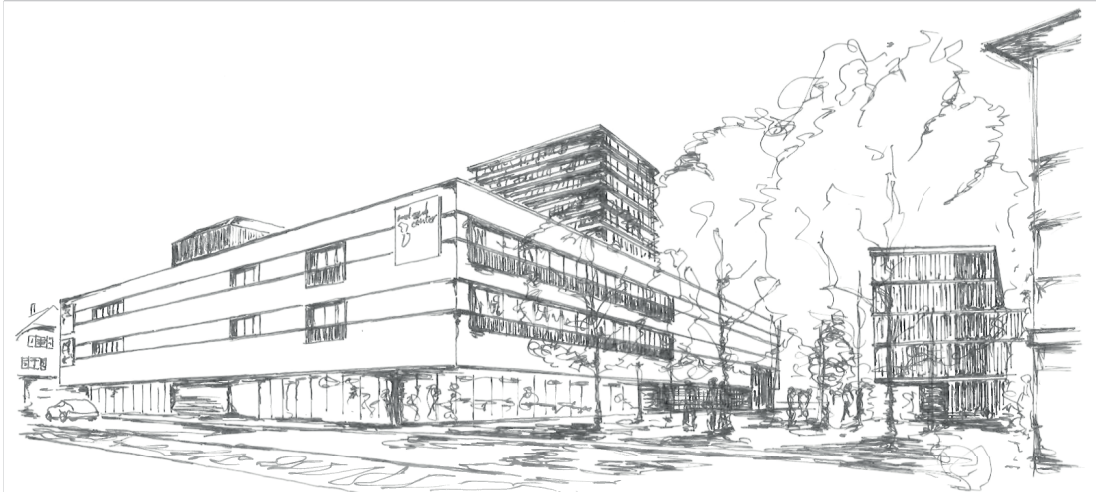


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 67 «Neues Seeland Center»



Erläuterungsbericht

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

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

Oktober 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Lyss
Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
3250 Lyss

Auftraggeberin:

Laco Real 2 AG
Seestrasse 10
9326 Horn

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geografin M.A., CAS Urban
Management
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS
ETH

*Abbildung Titelseite: Stimmungsbild
Richtprojekt (Quelle: Burckhardt + Partner AG
2022)*

Inhalt

1. Ausgangslage	6
2. Standort	6
2.1 Lage	6
2.2 Nutzung	6
2.3 Erschliessung	7
3. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Zonenplan 1 und 2, Zonenplan Naturgefahren	7
3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum	8
3.3 Richtplan Verkehr	9
3.4 Richtplan Energie	10
3.5 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	10
4. Prozess	11
5. Richtprojekt vom 2. Dezember 2022	12
5.1 Ortsbauliche Idee	12
5.2 Baugestaltung	15
5.3 Nutzung	17
5.4 Aussenräume	18
5.5 Erschliessung, Parkierung	20
6. Aufhebung UeO Nr. 13	20
7. UeO «Neues Seeland Center»	20
7.1 Zielsetzungen	20
7.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften	20
8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	26
8.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	26
8.2 Orts- und Landschaftsbild	34
8.3 Detailhandelseinrichtungen	34
8.4 Parkplatzberechnung	35
8.5 Fahrtenaufkommen	36
8.6 Lärm und Luft	38
8.7 Hochwasserschutz	38
8.8 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	39
8.9 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	39
9. Verfahren	40
9.1 Übersicht und Termine	40
9.2 Mitwirkung	41
9.3 Vorprüfung	41
9.4 Öffentliche Auflage	42
9.5 Beschlussfassung und Genehmigung	42
Anhang: Schattennachweis	43

