

GGR-Geschäfte

2015-760

228 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss

B+P

Zonenplan- und Baureglementänderung; Zone mit Planungspflicht ZPP Wohnen am Mühleplatz; Beschlussfassung

Ausgangslage / Vorgeschichte

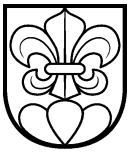
Die Altersheim Lyss-Busswil AG betreibt in Lyss das bestehende Altersheim am Mühleplatz. Sie möchte dieses mit weiteren altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen ergänzen. Das Potenzial am bestehenden Standort ist ausgeschöpft. Die Erweiterung soll deshalb auf den gegenüberliegenden Grundstücken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

Nach der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung am 18.05.2015 wurden die Planungsarbeiten mit der eingesetzten Begleitgruppe aufgenommen. Das verlangte Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde in der Folge in einem Workshopverfahren erarbeitet und vom GR an der Sitzung vom 10.10.2016 zur Kenntnis genommen und als Basis für die Ausarbeitung der Planungsinstrumente verabschiedet.

Parallel zu den Planungsarbeiten wurden auch die Randbedingungen bezüglich Grundeigentum und Erhalt der öffentlichen Parkplätze auf dem Mühleplatz vom GR geklärt (siehe entsprechendes Geschäft Landverkauf). Die vorliegenden Planungsinstrumente beinhalten keine Festlegungen, welche im Widerspruch zu diesen Randbedingungen stehen. Nach der Durchführung der nötigen Planungsverfahren liegt deren Beschlussfassung in der Zuständigkeit des GGR.

Grundlage der Planungsinstrumente und Planungsidee

Dem erwähnten und vom GR verabschiedeten Bebauungs- und Erschliessungskonzept ging eine vertiefte Variantenstudie voraus. Um 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.



Situationsplan mit Bebauungs- und Erschliessungskonzept

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 wurde der erwähnte Ansatz entwickelt.

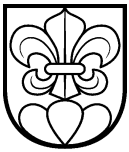
Einem auf das Mühle-Ensemble und das bestehende Wohngebäude auf der Nachbarparzelle abgestimmten viergeschossigen Riegelgebäude wird zugunsten der Gesamtsituation und eines grossen Freiraumes, ein achtgeschossiges Gebäude an die Seite gestellt. Bahnseitig werden die beiden Baukörper durch ein Sockelgeschoss miteinander verbunden. Vor dem höheren Gebäude wird somit ein grosszügiger Platz geschaffen, der die bestehenden und neuen Baukörper über die Kantonsstrasse hinweg miteinander verbindet. Diese ortsbauliche Idee war Grundlage der ZPP „Wohnen am Mühleplatz“ und wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Leitplanes Lyss bestätigt.

Inhalt der ZPP „Wohnen am Mühleplatz“

Nebst den angepassten Zonenplan- und Baureglementsinstrumenten, welche dem Geschäft beiliegen, sind deren Inhalte im Erläuterungsbericht umschrieben.

Zonenplanänderung

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



Zonenplanänderung, links: alter Zustand - rechts: neuer Zustand

Baureglementsänderung

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

- In Abs. 1 wird der Planungszweck formuliert, dabei werden u.a. Vorgaben zur Verdichtung, guten Gestaltung, altersgerechten Wohnungen, Berücksichtigung historische Bausubstanz und Sicherstellung Parkierung gemacht.
- Die zulässigen Nutzungen werden in Abs. 2 auf altersgerechte Wohnungen, ergänzende Dienstleistungen, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie Restauration beschränkt.
- In Abs. 3 wird das Mass der Nutzung festgelegt: Die Gesamthöhe wird differenziert für die Sektoren A (26.0 m) und B (14.0 m) festgelegt. Im Sektor A wird der Standort des höheren Gebäudes auf den nördlichen Bereich des Perimeters eingeschränkt.
- In Abs. 5 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 für die Überbauung und die Aussenraumgestaltung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.
- In Abs. 6 werden die Grundsätze für die Erschliessung festgelegt. Die Parkplätze (private und öffentliche) sind in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen, die ab der Hauptstrasse zu erschliessen ist.

Zurzeit wird das Baureglement u.a. hinsichtlich der am 01.08.2011 in Kraft getretenen «Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen» (BMBV) überarbeitet. Die vorliegende Änderung des Baureglements wurde auf die Revision des Baureglements abgestimmt, d.h. sie stützt sich bereits auf die neue Fassung des Baureglements.

