ecoptima
ENTWICKLUNG · RAUMPLANUNG · RECHT

GEMEINDE LYSS

ZONENPLANÄNDERUNG ROSENGASSE 7 UND 9
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:
- Zonenplan- und Baureglementsänderung

Weitere Unterlagen:
- **Erläuterungsbericht**

Öffentliche Auflage
September 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft
Evangelisch-methodistische Kirche in der Schweiz
Badenerstrasse 69
Postfach
8021 Zürich

Planungsbehörde
Gemeinde Lyss
Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
3250 Lyss

Auftragnehmerin
ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild mit Planungsperimeter (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Datei: 08493_EB_2601002_AL.indd\hw,sme

INHALT

1.	**AUSGANGSLAGE**	**5**
2.	**PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**6**
2.1	Baurechtliche Grundordnung	6
2.2	Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	7
3.	**GEGENSTAND DER ÄNDERUNG**	**8**
3.1	Zonenplanänderung	8
3.2	Baureglementsänderung	8
4.	**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)**	**9**
4.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen	9
4.2	Orts- und Landschaftsbild	9
4.3	Verkehr	10
4.4	Naturgefahren	10
4.5	Lärm	10
4.6	Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	10
5.	**VERFAHREN**	**11**
5.1	Übersicht und Termine	11
5.2	Planerlassverfahren	11

1. AUSGANGSLAGE

Planungsperimeter

Die vorliegende Zonenplanänderung betrifft die Parzelle Nr. 1332 an der Rosengasse. Der Planungsperimeter befindet sich an gut erschlossener Lage nordwestlich des Ortszentrums. Der Bahnhof Lyss ist zu Fuss in rund 250 Meter erreichbar, was einer Gehdauer von weniger als 5 Minuten entspricht.

Abb. 1 Luftbild Lyss mit Planungsperimeter in weiss (Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Auf der Parzelle befindet sich die schützenswerte evangelisch-methodistische Kirche (Rosengasse 7) und das frisch sanierte Wohngebäude (Rosengasse 9).

Vorhaben

Da die Kirche nicht mehr verwendet wird und um die Vermietbarkeit zu verbessern, beabsichtigen die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde, die Kirche in eine Mischzone und das Wohngebäude in eine Wohnzone umzuzonen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1 ist der Planungsperimeter der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 27 «Rosengasse» zugewiesen. Der Planungsperimeter grenzt an drei Seiten an die Wohnzone W3 . Östlich des Planungsperimeters sind die Parzellen der Wohnzone W2 zugewisen. Im weiteren Umfeld befindet sich die Mischzone M3b.

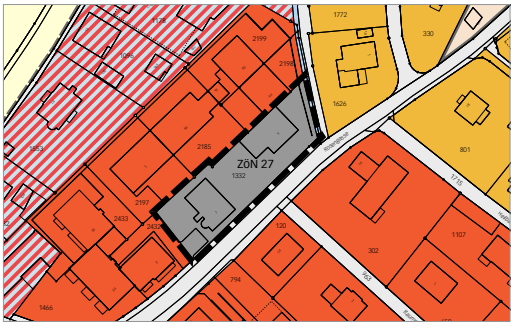


Abb. 2 Auszug rechtskräftiger Zonenplan 1 mit Darstellung Planungsperimeter

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 werden die Gewässerräume festgelegt. Entlang des Gräntschelbachs östlich des Planungsperimeters sowie des eingedolten Schlattbachs verlaufen Gewässerräume mit einer Breite von je 11 Meter. Der Planungsperimeter wird entlang der östlichen Parzellengrenze vom Gewässerraum des Gräntschelbachs überlagert.

Zudem wird das Bauinventar mit hinweisendem Charakter dargestellt (vgl. Absatz «Bauinventar» unter Ziff. 2.2).

Abb. 3 Auszug rechtskräftiger Zonenplan 2

Zonenplan Naturgefahren

Im Zonenplan Naturgefahren sind die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festgelegt. Der Planungsperimeter befindet sich im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) und entlang der östlichen Parzellengrenze im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau). Für den Planungsperimeter wurde keine Hochwasserkote festgelegt.

Zudem wird der Oberflächenabfluss (gemäss BAFU) mit hinweisendem Charakter dargestellt.

