

Kanton Bern

Genehmigungsexemplar

Gemeinde Lyss

# **ÜBERBAUUNGSORDNUNG 1/86 "ALTERS- UND PFLEGEHEIM LYSS-BUSSWIL" AM MÜHLEPLATZ**

DIESE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

- ÜBERBAUUNGSPLAN 1:200
- BERICHT

**BERICHT**

Feb. 1987

Planungsleitung:

Einwohnergemeinde Lyss

**BAU- und PLANUNGSAMT**

Beundengasse 1, 3250 Lyss

Planungsstelle:



**HENAUER AG**

Rosengasse 35, 3250 Lyss

Telefon 032 84 59 33

INGENIEURE · VERMESSER · PLANER

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1. AUSGANGSLAGE ALLGEMEIN	2
2. AUSGANGSLAGE SPEZIELL	3
3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	4
4. VERKEHRSKONZEPT	5
5. INHALT DES UEBERBAUUNGSPLANES	6
6. ZUSAMMENFASSUNG	7

## A N H A N G

Ausschnitte und Auszüge aus:

- Zonenplan 1:2000	A 1 - A 2
- Richtpläne	A 3 - A 4
- Richtplan 1:500, Ortskernplanung	A 5 - A 6
- Technischer Bericht und Richtlinien zum Richtplan Ortskern	A 7 - A13
- Wettbewerbsprogramm zum Projektwettbewerb	A14 - A19

## 1. AUSGANGSLAGE ALLGEMEIN

Mit der 1977 abgeschlossenen Ortsplanung der Gemeinde Lyss ist der Standort des Altersheims am Mühleplatz festgelegt worden. Bereits in den Jahren 1969 und 1971 hat die Gemeinde die zwei für den Bau von Alterseinrichtungen vorgesehenen Grundstücke erworben (mit der Auflage zum Bau eines Altersheimes).

Im Juni 1986 hat der Altersheimverband Lyss - Buswil das erforderliche Land von der Einwohnergemeinde Lyss vertraglich übernommen.

## 2. AUSGANGSLAGE SPEZIELL

1983 ist vom Altersheimverband ein Projektwettbewerb durchgeführt worden. Dabei fanden die Randbedingungen der Ortskernplanung Aufnahme in den Wettbewerbsbedingungen. Bis Ende 1985 erfolgte die Projektüberarbeitung, so dass anfangs 1986 mit der Ausarbeitung der Ueberbauungsordnung, abgestimmt auf das definitive Projekt, begonnen werden konnte.

Das genehmigte Altersheimprojekt entspricht den Bauvorschriften der Kernzone B, verlangt jedoch Anpassungen der Baulinien und gibt namentlich Gelegenheit, die mit der Ortskernplanung beabsichtigte Neuordnung des Verkehrs zu verwirklichen. Dadurch erfährt der Lyssbachraum eine qualitative Aufwertung.

Um den vorliegenden Bericht besser verstehen zu können, ist es unumgänglich, frühere Ueberlegungen der Ortskernplanung in Erinnerung zu rufen. Die einzelnen Kapitel enthalten entsprechende Hinweise auf Auszüge aus der Ortskernplanung im Anhang.

### 3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

Das vom Gemeindeverband erworbene Land im Ausmass von ca. 3'800 m<sup>2</sup> liegt in der Kernzone B am Mühleplatz. Im technischen Bericht zur Ortskernplanung ist es als Ueberbauungsplangebiet UeP 0.61 mit zugehörigen Richtlinien gekennzeichnet worden. Es stösst an den Lyssbach und an das Ortsbildschutzgebiet (BR Artikel 60) "Kirche und Alte Mühle" an.

Da einerseits für die anschliessende schützenswerte Alte Mühle zur Zeit weder ein Kauf durch die Gemeinde noch Umbauabsichten zur Diskussion stehen, andererseits deren Bestand durch das Baureglement (Artikel 60) genügend gesichert ist, wird auf den an und für sich wünschenswerten Einbezug der Alten Mühle samt Vorplatz in die jetzige Planung verzichtet. Das bedeutet keineswegs, dass für das private Mühlenareal auf eine umfassende Planung verzichtet werden soll, es unterliegt nach wie vor der Planungspflicht und eine weitere Ueberbauungsordnung ist dort unabdingbar.

Auf den beiden Baugrundstücken stehen die abzubrechenden Gebäude der ehemaligen Metzgerei Schmutz (heute Brockenstube) und der alten Gemeindeschreiberei.

#### 4. VERKEHRSKONZEPT

Gemäss den Richtplänen der Ortsplanung soll die obere Schulgasse zwischen Mühleplatz und Kreuzgasse durchgehend nur noch dem Fussgänger und dem Fahrrad- und Mofaverkehr offen stehen, für Motorfahrzeuge soll nur der Zubringerdienst bis zum Altersheim ab Kreuzgasse möglich sein. Zu- und Wegfahrt für die private Mühleliegenschaft müssen wie bisher gewährleistet sein, allenfalls mit kurzen Umwegen.

Die Linksabbiegespur "Schulgasse" am Mühleplatz aus Richtung Bern wird für den Motorfahrzeugverkehr aufgehoben und auf eine dem Fahrrad- und Mofaverkehr angepasste Breite reduziert. Die Verbindung Mühleplatz - Kirchgasse über das Lyssbachbrücklein bleibt für Fussgänger und den Zweiradverkehr bestehen.

Auf die für Besucher des Altersheims ursprünglich von der Schulgasse zur Hauptstrasse vorgesehene Durchfahrt südlich der Käserei wird verzichtet, um der Gefahr zu begegnen, dass diese als Schleichweg benützt wird. Nach diesem Konzept bleibt die Postautohaltestelle am heutigen Ort, muss aber so weit als möglich in Richtung Bern verschoben werden, um Konflikte mit dem Fussgänger-, Fahrrad- und Mofaübergang auf der Hauptstrasse zu vermeiden. Es besteht die Möglichkeit, nach Bedarf eine Wartehalle in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Um das Altersheim werden zwei Arten von Verkehrsflächen geschaffen. Eine innere, die den Altersheiminsassen und deren Besucher die nötige Sicherheit verleiht und eine äussere, die eine Durchmischung mit dem allgemeinen Verkehr erlaubt, jedoch vorwiegend den Fussgängern und Radfahrern (inkl. Mofas) als Durchgangssachse dient. Durch überlegte Wahl gestalterischer Mittel soll die Einheit Altersheim und Umgebung bis Mühlegebäude und Lyssbach gewährleistet werden. Die gewählten Gestaltungsmittel sollen dem Zweiradfahrer als Leitlinie bei der Durchfahrt dienen und gleichzeitig markieren, dass in diesem Bereich mit der gebotenen Rücksicht auf ältere Leute zu fahren ist.

## 5. INHALT DES UEBERBAUUNGSPLANES

Der Ueberbauungsplan im Massstab 1:200 zur Ueberbauungsordnung 1/86 ist als Zusammenfassung der architektonischen und verkehrskonzeptionellen Ueberlegungen zu verstehen und bildet die rechtliche Grundlage für das Baubewilligungsverfahren des Altersheims.