0 Zusammenfassung

Das Areal «Neues Seeland Center» umfasst die beiden Wohngebäude Juraweg 6/8 und 10/12, das Haus Büchler sowie das Einkaufszentrum «Seeland Center». Die Grundeigentümerin Laco Real 2 AG hat das Seeland Center 2013 von der Migros-Genossenschaft Aare erworben und erneuert. Sie beabsichtigt, das Areal mit Neu- und Erweiterungsbauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche und nutzungsmässige Verdichtung angestrebt. Das Kernelement bildet dabei ein gegenüber den Strassenräumen etwas zurückversetztes Hochhaus.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, denn es entspricht dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach Innen und stärkt den Ortskern. Durch die bessere Ausnützung des Areals können bahnhofsnahe im Zentrum zahlreiche zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, ohne dass Kulturland überbaut werden muss. Ausserdem wertet das Vorhaben sowohl das «Seeland Center» als auch den Hirschenmarkt als Ladenstandorte auf und schafft an der Bielstrasse einen attraktiven, urbanen Aufenthaltsraum.

Mit der Arealentwicklung «Neues Seeland Center» wird ein zentrales Gebiet der Gemeinde erneuert und aufgewertet. Das geplante Hochhaus wird das Gesicht von Lyss verändern und massgeblich prägen. Die Anforderungen an das Vorhaben sind deshalb hoch.

Zur Sicherung der Qualität der Überbauung wurde in den Jahren 2015/16 ein Studienauftrag mit 5 eingeladenen Architekturteams und einem breit abgestützten Beurteilungsgremium durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde anschliessend unter Beizug des Beurteilungsgremiums und der Fachgruppe Ortsbild weiterentwickelt und bildete in Form eines Richtprojekts die Grundlage für den Entwurf der Überbauungsordnung (UeO).

Aufgrund der Rückmeldung der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der UeO wurde das Projekt 2018 vorläufig sistiert und als Zwischenschritt der Städtebauliche Richtplan Zentrum erarbeitet. Der behördenverbindliche Richtplan sichert eine übergeordnete Betrachtung der Zentrumsentwicklung und klärt die Frage, wo Hochhäuser und Gebäude mit mehr als 6 Vollgeschossen im Zentrum von Lyss nicht nur denkbar sondern auch wünschbar sind, in welcher Höhe sowie mit welchem Volumen. Der Richtplan macht auch Aussagen zum Areal Seeland Center.

Basierend auf den neuen Vorgaben des Städtebaulichen Richtplans Zentrum wurde das Richtprojekt Seeland Center 2022 unter Beizug des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag überarbeitet. Insbesondere wurde die Höhe des Hochhauses von ehemals max. 63 m auf max. 45 m Gesamthöhe reduziert. Das überarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende UeO.

Damit das «Neue Seeland Center» realisiert werden kann, braucht es den Ersatz der heutigen Überbauungsordnung Nr. 13 durch die vorliegende, auf den Vorgaben des Städtebaulichen Richtplans Zentrum basierenden UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center».

2.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Seeland Centers und des Bächler-Hauses erfolgt ab der Bielstrasse. Die beiden Wohnblocks werden heute prioritär über den Juraweg erschlossen. Für Fussgänger besteht zudem eine Verbindung zwischen den beiden Einkaufszentren Hirschenmarkt und Seeland Center.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.

3. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Zonenplan 1 und 2, Zonenplan Naturgefahren

Zonenplan 1

Gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Lyss gilt für das Planungsgebiet die Überbauungsordnung Nr. 13 «Zentrum Seeland» vom 14. April 1977 mit Änderungen vom 1. November 1978 und vom 18. Oktober 2012. Im Nordwesten grenzen die dreigeschossige Mischzone M3a, das Siedlungsschutzgebiet (entspricht der Baugruppe C, vgl. Ziff. 3.5) und der Walkeweg an den Planungsperimeter. Im Osten begrenzt die Bielstrasse das Planungsgebiet, im Westen der Juraweg. Im Südosten grenzen die Mischzone Kern MKa und das Ortsbildschutzgebiet an den Perimeter. Das Ortsbildschutzgebiet entspricht den Baugruppen A und B gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege (vgl. Ziff. 3.5). Der bezüglich Gebäudehöhe und -abstand respektvolle Umgang gegenüber diesen Gebieten wurde im Rahmen des Studienauftragsverfahrens und auch der nachfolgenden Überarbeitungen sichergestellt.

