

**GGR-Geschäfte**

2016-235

62 050.63 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Busswil

Bau + Planung

**Ueberbauungsordnung (UeO) Nr. B10 "Dickried" mit Zonenplanänderung Z-B04, Busswil; Genehmigung**

**Ausgangslage / Vorgeschichte**

Das Areal «Dickried» liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Busswil. Im Süden stösst es an die Fabrikstrasse und im Nordosten an den Gyrhüslweg. Im Nordwesten grenzt das Getreidezentrum Busswil an das Areal, im Südwesten und Südosten Wohnbauten. Das Areal umfasst die Parzelle Nr. 190 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 723 mit einer Gesamtfläche von ca. 5'180 m<sup>2</sup>.



Standort der geplanten Überbauung (Quelle: Geoportal des Bundes, 2017)

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die auf der Parzelle Nr. 190 bestehenden Bauten (Betriebsbauten der ehemaligen Uhrenschalenfabrik Werthana, Betriebsaufnahme 1985) abzubauen und auf dem Areal eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die dafür nötigen neuen planungsrechtlichen Grundlagen hat der GR im März 2013 mit den Entwürfen für eine Zonenplanänderung und eine UeO Nr. B10 "Dickried" zur Mitwirkung freigegeben. Das Getreidezentrum Busswil wies im Rahmen dieser Mitwirkung auf die Problematik der betrieblichen Lärmemissionen hin. In der Folge verlangte die Gemeinde ein Gutachten zur Klärung der Lärmsituation. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde die Planung überarbeitet und die nötigen Lärmschutzmassnahmen definiert. Nachdem die beiden Parteien sich betreffend Lärmschutz und Landkauf einig waren konnte der GR die nötigen Randbedingungen in einer neuen Planungsvereinbarung regeln und den Start des Planerlassverfahrens freigeben.

**Bebauungs- und Erschliessungskonzept**

Vorgesehen sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 27 Wohnungen. Das Bebauungskonzept sieht auf dem Areal im nördlichen Bereich zwei Baukörper mit 4 bzw. 3 Geschossen und im südlichen Bereich einen Baukörper mit 2 Geschossen und Attika vor. Die Baukörper sind so angeordnet, dass die Aussenräume der Wohnungen (Garten im EG bzw. Balkone in den OG) jeweils auf der Südost-Seite zu liegen kommen. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Stichstrasse ab der Fabrikstrasse und führt direkt in eine Einstellhalle. Für den Langsamverkehr und die Notzufahrt besteht zusätzlich auch eine Erschliessung über den Gyrehüslweg.

## Zonenplanänderung und Überbauungsordnung

Da das Areal heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 (Parzelle Nr. 190) und der Arbeitszone (Parzelle Nr. 723) zugewiesen ist, müssen für die Umsetzung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes folgende planungsrechtliche Instrumente geschaffen werden:

### Zonenplanänderung Z-B04

Die Umzonung umfasst wie der beiliegenden Zonenplanänderung Nr. Z-B04 entnommen werden kann einen Teil der Parzelle Nr. 723 (heute Arbeitszone) und die Parzelle Nr. 190 (heute zweigeschossige Wohngewerbezone WG2). Die neu vorliegende Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG ersetzt die bestehende Zonierung. Im Zonenplan wird das Gebiet mit Inkrafttreten der Überbauungsordnung als Areal mit «Bestehende Überbauungsordnung UeO» bezeichnet.

### Aufhebung Überbauungsordnung Nr. B03 „Dickried“ (Strassenplan)

Für das Gebiet Dickried besteht ein rechtskräftiger Strassenplan (UeO Nr. B03 „Dickried“ vom 21.11.1979). Dieser legt die Erschliessung für das Getreidezentrum und Baulinen entlang dieser Strasse fest. Da die Erschliessungsstrasse bereits gemäss Strassenplan realisiert wurde, ist diese obsolet und wird mit Inkrafttreten der UeO Nr. B10 «Dickried» aufgehoben (Art. 23 UeV).

### Überbauungsordnung Nr. B10 „Dickried“

Die UeO besteht aus dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht (Beilagen). Da das Areal heute auf allen Seiten an Misch- oder Arbeitszonen grenzt, wird als neue Nutzung Wohnen und mässig störendes Gewerbe festgelegt. Für die heute der WG2 zugeordnete Parzelle Nr. 190 sollen maximal 2 Geschosse plus Attikageschoss realisiert werden (Baubereich A) um den angrenzenden Bauten in der WG2 angemessen Rechnung zu tragen. Für den grösseren Teil der heute der Arbeitszone zugeordneten Parzelle Nr. 723 sollen 3- und 4-geschossige Bauten (Baubereiche B und C) zulässig sein.



