

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 67 «Neues Seeland Center»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht –
Zusammenfassung
- Schlussbericht Werkstatt-Prozess
mit Projektdokumentation
- Schlussbericht Studienauftrag
- Hochwasserschutzkonzept 2013
- Lärmgutachten 2024
- Mobilitätsgutachten 2024

Oktober 2025

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (UeO) «Neues Seeland Center» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Arealentwicklung mit dem Bau eines Hochhauses und einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung.
---------------	---

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 (BR) der Gemeinde Lyss und der übergeordneten Gesetzgebung.
---------------------------	---

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der UeO – die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung und Nummerierung – die Baulinie mit Anbaupflicht – die Baulinie für das 1. Vollgeschoss – die Baulinie für das 4. und 5. Vollgeschoss – der Baubereich für das Hochhaus mit Begrenzung – die Baubereiche für An- und Kleinbauten – der Bereich für die Überdachung Hirschenmarkt – die maximale Gesamthöhe – das massgebende Terrain in m.ü.M. – der öffentlich zugängliche Aussenraum – der halböffentliche Aussenraum – der öffentlich zugängliche Platz – der private Aussenraum – die gemeinschaftliche Grünfläche – der Bereich für die grössere Spielfläche – der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle – der Bereich für die Anlieferung – der Bereich für Autoabstellplatz
-----------------------------	---

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die abzubrechenden Bauten und Anlagen
- das bestehende Gebäude

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Im Baubereich 1 sind Verkaufs-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen zulässig. Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig. Die an den öffentlich zugänglichen Platz angrenzenden Nutzflächen im 1. Vollgeschoss sind publikumsorientierten Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum wie beispielsweise Bistro, Cafeteria u. ä. vorbehalten.

² Im Baubereich 2 und im Baubereich Hochhaus sind Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Gastgewerbe zulässig. Im 1. Vollgeschoss sind ausschliesslich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastgewerbe, Gemeinschaftsräume oder ähnliche Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum zulässig.

³ Im Baubereich 3 sind nur Nutzungen nach den Bestimmungen über die Wohnzonen zulässig.

Art. 6

Baubereiche

¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Die maximale Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand werden von den Baulinien definiert.

² Der Baubereich für das Hochhaus bezeichnet die maximale Ausdehnung des Hochhauses.

Baulinien

³ Die Baulinien für das 1. Vollgeschoss bezeichnen die maximale Ausdehnung des 1. Vollgeschosses. Im Baubereich 1 darf der Rücksprung auch zwei Vollgeschosse umfassen.

⁴ Die Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 96b BauG.

⁵ Die Baulinie für das 4. und 5. Vollgeschoss beschränkt deren minimalen Rücksprung gegenüber der nordwestlichen Baubereichsbegrenzung. Zwischen dieser Baulinie und der nördlichen Begrenzung des Baubereichs 3 sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Die maximale oberirdische Geschossfläche (G_{Fo}) im Wirkungsbereich der UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center» beträgt 18'500 m² (oberirdische Geschossflächenziffer GF_{Zo} 1.96), die minimale G_{Fo} 14'400 m² (GF_{Zo} 1.52). Es ist in jedem Zwischenzustand nachzuweisen, dass die minimale und maximale G_{Fo} im Endzustand eingehalten werden kann.

² Die maximale unterirdische Geschossfläche ist nicht beschränkt.

³ Es gelten die im Überbauungsplan pro Baubereich bezeichneten Gesamthöhen. Das massgebende Terrain ist im Überbauungsplan für den jeweiligen Baubereich bezeichnet.

Art. 8

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 öffentlich zugänglichen und halböffentlichen Aussenraum zulässig. Pergolen und Sonnensegel, die den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss des Baubereichs 2 und auf dem öffentlich zugänglichen Platz dienen, sind im halböffentlichen Aussenraum an den Nordwestfassaden der Baubereiche 1 und 2 zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung zu integrieren und dürfen diese nicht beeinträchtigen.

² Im privaten Aussenraum sind nur An- und Kleinbauten wie beispielsweise Geräteboxen mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von bis zu 5.0 m² zulässig. Ihre maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 3.0 m ab massgebendem Terrain, ihr minimaler Grenzabstand 2.50 m.

