

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag
- Richtprojekt
- Factsheet Auslagerung grössere Spielfläche
- Lärmgutachten
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Weitere Planungsinstrumente:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung

Juli 2024

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und Verdichtung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Situationen entlang der Hauptstrasse, der Kreuzgasse und der Schulgasse resp. des Lyssbachs sowie des historischen Ensembles.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lyss und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche mit Bezeichnung, Unterteilung und Nummerierung der Eckpunkte
- der Baubereich für unterirdische Bauten
- die Baulinien mit und ohne Anbaupflicht
- die Baulinie für das 1. Vollgeschoss
- die Firstrichtungen
- der Bereich für Durchgang 1. Vollgeschoss
- der Bereich für unterirdische Verbindung
- der Bereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- der Bereich für Zu- und Wegfahrt Veloeinstellhalle
- der Bereich für Autoabstellplätze
- der Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen
- der Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume
- der Bereich für private Gärten

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die projektierten Gebäude
- die Projektlinien
- die abzubrechenden Gebäude
- die bestehenden Gebäude im Wirkungsbereich der UeO
- die bestehenden Gebäude ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO
- das Gewässer
- der Gewässerraum ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Für die Art der Nutzung gelten für den Baubereich F die Bestimmungen über die Mischzone Kern (MK). Für die übrigen Baubereiche gelten die Bestimmungen über die Wohnzone W.

Art. 6

Mass der Nutzung ¹ Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) im Wirkungsbereich der UeO beträgt minimal 6'000 m² und maximal 7'000 m².

² Für die Hauptbauten in den Baubereichen resp. Baubereichsteilen gelten die folgenden maximalen Gesamthöhen und maximale Anzahl Vollgeschosse:

Baubereich	massgebendes Terrain	max. Gesamthöhe	max. Anzahl Vollgeschosse
A (Lyssbachhaus)	444.50 m ü.M.	15.0 m resp. 16.70 m inkl. Pergola	4
B (Laubenhaus)	444.75 m ü.M.	18.0 m	5
C (Kreuzgassehaus)	445.00 m ü.M.	16.0 m	4 + Attika
D (Stöckli)		Gemäss Bestand	
E (Schüür, Scheune)	445.00 m ü.M.	11.5 m	2
F ₁ (Stadthaus)	444.50 m ü.M.	14.0 m	3
F ₂ (Stadthaus)	444.50 m ü.M.	17 m	5

³ Im Baubereich A ist auf dem Gebäude eine Pergola gem. Art. 16 mit einer maximalen Höhe von 1.70 m (exkl. Brüstung) zulässig.

⁴ Oberkant fertiger Boden des 1. Vollgeschosses muss mindestens das pro Baubereich festgelegte massgebende Terrain einhalten.

Art. 7

Baubereiche ¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Bauten. Für die Eckpunkte der Baubereiche sind die im Überbauungsplan eingetragenen Koordinaten massgebend.

Unterteilung ² Die im Überbauungsplan bezeichnete Unterteilung des Baubereichs F bezweckt die Regelung der abgestuften Höhenentwicklung. Die Unterteilung begrenzt die maximale Ausdehnung des fünfgeschossigen Gebäudeteils. Der dreigeschossige Gebäudeteil darf über diese Unterteilung hinausragen.

Baulinien ³ Die Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 96b BauG. Die jeweiligen Fassaden der Baubereiche C und F² sind auf die Baulinien mit Anbaupflicht zu stellen.

⁴ Die Baulinie für das 1. Vollgeschoss bestimmt den minimalen Rücksprung des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) gegenüber der für die darüberliegenden Vollgeschosse geltenden Gestaltungsbaulinie.

Attikageschoss ⁵ Mit Ausnahme von Baubereich C sind über die maximale Anzahl Vollgeschosse hinaus keine Attikageschosse gemäss den Bestimmungen des Baureglements zulässig.

