein unterirdischer und wettergeschützter «Fussgängertunnel» vorgesehen, welcher eine sichere Verbindung mit dem Altersheim Lyss-Busswil ermöglichen soll.

## 4. Umsetzung in Planungsinstrumente

Über den gesamten Planungssperimeter wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Die Planung besteht aus folgenden Unterlagen:

### Verbindliche Bestandteile

- Zonenplanänderung
- Änderung Baureglement

### Erläuternde Unterlagen

- Erläuterungsbericht (inkl. Bebauungs- und Erschliessungskonzept)

BMBV

Die Planungsunterlagen wurden auf Grundlage der am 01.08.2011 in Kraft getretenen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) erarbeitet. Da die Gemeinde die BMBV in ihrer baurechtlichen Grundordnung noch nicht umgesetzt hat, werden die aufgrund der BMBV erforderlichen Definitionen und Masse (z.B. oberirdische Geschossfläche, Unterniveaubauten) direkt in den ZPP-Bestimmungen festgelegt.

## 5. Zonenplan- und Baureglementsänderung

### 5.1 Zonenplanänderung



Abb. 15 Zonenplanänderung, links: alter Zustand - rechts: neuer Zustand

Der gesamte Planungssperimeter wird der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Wohnen am Mühleplatz» zugeordnet. Die ZPP wird in die zwei Sektoren A und B unterteilt, innerhalb welcher gemäss ZPP-Bestimmungen unterschiedliche Gesamthöhen gelten (siehe nachfolgend).

## 5.2 Änderung Baureglement

Im Baureglement wird ein neuer Art. 344 ZPP «Wohnen am Mühleplatz» mit folgenden Bestimmungen ergänzt:

- In Absatz 1 wird der Planungszweck formuliert.
- Die zulässigen Nutzungen werden in Absatz 2 auf altersgerechte Wohnungen (davon maximal 20 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV), ergänzende Dienstleistungen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Restauration beschränkt.
- In Absatz 3 wird das Mass der Nutzung festgelegt:
  - Die Gesamthöhe wird differenziert für die Sektoren A und B:  
Im Sektor A beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 26.0 m, was eine Bebauung mit acht Geschossen ermöglicht. Damit wird der Standort des höheren Gebäudes auf den nördlichen Bereich des Perimeters eingeschränkt.  
Im Sektor B beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 14.0 m, was eine Bebauung mit vier Geschossen ermöglicht.  
Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzkote nach Abs. 7.
  - Die maximal zulässige oberirdische Geschossfläche (GFo) wird aufgrund des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes mit 5'400 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 2.3.
  - Zur Sicherstellung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird zusätzlich eine minimale GFo von 4'000 m<sup>2</sup> festgelegt, was einer oberirdischen Geschossflächenziffer von 1.7 entspricht.
  - Da der Begriff «Geschossfläche oberirdisch» in der BMBV nicht definiert ist und das bezüglich BMBV revidierte Baureglement noch nicht vorliegt, erfolgt die Definition direkt in den ZPP-Bestimmungen (Absatz 3, letzter Spiegelstrich).
- Gemäss Absatz 4 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.
- Gemäss Abs. 5 sind für empfindliche Einrichtungen im Rahmen des UeO-Verfahrens, respektive im Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 BauG raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos zu prüfen.
- In Absatz 6 werden die Grundsätze für die Gestaltung festgelegt. Um eine hohe architektonische und gestalterische Qualität der Bebauung und Freiräume, insbesondere des Platzes sicherzustellen, wird vorgeschrieben, dass als Vorgabe für den Erlass einer Überbauungsordnung, respektive eines Gesamtvorhabens (Art. 93 Abs. 1 Bst. c) ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Im Falle eines Projektwettbe-

werbs kann auf den Erlass einer UeO verzichtet werden (Art. 93 Abs. 1 Bst. b), die Qualität ist durch das entsprechende Verfahren gewährleistet.