Vorspringende Gebäudeteile

³ Über die Baubereiche hinausragende Balkone sind nicht zulässig. Vordächer dürfen im Bereich der Hauszugänge ab der Fassadenflucht gemessen maximal 2.50 m Tiefe aufweisen.

Art. 9

Baubereiche für An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten wie gedeckte Veloabstellplätze, Containerabstellplätze oder oberirdische Zugänge zur Einstellhalle sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

Art. 10

Überdachung
Hirschenmarkt

In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine transparente Überdachung der Passage zwischen dem Seeland Center und dem Hirschenmarkt mit einer minimalen lichten Höhe von 4.50 m möglich. Im Bereich der bestehenden Überdachung ist sie zwingend.

Art. 11

Unterirdische Bauten

Für unterirdische Bauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.

Art. 12

Lärmschutz

Im gesamten Wirkungsbereich der UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center» gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3. Baugestaltung

Art. 13

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

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 02.12. 2022 illustriert die Bebauungsidee. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung begleitenden Charakter

Art. 14

Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie ihrer Nutzung zu gestalten und angemessen zu befenstern. Gegenüber dem öffentlich zugänglichen Aussenraum sind blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster unzulässig.

² Die Fassaden im 1. Vollgeschoss des Baubereichs 1 sind gegenüber dem angrenzenden öffentlich zugänglichen Platz auf mindestens der Hälfte ihrer Länge mit raumhohen Fenstern zu verglasen.

³ Der optische Bezug zwischen dem öffentlich zugänglichen und halböffentlichen Aussenraum und den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss des Baubereichs 2 ist durch eine angemessene Gestaltung der angrenzenden Fassaden sicherzustellen.

⁴ Das Richtprojekt vom 02.12.2022 illustriert die Gestaltungsidee der Fassaden. Die im Richtprojekt entsprechend definierten Elemente sind für die weitere Bearbeitung verbindlich.

⁵ Die Fassadengestaltung ist dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags oder der Fachgruppe Ortsbild im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der konstituierenden Elemente zur Beurteilung vorzulegen.

Art. 15

Dachgestaltung

¹ Auf Gebäuden sowie auf An- und Kleinbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Solaranlagen auf begrünten Dächern sind zulässig.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die pro Baubereich festgelegte maximale Gesamthöhe um maximal 3.0 m überschreiten.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 16

Gesamtgestaltung Aussenraum

¹ Erschliessungs-, Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubereiche sind mit einer gesamtheitlichen Freiraumkonzeption zusammenzubinden.

² Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten, Zäune und arealtrennende Elemente sind im öffentlich zugänglichen und halböffentlichen Aussenraum nicht zulässig.

³ Das Richtprojekt vom 02.12.2022 illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung. Die darin entsprechend definierten Elemente sind verbindlich. Als orientierend definierte Elemente haben für die weitere Bearbeitung begleitenden Charakter.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 17

Terraingestaltung Das Terrain und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den Neubauten eine gute gestalterische Lösung ergibt.

Art. 18

Privater Aussenraum ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete private Aussenraum dient den direkt anstossenden Wohnungen im 1. Vollgeschoss als privater Garten und Aufenthaltsfläche.

² Abgrenzungen zwischen den Bereichen sind nur zulässig, wenn sie gestalterisch in das Umgebungsgestaltungskonzept integriert sind.

Art. 19

Halböffentlicher Aussenraum ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete halböffentliche Aussenraum dient als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner, der Aussenbestuhlung und der Auslage der angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen im 1. Vollgeschoss, der Erschliessung, der Anlieferung, der Notzufahrt sowie zur Bereitstellung eines Autoabstellplatzes und von Veloabstellplätzen. Im an die Nordfassade des Baubereichs 2 angrenzenden halböffentlichen Aussenraum sind zudem Pergolen und Sonnensegel zulässig.

² Die Flächen sind wo nötig befestigt auszugestalten und angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die befestigten Flächen müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein.

³ Der Gestaltung des an den Baubereich 2 angrenzenden halböffentlichen Aussenraums ist besondere Beachtung zu schenken. Sie soll Bezug zu den Nutzungen im 1. Vollgeschoss des Hochhaussockels nehmen.