Art. 8

Durchgang
Baubereich E Im Baubereich E ist in dem im Überbauungsplan vorgesehenen Bereich im 1. Vollgeschoss ein Durchgang von West nach Ost mit einer minimalen Breite von 2.60 m für den Fussverkehr sicherzustellen.

Art. 9

Unterirdische
Bauten ¹ Die maximale Ausdehnung der Untergeschosse und der unterirdischen Bauten ist im Überbauungsplan festgelegt. Die unterirdische Einstellhalle ist vollständig zu überdecken. Die Ausgestaltung des Untergeschosses und der Überdeckung sind auf die Zielsetzungen gem. Art. 19 UeV abzustimmen.

² Der Bereich für die unterirdische Verbindung dient der Erweiterung der Einstellhalle auf die Parzelle Nr. 921.

Art. 10

Bauten und Anla-
gen ausserhalb
der Baubereiche ¹ An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten nach den Bestimmungen des Baureglements sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung (z.B. Treppen, Rampen), der Aussenraumgestaltung, den Veloabstellplätzen, den Standplätzen für Grüncontainer, dem Hochwasserschutz und der Einstellhalle (z.B. oberirdischen Zugänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter) sind im Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen sowie im Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume zulässig.

² Im Bereich für private Gärten sind den Wohnungen im 1. Vollgeschoss (Hochparterre) des Baubereichs E zugeordnete Terrassen zulässig.

³ Sie sind bezüglich Volumetrie und Gestaltung auf die Hauptbauten abzustimmen, gut in die Aussenraumgestaltung einzupassen und sollen eine hohe Qualität der Aussenräume gewährleisten. Bezüglich Volumetrie und Gestaltung ist das Richtprojekt vom 22. November 2022 massgebend.

Art. 11

Vorspringende
Gebäudeteile

¹ Vorspringende Gebäudeteile gegen die Schulgasse dürfen bis maximal 1.0 m in den Strassenabstand ragen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lyss.

² Im Übrigen gelten die Regelungen des Baureglements der Gemeinde Lyss bzgl. der vorspringenden Gebäudeteile sinngemäss auch für die durch Baulinien definierten Grenzabstände.

Art. 12

Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Emissionen sind zum Schutz der Wohnnutzungen an der Hauptstrasse vor übermässigem Lärm folgende Massnahmen resp. Kombinationen davon zu prüfen und zu treffen sowie im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:

- Anordnung der lärmempfindlichen Räume zu den lärmabgewandten Seitenfassaden oder zur lärmberuhigten Rückfassade.
- Balkone oder Loggien mit schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenunterschicht. Die Höhe der Brüstung ist im Baugesuch zu dimensionieren.
- Prüfen von Gewerbenutzung in den Geschossen mit Grenzwertüberschreitungen.

3. Baugestaltung

Art. 13

Gesamtgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der umgebenden Bebauung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Das Richtprojekt vom 22. November 2022 illustriert die Bebauungsidee. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

³ Für die Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der UeO wird im Baubewilligungsverfahren ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags, dem die Fachmitglieder angehören oder die Fachgruppe Ortsbild, beigezogen.

Art. 14

Dachform- und
Gestaltung

Bezüglich der Dachform und -gestaltung sind die im Richtprojekt vom 22. November 2022 entsprechend definierten Elemente massgebend.

Art. 15

Technisch bedingte Dachaufbauten Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, (Licht-)Kamine und dergleichen dürfen die max. Gesamthöhe um maximal 1.5 m überragen.

Art. 16

Dachnutzung ¹ Die Dächer der Baubereiche A, C (mit Ausnahme des Flachdachs des Attikageschosses) und F₁ können als Dachterrasse genutzt werden. Vorkehrungen für den Sonnenschutz sind offen, filigran und einheitlich zu gestalten. In den Baubereichen C und F₁ sind sie innerhalb der jeweiligen maximalen Gesamthöhe inkl. Brüstung bis zu einer Höhe von 3.0 m zulässig. Für die Pergola im Baubereich A gilt Art. 6 Abs. 2 und 3.
² Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 17

Grundsätze ¹ Aussenräume sowie Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den umgebenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubereiche sind durch ein gesamtheitliches, von Fassade zu Fassade und durchlässig gestaltetes Umgebungsgestaltungskonzept zusammenzubinden und so zu konzipieren, dass sie der ökologischen Vernetzung dienen.