Ueberbauungsvorschriften sind keine nötig, da das Bauvorhaben der Grundordnung der Gemeinde Lyss entspricht, sowie mit der Projektgenehmigung durch die kantonale Fürsorgekommission und die Spital- und Heimkommission, in Art und Mass der Nutzung bestimmt ist. Das Baubewilligungsverfahren läuft parallel, die notwendigen Projektanpassungen zur Einhaltung der reglementarischen Bestimmungen werden dort durchgesetzt.

Die neuen Baulinien schliessen an die bestehenden längs Hauptstrasse und Schulgasse an und umfassen den ganzen Altersheimkomplex. Die bisherigen Baulinien werden aufgehoben.

Die Verkehrsflächen sind gekennzeichnet durch Betonung des Lyssbachraumes mit der Uebernahme und dem Schutz des dortigen alleeartigen Baumbestandes. Soweit rechtlich und verkehrstechnisch möglich, wird die bernseitige Verkehrsinsel in der Hauptstrasse in das Konzept einbezogen. Sie wird durch Verschmälerung des heutigen Linksabbiegestreifens (nur noch für Fahrrad- und Mofaverkehr) vergrössert.

Die Bestimmungen der Ortskernplanung verlangen obligatorisch den Umgebungsgestaltungsplan. Da aber ausser den unbedingt notwendigen Angaben über den Verkehrsablauf, gültige Aussagen über die weitere Umgebungsgestaltung erst unter dem tatsächlichen Eindruck der beiden Baukörper (Alterheim neu / Mühle alt) gemacht werden können, wird bewusst auf die Aufnahme weiterer Elemente in den Ueberbauungsplan im jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Eigentümersmässig bleiben die Verhältnisse zwischen Altersheim und Mühle gleich, ein Vorschlag zur Anpassung des Grenzverlaufes hat lediglich hinweisenden Charakter.

Die Anlieferung und Zufahrt zum Altersheim erfolgt als Sackgasse mit Wendeplatz über die Schulgasse. Die Verbindung zur Hauptstrasse unter Mitbenützung der privaten Zufahrt zur Käserei, wird geschlossen. Sie ist somit auch als Wegfahrt vom Altersheim nicht benützbar, für den Fussgänger bleibt sie jedoch offen.

Es werden offene, durch Bäume beschattete Besucherparkplätze angeordnet. Im Westflügel stehen der Heimleitung gedeckte Parkplätze zur Verfügung. Zum Manövrieren können Besucherfahrzeuge die Wendeanlage für Lieferanten- und Kehrlichfahrzeuge benutzen.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Ueberbauungsordnung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Alters- und Pflegeheimes Lyss - Busswil am Mühleplatz geschaffen. Die technischen und gestalterischen Probleme wurden zusammen mit allen interessierten Stellen - Kant. Stellen: Denkmalpflege, Raumplanungsamt, Kreisoberingenieur III / Gemeinde: Bau- und Planungsamt, Tiefbauamt, Polizei - gründlich diskutiert und erarbeitet. Mit der dadurch entstandenen ausgewogenen Lösung ist die gute Einpassung des Projektes in den Mühleplatz und seine Umgebung gewährleistet.

Lyss, 6. Februar 1987

H e n a u e r   A G  
Ingenieure, Vermesser, Planer  
Rosengasse 35, 3250 Lyss

A N H A N G

Ausschnitte und Auszüge aus:

- |   |           |
|---|-----------|
| - Zonenplan 1:2000  | A 1 - A 2 |
| - Richtpläne  | A 3 - A 4 |
| - Richtplan 1:500, Ortskernplanung                              | A 5 - A 6 |
| - Technischer Bericht und<br>Richtlinien zum Richtplan Ortskern | A 7 - A13 |
| - Wettbewerbsprogramm zum Projektwettbewerb                     | A14 - A19 |

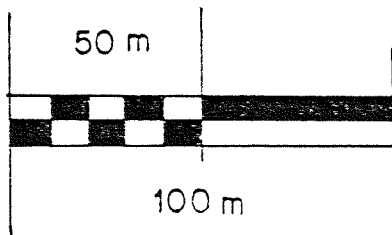
GEMEINDE LYSS

# ZONENPLAN

BILDET ZUSAMMEN MIT DEM BAUREGLEMENT DIE BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG DER GEMEINDE

MASSSTAB 1:2000

SEPTEMBER 1977



ATELIER 5  
ARCHITEKTEN UND PLANER  
BERN



### LEGENDE








- KG KINDERGARTEN
- KSP KINDERSPIELPLATZ
- AH ALTERSHEIM
- OP ÖFFENTLICHER PLATZ

- WOHNZONE 3
- WOHNZONE 2

- WOHNZONE 1
- WOHN- UND GEWERBEZONE A
- WOHN- UND GEWERBEZONE B
- WOHN- UND GEWERBEZONE C
- GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE A
- GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE B
- KERNZONE A
- KERNZONE B
- ÜBERBAUPLANGEBIETE MIT GRUNDORDNUNG


- ÜBERBAUPLANGEBIETE OHNE GRUNDORDNUNG
- FREIFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- NATURSCHUTZGEBIET
- ORTSBILDSCHUTZGEBIET
- SCHUTZOBJEKT
- LANDSCHAFTSCHONGEBIET
- IMMISSIONSGEBIET ENTLANG DER HAUPTVERKEHRSTRASSEN UND DER BAHNLINIE BERN-BIEL
- WALD

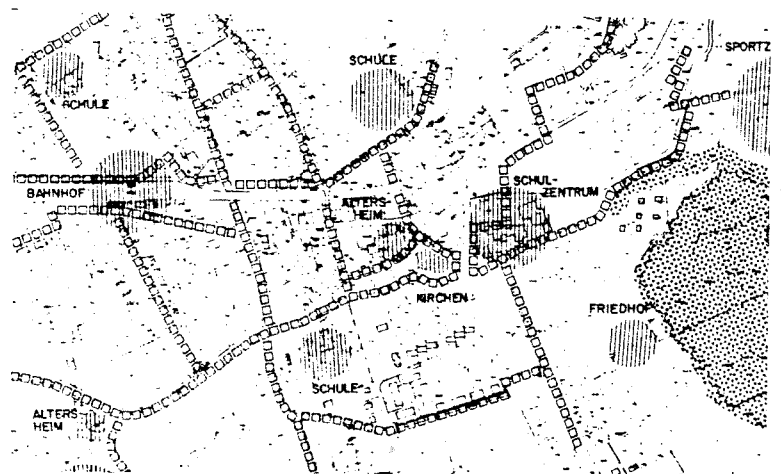
## RICHTPLAN VERKEHR

-  HOCHLEISTUNGSSTRASSE HLS
-  TALSTRASSE T 6 / SEELANDTANGENTE HVS
-  HAUPTVERKEHRSSTRASSE VARIANTEN
-  SAMMELSTRASSE SS
-  ERFSCHLIESSUNGSSTRASSE ES
-  SBB
-  OFFENTLICHE PARKIERUNG
- ① VARIANTEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEM ANSCHLUSS NACH BUSSWIL
- ② DIENST ALS SAMMELSTRASSE FÜR DIE ERSTE AUSBAUETAPPE; WIRD IM ENDAUSBAU UNTERBROCHEN
- ③ ZIEL FÜR DEN ENDAUSBAU