- In Absatz 7 werden die Grundsätze für die Erschliessung festgelegt. Die (öffentlichen und privaten) Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen (davon maximal 60 öffentliche Parkplätze auf einem Geschoss), die ab der Hauptstrasse zu erschliessen ist. Die öffentlichen Parkplätze ersetzen die derzeit auf dem Areal der Gemeinde bestehenden Parkplätze.
- In Absatz 8 wird festgelegt, dass alle Bauten und Anlagen so auszugestalten sind, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen können. Die Hochwasserschutzkote liegt bei 445.75 m ü. M. Alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle sind über der Hochwasserschutzkote auszubilden. Mobile Massnahmen sind nicht zulässig.
- In Absatz 9 werden die Unterniveaubauten definiert, da diese einen neuen Begriff nach BMBV darstellen und das hinsichtlich der BMBV revidierte Baureglement noch nicht vorliegt. Die Definition entspricht den heutigen «unterirdischen Bauten» gemäss bestehendem Baureglement (vor BMBV). Sie haben einen Grenzabstand von 1.0 m einzuhalten.

## **6. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **6.1 Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Neubebauung soll der frühere Mühleplatz stärker definiert und städtebaulich präziser gefasst und dadurch wieder ablesbar gemacht werden. Mit der Bebauung wird das Ortsbild verändert und insbesondere mit dem Hochpunkt ein klarer Akzent an diesem Ort gesetzt, welcher den Auftakt zum Ortszentrum von Süden her markiert. Die Neubebauung stellt den ersten Baustein einer sukzessiven Verdichtung im Streifen zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie zwischen Mühleplatz und Hirschenplatz dar.

Das der Umzonung zugrundeliegende Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Beizug von Fachpersonen Architektur, Städtebau und Lärmschutz, der kantonalen Denkmalpflege sowie von qualifizierten Planern erarbeitet, womit eine gute Qualität und breite Abstützung des Konzeptes gewährleistet werden.

Die angestrebte Entwicklung stimmt mit den im SEin-Konzept sowie im kommunalen Hochhauskonzept formulierten Absichten einer Verdichtung auf dem Areal am Mühleplatz überein. Gemäss Hochhauskonzept befindet sich das Areal innerhalb eines Möglichkeitsgebiets für Bauten mit mehr

als 6 Geschossen. An diese Bauten werden besondere qualitative Anforderungen gestellt, die es im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Überbauungsordnung, Baugesuch) nachzuweisen gilt. Um die Erfüllung dieser erhöhten Anforderungen sicherzustellen, wird in den ZPP-Bestimmungen ein qualitätssicherndes Verfahren für die Überbauung und die Aussenraumgestaltung vorgeschrieben.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Arealerschliessung

Erschliessung  
MIV

Für die Erschliessung des Areals wurden verschiedenen Varianten geprüft. Es hat sich gezeigt, dass eine (auch teilweise) Erschliessung ab der Alpenstrasse nicht machbar ist. In den ZPP-Bestimmungen wird daher festgelegt, dass die Erschliessung ab der Hauptstrasse zu erfolgen hat. Das kantonale Tiefbauamt hat eine Genehmigung der Zu- und Wegfahrt auf die Kantonsstrasse in Aussicht gestellt, sofern die Sichtweiten und die einschlägigen VSS-Normen eingehalten werden und das Kreuzen zweier Fahrzeuge im Einmündungsbereich auf dem Areal gewährleistet ist.

Betriebs- und Gestaltungskonzept  
Hauptstrasse

Für die Kantonsstrasse liegt ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vor. Die Erarbeitung des Strassenprojektes innerhalb des vom Vorhaben «Wohnen am Mühleplatz» betroffenen Abschnitts und die Aussenraumgestaltung (insb. die Platzgestaltung) sind im Rahmen der weiteren Planung eng aufeinander abzustimmen.



Abb. 16 Ausschnitt aus dem Gestaltungsplan zum Betriebs- und Gestaltungskonzept

### 6.2.2 Verkehrsaufkommen

Für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird das Verkehrsaufkommen der gemäss aktueller Zonenzuteilung möglichen Nutzung abgeschätzt und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen der künftigen Nutzung gegenübergestellt.

Bei den Berechnungen nicht berücksichtigt werden die bestehenden öffentlichen Parkplätze, da diese in der Neubebauung in unveränderter Anzahl ersetzt werden sollen und damit kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generieren. Das Verkehrsaufkommen dieser Parkplätze ist zudem kaum abschätzbar, da sie primär für unregelmässig stattfindende, spezielle Anlässe in der Kirche, der Kulturmühle oder den Schulanlagen genutzt werden.