² Das Richtprojekt vom 22. November 2022 illustriert die Aussenraumgestaltung. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Ltd. D BewD einzureichen.

Art. 18

Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen ¹ Der Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen dient der Erschliessung der Baubereiche, der Realisierung von oberirdischen Velo- und Autoabstellplätzen sowie von Standplätzen für Grüncontainer, für Sitzgelegenheiten sowie für Anlagen zur Entlüftung oder Belichtung der Untergeschosse, als Notzufahrt und als Spiel- und Aufenthaltsbereich.

² Die Flächen sind befestigt und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren.

Art. 19

Gemeinschaftli-
cher Aussenraum

¹ Der Bereich für gemeinschaftliche Aussenräume dient als gemeinschaftlich genutzter Aussenraum für die Bewohnenden, der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, der Realisierung von Veloabstellplätzen, als Spiel- und Aufenthaltsbereich, für Sitzgelegenheiten sowie für Anlagen zur Entlüftung und Belichtung des Untergeschosses.

² Der Bereich ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten und angemessen zu durchwegem. Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen nach Art. 10 sowie den arealinternen Wegen sind versiegelte Flächen möglichst zu vermeiden. Es sind mindestens 3 mittel- bis grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

³ Art. 25 betreffend Notzufahrten bleibt vorbehalten.

Art. 20

Private Gärten

¹ In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen für private Gärten können den direkt anstossenden Wohnungen im Erdgeschoss private Gärten und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung gestellt werden.

² Die Flächen müssen einen sickerfähigen Belag aufweisen. Arealtrennende Elemente wie Hecken oder Zäune sind nur zulässig, wenn sie gestalterisch in das gesamtheitliche Umgebungskonzept integriert sind.

Art. 21

Aufenthaltsberei-
che, Kinderspiel-
plätze und grös-
sere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

² Die gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung geforderte grössere Spielfläche wird ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO auf dem Quartierplatz (GB-Nr. 1205) sichergestellt.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 22

Erschliessung
Einstellhalle

Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt, in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich an der Kreuzgasse mit Anschluss an die Hauptstrasse. Die Einstellhallenzufahrt ist in den Baubereich C zu integrieren.

Art. 23

Fuss- und Velo-
verkehr

Die Fuss- und Velowege sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig. Sie sind attraktiv, sicher und möglichst direkt zu gestalten. Arealintern ist eine angemessene Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Art. 24

Abstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung.

² Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der im Überbauungsplan bezeichneten oberirdischen Autoabstellplätze in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Die oberirdischen Abstellplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich gestattet.

³ Die gedeckten Veloabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle sowie als An- resp. Kleinbauten in direkter Nähe zu den Hauseingängen anzuordnen.

Art. 25

Notzufahrt

Die Notzufahrt ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Tragfähigkeit der Einstellhalle sicherzustellen.

Art. 26

Entsorgung

¹ Die notwendigen Containerstandplätze sind im unterirdischen Baubereich vorzusehen. Die Standplätze für die Grüncontainer können zudem in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen erstellt werden.

² Für die Bereitstellung der Container ist im Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche an der Hauptstrasse und/oder an der Kreuzgasse im Baubewilligungsverfahren eine entsprechende Fläche sicherzustellen.

6. Umwelt

Art. 27

Energie- und
Wärmeversorgung

¹ Neubauten sind an das Fernwärmenetz Lyss Nord anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zur Hauptleitung kleiner als 200 Meter ist.

² Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche

- a) weniger als 50 m² oder
- b) maximal 20% der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1'000 m² beträgt.

Art. 28

Naturgefahren Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz unter Berücksichtigung des Zonenplans Naturgefahren nachzuweisen.