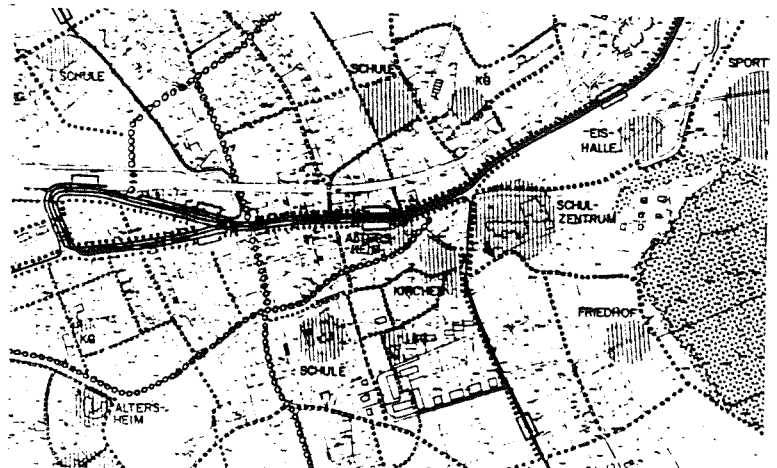
## RICHTPLAN FAHRRADVERKEHR

 DEM FAHRRAD WIRD AUF DIESEN STRECKEN DURCH BAULICHE ODER ORGANISATORISCHE MASSNAHMEN DIE PRIORITÄT EINGERÄUMT.



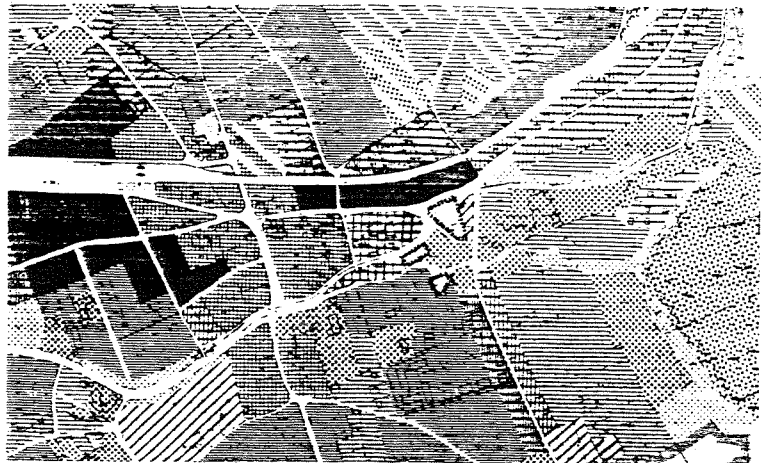
## RICHTPLAN FUSSGÄNGER REGIONALER BUSVERKEHR

-  ZENTRALE FUSSGÄNGERACHSEN
-  HAUPTFUSSGÄNGERBEZIEHUNGEN
-  QUARTIERINTERNE ERSCHLIESSUNG
-  REGIONALER BUSVERKEHR HALTESTELLE
-  KG KINDERGARTEN



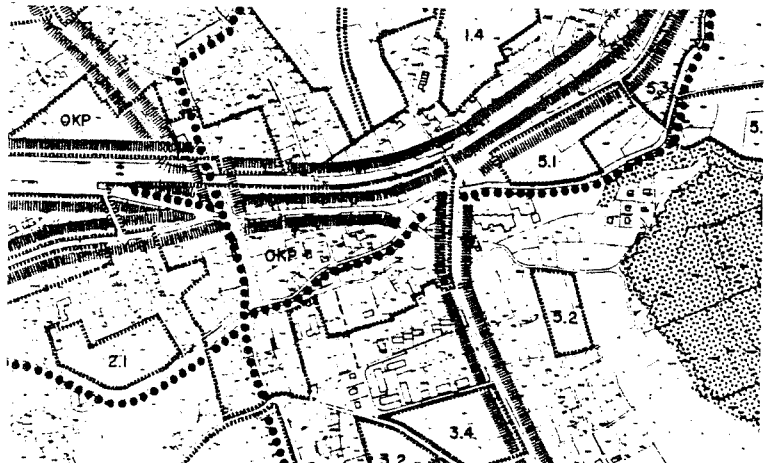
Z1 Z2	WOHNZONE 3
[Symbol]	WOHNZONE 2
[Symbol]	WOHNZONE 1
[Symbol]	WOHN-UND GEWERBEZONE A
[Symbol]	WOHN-UND GEWERBEZONE B
[Symbol]	WOHN-UND GEWERBEZONE C
[Symbol]	GEWERBE-UND INDUSTRIEZONE A
[Symbol]	GEWERBE-UND INDUSTRIEZONE B
[Symbol]	KERNZONE A
[Symbol]	KERNZONE B
[Symbol]	FREIFLÄCHE
[Symbol]	GRÜNFLÄCHE
[Symbol]	NATURSCHUTZGEBIET
[Symbol]	ORTSBILDSCHUTZGEBIET
[Symbol]	SCHUTZOBJEKT
[Symbol]	LANDSCHAFTSSCHONGEBIET
[Symbol]	WALD

## NUTZUNGSRICHTPLAN



## GESTALTUNGSRICHTPLAN











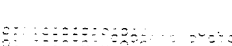




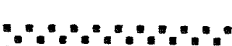
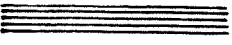

[Symbol]	ÜBERBAUUNGSPLANGEBIETE (DIE NUMMIERUNG ENTSPRICHT DERJENIGEN DER ENTSPRECHENDEN KOMMUNALEN RICHTLINIEN)
OKP	PERIMETER DER ORTSKERNPLANUNG
●●●●	GRÜNACHSE
* * * *	DICHTE BEPFLANZUNG
[Symbol]	IMMISSIONSGEBIETE



## RICHTPLAN FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

S	SCHULEN
KG	KINDERGÄRTEN
SP	SPORT
E	ERHOLUNG, SPIELPLÄTZE
ÖP	ÖFFENTLICHER PLATZ
M	MILITÄR
A	ALTERSHEIM
K	KIRCHE
F	FRIEDHOF
R	RESERVE