Art. 20

Öffentlich zugänglicher Aussenraum ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Aussenraum dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsbereich, als Erschliessungsfläche für die Fussgänger sowie zur Bereitstellung von Veloabstellplätzen sowie zur Bestuhlung des Aussenbereichs. Die Aussenbestuhlung darf die Zirkulation der Fussgänger nicht behindern.

² Die Flächen sind befestigt und möglichst attraktiv zu gestalten und müssen durchgängig hindernisfrei begehbar sein. Die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Aussenraums hat den Bezug zu den angrenzenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss sowie die Anbindung des Seeland Centers und des Hochhauses an die Bielstrasse bzw. den Juraweg und an die angrenzenden Gebiete sicherzustellen.

Art. 21

Öffentlich zugänglicher Platz

¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentlich zugängliche Platz dient als öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsort sowie den im 1. Vollgeschoss angrenzenden publikumsorientierten Nutzungen zur Bestuhlung des Aussenbereichs.

² Der Platz ist attraktiv, urban, offen und hindernisfrei zugänglich zu gestalten sowie angemessen mit Bäumen und/oder Sträuchern zu begrünen und zu möblieren. Sonnensegel sind zulässig.

Art. 22

Gemeinschaftliche Grünfläche

Die im Überbauungsplan bezeichnete gemeinschaftliche Grünfläche dient als grössere Spielfläche nach Art. 46 kantonale Bauverordnung (BauV). Ausserhalb des Bereichs für die grössere Spielfläche kann sie als Kinderspielplatz oder als Frei- und Aufenthaltsfläche genutzt werden. Die Fläche ist attraktiv zu gestalten, versiegelte Flächen sind zu vermeiden.

Art. 23

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

¹ Die gemäss Art. 44 und 45 BauV geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind im halböffentlichen Aussenraum und im Bereich der gemeinschaftlichen Grünfläche (ausserhalb des Bereichs für die grössere Spielfläche) zulässig. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

² Der Bereich für die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die Fläche muss den Bewohnern zum Zeitpunkt der Realisierung der 21. Familienwohnung zur Verfügung stehen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 24

Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Einstellhalle, Anlieferung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die unterirdische Einstellhalle. Der Besucherparkplatz zum Baubereich 2 wird über den Juraweg erschlossen.

² Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die öffentliche Zugänglichkeit der Besucherparkplätze ist ganzjährig rund um die Uhr zu gewährleisten. Um den Neubau im Baubereich 3 anzubinden, kann die Einstellhalle bei Bedarf erweitert werden.

³ Der Bereich für die Anlieferung ist im Überbauungsplan bezeichnet. Die Anlieferung erfolgt innerhalb des Baubereichs und ist gut in die Aussenraum- und die Fassadengestaltung zu integrieren.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit des Langsamverkehrs zu treffen.

Art. 25

Erschliessung Langsamverkehr

Die hindernisfreie Erschliessung des Areals sowie der Anschluss an die angrenzenden Gebiete und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz der Gemeinde sind mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.

Art. 26

Auto- und Veloabstellplätze

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

² Die Autoabstellplätze für die Bewohner, Besucher, Angestellte und Kunden sind in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Die öffentlichen Parkplätze sind zu bewirtschaften und **müssen** rund um die Uhr zur Verfügung stehen.

³ Ein zusätzlicher Besucherparkplatz ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich zulässig.

⁴ Die gemäss Art. 54c der kantonalen Bauverordnung notwendigen oberirdischen Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sowie im halböffentlichen und öffentlich zugänglichen Aussenraum vorzusehen.

Art. 27

Containerabstell-
plätze

Die notwendigen gedeckten Containerabstellplätze zu den Neubauten sind innerhalb der Baubereiche oder in den Bereichen für An- und Kleinbauten anzuordnen.

6. Umwelt

Art. 28

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. 29

Entwässerung, Versi-
ckerung

¹ Verschmutzte und nicht verschmutzte Abwasser sind getrennt abzuleiten.

² Verschmutztes Abwasser ist, zum Schutz der Umwelt und insbesondere des Grundwassers, der ARA Lyss-Limpachtal zuzuleiten.

³ Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung in den Lyssbach eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

⁴ Regenabwasser von nicht oder wenig befahrenen resp. begehbaren Flächen und Dachwasser ist in der Regel wenig belastet und kann dem nicht verschmutzten Abwasser zugeordnet werden. Es ist versickern zu lassen oder über eventuell notwendige Rückhaltemassnahmen in den Lyssbach einzuleiten.