Verkehrsaufkommen bestehend (theoretisch)

Das Planungsgebiet ist heute der Mischzone M3a zugeordnet. Die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0.90, wobei ein minimaler Wohnanteil im Umfang von AZ 0.30 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 0.20 gelten. Bei einer Perimeterfläche von 2'335 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'101 m<sup>2</sup>. Unter der Annahme eines Gewerbeanteils von 0.20 entspricht dies 420 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe (Annahme: Arbeiten/ Gewerbe/Dienstleistungen) und 1'681 m<sup>2</sup> BGF Wohnen (Annahme: ca. 13 Wohnungen). Damit ergibt sich gemäss Bauverordnung eine Bandbreite von 9 bis 38 Parkplätzen. Bei einer **mittleren Parkplatzzahl von 24 Parkplätzen** und einem durchschnittlichen Umschlag von 1.5 Mal pro Tag (3 Fahrten pro Tag) ergibt sich damit ein **theoretisches Verkehrsaufkommen von 72 Fahrten/Tag**.

Verkehrsaufkommen künftige Nutzung

Gemäss den neuen ZPP-Bestimmungen sind 5'400 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossflächen zulässig. Gemäss Bebauungs- und Erschliessungskonzept entfallen davon ca. 1'200 m<sup>2</sup> auf Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und ca. 4'200 m<sup>2</sup> auf altersgerechte Wohnungen (ca. 33 Wohnungen).

Für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ergibt sich gemäss Bauverordnung eine Bandbreite von 12 bis 24 Parkplätzen, für die Alterswohnungen von 17 bis 66 Parkplätzen. Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens wird bei den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen von einer mittleren Parkplatzzahl (18 PP) und bei den Alterswohnungen vom Minimum (17 PP) ausgegangen, womit sich **insgesamt ca. 35 Parkplätze** ergeben. Bei einem durchschnittlichen Umschlag der Parkplätze zu den Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen von 1.5 Mal pro Tag (3 Fahrten pro Tag) und der Parkplätze für die Alterswohnungen von 1.0 Mal pro Tag (2 Fahrten pro Tag) ergibt sich damit ein **theoretisches Verkehrsaufkommen von 88 Fahrten/Tag**.

zusätzliches Verkehrsaufkommen

Die Differenz zwischen dem bisherigen und dem künftigen Verkehrsaufkommen beträgt **16 Fahrten pro Tag**. Das bestehende Verkehrsnetz kann diesen Mehrverkehr problemlos aufnehmen.

### 6.3 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch die Bahnlinie und die Kantonsstrasse lärm-belastet. Die Erarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes wurde daher durch eine Fachperson Lärmschutz begleitet.



zwei Untergeschosse benötigt, was voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung erfordert. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## 6.5 Naturgefahren, Altlasten

Naturgefahren	<p>Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets besteht eine Restgefährdung innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährigen Hochwassers. Die Höhenlinie des Wasserspiegels eines 300-jährigen Hochwassers liegt bei 445.75 m ü. M. (vgl. Ziff. 2.1).</p> <p>Die Hochwasserschutzkote wird auf 445.75 m ü. M. festgelegt und gilt gleichzeitig als massgebendes Terrain. Alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle sind über der Hochwasserschutzkote auszubilden. Mobile Massnahmen sind nicht zulässig.</p>
Altlasten	<p>Im Planungssperimeter sind keine Altlasten bekannt. Der Kataster der belasteten Standorte enthält keinen Eintrag.</p>