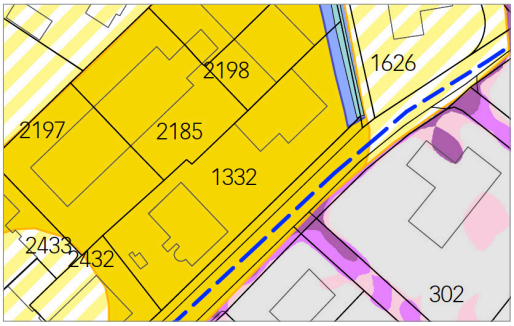


Abb. 4 Auszug rechtskräftiger Zonenplan Naturgefahren

2.2 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Fassung 1981) ist Lyss als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Planungsperimeter liegt in der Umgebungsrichtung VIII (Quartier jenseits der Bahn), welche mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der Eigenschaften) bewertet ist.

Bauinventar
Im kantonalen Bauinventar ist innerhalb des Planungsperimeters die Kirche (Rosengasse 7) als schütztenswertes Objekt aufgeführt. Im weiteren Umfeld befinden sich einzelne erhaltens- und schützenswerte Objekte.

Abb. 5 Auszug aus dem kantonalen Bauinventar mit dem Planungsperimeter in gelb (Quelle: Geoportal Kanton Bern, Oktober 2025, eigene Darstellung)

Objektblatt Rosengasse 7

Die Kirche ist ein schützenswertes K-Objekt. Gemäss Objektblatt handelt es sich bei der 1910 erbauten evang.-methodistischen Kirche um einen Massivbau mit steilem Satteldach und spitzem, 8-eckigem Dachreiter als Glockentürmchen.

Bei der Renovation 1980 wurde eine seitliche Empore entfernt und die mittlere verbreitert. Die Kirche ist ein interessanter Heimatstilbau mit Jugendstileinfluss.

Abb. 6 Rosengasse 7 (Quelle: Bauinventar)

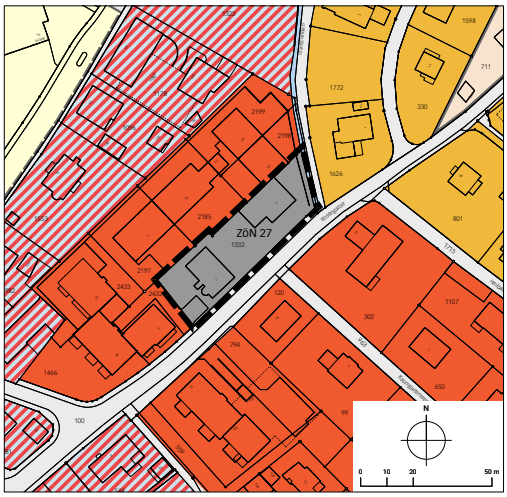
3. GEGENSTAND DER ÄNDERUNG

Für die Umnutzung der Kirche ist eine Umzonung erforderlich. Dies bedingt eine Zonenplanänderung und eine daraus folgende Baureglementsänderung.

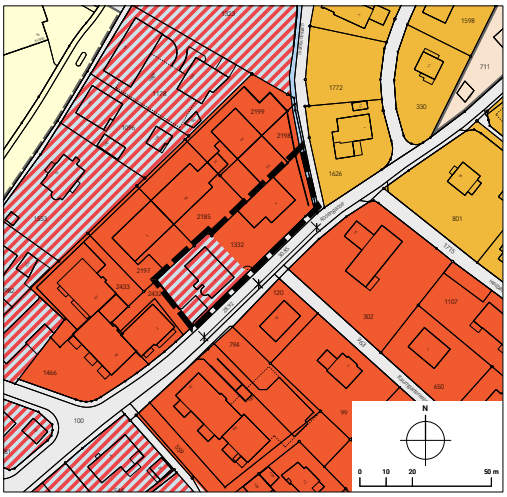
3.1 Zonenplanänderung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wir der Planungsperimeter von der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 27 «Rosengasse» umgezont. Die Kirche wird der Mischzone M3b und das Wohngebäude der Wohnzone W3 zugewiesen.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte der Zonenplanänderung:

- Wohnzone 3 W3
- Mischzone 3 M3b
- Zone für öffentliche Nutzung ZöN

Hinweise der Zonenplanänderung:

- Wohnzone 2 W2
- Bestehende Überbauungsordnung UeO
- Zone mit Planungspflicht ZPP
- Verkehrsfläche

3.2 Baureglementsänderung

Aufgrund der Umzonung der ZöN 27 «Rosengasse» werden die dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Bestimmungen aufgehoben.