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Mitwirkung zur Zonenplan- und Baureglementsänderung erfolgte vom 27.02. bis 24.03.2017. Die Planung lag während der Mitwirkungsfrist auf der Abteilung Bau + Planung zur Einsicht auf. Zusätzlich fand am 08.03.2017 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.

Kantonales Vorprüfungsverfahren

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die Planungsunterlagen im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wurden die Planungsinstrumente gemäss den im ersten Vorprüfungsbericht vom 12.10.2017 sowie im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 20.03.2018 festgehaltenen Vorbehalten bereinigt. Eine abschliessende Vorprüfung wurde insbesondere nötig, da das Thema Störfallverordnung im Konsultationsbereich der SBB-Bahnstrecke Bern – Biel aufgrund neuer Vorgaben nach der ersten Vorprüfung noch vertiefter abgeklärt werden musste.

Planaufgabe- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe der ZPP „Wohnen am Mühleplatz“ fand vom 21.06. bis 22.07.2019 statt. Während der Einsprachefrist gingen 3 Einsprachen ein, eine Kollektiveinsprache und zwei Einzeleinsprachen. Zur Begründung werden in allen drei Einsprachen folgende Punkte aufgeführt: Befürchtungen von Lärm und Schattenwurf, eingeschränkte Aussicht und Minderung der Wohnqualität. Nach Durchführung der Einigungsverhandlungen, welche am 30.07.2019 stattgefunden haben, sieht die Einsprachesituation wie folgt aus:

- Beide Einzeleinsprachen wurde zurückgezogen
- Die Kollektiveinsprache blieb aufrecht, obwohl einzelne Mitunterzeichnende ihre Einsprache zurückgezogen resp. in eine Rechtsverwahrung umgewandelt haben.

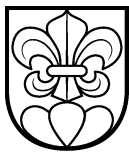
Der GR beantragt dem AGR die Abweisung der aufrechterhaltenen Einsprachepunkte aus der Kollektiveinsprache aus folgenden Gründen:

- Befürchtung von Schallrückschlag vom Zugverkehr:
Für den Strassen- und Bahnlärm wurde im Rahmen der Planungsarbeiten ein umfassendes Lärmgutachten von einem Fachbüro ausgearbeitet. Aus diesem geht klar hervor, dass alle Lärmgrenzwerte in Bezug auf den Bahnverkehr eingehalten werden.
- Befürchtung von Schattenwurf
Gemäss kantonaler Baugesetzgebung muss der Schattenwurf erst bei Gebäuden ab 30.0 m Höhe nachgewiesen werden. Obwohl die Baureglementsänderung die Gesamthöhe im Sektor A auf 26.0 m limitiert, wurde dennoch im Rahmen der Planungsarbeiten ein Schattenwurfdiagramm durch ein Fachbüro erstellt. Dieses zeigt auf, dass die Beschattungsdauer gemäss der kantonalen Bauverordnung bei den Liegenschaften der Einsprechenden eingehalten wird.
- Einschränkung der Aussicht/Fernsicht und Minderung der Wohnqualität
Für die Wohnqualität/Wohnhygiene stehen gemäss den kantonalen Vorgaben vor allem die Aspekte Gesundheit, Sicherheit und Immissionsschutz im Vordergrund. Durch die vorgesehene Zonenplan- und Baureglementsänderung entsteht keine Verschlechterung der genannten Aspekte. Im Gegenteil kann bezüglich Immissionsschutz festgestellt werden, dass die Ausbreitung des Strassenlärms von der Hauptstrasse auf das hinterliegende Wohngebiet durch eine verdichtete Überbauung auf dem Mühleplatz eher positiv beeinflusst wird. Bezüglich Aussicht/Fernsicht können öffentlich-rechtlich keine Ansprüche abgeleitet werden. Bereits im Rahmen der vorliegenden Planung wurde mit dem gewählten Workshopverfahren der Einordnung der Bauten in die angrenzende Bebauung grosse Bedeutung beigemessen. Auch in den weiteren Planungsschritten wird diesen Anliegen mit dem vorgesehenen Projektwettbewerb die nötige Beachtung geschenkt.

Die Einsprechenden haben zudem in einem späteren Baubewilligungsverfahren immer noch die Möglichkeit, anhand des konkreten Baugesuches ihre Rechte wahrzunehmen.