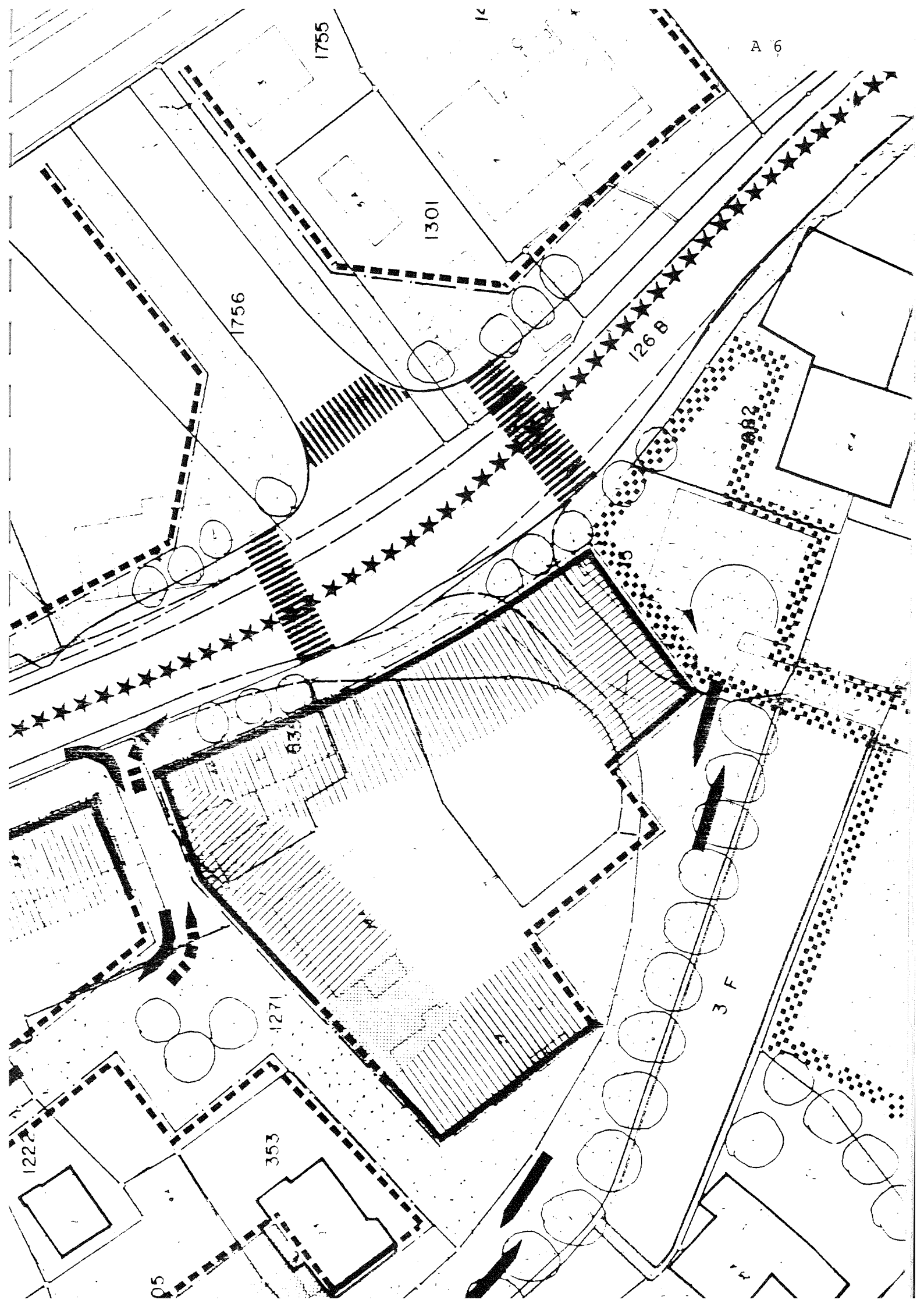
-  ALLGEMEINE BAULINIE
-  BAULINIE FÜR ERDGESCHOSS ZWINGEND
-  BAULINIE FÜR ALLE GESCHOSSE ZWINGEND
-  LAUBE ZWINGEND
-  SCHAUFENSTER + LADENZUGÄNGE ERWÜNSCHT
-  OBERGESCHOSSE ZWINGEND PARALLEL STRASSE
-  EINBUCHTUNGEN
-  GARAGEN + EINSTELLHALLEN IM ERDGESCHOSS GE-  
STATTET / MIN. 50% GEDECKTE PARKPLATZE / UNÜBER-  
DECKTE PARKPLÄTZE MIT BAUMBESTAND
-  4 GESCHOSSE ZUGELASSEN
-  ÖFFENTLICHE BAUTEN
-  FUSSGÄNGER
-  LÄRMQUELLE : SCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH
-  GEMISCHT-VERKEHR (ZUBRINGER + PARKIERUNG)
-  MEHRHEITLICH ZUBRINGER,  
PARKIERUNGS-VERKEHR EINGESCHRÄNKT
-  FUSSGÄNGERBEREICH
-  PLATZGESTALTUNG
-  LYSSBACHERWEITERUNG
-  ABSCHLUSS AARBERGSTRASSE

RICHTPLAN

MST 1:500

12.10.1976

# ORTSKERNPLANUNG LYSS



1755

1301

1756

1268

83

1271

353

1222

05

3 F

12

82

84

ORTSKERN GEMEINDE L Y S S

TECHNISCHER BERICHT UND RICHTLINIEN  
ZUM RICHTPLAN ORTSKERN

JUNI 1976 / REV. NOVEMBER 1976

F. THORMANN  
ATELIER 5  
3007 B E R N

P. LEHMANN  
BAU- UND PLANUNGSAMT  
3250 L Y S S

# I. DAS KONZEPT DER ORTSKERNPLANUNG

A 8

## B DIE ÜBERGEORDNETEN ELEMENTE

### Lyssbachraum

Der Lyssbachraum soll möglichst weitgehend dem Fussgänger vorbehalten sein. Er ist keine "Geschäftsstrasse".

Es ist vorgesehen, gewisse öffentliche und private Dienstleistungen zu fördern, die in einem Zusammenhang zur Erholungsfunktion dieses Raumes stehen.

Die Baumassen dem Lyssbach entlang sollen Höfe mit halböffentlichem Charakter freilassen.

Durch Abtreppung der Ufer an einigen Stellen ist eine bessere Verbindung zum Wasser zu suchen.

### Fahrverkehr

Der Fahrverkehr ist so geregelt, dass das Zentrum möglichst direkt von den Hauptverkehrsstrassen her erreicht werden kann und kein Durchgangsverkehr durch das Zentrum entsteht.

Die Fussgängerbereiche sind zum grössten Teil für den Lieferverkehr offen, jedoch nicht für den Verkehr zu den grossen Parkieranlagen. Im ganzen Kern, mit Ausnahme der Haupt- und Bielstrasse, soll die Geschwindigkeit stärker begrenzt werden als in der übrigen Ortschaft.

### Fussgängerbereiche

Die Fussgängerbereiche sollen möglichst lebendig werden. Aus diesem Grund sind die Geschäfte auf diese Achsen zu orientieren und nicht auf interne Passagen.

Durch sichtbare Verbindungen zu den Wohnhäusern und den Erholungsflächen über dem Erdgeschoss soll in den Fussgängerbereichen deutlich spürbar werden, dass man sich nicht nur in einem Geschäftsviertel, sondern auch in einem wertvollen Wohngebiet befindet.

