

GGR-Geschäfte

2015-887

182 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss

B+P

Überbauungsordnung (UeO) Nr. 69 "Alterssiedlung Stegmatt"; Zonenplan- und Baureglementsänderung Z13-5; Zone mit Planungspflicht ZPP "Alterssiedlungen Stegmatt"; Beschlussfassung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Der Stiftungsrat möchte die bestehende Alterssiedlung Stegmatt mit zusätzlichem altersgerechten Wohnraum ergänzen. Auf dem Areal der bestehenden Siedlung besteht dafür keine Möglichkeit. Die Erweiterung soll deshalb auf den angrenzenden Parzellen stattfinden. Für die Entwicklung des Areals hat der GR mit der Stiftung Alterssiedlung Lyss im Juni 2015 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, welche u.a. die Projektorganisation, die Erarbeitung eines Richtprojektes und den Planungsprozess regelt.

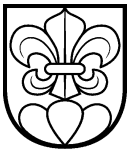
Für die vorgesehene Erweiterung auf den umliegenden Parzellen müssen die planungsrechtlichen Bestimmungen angepasst werden. Die Anpassung erfolgt gemäss Planungsvereinbarung gestützt auf ein Richtprojekt, welches einen dreigeschossigen Neubau für ca. 23 Alterswohnungen vorsieht und im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens erarbeitet wurde.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) sichert die wichtigsten Inhalte grundeigentümerverbindlich. Parallel dazu wurde eine auf der ZPP basierende Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet. Die Verfahren der beiden Planungsinstrumente wurden gleichzeitig durchgeführt. Da gegen die beiden Planungsinstrumente keine unerledigten Einsprachen vorliegen, kann die ZPP durch den GGR und die UeO anschliessend durch den GR beschlossen werden.

Die Landverhandlungen zwischen dem Stiftungsrat und dem GR wurden auf der Basis der konsolidierten Planungsinstrumente vorgenommen. Das Landgeschäft wurde an der GGR-Sitzung vom 10.12.2018 [129] zur Überprüfung zurückgewiesen. Wenn der GGR dem erneut unterbreiteten Landgeschäft zustimmt, sind die Voraussetzungen für die vorliegende Beschlussfassung erfüllt.

Richtprojekt

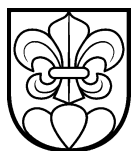
Als Grundlage für die Planung dient ein Richtprojekt, welches im Rahmen eines begleiteten Workshopverfahrens abgestützt auf ein Vorprojekt der Arni Architekten AG erarbeitet wurde. Der sorgfältige Umgang mit der bestehenden Alterssiedlung war bei der Entwicklung des Neubaukonzepts massgebend. Der dominante Bestand des Sichtbetongebäudes und der Neubau bilden gemeinsam eine neue Einheit mit spannenden Bezügen und Aussenräumen.





Modellfoto, Blick von Südwesten (Quelle: Arni Architekten AG)

Das bestehende Wohnhaus an der Zeughausstrasse (Parzelle Nr. 1986) bleibt erhalten. Der dreigeschossige Neubau lehnt im Nordwesten winkelförmig an die bestehende Alterssiedlung an. Der winkelförmige Baukörper wird mit transparent und zurückhaltend gestalteten Treppenhäusern und einem eingeschossigen, ebenfalls transparent gestalteten Verbindungsbau in drei Teilkörper aufgelöst. Der eingeschossige Verbindungsbau zwischen der bestehenden Alterssiedlung und dem Neubau ist gleichzeitig Haupteingang und Treffpunkt der Bewohner.



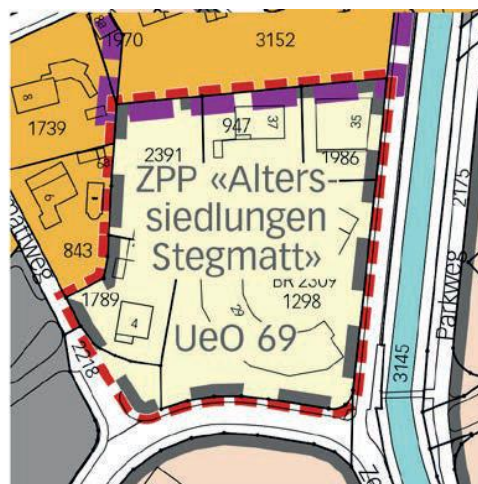
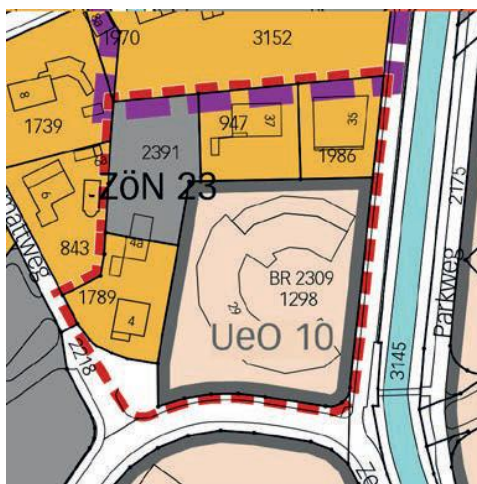
Planungszweck der ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“

Mit der ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“ sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der heutigen Alterssiedlung geschaffen werden. Ziel ist die Realisierung einer verdichteten und gut gestalteten Überbauung mit altersgerechten Wohnungen von hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung der heutigen Alterssiedlung. Im Weiteren wird auch eine gute Einordnung in die angrenzende Bebauung und eine rationelle Erschliessung angestrebt.

