

GGR-Geschäfte

2017-131

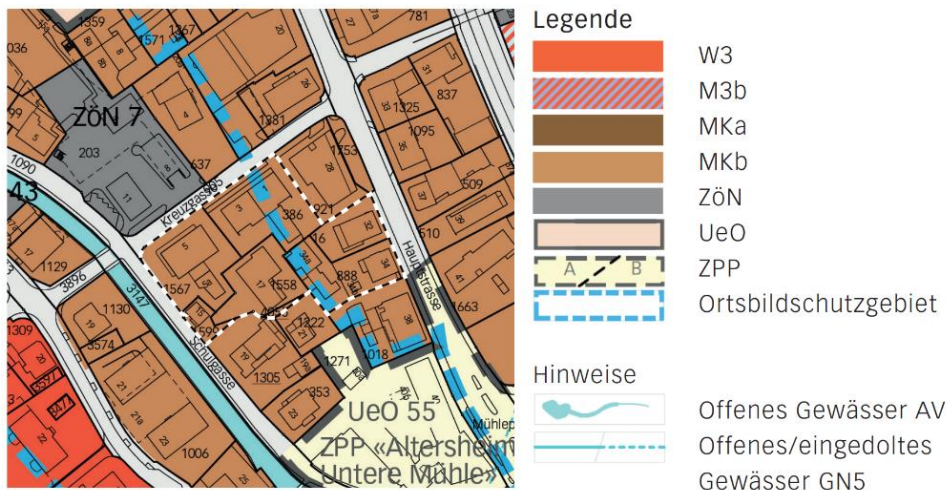
379 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss

B+P

Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse; Zone mit Planungspflicht (ZPP) A 334; Beschlussfassung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Lyss zwischen der Hauptstrasse, der Kreuz- und Schulgasse. Der ursprüngliche Grundeigentümer Schmutz Hansruedi wollte seine Grundstücke baulich entwickeln. Da die Projektideen dem Richtplan Ortskern in verschiedenen Punkten widersprechen, wurde ein Workshopverfahren im Sinne eines «qualitätssichernden Verfahrens» als Grundlage für die neuen Planungsinstrumente durchgeführt. Nach dem Durchlaufen der Planungsschritte musste das Verfahren aber kurz vor Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sistiert resp. aufgegeben werden [GGR 475], da Schmutz Hansruedi zwischenzeitlich sein Grundeigentum verkaufte. Die neue Grundeigentümerin, die Vorsorgestiftung VSAO, vertreten durch die PK Immo AG, Lyss, entschied nach einer internen Analyse, das laufende Planungsverfahren nicht weiterzuführen. Aufgrund der Grösse und der Lage des Areals im historischen Ortskern wurde ein Studienauftrag nach SIA 143 (Stempel) mit 3 eingeladenen Planungsteams (bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten) durchgeführt.



Ausschnitt Zonenplan 1 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse (weiss gestrichelt)

Das Ergebnis des Studienauftrags von 2022 wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung anhand der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt ausgearbeitet und diente im weiteren Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung mit Zonenplan- und Baureglementänderung.

Am 20.03.2023 verabschiedete der GR die ZPP zur Mitwirkung. Diese erfolgte vom 03.04.2023 bis 10.05.2023. Die Mitwirkungsbeiträge wurden geprüft und in die Planungsinstrumente eingepflegt. Am 03.07.2023 wurden die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet und am 14.07.2023 eingereicht. Die Vorprüfung kam vom AGR am 05.02.2024 zurück. Die Vorprüfung wurde ausgewertet und in der Zwischenzeit seitens Planer, Gemeinde und Fachstellen bereinigt. Die Sondernutzungsplanung ÜO 70 / ZPP A 334 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» war vom 17.05.2024 bis 17.06.2024 in der öffentlichen Auflage. Bei der Abteilung Bau + Planung sind keine Einsprachen eingegangen. Somit sind die Planungsinstrumente ohne weitere Anpassungen bereits für die Planungsbeschlüsse durch die zuständigen Organe bereit.

Baugestaltung gemäss Richtprojekt

Die Bauten werden gemäss Richtprojekt in Typologie, Materialisierung und Ausdruck unterschiedlich gestaltet und reagieren so spezifisch auf ihre Lage im städtebaulichen Kontext. Bezüge zur lokalen Architektursprache werden aufgenommen und übersetzt in den Neubauten angewendet.