Art. 29

Störfallvorsorge Innerhalb des vom Konsultationsbereich nach Art. 11a StFV überlagerten Bereichs dürfen keine empfindlichen Einrichtungen neu errichtet werden.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 30

Vertragliche Sicherstellung Der Vollzug der UeO ist soweit erforderlich durch privatrechtliche Vereinbarungen (z.B. Infrastrukturvertrag) vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

Art. 31

Inkrafttreten Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	5. Februar 2024
Publikation im Amtsblatt	15. Mai 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	17. Mai 2024
Öffentliche Auflage vom	17. Mai bis 17. Juni 2024
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat am	5. August 2024

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Stefan Nobs

.....
Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Lyss, den

Der Gemeindescheiber

.....
Daniel Strub

**Genehmigt durch das kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

Anhang

Anhang

**Richtprojekt «Dorfegg» von Bellorini Architekt•innen
und Weber Brönnimann Landschaftsarchitekten vom
22. November 2022: Konstituierende Elemente**

Anhang

Konstituierende Elemente Ergänzung Februar 2023

Die nachfolgend aufgeführten verbindlichen konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des Richtprojekts:

Städtebau

Fünf neue Wohn- und Geschäftsbauten ergänzen das bestehende Stöckli und reagieren städtebaulich auf die unterschiedliche Lage, welche zwischen städtischem Flair entlang der Hauptstrasse und der Kreuzgasse sowie dem dörflichen Charme im Innern des Gevierts und entlang des Lyssbachs oszilliert.

Ein städtischer Block in Übertiefe mit Arkade gegen und Adresse an der Hauptstrasse (maximal fünfgeschossig gegen die Hauptstrasse, maximal dreigeschossig gegen das Innere des Gevierts)

Drei städtische Gebäude mit Adresse an der Kreuzgasse (maximal vier Geschosse plus Attika/Dachgeschoss)

Ein dörfliches Gebäude mit Gemeinschaftsraum im Innern des Gevierts, in der Massstäblichkeit auf die Nähe zum Stöckli und zur Alten Krone abgestimmt (maximal zweigeschossig plus Dachgeschoss)

Identitätsbildung

Die Varianz definiert die Identität des Richtprojektes: Die einzelnen Bauten werden in Gebäude-, Fassaden-, Dach- und Grundrisstypologie differenziert und auf ihre spezifische, ortsbauliche Lage im Kontext abgestimmt.

Freiraumgestaltung

Der Aussenraum wird ebenfalls variabel abgestimmt auf die spezifische Situation im Geviert: Dramaturgie von Enge und Weite, öffentliche Durchwegung des Gevierts von der Schulgasse bis zur Hauptstrasse, grosse Bäume im Innern des Gevierts passend zum städtischen Habitus der Randbebauung.

Freiflächenutzung-/Umgebungswirkung: Generell handelt es sich um halböffentliche Freiräume des neuen Dorfgartens, welche nur im Ausnahmefall privatisiert werden.

Fassaden- und Dachgestaltung

Massiv konstruierte Fassaden (Einsteinmauerwerk oder Zweischalenmauerwerk, verputzt) oder Holzfassade, alle tektonisch gegliedert.

Dachgestaltung: Flachdächer für das Stadthaus und das Kreuzgasshaus, Mansard-Dach für das Lyssbachhaus, Satteldächer für das Laubenhaus sowie die Schtür.

Die nachfolgenden orientierenden Elemente haben begleitenden Charakter. Sie illustrieren die Absichten, die mit der Arealentwicklung verfolgt werden, haben aber noch nicht den Reifegrad, um sie in Lage, Dimension und Anzahl als verbindlich festzulegen:

- Nutzungsverteilung;
- Fassadengestaltung, Wohnungsgrundrisse und Anordnung der privaten Aussenräume.
- Geschosshöhen.
- Art und Ausbildung Dachgauben.
- Anzahl Bäume, Bepflanzung und Pflanzenarten.
- Oberirdische Veloabstellplätze.
- Dimensionierung, interne Organisation und oberirdische Zugänge der Einstiege.