## 6.6 Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Risikobeurteilung	<p>Die Planung befindet sich im Konsultationsbereich der SBB-Bahnstrecke Bern – Biel. Die Überprüfung der Personenbelegung im Bereich der Bahnlinie hat ergeben, dass der Referenzwert von 400 Personen aufgrund der geplanten Entwicklung nicht überschritten wird (vgl. Anhang 2). Das Vorhaben gilt jedoch als empfindliche Einrichtung. Die Screening-Berechnung des Bundesamts für Verkehr (BAV) kommt zum Schluss, dass sich mit dem Projekt die Risikokurven des Bahn-Screenings für die Bevölkerung nach wie vor im akzeptablen Bereich befinden werden. Das altersgerechte Wohnen mit Dienstleistung wird als empfindliche Nutzung eingestuft, sodass die Planungsbehörde verpflichtet ist, die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen zu prüfen. Dieser Beurteilung hat sich das kantonale Labor angeschlossen.</p>
Massnahmenplanung	<p>Im Rahmen des Baugesuchs sind adäquate Konzepte bezüglich Brandschutz, Selbst- und Fremddrettung (Evakuierung) und Intervention unter Berücksichtigung des relevanten Brandszenarios vorzulegen. Mögliche Massnahmen sind unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Dichte Gebäudehülle (Massivbauweise).</li><li>– Fassadenöffnungen möglichst anlagenabgewandt und/oder möglichst wenige und kleine wobei die städtebauliche Qualität sowie die Wohnraumqualität zu berücksichtigen sind.</li><li>– Anordnen der Hauptfluchtwege auf die gleisabgewandte Seite des Gebäudes.</li><li>– Normale Hauseingänge als natürlichen Fluchtwege; kurz und von den Anlagen abgewandt.</li></ul>

- Gewährleistung einer barrierefreien Evakuation (z.B. via brandsichere Aufzüge und die Einstellhalle sowie via Erdgeschoss).
- Massnahmen, die ein Hinfließen von allenfalls freigesetztem Benzin zum Gebäude verhindern, wie z. B. Schutzborde.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.

## 7. Verfahren

### 7.1 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes erfolgte im Rahmen eines Workshopverfahrens mit folgenden Beteiligten:

Begleitgruppe: Rolf Christen, Gemeinderat Ressort Bau  
Ruedi Frey, Leiter Abteilung Bau und Planung  
Margreth Schär, Altersheim Lyss-Buswil AG  
René Müller, Altersheim Lyss-Buswil AG  
Ralph Schmidt, Berater Kantonale Denkmalpflege  
Hermann Moser, Architekt  
Daniele di Giacinto, Fachperson Städtebau/Architektur

Konzeptverfasser: von Bergen Lüthi Architekten

Lärmschutz: Grolimund + Partner AG, Bern

Ortsplaner: Richard Trachsel, Esther Schiegg, ecoptima ag

Die Umsetzung des Konzeptes in die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan- und Baureglementsänderung) wurde ebenfalls durch die Begleitgruppe begleitet.

### 7.2 Terminübersicht

<b>Workshopverfahren</b>	
Workshop 1	06.08.2015
Workshop 2	08.10.2015
Vertiefte Abklärungen zur Einpassung ins Ortsbild, zu denkmalpflegerischen Aspekten, zum Lärmschutz und zur Erschliessung	Nov. 2015 - Mai 2016
Workshop 3	05.07.2016
Behandlung Projektstudie in Fachgruppe Ortsbild	20.09.2016
Behandlung Projektstudie in Bau- und Planungskommission	21.09.2016

Behandlung und Verabschiedung Projektstudie im Gemeinderat	10.10.2016
<b>Umsetzung in Planungsinstrumente</b>	
Entwurf Zone mit Planungspflicht	Nov./Dez. 2016
Behandlung in Fachgruppe Ortsbild, Bau- und Planungskommission und Freigabe der Mitwirkung durch den Gemeinderat	17.01./25.01./ 06.02.2017
Öffentliche Mitwirkung	27.02.-24.03.2017
Öffentliche Informationsveranstaltung	08.03.2017
Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Freigabe zur kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat	April/Mai 2017
Kantonale Vorprüfung	Juni - Okt. 2017
Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung	Nov. / Dez. 2017
abschliessende kantonale Vorprüfung	Jan. - März 2018
Öffentliche Auflage	Juni 2019
ev. Einspracheverhandlungen	Juli / Aug. 2019
Beschlussfassung im Gemeinderat	August 2019
Beschlussfassung im Grossen Gemeinderat	September 2019
Genehmigung AGR	anschliessend

## 7.3 Planungsverfahren

### 7.3.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgte vom 27. Februar bis 24. März 2017. Die Planung lag während der Mitwirkungsfrist auf der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Lyss zur Einsicht auf. Zusätzlich fand am 8. März 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Die Anliegen der Eingebenden sowie die Stellungnahme der Gemeinde sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Die öffentliche Mitwirkung führte zu keinen Anpassungen an der Planung.