Isometrie der Baugestaltung (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten)



Abklärungen / Thematiken

Der zu erwartender Mehrwert (Fr. 2.2 Mio.) und die damit verbundene Mehrwertabgabe (Fr. 660'000.00), gemäss Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) und gemäss Richtlinien des GR zur Mehrwertabgabe (RL MWA), wurde an die Grundeigentümerschaft - zeitlich vor der Auflage - kommuniziert. Die Abgabebefreiung wird innert drei 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. Die Auslagerung der grösseren Spielfläche ist mittels Infrastrukturvertrag (Fr. 180'000.00 für Einrichtungen und vorgezogene Unterhaltsarbeiten während 20 Jahren zu Lasten Grundeigentümerschaft) und Benutzungsordnung geregelt, diese Dokumente liegen unterzeichnet vor. Ausstehend ist noch die Vorbeurteilung der Benutzungsordnung durch das AGR.

Der Entscheid seitens Bund und Kanton betreffend Störfallvorsorge zu den Gleisen ist positiv ausgefallen. Die Hochwasserschutzmassnahmen müssen, trotz dem Stollen, gebaut werden. Dies ist im Zonenplan Naturgefahren so geregelt.

Termine der Planungsinstrumente

Der Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP (Zonenplan und Baureglementsänderung) erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den GR und den GGR, Beschwerdefrist (gemäss Art. 45 GO) sowie kantonaler Genehmigung.

Die Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» hingegen durchläuft das ordentliche Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den GR und kantonaler Genehmigung. Die beiden Verfahren werden parallel geführt. Der GR hat die ÜO am 05.08.2024 unter Vorbehalt der Genehmigung der ZPP durch den GGR am 16.09.2024 genehmigt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- | | |
|---|----------------------|
| – Beschlussfassung ZPP durch GGR | 16.09.2024 |
| – Genehmigungsverfahren für ZPP und ÜO gemeinsam beim AGR | anschliessend |
| – Erlass Verfügung Mehrwertabgabe durch Abteilung B+P | nach Rechtskraft ZPP |

Erwägungen

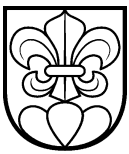
Christen Rolf, Gemeinderat, Mitte: Bei der Arealentwicklung Schulgasse sollen 50 Wohnungen, gewerbliche Nutzung und Dienstleistung und eine Nutzfläche von 6'000 m² oder eine ober-

irdisch ausgedrückte Geschosszahl 1.43 - 1.67 entstehen – also wahrlich eine intensive Verdichtung, was auch im Richtplan Zentrum vorgesehen ist. Wie im Geschäft ausgeführt, ist dies hier nun die zweite Beschlussfassung, welche dem GGR vorgelegt wird. Dies nach der ersten Beschlussfassung im 2021, welche gestoppt werden musste. Die Grundeigentümer sagten damals, dass das Projekt auf diese Art nicht realisiert werden kann. Über diese «Planungsleiche» hat der Redner beim Rückzug des Projekts damals auch im GGR gesprochen. Beim zweiten Anlauf wurde anders vorgegangen. Es gab ein Studienauftrag mit drei Planungsteams und es wurde nur das Baugebiet betrachtet, in welchem auch gebaut wird. Bei der vorgängigen Planung wurde noch die Käserei miteinbezogen. Dort zeigte sich, dass es in naher oder weiter Zukunft nicht realistisch ist, dass eine Überbauung realisiert wird. Wichtig beim heutigen Planungsprozess ist, dass die Pensionskasse der Schweizerischen Assistenz- und Oberärzte als Investor auftritt. Bei der Planung waren nicht Personen dabei, die nur spekulativ etwas planen und dann verkaufen wollen. Nein, es waren Personen dabei, die tatsächlich investieren werden. Für den Redner war das ein wichtiger Prozess. Entstehen wird eine komplette Neuüberbauung. Die heutige Planung mit einem wirklichen markanten Gebäude über fünf Stockwerke an der Hauptstrasse, ist diese anders als das erste Projekt. Dieses Gebäude erhält eine Schwester direkt neben der Kantonalbank. Situiert ist dieses Schwestergebäude südlich an die Kantonalbank, angrenzend an die Kreuzgasse. Des Weiteren folgen etwas kleinere dichtaneinander gebaute Häuser. In der Ecke, anstelle der Gnossi, wird das Lyssbachhaus gebaut und anstelle des alten Kohlerhauses, welches abgerissen werden muss, kommt ein kleiner Bau, welcher einen Gemeinschaftsraum umfasst. Dieser nimmt Rücksicht auf die Umgebung des ganzen Ensembles, nämlich mit der alten Krone und dem Stöckli am Lyssbach vorne, welche beide bestehen bleiben. Die Erschliessung und die Zufahrten sind gleich gelöst, wie sie im ersten Projekt aufgezeigt wurden und der GGR bereits einmal genehmigt hatte, beim zurückgezogenen Projekt. In diesem Punkt hat sich nichts geändert.