⁵ Regenabwasser von stark befahrenen Flächen ist je nach Standort (Anforderungen des Gewässer- und Bodenschutzes, zulässiger versickerungstyp) möglichst lokal zu versickern oder der ARA Lyss-Limpachtal zuzuleiten.

⁶ Das dauernde Ableiten von Grundwasser ist verboten (Grundwasserabsenkung).

Art. 30

Naturgefahren	Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.
---------------	--

7. Weitere Bestimmungen

Art. 31

Etap pierung	Im Falle einer Etappierung hat die Erweiterung des Seeland Centers im Baubereich 1 inkl. der Gestaltung des nördlich vorgelagerten öffentlich zugänglichen Platzes zwingend in der ersten Etappe zu erfolgen.
--------------	---

Art. 32

Vertragliche Sicherstellung	Soweit notwendig ist der Vollzug der UeO durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der öffentlichen Auflage sicherzustellen.
--------------------------------	--

Art. 33

Aufhebung bestehender Planungsinstrumente	Die vorliegende UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die UeO Nr. 13-2 «Bielstrasse-Walkeweg-Juraweg (Zentrum Seeland)» vom 14. April 1977 mit Änderungen vom 1. November 1978 und vom 1. November 2012.
---	---

Art. 34

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	14. Nov. bis 23. Dez. 2016
Vorprüfung vom	15. Feb. 2024 und 9. Sept. 2025

Publikation im amtlichen Anzeiger vom	... und ...
Publikation im Amtsblatt vom	... und ...
Öffentliche Auflage vom	... bis ...

Einspracheverhandlungen am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch den Grossen
Gemeinderat am ...

Die Präsidentin	Die Sekretärin
-----------------	----------------

..... Oriana Pardini	 Silvia Wüthrich
-------------------------	--------------------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Lyss,

Der Gemeindeschreiber

.....
Daniel Strub

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

Anhang 1

**Richtprojekt «Neues Seeland Center» von Burckhardt
Architektur AG und w+s Landschaftsarchitekten vom 2.
Dezember 2022: konstituierende Elemente**

5. Konstituierende Elemente

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

Städtebau

- Westseitige Ergänzung des Seeland Centers mit einem leicht versetzt auf einem viergeschossigen Sockel stehenden Hochhaus mit einer max. Gesamthöhe von 45 m.
- Zwischen der Masstäblichkeit des Einfamilienhausquartiers an der Fabrikstrasse und dem Seeland Center vermittelnder, in der Höhe zwischen 3 und 5 Geschossen gestaffelter Ersatzneubau am Juraweg 10/12.
- Komplettierung des Seeland Centers an der Ecke Bielstrasse-Walkeweg, gleichzeitig Öffnung der Fassade zum neuen Platz an der Bielstrasse und damit Schaffung einer durchgehenden Einkaufspassage durch das Seeland Center von der Bielstrasse bis zum Marktplatz.
- Öffentlicher Platz mit Baumdach an der Bielstrasse.

Identitätsbildung

- Horizontale Gliederung der Fassaden als verbindendes Element und zur Stärkung des Ensembles der drei Bauten.

Freiraumgestaltung

- Öffentlicher Vorplatz des Seeland Centers mit Baumdach mit Bezug zur Bielstrasse.
- Grosszügiger Freiraum mit öffentlichem Charakter als verbindendes Element zwischen den grossmasstäblichen drei Volumen Seeland Center, Hochhaus und Ersatzneubau Juraweg 10/12.
- Grüne Filterschicht vor der Fassade des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 und zum Juraweg.
- Gartengestaltung zur privaten Aneignung an der Nordfassade des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 mit Bezug zum Einfamilienhausquartier an der Fabrikstrasse.

Fassadengestaltung

- Die Fassadengestaltung soll dem Beurteilungsgremium 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.
- Materialisierung der Fassaden.
- Zugänge zu den Wohnungen und den übrigen Nutzungen.
- Anzahl der Bäume, Bepflanzung, Pflanzenarten.
- Oberirdische Veloabstellplätze.
- Dimensionierung, interne Organisation und oberirdische Zugänge der Einstellhalle.