NACHTRÄGLICHE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 72 «Hauptstrasse 39-41»

mit Zonenplan- und Baureglementsänderung, Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Nachträgliche Änderung Überbauungsvorschriften (UeV)

bestehend aus:

- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

November 2026

Änderungen aufgrund der Anhörung im Genehmigungsverfahren rot

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 72 «Hauptstrasse 39-41» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung nach innen und die Verdichtung des Gebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz im Umfeld sowie mit Blick auf die städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld.

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 das Baureglement der Gemeinde Lyss und die übergeordnete 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 maximale Gesamthöhe
- der Bereich für die Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- der Bereich für einen Autoabstellplatz
- der Bereich für Erschliessungsflächen
- der Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
- die projektierten Gebäude
- die Strassenraumgestaltung
- die abzubrechenden Gebäude
- die bestehenden Gebäude
- das Gewässer (offen/eingedolt)
- der Gewässerraum innerhalb der UeO
- der Gewässerraum ausserhalb der UeO

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Mischzone Kern (MK).

[2] Im Wirkungsbereich der UeO sind maximal 20 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Die Geschossfläche oberirdisch (GFo) im Wirkungsbereich der UeO beträgt minimal 7'000 m^2 und maximal 8'000 m^2.

[2] Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

[3] Für Hauptbauten in den Teilbaubereichen gelten die folgenden massgebenden Terrainkoten und Gesamthöhen.

Baubereich	massgebendes Terrain	max. Gesamthöhe
A_1	445.50 m. ü. M.	30 m
A_2	445.50 m. ü. M	14.50 m
B_1	445.35 m. ü. M.	16.50 m
B_2	445.35 m. ü. M	14.50 m

[4] Oberkant fertiger Boden des 1. Vollgeschosses darf das pro Baubereich festgelegte massgebende Terrain nicht unterschreiten.

Art. 7

Baubereiche

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

Unterteilung

[2] Die im Überbauungsplan bezeichnete Unterteilung der Baubereiche A und B bezweckt die Regelung der abgestuften Höhenentwicklung. Die Unterteilung begrenzt die maximale Ausdehnung des höheren Gebäudeteils. Der jeweils tiefere Gebäudeteil darf über diese Unterteilung hinausragen.

Baulinien

[3] Die Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 96b BauG und definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

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

Art. 8

Unterirdische Bauten

Die maximale Ausdehnung des Untergeschosses und der unterirdischen Bauten ist im Überbauungsplan festgelegt. Die unterirdische Einstellhalle ist vollständig zu überdecken.

Art. 9

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

[1] Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispielsweise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter sind im Bereich für Erschliessungsflächen und im Bereich für Spiel- und Aufenthaltsfläche zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

[2] Balkone und Elemente der Fassadengestaltung dürfen bis maximal 50 cm über die Baubereiche hinausragen. Im Übrigen gelten für vorspringende Gebäudeteile die Bestimmungen des Baureglements.

An- und Kleinbauten

[3] Ein unbewohnter An- und Kleinbau für die Bereitstellung gedeckter Standplätze für die Grüncontainer ist im nördlichen Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen zulässig.

Art. 10

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 übermassigem Lärm folgende Massnahmen resp. Kombinationen davon zu prüfen und zu treffen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:

- Lärmloggien mit schallundurchlässigen Balkonbrüstungen und hochabsorbierenden Deckenuntersichten. Die Loggien und insb. die Höhe der Brüstungen sind im Baubewilligungsverfahren zu dimensionieren.
- Prüfen von Gewerbenutzungen in den Vollgeschossen mit Grenzwertüberschreitungen.
- Anordnung der lärmunempfindlichen Räume zur Kantonsstrasse.

3. Baugestaltung

Art. 11

Gesamtgestaltung

[1] Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Volumetrie, Anordnung, Dach- und Fassadengestaltung sowie Terrainveränderungen und unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Das Richtprojekt vom Februar 2023 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 der Begleitgruppe des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder die Fachgruppe Ortsbild beigezogen.

Art. 12

Fassadengestaltung

[1] Die Fassaden sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie ihrer Nutzung zu gestalten und angemessen zu befenstern. Wo möglich ist eine Fassadenbegrünung zu prüfen. Gegenüber dem öffentlichen Aussenraum sind blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster unzulässig.

[2] Die Fassaden im 1. Vollgeschoss im Baubereich A sind gegenüber dem angrenzenden Bereich für Erschliessungsflächen und dem Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen so zu gestalten, dass der optische Bezug zwischen dem Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss sichergestellt ist.