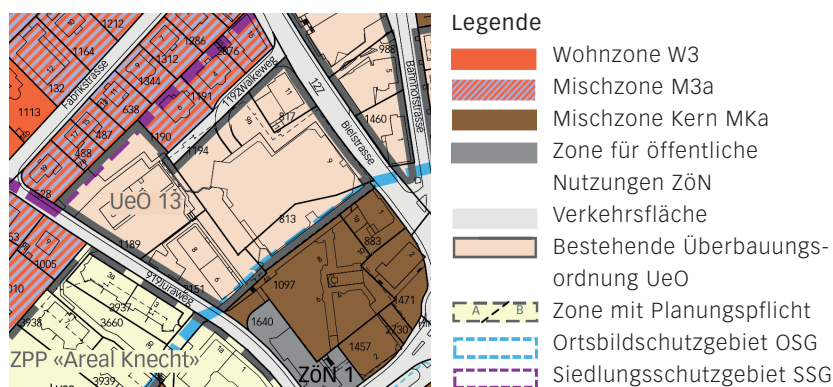


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1

Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 befindet sich mit dem Haus Bächler (Bielstrasse 11) ein erhaltenswertes Objekt im Planungsgebiet (vgl. Ziff. 3.5).



Legende

Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet (Korridor)

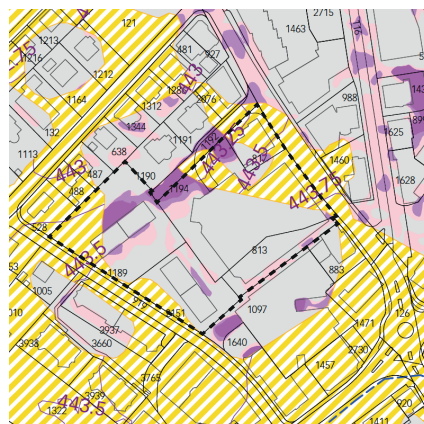
Hinweise

schützenswerte/erhaltenswerte Objekte im Bauinventar
 Bauzone
 offenes/eingedoltes Gewässer GNBE (Lage genau)

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Neues Seeland Center

Zonenplan
Naturgefahren

Gemäss dem Zonenplan Naturgefahren befindet sich das Planungsgebiet im Bereich mit Restgefährdung innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers. Die zu berücksichtigenden Hochwasserschutzkoten liegen bei 443.25 m. ü. M., 443.50 m. ü. M. und 443.75 m. ü. M. D.h. dass alle Öffnungen, insbesondere die Einstellhalleneinfahrt, über der Hochwasserschutzkote zu liegen kommen müssen.



Legende

Restgefährdung innerhalb/ausserhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers Lyssbach
 Koten Hochwasser

Hinweise

Oberflächenabfluss (Fliesstiefe in m)
 0 bis und mit 0.1
 0.1 bis und mit 0.25
 mehr als 0.25
 Baugebiet

Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan Naturgefahren mit dem Perimeter der Arealentwicklung Neues Seeland Center

3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Das Areal liegt im Übergangsbereich der Teilgebiete «Regionalzentrum» (Massnahmenblatt S3) und «Bielstrasse West» (Massnahmenblatt S8) sowie im Bereich des Massnahmenblattes S2 «Bauen im städtischen Grundgerüst». Der Städtebauliche Richtplan Zentrum legt einen Standort für ein Hochhaus (Massnahmenblatt S9), raumbildende Kanten und publikumsorientierte Nutzungen im Bereich des Areals fest und bezeichnet die Bielstrasse und den Juraweg als wichtige Fuss- und Veloverbindung. Durch das Areal verläuft zudem eine feinmaschige Wegverbindung.