Entlang den Fussgängerbereichen sind Lauben so angeordnet, dass der innere Kern (Kernzone A) auf den wichtigsten Verbindungen im Schutze der Lauben durchquert werden kann. Entlang der Aarbergstrasse (nördlich Lyssbach) und der Bahnhofstrasse wurde auf obligatorische Lauben verzichtet, da es wegen der bestehenden Bausubstanz sehr lange gehen würde, durchgehende Lauben zu realisieren und dies zu einem langen unschönen Uebergangsstadium führen würde. Im Einzelfall können aber Lauben gemacht werden.

### Gebiet im Bereich Mühle - Kirchen

Das Gebiet im Bereich Mühle - Kirchen soll vor allem öffentlichen Belangen dienen.

Es ist vorgesehen, die Mühle, die Bauernhäuser Parzellen 1045/1040/1334/ und das Gewerbehäus Parzelle 1505 bei der Kirche zu erhalten und teilweise öffentlichen Zwecken nutzbar zu machen.

## II. RICHTLINIEN

### FUNKTION UND INHALT DER RICHTLINIEN

Die Richtlinien sind integrierender Bestandteil der Richtpläne und haben dieselbe behördenverbindliche Wirkung. Die Gemeinde darf nur Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften auflegen, die diesen Richtlinien entsprechen (siehe u.a. BauG Art. 70 und BauV Art. 9 und 15ff).

Ueberbauungs- und/oder Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften haben folgendes zu regeln:

- Alle in den Richtplänen enthaltenen Elemente (Siedlungsrichtplan, Gestaltungsrichtplan, Richtplan Ortskern, Verkehrsrichtplan u.a. von der Gemeinde in Kraft gesetzte Richtpläne).
- Alle in den Richtlinien geforderten Elemente.
- Die Bestimmungen des Baureglementes sind grundsätzlich zu übernehmen. Abweichungen sollen nur zugelassen werden, wenn sie durch sehr spezielle örtliche Verhältnisse oder durch die sehr spezielle Natur des Bauvorhabens (nicht voraussehbar) gegeben sind, oder wenn in den Richtlinien auf mögliche Abweichungen hingewiesen ist.
- Im besonderen sind die Zufahrten und Parkierungsmöglichkeiten vollständig zu regeln. Die Zulieferungsmöglichkeiten und die Zufahrten zu den Parkieranlagen sind festzulegen. Die Funktion der Strassen und Wege ist anzugeben (Fahrverkehr - Zubringer - reiner Fussgängerweg).
- Zu jedem Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan ist ein Modell im Mst. 1:500 mitzuliefern, welches in das bestehende Modell des Ortskerns eingepasst werden kann. Das Material muss das gleiche sein wie am bestehenden Modell.

Die Handlungsanweisungen sind in dem Sinne für die Behörden verpflichtend, dass die empfohlenen Massnahmen überprüft werden müssen. Wie weit sie durchgeführt werden können, muss im einzelnen durch die politischen Gremien im Zusammenhang mit den Finanzierungsmöglichkeiten ausgeschieden werden.

### A DIE ÜBERGEORDNETEN ELEMENTE

#### 1. Die Strassenzüge

##### 1.5. Der Lyssbachraum

- Bei allen baulichen Massnahmen ist zu beachten, dass der Lyssbachraum als zentrale Promenade in Lyss von grosser Bedeutung ist. Es ist entsprechende Sorgfalt anzuwenden.

- Die Bauten auf der Südseite des Baches zeigen gegen den Bach hin teilweise eine ungepflegte "Hinterseite". Dies beeinträchtigt den Lyssbachraum und ist zu beheben.
- Die der Gemeinde gehörenden Garagen bei der Trafostation stören und sind zu entfernen.
- Der Fussweg dem Bach entlang ist bachaufwärts über die Kirchenfeldstrasse hinaus zu verlängern. Eine Unterführung der Kirchenfeldstrasse ist zu prüfen.
- Wie beim Marktplatz soll auch beim Platz vor dem alten Gewerbeschulhaus ein besserer Kontakt zum Lyssbach geschaffen werden, z. B. durch die Abtreppung eines längeren Teilstückes (10 - 20 m).
- Für den Bodenbelag soll Weisemischbelag verwendet werden. Begründete Abweichungen von diesem Grundsatz sind im einzelnen zuzulassen.
- **HANDLUNGSANWEISUNGEN:**

Verkehrsfreier Lyssbachraum durch Schliessen der folgenden Ausfahrten:

- Schulgasse - Mühleplatz
- Kirchgasse - Kirchenfeldstrasse
- Herrngasse - Kirchenfeldstrasse
- Schulgasse - Aarbergstrasse
- Herrngasse - Aarbergstrasse

Diese Ausfahrten können sofort — nach Genehmigung der Ortsplanung durch die Gemeinde — geschlossen werden, die Massnahme kostet sozusagen nichts, Schulgasse und Herrngasse werden als Spazierwege aufgewertet.

Die Schliessung kann erfolgen durch Setzen von Pfählen, Aufbrechen des Belages und Anpflanzen, Mauern, Niveaudifferenzen oder Pflanzentröge.

Es ist zu prüfen, ob diese Massnahmen aus Gründen des Angewöhnens etappenweise eingeführt werden sollten. Als erste Etappe käme in Frage:

Verkehrsfreimachen der Schulgasse von Mühle bis Kreuzgasse und der Herrngasse von Kreuzgasse bis Aarbergstrasse, wobei der Schulgasse höhere Priorität zukommt.