Inhalte der ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“

Zonenplanänderung

Die ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“ ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die heute noch rechtsgültige UeO Nr. 10 „Alterssiedlung Stegmatt“ und integriert die angrenzenden Parzellen der Wohnzone W2 und der ZöN 23 und bildet gesamthaft die Grundlage für die neue UeO Nr. 69 „Alterssiedlungen Stegmatt“.



Zonenplanänderung, links: alter Zustand - rechts: neuer Zustand

Der gesamte Planungsperimeter umfasst somit die Parzellen Nrn. 947, 1298, 1789, 1986, 2391 sowie ein Teil der Strassenparzelle Nr. 2218 und wird der neuen ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» zugeteilt.

Baureglementsänderung

Die Schaffung der neuen ZPP bedingt eine Anpassung des Baureglements. Einerseits wird in Art. 221 die ZöN 23 (Zeughausstrasse) gestrichen und andererseits wird in Kapitel «Zonen mit Planungspflicht» ein neuer Artikel 332 ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“ ergänzt. Im gesamten Wirkungsbereich dieser ZPP sollen mit Ausnahme der Parzellen Nr. 1986 (weiterhin Wohnnutzung zulässig) zukünftig altersgerechte Wohnungen und ergänzende Dienstleistungen möglich sein. Weiter wird das Mass der Nutzung abgestimmt auf das Richtprojekt und die wichtigsten Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze festgeschrieben. Die Haupterschliessung für die Parkierung erfolgt zukünftig ab dem Stegmattweg direkt in eine unterirdische Einstellhalle. Die Vorfahrt, Anlieferung und Güterumschlag ist wie bis anhin über die Zeughausstrasse vorgesehen.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt» wurde vom 11.01. bis am 05.02.2016 auf der Abteilung Bau + Planung Lyss zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Vorfeld fand am 16.12.2015 ein Orientierungsabend mit der Nachbarschaft statt. Im Rahmen der Mitwirkung sind 2 Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Mitwirkungseingaben wurden in einem Bericht zusammengefasst, ausgewertet und beantwortet. Aufgrund der Mitwirkung erfolgten Anpassungen am Planungsperimeter und an den Gebäudelängen.

Kantonales Vorprüfungsverfahren

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Die Planungsinstrumente wurden gemäss den, im Vorprüfungsbericht vom 08.02.2017 festgehaltenen, Vorbehalten mit den Beteiligten bereinigt. Die vorgenommenen Änderungen können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

Öffentliches Planauflageverfahren

Die öffentliche Planauflage der ZPP und der UeO Nr. 69 "Alterssiedlungen Stegmatt" fanden gleichzeitig vom 16.03. bis 16.04.2018 statt. Während der Einsprachefrist gingen 3 Einsprachen ein. Eine Einsprache richtete sich gegen die ZPP und die UeO, die zwei anderen Einsprachen nur gegen die UeO. Im Rahmen der Einigungsverhandlungen konnten alle Einsprachen erfolgreich behandelt oder in Rechtsverwahrungen umgewandelt werden. Es liegen somit keine unerledigten Einsprachen vor.

Verfügungen Mehrwertabgabe

Die Verhandlungen über die Mehrwertabgabe wurden mit den betroffenen Grundeigentümern im Vorfeld des Planauflageverfahrens geführt. Da die Gemeindeparzelle Nr. 2391 im Planungsperimeter liegt und Bestandteil des Finanzvermögens ist, fällt sie auch unter die Bestimmungen über die Mehrwertabschöpfung.

Der GR hat mit der Verabschiedung der Planungsakten für das Planauflageverfahren auch den Verfügungsentwürfen für die Mehrwertabgabe zugestimmt. Diese wurden anschliessend allen Grundeigentümern zur Kenntnis gebracht. Die Abgabeverfügung wird innert dreier Monaten nach Rechtskraft (Genehmigung) der Planung von der Abteilung Bau + Planung erlassen. Die Mehrwertabgabe wird gestützt auf das kantonale Baugesetz aber erst fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird.

Beschlussfassung GGR und GR, weiteres Vorgehen

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP "Alterssiedlungen Stegmatt" erfolgt durch den GGR und die UeO Nr. 69 "Alterssiedlungen Stegmatt" kann der GR beschliessen.

Das Beschluss- und Genehmigungsverfahren sieht aus heutiger Sicht wie folgt aus:

ZPP: GR-Antrag an GGR	02.04.2019
ZPP: Beschlussfassung im GGR	20.05.2019
ZPP: Beschwerdefrist gemäss Art. 45 GO	ca. Ende Juni 2019
UeO: Beschlussfassung im GR	02.07.2019
ZPP und UeO: Genehmigung beim AGR	anschliessend
Erlass Verfügungen Mehrwertabgabe durch B+P	nach Rechtskraft ZPP



Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat BDP: Der Verkauf der «Alterssiedlung Stegmatt» wurde beschlossen. Um die Erweiterung zu realisieren ist die Zonenplan- und Baureglementsänderung nötig. Der Redner bedankt sich für die Zustimmung.

Beschluss 33 : 1 Stimmen

Der GGR beschliesst die Zonenplan- und Baureglementsänderung Z 13-5 Zone mit Planungspflicht ZPP „Alterssiedlungen Stegmatt“.

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

Beilagen

Zonenplanänderung ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»
Änderung Baureglement ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»
Erläuterungsbericht ZPP «Alterssiedlungen Stegmatt»