Die Massnahmenblätter enthalten Vorgaben und Zielsetzungen zu den Planinhalten aber auch bezüglich der Bebauungsstruktur, der Fassadengestaltung, der Förderung einer energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise und der Gestaltung der (öffentlichen) Räume zwischen den Gebäuden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Massnahmenblatt S14 «Siedlungsökologie».

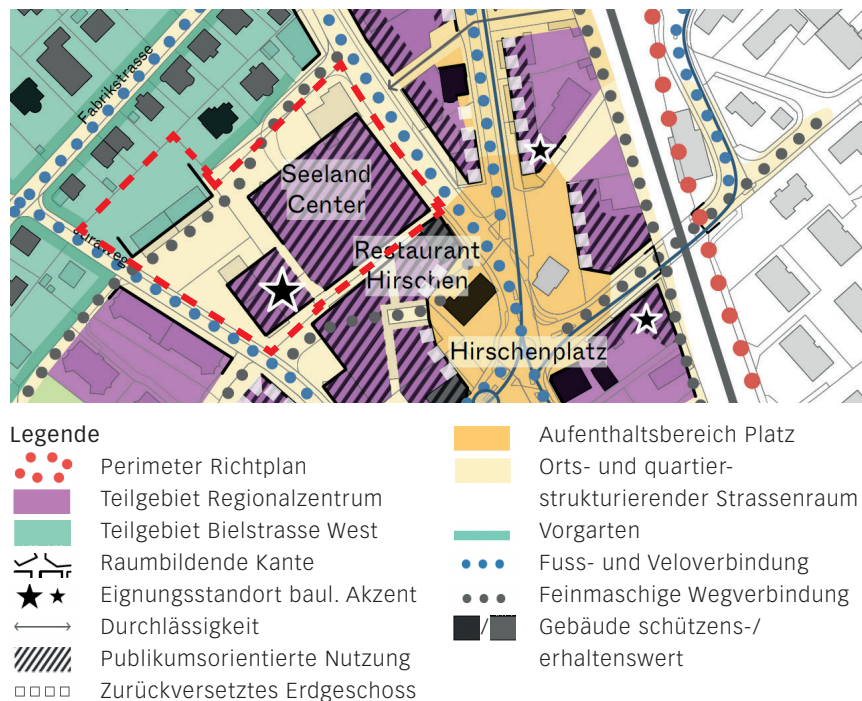


Abb. 5 Ausschnitt Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss – Richtplankarte mit dem Perimeter der Arealentwicklung Neues Seeland Center

Der Richtplan ist behördenverbindlich und damit in Planungsverfahren einerseits für die Gemeindebehörden, andererseits aber auch für den Kanton und die Region bindend. Diese Verbindlichkeit gewährleistet künftig mehr Planungssicherheit sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümerschaften. Die Inhalte sind schematisch dargestellt und sollen im Rahmen der grundeigentümergebundenen Folgeplanungen konkretisiert werden.

3.3 Richtplan Verkehr

Die beiden im Bereich des Areals «Neues Seeland Center» vorgesehenen Massnahmen des Verkehrsrichtplans aus dem Jahr 2013, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bielstrasse und die Einführung von Tempo 30, sind umgesetzt.

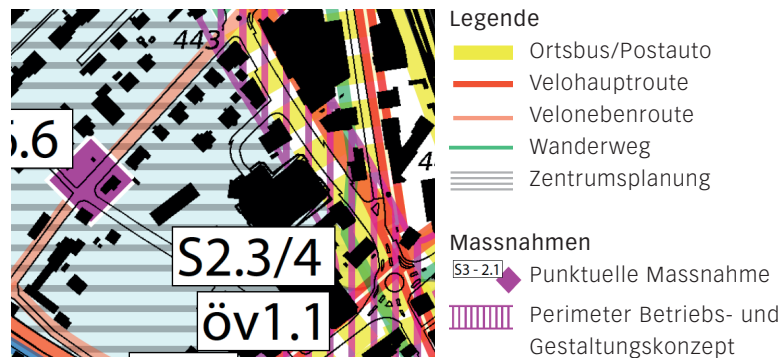


Abb. 6 Ausschnitt aus dem Richtplan Verkehr

3.4 Richtplan Energie

Der Richtplan Energie 2022 sieht für das Planungsgebiet den Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord vor. Der primäre Energieträger ist hochwertige Abwärme des GZM Extraktionswerks.