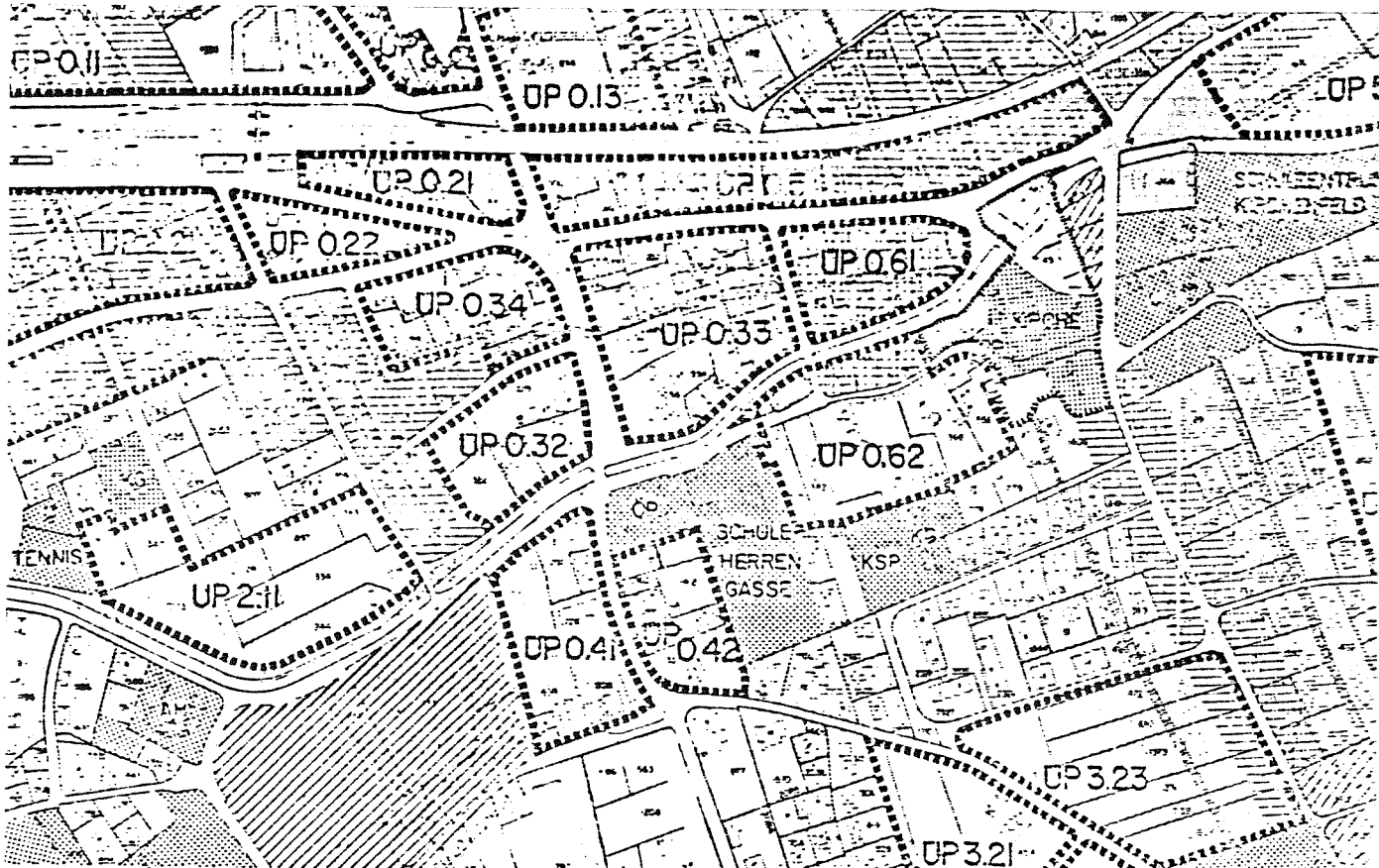
## 1.6. Fussgängerbereiche

- Die Fussgängerbereiche sollen auch der Zulieferung und den Zufahrten auf kleine oberirdische Parkplätze dienen. Die Gemeindebehörde behält sich vor, das Befahren dieser Bereiche zeitlich zu limitieren, falls Konflikte zwischen Fussgängern und Autos entstehen.
- Die Breite der Fussgängerbereiche soll in der Regel 7,00 m betragen, soweit sie auch der Zulieferung dienen. (Neben einem zum Ausladen abgestellten Lastwagen soll noch Platz bleiben für ein vorbeifahrendes Auto und für Fussgänger.) Ohne Zubringerdienst beträgt die Mindestbreite 4,00 m.
- Eingangspartien von Läden über 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind, sofern keine Lauben vorgesehen sind, auf eine Länge von 5,00 m um 3,00 m von der Baulinie zurückzusetzen, damit dort mehr Raum entsteht und der Fussgängerbereich in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird.





















- Die Fussgängerbereiche können in begrenztem Masse überbaut werden (max. 12 m Tiefe, min. 4,50 m Durchgangshöhe). Die natürliche Belichtung muss gewährleistet bleiben.
- Lauben sind überall gestattet. Wo der Richtplan Lauben vorschreibt, sind sie mind. 2,50 m breit (bis ausserkant Pfeiler) auszuführen.
- Für die Anordnung der Ladeneingänge und der Schaufenster ist der Richtplan verbindlich, auf die vom Richtplan bezeichneten Schaufensterseiten dürfen bei Läden keine geschlossenen Fassaden gemacht werden. Mindestens die Hälfte der Gebäudelänge ist zu verglasen, als Schaufenster oder als Einblick in den Laden.
- Als Bodenbelag ist generell Heissmischbelag zu verwenden. Begründete Abweichungen von diesem Grundsatz sind im einzelnen zuzulassen.
- Neben den im Richtplan vorgesehenen Bäumen sind die Plätze mit Bänken, Brunnen und Spielgeräten auszurüsten.  
Die Detailplanung dieser Plätze soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erfolgen.
- Münden Bereiche an die Haupt- oder Bielstrasse, können sie als Aus- und Einfahrt benützt werden, aber nur mit Rechtsabbieger.

- HANDLUNGSANWEISUNGEN:

Die Fussgängerbereiche können nur in den Ueberbauungsplänen definitiv geregelt werden. Ihre Ausführung ist in der Regel nur im Zusammenhang mit Neubauten möglich.

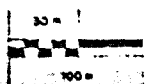


LEGENDE

-  WOHNZONE 3
-  WOHNZONE 2
-  WOHNZONE 1
-  WOHN- UND GEWERBEZONE A
-  WOHN- UND GEWERBEZONE B
-  WOHN- UND GEWERBEZONE C
-  GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE A
-  GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE B
-  KERNZONE A
-  KERNZONE B
-  ÜBERBAUUNGS-  
GEBIETE MIT GRUNDORDNUNG
-  ÜBERBAUUNGS-  
GEBIETE OHNE GRUNDORDNUNG
-  FREIFLÄCHE
-  GRÜNFLÄCHE
-  NATURSCHUTZ-  
GEBIET
-  ORTSBILDUNGSSCHUTZ-  
GEBIET
-  SCHUTZOBJEKT
-  LANDSCHAFTSCHON-  
GEBIET
-  EMISSIONSGEBIET ENTLANG DER HAUPTVERKEHRS-  
STRASSEN UND DER BAHNLINIE BERN-BIEL
-  WALD

KG KINDERGARTEN  
 KSP KINDERSPIELPLATZ  
 AH ALTERSHEIM

ÜBERSICHTSPLAN DER ÜBERBAUUNGS-  
 PLANGEBIETE



"  
 UP 0.61 Die beiden dem Lyssbach zugewandten Höfe sollen mehrheitlich nicht als private Gartenfläche, sondern als Eingangshof zu den umliegenden Bauten gestaltet werden. Die Anordnung der Höfe ist nicht verbindlich. Es darf aber keine geschlossene Front gegen den Lyssbach errichtet werden.

In den Sockelgeschossen können Wohnungen zugelassen werden, wenn sie genügend besonnt sind (z. B. gegen den Lyssbach).

Die Zufahrt zu den Parkierungsanlagen soll von der Kreuzgasse her über die mittlere Zulieferungsstrasse erfolgen. Die Zulieferung ist von überall her möglich.