### 7.3.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planungsunterlagen im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente gemäss den im Vorprüfungsbe-

richt vom 12. Oktober 2017 sowie im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 20. März 2018 festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- ZPP-Bestimmungen:
  - Begrenzung der Anzahl Familienwohnungen auf 20, damit auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche verzichtet werden kann.
  - Ergänzung der Bestimmungen bezüglich Lärmschutz
  - Festlegung einer Hochwasserschutzkote
  - Präzisierung der Gestaltungsgrundsätze (qualitätssicherndes Verfahren)
  
- Erläuterungsbericht:
  - Berichterstattung zur Störfallvorsorge

Aufgrund der abschliessenden Vorprüfung wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- ZPP-Bestimmungen:
  - Festlegungen zur Störfallvorsorge
  - Präzisierung der Gestaltungsgrundsätze (Platz)
  - Präzisierung der Erschliessungsgrundsätze (öffentliche Parkplätze)
  
- Erläuterungsbericht:
  - Ergänzung Berichterstattung zur Störfallvorsorge

### **7.3.3 Öffentliche Auflage**

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein, davon zwei Einzeleinsprachen und eine Kollektiveinsprache. Anschliessend an die Einspracheverhandlungen vom 30. Juli 2019 wurden die beiden Einzeleinsprachen zurückgezogen.

### **7.3.4 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung der Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Über unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

## Anhang 1: Dokumentation Workshopverfahren

### Workshop 1

Thema des Workshops:

- Analyse (Historische Entwicklung, Orts- und Landschaftsbild, Siedlungsstruktur, Nutzungen, Freiräume, Verkehr, Hochwasser etc.)
- Übergeordnete Zielsetzungen
- Konzeptionelle Ansätze

Ziel des Workshops: Beurteilung der konzeptionellen Ansätze, die weiterverfolgt werden sollen



Ausschnitt aus der Analyse

Anhang



Übersicht der konzeptionellen Ansätze aus Workshop 1

---

Ergebnis des Workshops: Weiterverfolgt werden sollen diejenigen Ansätze, welche eine abgestufte Bebauung und das Aufspannen eines Platzes vorsehen.

---

Anhang

**Workshop 2**

Thema des Workshops: Konzept in Varianten (Bebauung, Erschliessung, Aussenraum etc.)

Ziel des Workshops: Beurteilung der Varianten und Selektion der weiterzubearbeitenden Variante, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung



*Situation ohne (oben links) und mit Richtplan Ortskern (oben rechts und Modellfoto)*

Anhang



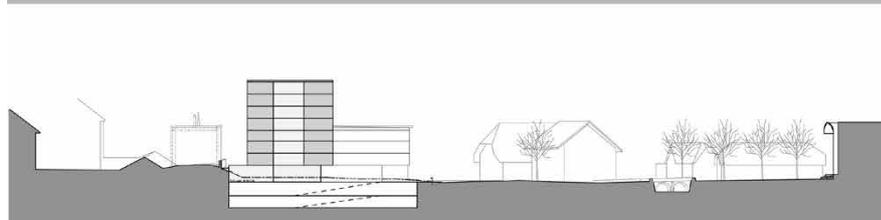
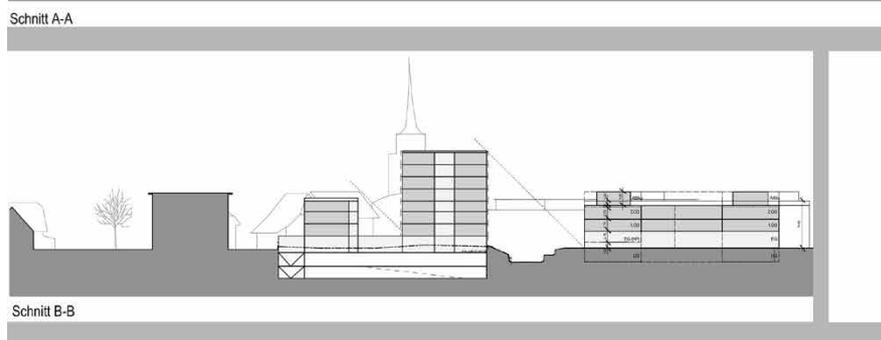
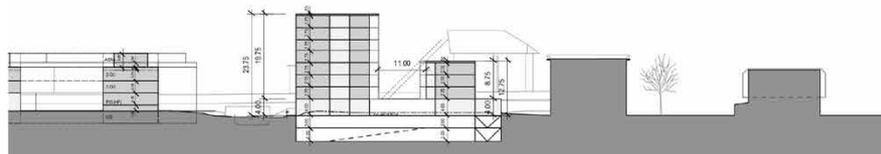
Varianten 7.4, 7.34 und 7.52 (von oben nach unten). Die Varianten unterscheiden sich insb. in der Dimensionierung des Sockelgeschosses, der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle sowie der genauen Setzung und Ausformulierung der Baukörper.