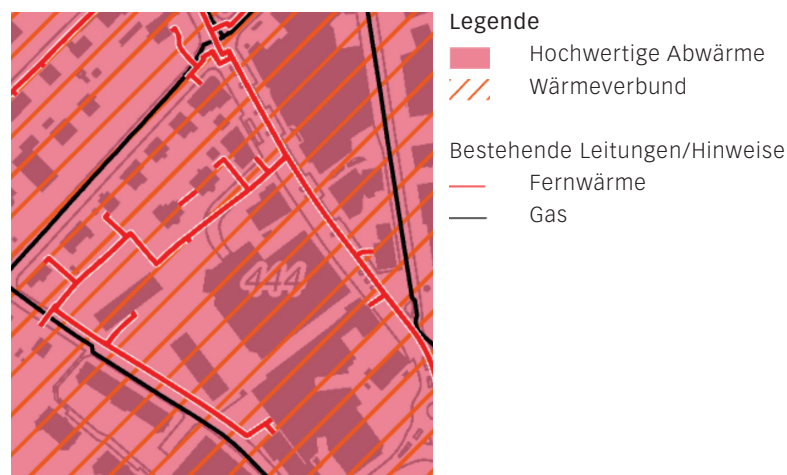


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Richtplan Energie 2022

3.5 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Lyss als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung bewertet (1. Fassung 1981). Entlang der Bielstrasse liegt das Areal im Gebiet Nr. 1 «Bebauung Hauptstrasse/Bielstrasse», welche mit dem Erhaltungsziel C bewertet ist (erhalten des Charakters). Das übrige Areal befindet sich in der Umgebungszone I «Verbaute Zwischenräume» mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften)

Kantonale
Denkmalpflege

Das Areal liegt angrenzenden an die beiden Baugruppen B «Markt- und Hirschenplatz» und C «Fabrikstrasse/Mattenweg» (vgl. Ziff. 3.1). Das Wohn- und Geschäftshaus Büchler von 1926/27 an der Bielstrasse 11 wird im Rahmen der aktuellen Teilrevision aus dem Bauinventar entlassen. Ein Ersatz des Gebäudes ist demnach ohne weitere Nachweise der Unverhältnismässigkeit des Erhalts und der Ebenbürtigkeit des Ersatzes möglich.

Im Süden grenzt die Baugruppe B, im Nordwesten die Baugruppe C an den Planungssperimeter (vgl. Abb. 7). Die Baugruppe B umfasst elf erhaltens- und schützenswerte Gebäude rund um den Hirschenplatz. In der Baugruppe C befinden sich 22 erhaltenswerte sowie ein schützenswertes Objekt. Die Baugruppe wird durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten mit zugehörigen Gärten geprägt, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts erstellt worden sind.

4. Prozess

Zur Sicherung der Qualität der Überbauung an diesem aus Sicht der Gemeinde wichtigen Ort wurde vorgängig ein Studienauftrag mit 5 Architekturteams sowie einem breit abgestützten Beurteilungsgremium durchgeführt. Nebst der Gemeinde und der Bauherrschaft waren im Beurteilungsgremium auch die Fachgruppe Ortsbild, der Ortsplaner der Gemeinde Lyss sowie externe Architekt:innen vertreten.