Der Erläuterungsbericht in den Unterlagen zeigt im Detail auf, was tatsächlich gebaut wird. Der Erläuterungsbericht ist eine Wegweisung für die Überbauungsordnung. Der GGR muss die ZPP genehmigen. Es ist aber wichtig zu sehen, wie das Projekt aussieht, wenn die ZPP genehmigt wird. Hierbei gibt der Erläuterungsbericht gut Auskunft. Die Planung hat alle Schritte durchlaufen, die es braucht – Vorstellung des Projekts, Information, Mitwirkung, Vorprüfung, Bereinigung nach der Vorprüfung und Planaufgabe. Interessant zu wissen, dass nach der Planaufgabe keine Einsprache einging.

Die Überbauung kann die geforderte zusammenhängende Spielfläche nicht gewährleisten. Hierbei handelt es sich nicht um einzelne Spielplätze in unmittelbarer Wohnungsnähe, sondern es muss ab einer bestimmten Anzahl Familienwohnungen eine grössere zusammenhängende Spielfläche geben. Die grössere zusammenhängende Spielfläche wird vorliegend ausgelagert ins Areal am Blumenweg, wo sich auch der Kindergarten befindet. Dort befindet sich die Fläche, die mit einer Dienstbarkeit freigestellt wird. Für das erhält die Gemeinde Lyss Fr. 150'000.00, um diese Fläche über die nächsten zwanzig Jahre zu unterhalten. Danach muss der Vertrag neu ausgehandelt werden, wobei auch der Betrag neu besprochen wird. Zusätzlich gibt es Fr. 30'000.00 für neue Einrichtungen wie beispielsweise Fussballtore etc. Es wird keine fixen Installationen wie an einem anderen Spielplatz geben. Denn die Fläche muss frei bespielbar sein und darf keine Hindernisse enthalten. Es gibt für die Gemeinde Lyss auch einen Mehrwert, denn das Gnossiareal erhält dadurch eine Aufwertung. Dies wurde berechnet gemäss unseren Reglementen und den anerkannten Methoden. Der Mehrwert beträgt Fr. 2.2 Mio. Hiervon erhält die Gemeinde Lyss 60%, was Fr. 660'000.00 ergibt. Dieser Betrag geht nicht ausschliesslich in die Gemeindekasse, da der Kanton Bern 10% vom Mehrwert erhält, was Fr. 66'000.00 ausmacht. Der GGR beschliesst heute die ZPP A 334 Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse. Die ÜO beschliesst der GR, resp. dies hat er bereits gemacht unter dem Vorbehalt, dass der GGR die ZPP annimmt.

Büchler Jan, Mitte: Die Fraktionen Mitte und GLP bedanken sich beim GR für die detaillierte Ausarbeitung des Geschäfts. Lyss wird Schritt für Schritt städtischer. Dies merkt man vor allem bei diesem Projekt. Die Umgestaltung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse ist ein langjähriges Projekt und erfüllt gemäss den Fraktionen Mitte und GLP alle Aspekte. Dass die alte Krone und die restliche Umgebung schön eingearbeitet werden, ist für die Fraktion wichtig. Es ist eine Aufwertung für das Lysser Zentrum. Die Fraktionen Mitte und GLP werden den weiteren Ablauf dieses Projekts präzise beobachten und die Anpassung, welche für die Realisierung dieses



Projekt notwendig ist, unterstützen. Die Fraktionen Mitte und GLP empfehlen dem GGR die Unterstützung dieser Planung.