A211 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Ortsteil Lyss
In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

(Bezeichnung) / Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
~~ZöN 27 (Rosengasse) / Kirchliche Nutzung, Wohnen~~	~~Bestehende Überbauung (Evangelisch-methodistische Kirche mit Pfarrhaus)~~ ~~Erweiterungs- und Neubauten nach den baupolizeilichen Bestimmungen der W3~~	~~II~~

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (BERICHT NACH ART. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen

Übergeordnetes Recht und Planungen
Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der nationalen, kantonalen und regionalen Planungen und Gesetzgebungen. In den übergeordneten Planungen wird der Planungsperimeter nicht explizit erwähnt.

Kommunale Richtplanung

Richtplan Verkehr

Im Richtplan Verkehr sind die bestehenden Linienführungen der unterschiedlichen Verkehrsarten sowie das bestehende und geplante Verkehrsregime aufgeführt. Im direkten Umfeld des Planungsperimeters sind keine Massnahmen festgelegt. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Richtplans Verkehr

Richtplan Energie

Der Planungsperimeter befindet sich gemäss Richtplan Energie im Bereich für die Priorisierung des Energieträgers Holz-Gas sowie Wärmeverbund. Die Massnahme M7.2 sieht die Prüfung eines Anschlusses an das Nahwärmenetz vor. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Umsetzung des Richtplans Energie.

Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Der Planungsperimeter befindet sich ausserhalb des Perimeters des städtebaulichen Richtplans Zentrum.

Bedarf öffentliche Nutzungen
Die Gemeinde Lyss verfügt über ausreichend Flächen in Zonen für öffentliche Nutzungen. Durch die Umzonung werden die Nutzungmöglichkeiten der schützenswerten Kirche erhöht, was einem Leerstand der heute nicht mehr genutzten Kirche entgegenwirkt. Das heute in der ZöN Nr. 27 «Rosengasse» zulässige Wohnhaus wird einer entsprechenden Zone mit Wohnnutzung zugewiesen.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Vorabklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege sind bereits erfolgt und haben ergeben, dass aus Sicht Denkmalpflege eine Umzonung als möglich erachtet wird:

«Bei der Kirche handelt es sich um einen Heimatstilbau von 1910. Die Kirche weist nebst dem Hauptbau keine kirchliche Umgebung wie z.B. Friedhof oder andere wertvolle Elemente auf. Wir erachten eine Umzonung der Kirche in eine M3b-Zone als möglich. Damit wird auch eine Umnutzung möglich, welche aus unserer Sicht vertretbar ist. Durch den Schutzstatus als schützenswertes Baudenkmal sind bei einer allfälligen Umnutzung jedoch starke bauliche Grenzen gesetzt, da auch innere Strukturen grundsätzlich zu erhalten sind.» (Mail Adrian Stäheli vom 4. September 2025)

Durch die vorliegende Umzonung der Kirche von der ZöN 27 «Rosengasse» (baupolizeiliche Masse der Wohnzone W3) zur Mischzone M3b werden die zulässigen baupolizeilichen Masse kaum verändert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung kaum verändert und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung sind innerhalb des schützenswerten Baudenkmals anspruchsvoll und müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache mit der Denkmalpflege erfolgen.

4.3 Verkehr

Heutige Erschliessung

Der Planungsperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse B. Der Bahnhof Lyss ist zu Fuss in rund 250 Meter erreichbar, was einer Gehdauer von unter 5 Minuten entspricht. Für den motorisierten Verkehr ist das Areal über die Rosengasse erschlossen. Auf dem Areal und im direkten Umfeld stehen ausreichend Abstellplätze zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung

Gegenüber der Nutzung als Kirche ist kein Mehrverkehr zu erwarten.

Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens.