Aufgrund der Rückmeldung der OLK im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der UeO wurde das Projekt 2018 vorläufig sistiert und als Zwischenschritt der Städtebauliche Richtplan Zentrum erarbeitet. Der behördenverbindliche Richtplan sichert eine übergeordnete Betrachtung der Zentrumsentwicklung und klärt die Frage, wo Hochhäuser und Gebäude mit mehr als 6 Vollgeschossen im Zentrum von Lyss nicht nur denkbar sondern auch wünschbar sind, in welcher Höhe sowie mit welchem Volumen. Der Richtplan definiert die möglichen Standorte für hohe Häuser und Hochhäuser abschliessend und macht auch Aussagen zum Areal Seeland Center.

Basierend auf den neuen Vorgaben des Städtebaulichen Richtplans Zentrum wurde das Richtprojekt Seeland Center 2022 im Rahmen eines Werkstattprozesses und unter Beizug des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag 2015/16 überarbeitet. Mit diesem Vorgehen wurden die Kontinuität im Projekt sichergestellt und der Anforderung aus dem Städtebaulichen Richtplan Zentrum, wonach für die Realisierung eines Hochhauses ein qualitätssicherndes Verfahren nach SIA 142 oder 143 durchgeführt werden muss, Rechnung getragen. Im Rahmen der Überarbeitung wurde insbesondere die Höhe des Hochhauses von ehemals max. 63 m auf neu max. 45 m Gesamthöhe reduziert. Das überarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende UeO.

5. Richtprojekt vom 2. Dezember 2022

Das überarbeitete Richtprojekt und die im Rahmen des Werkstattprozesses vorgenommenen Anpassungen sind im Schlussbericht zum Werkstattprozess vom Dezember 2022 dokumentiert.



Abb. 8 Stimmungsbild, Blick vom Juraweg (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Oktober 2022)

5.1 Ortsbauliche Idee

Städtebauliche
Situation

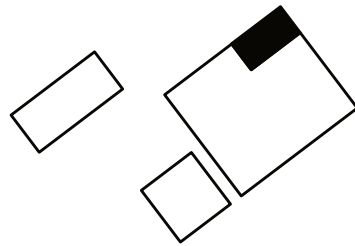
Das Planungsgebiet liegt am Kreuzungspunkt der drei Hauptachsen Bielstrasse/Hauptstrasse, Bahnhofstrasse und Aarbergstrasse/Bürenstrasse. Zum Hirschenplatz hin orientieren sich in erster Linie ältere, teilweise historische Gebäude. Dahinter befinden sich in zweiter Reihe die beiden Einkaufszentren Hirschenmarkt und Seeland Center. Zusammen mit den Neubauten entlang des Marktplatzes und der Bielstrasse sowie dem Bahnhof bilden sie den urbanen, dichten Kern von Lyss. Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend befinden sich kleinmassstäblichere Wohnquartiere.



Abb. 9 Schwarzplan von Lyss mit dem Dorfzentrum (rot)

Ortsbauliche Idee Das Richtprojekt sieht vor, das Areal mit den nachfolgend beschriebenen drei Interventionen zu entwickeln.

Ergänzung Ecke
Seeland Center



An der Ecke Walkeweg/Bielstrasse wird das Seeland Center baulich komplettiert und mit einem grosszügigen, urbanen Vorplatz versehen, der zur Aufwertung der Bielstrasse beiträgt. Die Ecke bildet das neue Gesicht des Seeland Centers mit einem öffentlichen Platz. Für die Komplettierung des Seeland Centers muss das Büchlerhaus (Bielstrasse 11) abgebrochen werden.