Rychen Michael, SP: Die Zone mit Planungspflicht zur Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse ist nach Sicht der Fraktion SP/Jungi gelungen. Es wurde eine gute Verdichtung erreicht, ohne den ursprünglichen Charakter komplett aufzugeben. Mit dem Erhalt und der Integration der zwei alten Holzhäuser am Lyssbach, wird auch der ursprüngliche Charakter des ehemaligen Bauerndorfes Lyss punktuell für die Nachwelt erhalten. An dieser Stelle möchte der Redner auf den Mitwirkungsprozess verweisen. Christen Rolf hat dies bereits angesprochen - am Schluss gab es für dieses Projekt keine Einsprachen. Das demokratische Instrument der Mitwirkung ist aus der Sicht der Fraktion SP/Jungi sehr wertvoll und hat hier sehr gute Inputs liefern können. Wie viel anderes, ist die Teilnahme an der Mitwirkung Freiwilligenarbeit, welche in der Freizeit geleistet wird. An dieser Stelle geht der Dank an alle, die an der Mitwirkung teilgenommen haben. Teilgenommen haben die EVP, die Grünen, die GLP und eine namentlich ungenannte Privatperson. Beim Verkehrsclub Schweiz (VCS), welcher auch teilgenommen hat, war es vermutlich «jemandes Arbeit zu lesen und zu schreiben». Wie gesagt, es ist sehr wichtig, dass an diesen Mitwirkungen teilgenommen wird. Der Redner dankt allen für ihren Einsatz. Die Fraktion SP/Jungi empfiehlt den Antrag des GR anzunehmen.

Sahli Markus, FDP: Auch die Fraktion FDP hat dieses Geschäft eingehend studiert und geprüft. An dieser Stelle dankt die Fraktion FDP der Abteilung Bau + Planung für die saubere Aufarbeitung der Unterlagen. Das Projekt ist nun sehr angepasst und fügt sich gut in dieses Gebiet ein. Besonders gefallen haben der Fraktion FDP die verschiedenen Baustile der Gebäude, und ebenfalls die verschiedenen Baumaterialien, welche verwendet werden sollen. Die Auslagerung der Spielfläche findet die Fraktion zielführend und richtig. Aus all diesen Gründen wird die Fraktion FDP der ZPP A 334 zustimmen.

Einzig will die Fraktion FDP darauf hinweisen, dass die Bauarbeiten in der Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse und Neubau Mühleplatz sowie der Neubau beim Gebäude Hügli Elektro, in derselben Zeit geplant sind. Die Gemeinde Lyss soll darauf achten, dass diese Bauarbeiten für die Lysser Bevölkerung und BesucherInnen gut nebeneinander durchgehen. Denn die Bauten finden alle auf sehr engen Raum statt.

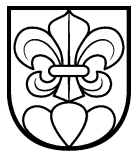
Weibel Peter, SVP: Die Fraktion SVP hat dieses Arealprojekt geprüft. Es ist ein sehr gut ausgearbeitetes Projekt. Der Redner dankt allen Beteiligten. Das Lyssbachhaus (wo im Moment noch die Gnossi steht), mit dem vierteiligen Dach und den Erkern drin, passt sehr in die dortige Landschaft und in die restliche alte Überbauung. Hier hat sich der GR wirklich Gedanken gemacht, wofür die Fraktion SVP sehr dankbar ist. Gegen die Hauptstrasse zu, wird es selbstverständlicher ein wenig städtischer und moderner. Das darf auch sein, denn man darf auch zeigen, dass hier neu gebaut wird. Es muss nicht alles im alten Stil erfolgen. Diese Einstellung gefällt der Fraktion SVP sehr.

Einen kleinen Kritikpunkt hat der Redner dennoch. Der GR hat zwar ein Verkehrskonzept erstellt und eine Verkehrsmengenberechnung gemacht, aber darin wird nur der Verkehr von der Kreuzgasse und der Hauptstrasse behandelt. Der Redner glaubt dem GR, dass die Strassen das Verkehrsaufkommen verkraften können. Aber von der Herrengasse und dem Schulweg hat niemand etwas geschrieben. Der Redner ist der Abteilung Bau + Planung dankbar, wenn ein Konzept erstellt wird, wie die Zu- und Abfahrten während der Bauphase gelenkt werden können. Dies ist ein ähnliches Problem wie das, welches Sahli Markus bereits angesprochen hat. Denn auf der Hauptstrasse wird es noch weitere Baustellen geben, und es werden sehr viele Handwerker mit ihren Fahrzeugen vorfahren, die alle parken wollen, um zu arbeiten. Es werden auch viele Lastwagen kommen, um abzuladen. Der Redner wäre dankbar, wenn diesbezüglich ein gutes Konzept ausgearbeitet werden könnte.

Beschluss 35 : 0 Stimmen

Der GGR beschliesst die Zone mit Planungspflicht ZPP A 334 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse».

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



Beilagen

Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP „Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse“
Überbauungsplan Nr. 70 „Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse“
Überbauungsvorschriften Nr. 70 „Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse“
Erläuterungsbericht