Mehrwertabgabe

Wie im Landgeschäft umschrieben basiert, der Verkaufspreis auf der planungsrechtlichen Situation nach der vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderung. Da das fragliche Areal nicht unmittelbar zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks dient, wird die Gemeinde im Falle eines Verkaufs mehrwertabgabepflichtig.



Entwicklung des Standortes in Abstimmung mit dem Landverkauf

Parallel zum aufgezeigten ZPP-Planerlassverfahren wurden wie erwähnt auch die Landverhandlungen für den Verkauf des im Perimeter liegenden Grundstückes durch die Präsidialabteilung in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau + Planung geführt. So können nun dem GGR der Planungsbeschluss wie auch das Landgeschäft an der gleichen Sitzung unterbreitet werden. In den Landverhandlungen konnte mit der SUVA vereinbart werden, dass zur Qualitätssicherung gestützt auf die vorliegende Zonen- und Baureglementsänderung ein SIA-Projekt-wettbewerb durchgeführt wird.

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Der Mühleplatz soll bebaut werden und die Frage war, innerhalb des Baureglements oder anders. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese hat ein Workshopverfahren durchgeführt. Ein Workshopverfahren bedeutet, dass ein Architekturbüro verschiedene Überbauungsweisen von einem zur Verfügung stehenden Terrain erarbeitet. Die Beurteilung wird durch eine sogenannte Fach- und Sachkommission, bestehend aus verschiedenen Architekten, Mitglieder politischer Behörden sowie aus Verwaltungspersonen vorgenommen. Das Resultat führt nun zur Änderung des bestehenden Baureglements ZPP Wohnen am Mühleplatz, welches definiert, wie die Parzelle bebaut werden kann. Die Denkmalpflege war ebenfalls in der Fach- und Sachkommission vertreten und konnte ihren Input betreffend den schützenswerten Gebäuden in der Umgebung, einbringen. Dies hat nun zu zwei Baufeldern innerhalb des Terrains von unterschiedlicher Höhe geführt. Hier geht es ebenfalls um eine Reglementsänderung.

Nach dem Workshop fand ein öffentliches Mitwirkungsverfahren statt. Das kantonale Vorprüfungsverfahren sowie die Planaufgabe haben ebenfalls stattgefunden. Da die Planaufgabe zu Einsprachen geführt hat, musste eine Einigungsverhandlung durchgeführt werden. Die Begründung der Einsprachen betreffen folgende Punkte: Befürchtung von Lärm, wegen Neubau und durchfahrenden Zügen; Schattenwurf; eingeschränkte Aussicht und Minderung der Wohnqualität. Beide Einzeleinsprachen wurden zurückgezogen. Die Kollektiveinsprache bleibt bestehen, obwohl einzelne Mitunterzeichnende ihre Einsprache zurückgezogen haben. Der Schattenwurf ist in diesem Fall nicht massgebend, da bei Gebäuden unter 30 Meter keine reglementarische Beurteilung über den Schattenwurf vorgesehen ist. Trotzdem wurden die Schattendiagramme erstellt und zeigten, dass für die betroffenen Liegenschaften kein Schattenwurf zu erwarten ist. Betreffend Lärm konnte ebenfalls festgestellt werden, dass die Befürchtung von einem Schallrückschlag vom Zugsverkehr nicht gegeben ist. Der Lärm vom Zugsverkehr prallt in einem gewissen Winkel an die Lärmschutzwand, wird im selben Winkel zurückgeschlagen und geht weit über die geplanten Gebäude hinweg. Betreffend Bedenken über die Einschränkung der Aussicht/Fernsicht und Minderung der Wohnqualität kann festgestellt werden, dass diesbezüglich keine Ansprüche geltend gemacht werden können. Der GR ist überzeugt, dass die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erteilt wird. Sobald der ZPP-Artikel umgesetzt und im Baureglement aufgenommen ist, muss der Investor ein qualifiziertes Verfahren durchführen. Ein qualifiziertes Verfahren besteht aus einem Wettbewerb, Studienauftrag oder einem Workshop. Es muss noch einmal nachgewiesen werden, wie die Parzelle überbaut werden soll. Der Redner bedankt sich für die Annahme.

Beschluss 36 : 0 Stimmen

Der GGR beschliesst die Zonenplan- und Baureglementänderung ZPP „Wohnen am Mühleplatz“.

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

Beilagen

Zonenplanausschnitt und Auszug Baureglement ZPP „Wohnen am Mühleplatz“ (Ex. Planaufgabe)
Erläuterungsbericht ZPP „Wohnen am Mühleplatz“ (Ex. Planaufgabe)