[3] Die Fassadengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder der Fachgruppe Ortsbild zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 13

Dachgestaltung

[1] In den Baubereichen A und B sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

[2] Die Dächer der Baubereiche A_2 und B_2 können als Dachterrasse genutzt werden. Vorkehrungen für Sonnenschutz sind, wenn sie offen, filigran und einheitlich gestaltet sind, inkl. Brüstung bis zu einer Höhe von 3.50 m über die max. Gesamthöhe hinaus zulässig.

[3] Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen.

Art. 14

Technisch bedingte Dachaufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, (Licht-)Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und dergleichen dürfen die maximale Gesamthöhe um maximal 1.50 m überragen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 15

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. Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie der ökologischen Vernetzung dienen und die Grundsätze zur Verbesserung des Mikroklimas berücksichtigen.

[2] Das Richtprojekt vom Februar 2023 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung, welche in der weiteren Bearbeitung verbindlich zu berücksichtigen sind.

[3] Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten, Zäune und arealtrennende Elemente sind nicht zulässig.

[4] Bepflanzungen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten vorzunehmen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

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

Art. 16

Erschliessungsflächen

[1] Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich dient in erster Linie der Erschliessung (inkl. Notzufahrt), Anlieferung und Parkierung.

[2] Die Flächen sind befestigt und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte, wasserundurchlässige Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

[3] Betreffend Notzufahrt bleibt Art. 22 vorbehalten.

Art. 17

Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen

[1] Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche dienen den Bewohner:innen als gemeinschaftliche Spiel-und Aufenthaltsflächen, der Aussenbestuhlung und Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss, der Realisierung eines gedeckten Standplatzes für Grüncontainer sowie der Erschliessung für den Fussverkehr.

[2] Der Bereich ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten sowie angemessen zu durchwegen. Mit Ausnahme von Bauten und Anlagen nach Art. 9 Abs. 1 sowie den arealinternen Wegen sind versiegelte Flächen möglichst zu vermeiden.

[3] Es sind mindestens 3 mittel- bis grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Art. 18

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze

Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind auf den Dachterrassen der Baubereiche A1 und B1 sowie im Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen zulässig und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die durch den Gewässerraum überlagerten Flächen des Bereichs für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen dürfen nicht für die Anrechnung verwendet werden.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 19

Erschliessung motorisierter Verkehr, Einstellhalle, Anlieferung

[1] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Hauptstrasse.

[2] Die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich. Die Einstellhallenrampe ist in den Baubereich B zu integrieren.

[3] Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit für den Langsamverkehr zu treffen.

Art. 20

Erschliessung Langsamverkehr

[1] Die hindernisfreie Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr sowie der Anschluss an die angrenzenden Gebiete und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Arealintern ist eine angemessene Durchlässigkeit zu gewährleisten.

[2] Ab der Alpenstrasse ist ein direkter, fussläufiger Zugang zum Areal zu gewährleisten.

Art. 21

Abstellplätze

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

[2] Die Autoabstellplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Darüber hinaus sind maximal 6 in das Gebäude integrierte, dem Gewerbe im Sektor B zugeordnete Autoabstellplätze im 1. Vollgeschoss des Baubereichs B gestattet. In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist ein oberirdischer Autoabstellplatz zulässig.

[3] Die gedeckten Veloabstellplätze sind in den Baubereichen und in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Art. 22

Notzufahrt

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

Art. 23

Entsorgung

Die notwendigen Containerstandplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Ein gedeckter Standplatz für Grüncontainer können in dem im Überbauungsplan bezeichneten nördlichen Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen platziert werden. Für die Bereitstellung der Container ist im Bereich für Erschliessungsfläche an der Hauptstrasse im Baubewilligungsverfahren eine entsprechende Fläche sicherzustellen.

6. Umwelt

Art. 24

Energie- und Wärmeversorgung

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.

Art. 25

Naturgefahren

[1] Alle Bauten und Anlagen sind so auszugestalten, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen können.

[2] Alle Öffnungen, insbesondere die Einfahrt in die Einstellhalle, sind über der Hochwasserschutzkote gemäss Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lyss (445.25 m. ü. M.) auszubilden. Mobile Massnahmen sind nur mit Notfallkonzept zulässig.