Ergebnis des Workshops: Weiterentwickelt werden soll die Variante mit den leicht abgewinkelten Fassaden («Variante 7.52»).

### Workshop 3

Thema des Workshops: Weiterbearbeitetes Konzept

Ziel des Workshops: Beurteilung des weiterbearbeiteten Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und für die Umsetzung in die Planungsinstrumente



Schnitt C-C

*Weiterentwickeltes Konzept, Situation und Schnitte*

Ergebnis des Workshops: Das weiterentwickelte Konzept mit einem 8-geschossigen Hochpunkt und einem 4-geschossigen Längsbau soll als Grundlage für die verbindlichen Planungsinstrumente dienen.

## Anhang 2: Dokumentation Störfallvorsorge

### Grundlagen

Die Ermittlung der Personenbelegung in den Scanner-Zellen erfolgte auf Basis folgender Grundlagen:

- ha-Quadrate gemäss Vorgabe des Kantonalen Labors (vgl. Abb. 18)
- Grobabschätzung der Personenbelegung innerhalb der Scannerzellen auf Grundlage der Raumnutzerdichte<sup>1</sup> gemäss Angaben des Kantons Bern (vgl. Abb. 18) wobei die tatsächliche Personenbelegung aus Sicht der Gemeinde eher tiefer ist
- Abschätzung künftige Einwohner und Arbeitsplätze aufgrund Vorhaben durch die Altersheim Lyss Busswil AG

### Scannerzellen und Personenbelegung bestehend

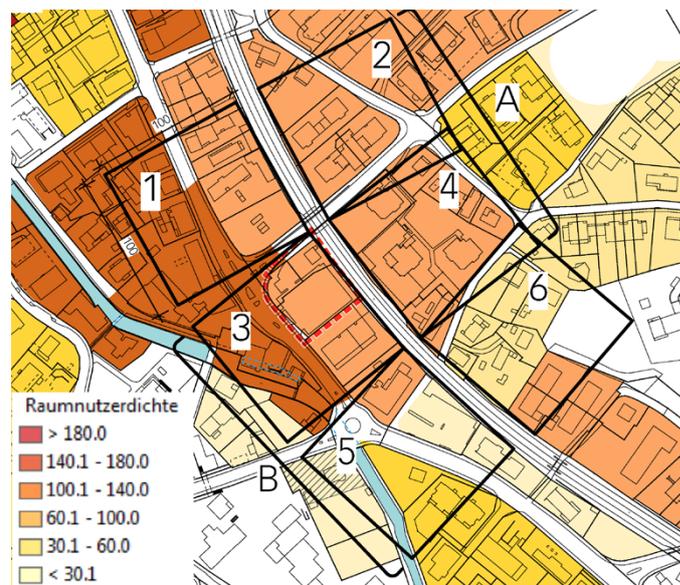


Abb. 18 Scanner-Zellen (4 ha) und ha-Quadrate sowie Personenbelegung bestehend

### Abschätzung zusätzliche Einwohner und Arbeitsplätze

Total Einwohner: rund 50

- Pro 2.5 Wimmer Wohnung 1.3 Personen x 26 Wohnungen = 35 Personen
- Pro 3.5 Zimmer Wohnung 2 Personen x 7 Wohnungen = 14 Personen

Total Arbeitsplätze: 15

- Arztpraxis: 7 Personen
- Physiopraxis: 3 Personen
- Spitex: 2 Personen (Stundenweise)
- Reinigung: 2 Personen (Stundenweise)
- Hauswartung: 1 Person (Stundenweise)

<sup>1</sup> Raumnutzer pro ha. Raumnutzer = Einwohner und Arbeitsplätze in Wohn-, Misch- und Kernzonen. Anteil Einwohner: ca. 80%, Anteil Arbeitsplätze: ca. 20%