Auszug Überbauungsplan

Der gemeinschaftliche Grünraum auf Parzelle Nr. 723 dient als Puffer zwischen der im Nordwesten angrenzenden Arbeitsnutzung (Getreidezentrum) und den geplanten Neubauten. Der

Grünraum kann von allen Bewohnern und Besuchern der Überbauung genutzt werden. Er soll soweit wie möglich grün und naturnah gestaltet werden. Zur optischen Abschirmung resp. als Sichtschutz gegenüber dem Getreidezentrum ist entlang der nordwestlichen Perimetergrenze eine Baumhecke zu pflanzen. Die naturnahe Hecke setzt sich aus unterschiedlichen einheimischen Pflanzen und Bäumen zusammen und ist geschlossen auszuführen.

#### **Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 13.04. bis 15.05.2017 und einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 25.04.2017 gewährt. Die Besucher der Infoveranstaltung äusserten keine Bedenken oder Kritik gegenüber der vorliegenden Planung, auch schriftliche Mitwirkungseingaben wurden keine eingegeben.

#### **Kantonales Vorprüfungsverfahren**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente gemäss den im Vorprüfungsbericht vom 25.10.2017 festgehaltenen Vorbehalten bereinigt. Die vorgenommenen Änderungen können dem Erläuterungsbericht entnommen werden.

#### **Öffentliches Planauflageverfahren**

Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente fand vom 29.03. bis 30.04.2018 statt. Während der Einsprachefrist gingen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein. Somit waren keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten nötig und die verabschiedeten Planungsinstrumente für die Planauflage entsprechen den Beschlussakten.



#### **Verfügung Mehrwertabgabe und Infrastrukturvertrag**

Ein erster Mehrwertabschöpfungsvertrag wurde mit der Planungsvereinbarung bereits 2016 unterzeichnet. Zwischenzeitlich haben die kantonalen Bestimmungen, u.a. betreffend Ausgleich von Planungsvorteilen, mit der Baugesetzrevision geändert. Die Gemeinde Lyss hat darauf abgestützt am 01.05.2017 das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) und Richtlinien des GR zur Mehrwertabgabe (RL MWA) in Kraft gesetzt. Da die vorliegende Planaufgabe nach der Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen erfolgte, musste der Mehrwertabschöpfungsvertrag durch eine nach den neuen gesetzlichen Bestimmungen abgefasste Verfügung ersetzt werden. Die bereits mit dem ersten Vertrag ausgehandelte Mehrwertabgabe wurde unverändert in die Verfügung übernommen. Die Grundeigentümerin hat im Sinne des rechtlichen Gehörs der neu abgefassten Verfügung zugestimmt. 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. Nebst der Mehrwertabschöpfung liegt auch der Infrastrukturvertrag unterzeichnet vor. Darin sind die Erstellung und Finanzierung sowie Eigentum und Unterhalt der Erschliessung sowie der weiteren Anlagen von öffentlichem Charakter geregelt.

#### **Beschlussfassung und weiteres Vorgehen**

Die Beschlussfassung der UeO Nr. B10 "Dickried" nach Art. 88 BauG mit Zonenplanänderung Z-B04 erfolgt durch den GGR. Das Beschluss- und Genehmigungsverfahren sieht aus heutiger Sicht wie folgt aus:

GR-Antrag an GGR	22.05.2018
Beschlussfassung im GGR	25.06.2018
Beschwerdefrist gemäss Art. 45 GO	ca. Ende Juli 2018
Genehmigung beim AGR	anschliessend, ca. anfangs Aug. 2018
Erlass Verfügungen Mehrwertabgabe durch B+P	nach Rechtskraft