"  
 UP 0.62 Freiflächen und Schutzobjekte in diesem Bereich:

Es ist anzustreben, dass die erhaltenswerten Gebäude im Bereich der Kirchen zu öffentlichen Zwecken verwendet werden und dort eine gewisse Konzentration öffentlichen, vor allem kulturellen Lebens stattfindet. Zu diesem Zweck sollten die Gebäude in ihrer Substanz überprüft und die Ausbaumöglichkeit abgeklärt werden, damit bei einer ev. Handänderung die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine Uebernahme durch die Gemeinde geschaffen sind. Die finanzielle Unterstützung durch Denkmalpflege und Heimatschutz ist abzuklären.

"  
 Der Platz zwischen der Mühle und dem Gebiet UP 0.61 ist neu zu gestalten, spätestens sobald die Gemeinde ihre Parzelle Nr. 1271 überbaut. Es ist dabei zu prüfen, wieweit der Platz gegen den Verkehr auf der Hauptstrasse abgeschirmt werden kann, ohne den wertvollen Bau der Mühle dabei zu beeinträchtigen. Die Beziehung zum Platz Neue Kirche - Kohlerhaus - Lyssbach ist dabei zu beachten.

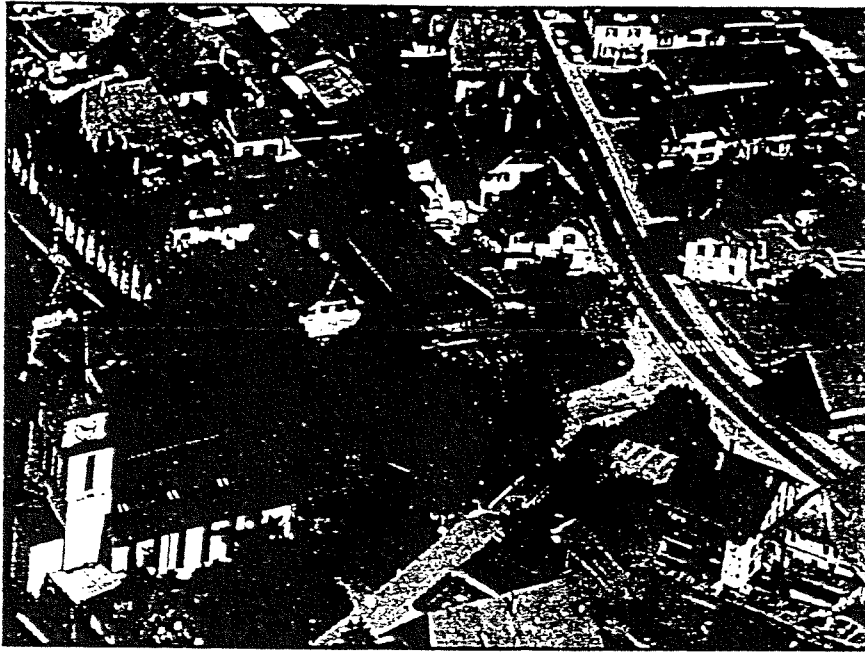
Gelegentlich sollte der Platz Neue Kirche - Kohlerhaus - Lyssbach neu gestaltet werden. Heute ist dieser Raum nicht als einheitlicher Platz gestaltet, sondern zweigeteilt in den Bezirk Kirche und den Bezirk Kohlerhaus. Dies ist nicht richtig, weil so der Platz als Ganzes nicht zur Geltung kommt. Diese Neugestaltung wird auf jeden Fall aktuell, sobald das Kohlerhaus einem öffentlichen Zweck zugeführt wird.

Dasselbe gilt für den Platz zwischen neuer Kirche, alter Kirche, Mörihaus und Gewerbehäuser mit den vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten. Auch dieser Platz sollte nicht ein Zusammentreffen verschiedener Einzelbereiche sein, sondern einheitlich als wirklicher Platz ausgebildet werden. Der Durchgangsverkehr soll verunmöglicht oder stark erschwert werden.

Die südlich an den Lyssbach angrenzenden Gebäude und Grundstücke sind z. T. ungepflegt. Sie sollen verbessert werden und die Gebäude sollen dem Lyssbach nicht ihre Rückseite zuwenden.

In der Gewerbezone an der Kirchenfeldstrasse ist eine möglichst geschlossene Bauweise anzustreben, um einen besseren Schallschutz für die dahinterliegenden Nutzungen zu erreichen.

"  
 Für das Gebiet UP 0.62 ist im Richtplan Ortskern nur die Anordnung der Bauten längs der Herrengasse geregelt. Für das restliche Gebiet gelten die allgemeinen Vorschriften und Richtlinien für Ueberbauungs- oder Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften. Die Zufahrten zu den Parkierungsanlagen sollen nicht von der Herrengasse her erfolgen.



Gemeindeverband Altersheime Lyss-Schüpfen

# Projektwettbewerb Altersheim Lyss

Wettbewerbs-Programm

Juni 1983

METRON Architekten  
Steinackerstrasse 7

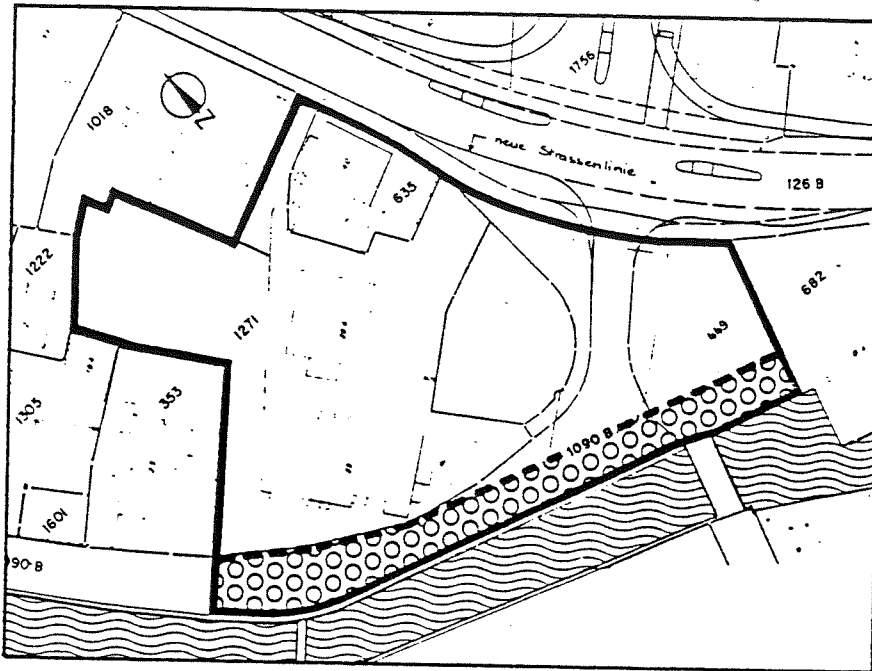
5200 Windisch

Tel. 056-41 41 04

## 6 RANDBEDINGUNGEN FUER DIE PROJEKTIERUNG

6.1 Wettbewerbsareal

Das Grundstück umfasst die heutigen Parzellen 635, 1271, 449 sowie die Strassenparzelle 1090 B. Das Gebäude liegt im Gebiet des Richtplanes Ortskern, in der Kernzone B.