4.4 Naturgefahren

Die Gefahrensituation gemäss Zonenplan Naturgefahren ist bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen. Der Beibezug der kantonalen Fachstelle ist bei Vorhaben im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung nicht vorgeschrieben.

4.5 Lärm

In der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 27 ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Bei der Umzonung des Wohnhauses in die Wohnzone W3 bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe unverändert. Die Umzonung der Kirche in die Mischzone M3b führt zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III. Faktisch wird diese Änderung jedoch keine Auswirkungen haben.

4.6 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Mit der angestrebten Umzonung bietet sich die Chance, die gut gelegene schützenswerte Kirche zukünftig umzunutzen. Die rechtskräftigen Bestimmungen zur ZöN 27 «Rosengasse» lassen aufgrund der expliziten Nutzungsbestimmungen die vorgesehene Umnutzung nicht zu. Durch die Bestimmungen zur Mischzone M3b werden die Nutzungsmöglichkeiten erhöht, soweit sie im Einklang mit der Denkmalpflege stehen. Die zukünftige Nutzung sowie allfällige bauliche Massnahmen müssen in Absprache mit der Denkmalpflege erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass eine Dienstleistungsnutzung im Vordergrund stehen wird, da die Belichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung kaum ausreichen werden.

Durch die Umzonung des Wohnhauses in eine Wohnzone wird das Gebäude Rosengasse 9 – welches gemäss den Bestimmungen der ZöN 27 zwar zulässig ist – einer entsprechenden Grundnutzung zugewiesen.

5. VERFAHREN

5.1 Übersicht und Termine

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus Zonen- und Baureglementsplanänderung, erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Diese umfasst die Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Auflage, die Beschlussfassung und die Genehmigung. Die Vorprüfung kann bereits gleichzeitig mit der öffentlichen Mitwirkung gestartet werden. Zuständig für den Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist der Grosse Gemeinderat der Gemeinde Lyss.

Für die vorliegende Planung ist folgender Terminplan vorgesehen:

Startgespräch AGR	10. September 2025
Behandlung Bau- und Planungskommission und Gemeinderat	April 2026
Mitwirkung	17. April – 17. Mai 2026
Kantonale Vorprüfung	April bis September 2026
Auswertung und Bereinigung	September 2026
Öffentliche Auflage	Oktober bis November 2026
evtl. Einspracheverhandlungen	November bis Dezember 2026
Behandlung Bau- und Planungskommission und Gemeinderat	Winter 2026/27
Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	Winter 2026/27
Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Planerlassverfahren

Startgespräch
Im Rahmen des Startgesprächs vom 10. September 2025 wurde das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die Planungsabsicht sowie den Stand der Planung in Kenntnis gesetzt. Das AGR stimmte dem gleichzeitigen Start der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung zu. Das Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung wird in die kantonale Vorprüfung nachgereicht.

Mitwirkung
Die öffentliche Mitwirkung wurde im amtlichen Anzeiger publiziert und fand vom 17. April 2026 bis 17. Mai 2026 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsauflage konnten alle Interessierten und Betroffenen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeinde keine Eingaben ein. Die SVP Lyss-Busswil hat sich geäussert, dass aus ihrer Sicht der Zonenplan- und Baureglementsänderung Rosengasse nichts im Wege steht.

Vorprüfung
Die Vorprüfungseingabe erfolgte gleichzeitig mit dem Start der Mitwirkung. Die Resultate der Mitwirkung wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) nachgereicht. Das AGR prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht vom 24. September 2026 kommt das AGR zum Schluss, dass die Genehmigung der Zonenplan- und Baureglementsänderung ohne wesent-

liche Vorbehalten in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden die zukünftige Abgrenzung zwischen der Wohnzone W3 und der Mischzone 3 M3b geringfügig bereinigt und vermasst.

Öffentliche Auflage
Die öffentliche Auflage wird im amtlichen Anzeiger publiziert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können schriftlich Einsprachen erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Im Fall von Einsprachen sind entsprechende Einspracheverhandlungen zu führen.

Beschlussfassung und Genehmigung
Die Beschlussfassung zur vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt durch den Gemeinderat und abschliessend durch den Grossen Gemeinderat.

Die Unterlagen werden im Anschluss an die Beschlussfassung beim AGR zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entschieden