Art. 26

Störfall

[1] Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzenden zu wahren, sind Massnahmen zur Minderung des Störfallrisikos zu prüfen. Der Nachweis zur Umsetzung der Massnahmen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

[2] Folgende allgemeine Massnahmen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:
- Evakuierungswege vom Gebäudeinneren ins Freie sind einfach und möglichst kurz zu halten;
- Notausgänge und Fluchtwege sind auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen;
- Interventions- und Rettungswege zwischen den Gebäuden mit ausreichender Breite sicherstellen (Notzufahrt);
- Massive Bauweise;
- Luftansaugstellen von Belüftungen und Klimaanlagen sind nicht direkt am Bahngleis und möglichst nicht bodennah anzubringen.

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

7. Weitere Bestimmungen

Art. 27

Vertragliche Sicherstellung

Der Vollzug der UeO ist soweit erforderlich durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

Art. 28

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	31. Mai 2024 bis 9. Jan. 2025
Publikation im Amtsblatt	30. April 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	2. Mai 2025
Öffentliche Auflage vom	2. Mai bis 4. Juni 2025
Einspracheverhandlungen am	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 4. August 2025

Nachträgliche öffentliche Auflage	
Publikation im amtlichen Anzeiger	20. November 2026
Öffentliche Auflage vom	23. Nov. bis 22. Dez. 2026
Einspracheverhandlungen vom	…
Erledigte Einsprachen	…
Unerledigte Einsprachen	…
Rechtsverwahrungen	…

Beschlossen durch den Gemeinderat am …
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV

Der Präsident	Der Sekretär
.....	.....
Stefan Nobs	Daniel Strub

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindeschreiber

.....
Daniel Strub

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Anhang 1 – Konstituierende Elemente des Richtprojekts

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

Städtebau
- – Ein auf einem viergeschossigen, sich zur Bahn erstreckenden Sockel stehender städtebaulicher Akzent mit max. 30 m Gesamthöhe an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse mit publikumsorienierter und gemeinschaftlicher Nutzung im Erdgeschoss welcher den Gewässerraum des eingedolten Heilbachs einhält.
- Zwischen der Massstäblichkeit der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse und dem städtebaulichen Akzent vermittelndes viergeschossiges Gebäude an der Hauptstrasse mit gegenüber der Bahn zurückversetztem fünften Vollgeschoss und publikumsorientierter resp. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.
- Optimale Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen in den überhohen Erdgeschossen entlang der Hauptstrasse.
- Nutzung der Dächer des Hochhaussockels und des vierten Vollgeschosses des Gebäudes an der Hauptstrasse als Dachterrasse.
- Schaffung eines direkten, öffentlichen Zugangs für Fussgänger von der Alpenstrasse zum Areal.
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Unterführung Alpenstrasse.

Identitätsbildung
- Gliederung der Fassaden als verbindendes Element und zur Stärkung des Ensembles der beiden Gebäude.
- Öffentlich zugänglicher, als Ergänzung der Erdgeschossnutzung dienender Platz an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse.

Freiraumgestaltung
- Ein den Nutzungen im Erdgeschoss des Hochhaussockels dienender halböffentlicher, begrünter Aussenraum mit öffentlich zugänglichem Platz an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse.
- Fliessende, die Gebäude umspülende Aussenraumgestaltung mit hohem Grünanteil.
- Fassen des Strassenraumes durch die prägnanten Fassaden und Aufwertung zum Boulevard durch die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.
- Strukturierung und Hierarchisierung der Aussenräume in
  - eine der Erschliessung für den motorisierten Verkehr und der Anlieferung dienende Arbeitsgasse zwischen dem Gebäude an der Hauptstrasse und der nördlich angrenzenden Nachbarparzelle

- einen begrünten Spiel- und Aufenthaltsbereich entlang des Bahndamms welcher auch den öffentlichen Fussweg ab der Alpenstrasse aufnimmt
- eine der Erschliessung der Wohnungen und dem Aufenthalt dienende, mit Grünfiltern gestaltete Wohngasse zwischen den beiden Gebäuden sowie
- einen Werkhof zwischen der Bahn und der Rückseite des Gebäudes an der Hauptstrasse

– Die Aussenraumgestaltung soll einem Ausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens oder der Fachgruppe Ortsbild im Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung vorgelegt werden.

Fassadengestaltung

– – Die Fassadengestaltung soll einem Ausschuss der Begleitgruppe des
– Workshopverfahrens oder der Fachgruppe Ortsbild im Baubewilligungsverfahren
– zur Beurteilung vorgelegt werden.

Die nachfolgenden orientierenden Elemente haben wegleitenden 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, Raumprogramm.
– Materialisierung der Fassaden.
– Zugänge zu den Wohnungen und den übrigen Nutzungen.
– Anzahl der Bäume, Bepflanzung, Pflanzenarten.
– Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhalle.