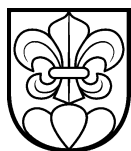


516 050.54 Planung + Baubewilligungen; Raumplanung; Überbauungsordnungen Lyss 2020-784
B+P

Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41; Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 72; Zone mit Planungspflicht ZPP A 335; Beschlussfassung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Zentrums von Lyss zwischen der Hauptstrasse, der Unterführung Alpenstrasse und den SBB-Gleisen. Es umfasst die Parzellen Nrn. 1663, 590 und 510 mit einer Fläche von 3'406 m². Die Parzellen liegen im Eigentum der Hofstatt Immobilien AG (Parzellen Nrn. 1663 und 590) sowie der Elektro Hügli Lyss GmbH (Parzelle Nr. 510). Die Grundeigentümerschaften beabsichtigen, das Planungsgebiet im Sinne des Städtebaulichen Richtplans Zentrum Lyss mit einer verdichteten, gemischt genutzten Bebauung sowie einem städtebaulichen Akzent an der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse von bis zu 30 m Gesamthöhe zu entwickeln. Die im Norden angrenzenden Eigentümer wollten nicht in die Planung einsteigen. Es entstehen in den kommenden Jahren mehrere bauliche Entwicklungen in unmittelbarer Nachbarschaft rund um die Hauptstrasse: Das im Mai 2025 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigte Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», das Alterswohnen «Wohnen am Mühleplatz» und die Aufstockung des Westflügels des Altersheims.



Ausschnitt Zonenplan 1 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41 (weiss gestrichelt)

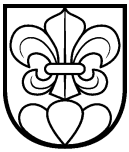
Mit dem Planerteam SDM Architekt, Wollerau und gruenwerk 1 Landschaftsarchitekten, Olten, wurde ein vierteiliges Workshopverfahren im Jahr 2022 mit einer breit abgestützten Begleitgruppe durchgeführt. Auch den relevanten umweltrechtlichen Themen (Lärm, Störfall, Gewässerraum) wurde Rechnung getragen. Das Ergebnis wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung anhand der Empfehlungen der Begleitgruppe zum Richtprojekt ausgearbeitet und diente im weiteren Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung mit Zonenplan- und Baureglementänderung.

Am 08.09.2023 verabschiedete der GR die ZPP zur Mitwirkung. Diese erfolgte vom 13.10.2023 bis 12.11.2023. Die Mitwirkungsbeiträge wurden geprüft und in die Planungsinstrumente eingepflegt. Am 27.05.2024 wurden die Unterlagen vom GR zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet und am 31.05.2024 eingereicht. Die Vorprüfung kam vom AGR am 09.01.2025 zurück. Die Vorprüfung wurde ausgewertet und in der Zwischenzeit seitens Planer, Gemeinde und Fachstellen bereinigt. Der Bericht zur Störfallvorsorge hatte eine verlängerte Bearbeitungszeit. Die Sondernutzungsplanung ÜO 72 / ZPP A 335 «Hauptstrasse 39-41» war vom 02.05.2025 bis 04.06.2025 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. Der GR muss die Überbauungsordnung und der GGR die ZPP genehmigen. Auskunft über das Richtprojekt gibt der Erläuterungsbericht.

Die Planung hat alle Schritte durchlaufen, die es braucht – Vorstellung des Projekts, Information, Mitwirkung, Vorprüfung, Bereinigung nach der Vorprüfung und Planaufgabe mit 0 Einsprachen.

Baugestaltung gemäss Richtprojekt

Die beiden projektierten Gebäude weisen je verschiedene Identitäten (Volumen, Ausrichtung, Nutzung) auf. Dies widerspiegelt sich auch in der Fassadengestaltung, ohne dass sich die beiden Gebäude dadurch fremd werden. Gemeinsam bilden sie eine Art «Gasse», eine Adressbildung mit Aufenthaltsqualität. Zur Unterführung Alpenstrasse hin öffnet sich der Raum und es ist angestrebt eine belebende Erdgeschossnutzung (Café, Bar) anzusiedeln. Mit dem Aussenraumkonzept wird der Fokus auf eine möglichst maximale Entsiegelung des Areals gelegt. Für die Bewohnenden der rund 90 Wohnungen stehen Dachgärten zur Verfügung.



Schematische Fassadengestaltung, Fussgängerperspektive von der anderen Seite der Hauptstrasse – links «Elektro Hügli», rechts «höheres Haus», im Hintergrund «Wohnen am Mühleplatz» (Quelle: SDM - ARCHITEKT, November 2022)



Grundrisse Erdgeschoss mit Aussenraumgestaltung, Schlepplernen und Gewässerraum (Quelle: SDM - ARCHITEKT und grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, Juni 2023)

Abklärungen / Thematiken

Der zu erwartende Mehrwert (Fr. 1.8 Mio.) und die damit verbundene Mehrwertabgabe (Fr. 550'000.00), 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 Abgabeverfügung 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.

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.

Eine grössere zusammenhängende Spielfläche muss nicht nachgewiesen werden, da vorzugsweise Kleinwohnungen und nicht Familienwohnungen (ab 3.5 Zimmer) entstehen.

Termine der Planungsinstrumente

Der Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP (Zonenplan und Baureglementsänderung) A 335 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. 72 «Hauptstrasse 39-41» 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 04.08.2025 unter Vorbehalt der Genehmigung der ZPP durch den GGR am 15.09.2025 genehmigt.

Es ist folgender Terminplan für die Beschlussfassung / Genehmigung vorgesehen:

- | | |
|---|----------------------|
| – Behandlung ZPP durch PK | 28.08.2025 |
| – Beschlussfassung ZPP durch GGR | 15.09.2025 |
| – Genehmigungsverfahren für ZPP und ÜO gemeinsam beim AGR | anschliessend |
| – Erlass Verfügung Mehrwertabgabe durch Abteilung B+P | nach Rechtskraft ZPP |

Erwägungen

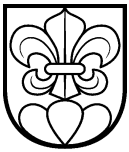
Christen Rolf, Gemeinderat, Mitte: Nach dem Mühleplatz mit dem SUVA-Projekt und dem Gnossi-Areal (Hauptstrasse/Kreuzgasse/Schulgasse) ist dies das dritte und vorläufig letzte Projekt an der Hauptstrasse. Dieses ist mitverantwortlich dafür, dass sich der Kern von Lyss an der Hauptstrasse durch eine weitere verdichtete Bauweise verändern wird. Der GGR beschliesst heute den ZPP A 335 an der Hauptstrasse 39–41 und legt somit die Grundlagen für die ÜO Nr. 72 des Lysser Baureglements fest. Die ÜO Nr. 72 wurde bereits vom GR genehmigt – natürlich unter dem Vorbehalt, dass an der heutigen GGR-Sitzung der ZPP-Artikel im Baureglement genehmigt wird. Alle Details zu den neuen Bauten des Elektro-Hügli-Hauses, dem 30m hohen Wohn- und Geschäftshaus, konnten dem Geschäft entnommen werden. Der Prozess, um hierhin zu gelangen, war klassisch. Es gab ein qualifiziertes Verfahren mit einem Workshop, einer öffentlichen Präsentation/Information, Mitwirkung, Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung, Aktenauflage und nun die Beschlussfassung durch den GGR und GR. Danach folgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons. Interessant in diesem Zusammenhang ist, dass die Aktenauflage ohne einzige Einsprache durchgeführt werden konnte. Die Mehrwertabgabe beträgt ca. Fr. 550'000.00. Sie wird verfügt, sobald die ZPP in Rechtskraft erwachsen ist. Selbstverständlich hat die Bauherrschaft diesen Betrag im Vorfeld akzeptiert.

Ibele Patrick, FDP: Mit der vorliegenden Überbauungsordnung für die Arealentwicklung Hauptstrasse 39–41 setzt der GGR ein Ziel um, das dem städtebaulichen Richtplan in bester Weise entspricht. So wird verdichteter, qualitativ hochwertiger Wohn- und Arbeitsraum in Lyss geschaffen und ein städtebaulicher Akzent an der Hauptstrasse/Alpenstrasse gesetzt, der ein klares Zeichen für die Weiterentwicklung des Lysser Zentrums setzt. Die Planung ist breit abgestützt, professionell erarbeitet und hat alle Verfahrensschritte ohne Einsprachen durchlaufen.

Dies ist ein deutliches Zeichen, dass dieses Projekt bei der Bevölkerung und bei den Fachpersonen auf breite Akzeptanz stösst. Besonders positiv hervorzuheben sind die durchdachte Aussenraumgestaltung, Entsiegelung und Belebung sowie Nutzung des Erdgeschosses, wodurch dieses Quartier eine neue Aufenthaltsqualität erhält. Auch die Frage, ob der einglegte Bach freigelegt werden sollte, wurde sorgfältig geprüft. Aufgrund der Länge und der geringen Wassermenge ist eine Offenlegung jedoch nicht sinnvoll und wurde daher zu Recht verworfen. Der einzige Wehmutstropfen ist, dass die Überbauungsordnung nicht noch weitere Parzellen bis ca. Höhe Berner Kantonalbank miteinschliesst, sodass ein ganzes und einheitliches Bild mit dem Gnossi-Areal und den weiteren laufenden Projekten, entstanden wäre. Gleichwohl überzeugt das Projekt in seiner jetzigen Form und bringt Lyss städtebaulich einen grossen Schritt weiter. Aus diesem Grund unterstützt die Fraktion FDP diesen Antrag mit Überzeugung und bittet die anderen GGR-Parteien, ein Zeichen für eine positive Entwicklung von Lyss zu setzen.

Stähli Fabian, SP: Der Redner bedankt sich bei der Abteilung und bei der Gemeinde für das gelungene Projekt. Für die Fraktion der SP ist es erfreulich zu sehen, dass die Punkte aus der Mitwirkung berücksichtigt wurden. Beispielsweise die Begrünung des ganzen Areals sowie die Öffnung Richtung Alpenstrasse. Die Fraktion SP freut sich, dieses Projekt so angehen zu können.

Hunziker Thomas, GLP: Diese ZPP ist ein gutes Beispiel dafür, wie man unsere Kleinstadt im Zentrum weiter verdichten kann, sodass nicht immer weiter nach aussen gebaut werden muss. Das Zentrum wird dadurch belebt und aufgewertet. Lyss wächst, doch der Hirschenplatz bleibt derselbe. Es sollte darauf geachtet werden, dass nicht zu viel zusätzlicher Autoverkehr erzeugt wird. Gefallen hat dem Redner, dass der Modal-Split zugunsten des Fahrrads, des ÖV und des Fussverkehrs ausfällt. Damit ist zumindest gewährleistet, dass das Zentrum nicht übermässig mit Autos belastet wird. Die Fraktionen der GLP und der Mitte werden diesem Geschäft zustimmen.



Beschluss 38 : 0 Stimmen

Der GGR beschliesst die Zone mit Planungspflicht ZPP A 335 «Hauptstrasse 39-41».

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

Beilagen Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP A335 „Hauptstrasse 39-41“
 Überbauungsplan Nr. 72 „Hauptstrasse 39-41“
 Überbauungsvorschriften Nr. 72 „Hauptstrasse 39-41“
 Erläuterungsbericht