Als Bearbeitungsgebiet steht grundsätzlich das gesamte Areal von ca. 5000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei der Uferbereich des Lyssbaches allgemein zugänglich bleiben muss.

Die bestehenden Gebäude werden abgebrochen.

Für die Projektierung verbindliche Grundbucheintragungen:

- Last: Fahrwegrecht z.G. Parz. 1018
- Last: Fusswegrecht z.G. Eheleute Dättwiler und Nachkommen, Parz. 353
- Last: Grenzbaurecht, z.G. Parz. 1018

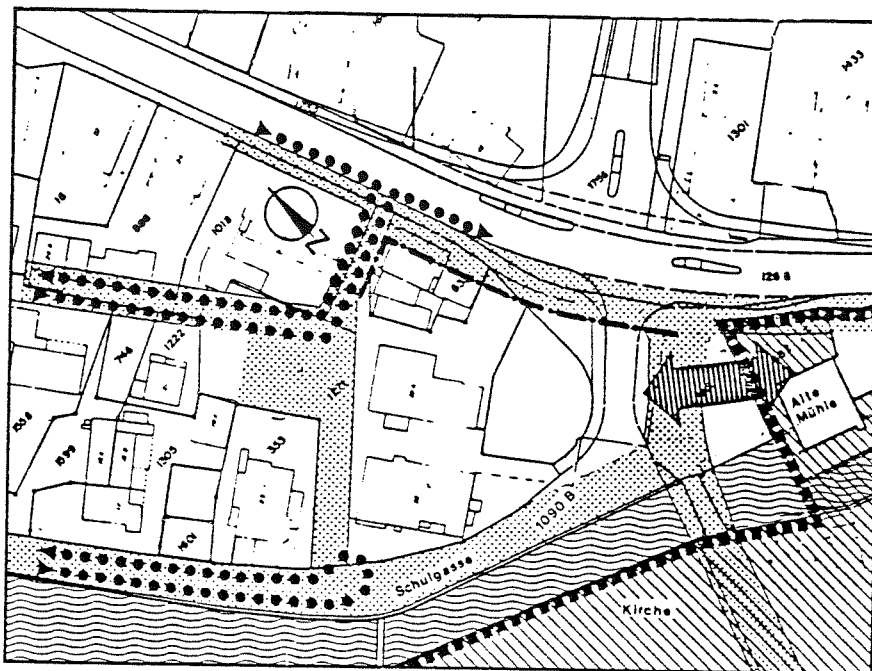
## 6.2






Randbedingungen aus der Richtplanung Ortskern

Das Areal wurde der Kernzone B zugewiesen und liegt im Ueberbauungsplangebiet 0.61.

Der Richtplan Ortskern sowie der zugehörige technische Bericht können beim Planungsamt Lyss, Juraweg 8, eingesehen werden.

Im folgenden werden die wichtigsten Bedingungen dargestellt, welche für den Projektwettbewerb Altersheim von Bedeutung sind:



	Ortsbildschutz
	Baulinie
	Fussgänger
	Zubringer-Verkehr
	Beziehung Neubau-alte Mühle, Gestaltung Freiraum

- Keine geschlossenen Fronten gegen den Lyssbach (Schulgasse)

*Im Bereich des Lyssbachraumes sieht die Richtplanung eine Gestaltungsbaulinie vor, auf welche für den Wettbewerb verzichtet wird. Grössere Baukörper in diesem Bereich haben*

*jedoch Rücksicht zu nehmen auf die Massstäblichkeit der Bauten entlang der Schulgasse.*

- Der Lyssbachraum soll möglichst weitgehend dem Fussgänger vorbehalten sein. Durch Abtreppungen an einigen Stellen am Ufer ist eine bessere Verbindung zum Wasser zu suchen.
- Die Baulinie entlang der Hauptstrasse bleibt verbindlich.
- Es wird eine zusätzliche Erschliessung des Gebietes über eine mittlere Zulieferungsstrasse gesucht.
- Der Raum zwischen dem Wettbewerbsareal und dem Ortsbildschutzgebiet mit alter Mühle und Lyssbach (Kirchbezirk) soll neu gestaltet werden (vgl. 6.3 Verkehr/Parkierung)

Im übrigen gilt das Baureglement der Gemeinde Lyss (vgl. Unterlage 3.5)

### 6.3 Verkehr, Parkierung (vgl. Darstellung zu 6.2)

#### Fussgänger:

Die Fuss- und Radwege entlang des Lyssbaches und von der Kirche über den Lyssbach zur Hauptstrasse gehören als Bestandteile des Verkehrsrichtplanes zum übergeordneten Wegnetz und müssen allgemein zugänglich sein.

#### Motorfahrzeugverkehr:

Die Schulgasse wird im Bereich des Altersheimes für den Motorfahrzeugverkehr aufgehoben. Die Erschliessung des Altersheims kann über die Schulgasse und aus der Hauptstrasse erfolgen. (Nur Rechtsabbieger möglich). Im Bereich der Schulgasse ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen (Lage projektabhängig).  
*Die Realisierung der vorgesehenen mittleren Zulieferungsstrassen bis zur Kreuzgasse ist zeitlich noch unbestimmt. Aus diesem Grund kann sie in das Erschliessungskonzept des Altersheims nicht einbezogen werden.*

#### Parkierung:

Die 9 verlangten Parkplätze sind oberirdisch anzuordnen. Die bestehenden Parkplätze auf Parzelle 449 können allenfalls dazu verwendet werden.  
Eine Aufhebung dieser Parkplätze ist jedoch möglich.

(Die Bedingungen gemäss Baureglement, wonach 50% der Parkplätze unterirdisch anzuordnen sind, wird nicht angewendet. Diese Pflicht wird mittels Ersatzabgaben abgegolten).

### 6.4 Lärmimmissionen

Die Lärmeinwirkungen entlang der Hauptstrasse sind sehr stark, sodass eine Orientierung von Schlafräumen auf diese Seite problematisch ist (vgl. Baureglement Art. 40 ff).

### 6.5 Bestehende Bäume

Der in der Unterlage 3.2 bezeichnete Baumbestand ist zu erhalten.

## 6.6

Normen und Reglemente

Die Kenntnis folgender Empfehlungen, Normen und Reglemente wird vorausgesetzt:

- CRB-Norm SNV 521500 (1974) Bauliche Massnahmen für Gehbehinderte
- Leitfaden zur Vermeidung architektonischer Barrieren, SIV-Olten
- Anforderungen an die Brandschutzmassnahmen in Hotels, Heimen und Krankenhäusern; GV des Kantons Bern (betr. Gestaltung der Fluchtwege)
- Baureglement der Gemeinde Lyss
- Kant. Baugesetz (BauG)
- Kant. Bauverordnung (BauV)