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen



**Christen Rolf, Gemeinderat, BDP:** Das Areal «Dickried» liegt im Siedlungsgebiet von Buswil, gegenüber dem Kindergarten. Beim Areal handelt es sich um eine alte stillgelegte Fabrik, ähnlich wie das «Kambly Areal». Die Fabrik ist allerdings schon lange leer und ein Schandfleck von Buswil. Seit vielen Jahren wünscht man sich dort bereits eine Änderung, damit die Fabrik einer anderen Nutzung hätte weichen können. Die Planung einer Wohnüberbauung war nicht einfach, da das Getreidezentrum Buswil unmittelbar neben der geplanten Überbauung steht. Das Getreidezentrum Buswil wies auf die Problematik der betrieblichen Lärmemissionen hin. Lange wollten die Eigentümer und Genossenschafter jedoch nicht Hand bieten, da diese Lärmklagen befürchteten. Dies konnte jedoch gemeinsam bereinigt werden. Das Getreidezentrum hat aber selber den Bedarf eines Ausbaus. Das Getreidezentrum möchte bei der Anlieferung auf der Frontseite eine Überdachung realisieren und zusätzlichen Lagerraum generieren. Dies wiederum nützt der Lärmsituation. Die Eigentümerin der Werthana sowie die Genossenschaft haben sich nach der Klärung betreffend Lärmschutz und Landkauf gemeinsam für das Projekt interessiert. Aus diesem Grund konnte der gemeinsame Weg gefunden werden, um eine Planung zu realisieren. Vorgesehen sind drei Mehrfamilienhäuser anstelle der momentanen Brache. Die Baukörper werden zwischen 2 und 4 Geschosse aufweisen. Das Projekt wurde von einem Lysser Architekturbüro, zusammen mit der Eigentümerin und dem Einvernehmen des Getreidezentrums, erstellt. Das Baugesuch vom Getreidezentrum für die Überdachung liegt bereits vor. Dies kann allerdings erst realisiert werden, wenn die Eigentümerin Werthana in Buswil auch bauen kann. Der Kauf von zusätzlichem Land, welches das Getreidezentrum benötigt, wird erst nach der Realisierung des vorliegenden Geschäfts möglich sein. Als Erstes hat die Infoveranstaltung in Buswil stattgefunden. Insgesamt wurde die Veranstaltung von drei Personen besucht. Danach fand das öffentliche Mitwirkungsverfahren statt und anschliessend wurde das Vorhaben vom Amt für Gemeinden und Raumordnung geprüft. Auch hier sind bei der öffentlichen Planaufgabe keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen. Buswil ist froh, wenn die alte Fabrik nun einer neuen Nutzung weichen kann. Der GGR beschliesst die Zonenplanänderung sowie die Überbauungsordnung. Der Beschluss unterliegt auch hier dem fakultativen Referendum.

**Bourquin Hans Ulrich, EVP:** Die Fraktion EVP stimmt dem vorliegenden Geschäft und der Überbauungsordnung B10 zu. Der Buswiler Bevölkerung ist es ein langjähriges Anliegen, dass die Industriebrache an der Fabrikstrasse neu genutzt wird. Das nicht gerade mit Schönheit glänzende Gebäude, soll einer Wohnüberbauung weichen. Das Ortsbild an der Fabrikstrasse wird dadurch erheblich an Ansehen gewinnen. Die Fraktion EVP begrüsst das vorliegende Projekt und bedankt sich für die vernünftige Lösung.

**Kurz Thomas, SVP:** Auf der Parzelle der ehemaligen Uhrenschalenfabrik Werthana, planen die Grundeigentümer eine Überbauung mit 27 Wohneinheiten. Der Abbruch des alten und baufälligen Fabrikgebäudes, welches seit 1985 leer steht, ist gut für Buswil. Mit dem anstossenden Getreidezentrum konnte eine gute Lösung gefunden werden. Der Fraktion SVP ist ebenfalls wichtig, dass die Altlasten welche im Boden unterhalb des Fabrikgebäudes sind, korrekt entsorgt werden. Die Fraktion SVP unterstützt die geplante Zonenplanänderung und Überbauungsordnung «Dickried» in Buswil.

**Bühler Hans Ulrich, SP:** Dem Redner ist aufgefallen, dass bisher nur Buswiler sich zum vorliegenden Geschäft geäußert haben. Bestimmt sind es auch die Buswiler, die sich an dem alten Fabrikgebäude am meisten stören. Die alte Uhrenschalenfabrik Werthana sieht auch sehr unschön aus. Dem Redner ist auch klar, wieso an der Informationsveranstaltung nur drei Personen anwesend waren. Niemand hat etwas dagegen, wenn sich nun die bisherige Situation ändert. Der Redner findet das Vorhaben gut und die Fraktion SP/Grüne wird dem Antrag zustimmen.

**Gerber Daniel, FDP:** Nun meldet sich auch noch ein Lysser zu Wort. Die Fraktion FDP begrüsst das vorliegende Projekt und bedankt sich beim GR für die Umsetzung. Der Redner findet die Umsetzung sehr gelungen, da es bestimmt nicht einfach war, mit dem Getreidezentrum und all den Nutzungskollisionen wie Lärm etc. eine gute Lösung zu finden. Die Fraktion FDP wird den Antrag unterstützen.

**Beschluss** 38 : 0 Stimmen

**Der GGR beschliesst**

- **die Zonenplanänderung Nr. Z-B04 zur Überbauungsordnung Nr. B10 „Dickried“, Busswil**
- **die Überbauungsordnung Nr. B10 „Dickried“, Busswil**

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

Beilagen	Zonenplanänderung Nr. Z-B04 zur Überbauungsordnung Nr. B10 „Dickried“, Busswil
	Überbauungsordnung Nr. B10 „Dickried“, Busswil
	- Überbauungsplan UeO Nr. B10 „Dickried“
	- Überbauungsvorschriften UeO Nr. B10 „Dickried“
	- Erläuterungsbericht