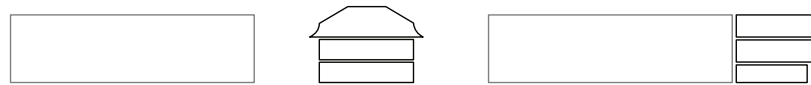
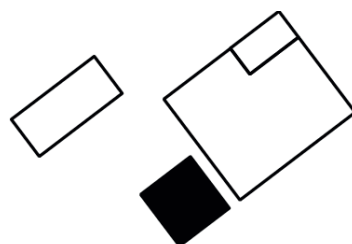


Abb. 10 Schematische Ansicht der Ecke Walkeweg/Bielstrasse im alten Zustand mit Büchlerhaus und dem neuen Zustand mit Erweiterung des Seeland Centers (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Oktober 2022)

Im Rahmen des Studienauftrags wurde der Erhalt der Liegenschaft geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass das Gebäude im Kontext der Neubebauung des Areals nicht bestehen kann. Der Abbruch ermöglicht die Freispielung eines öffentlich zugänglichen Platzes sowie die Ergänzung des Seeland Centers mit publikumsorientierten Nutzungen. Gegenüber heute kann dadurch eine neue Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum und damit ein deutlicher Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen werden. Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich Walkeweg wird auch der Aussenraum der schützens- und erhaltenswerten Bauten im angrenzenden Siedlungsschutzgebiet Fabrikstrasse aufgewertet. Zudem werden mit der Öffnung der Fassade am Walkeweg die Zugänglichkeit zum Seeland Center sowie die Verknüpfung mit dem übergeordneten Langsamverkehrsnetz verbessert.

Hochhaus



Ein viergeschossiger Sockelbau schliesst mit geringem Abstand an die Rückseite des Seeland Centers an und verlängert die bestehende Passage zwischen Hirschenmarkt und Seeland Center.

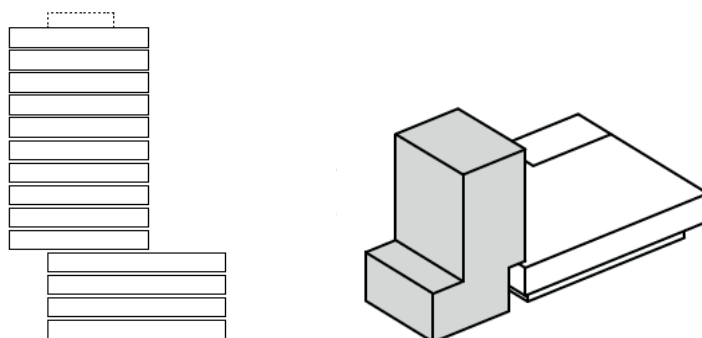
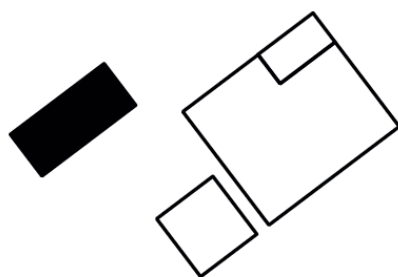


Abb. 11 Schematische Ansicht des Hochhauses mit Sockel und des Seeland Centers
(Quelle: Burckhardt + Partner AG, Oktober 2022)

Zwischen dem Seeland Center und dem Sockel wird ein Zwischenraum ausgebildet, der als Durchgangs- und Eingangsbereich des Neubaus genutzt wird. Die Höhe des Sockels orientiert sich an den umgebenden Wohnbauten. Die flachen Bauten des Seeland Centers, des Sockelbaus und des Hirschenmarkts bilden die Basis für die Verankerung des 45 m hohen Hochhauses. Von der Bielstrasse aus betrachtet steht es in der zweiten Reihe und ordnet sich so in den ortsbaulichen Kontext ein. Durch das Verschieben des Hochhauses über den Sockel und das Seeland Center wird einerseits eine Verbindung zum Seeland Center und andererseits der notwendige Raum für einen adäquaten Massstabssprung zum Wohnquartier geschaffen.

Ersatzneubau
Juraweg 10/12



Der grosszügige, begrünte Aussenraum zwischen dem Sockelbau und dem Ersatzneubau Juraweg 10/12 schafft den Übergang von den grossen Gebäudevolumen des erweiterten Seeland Centers zum angrenzenden Wohnquartier.

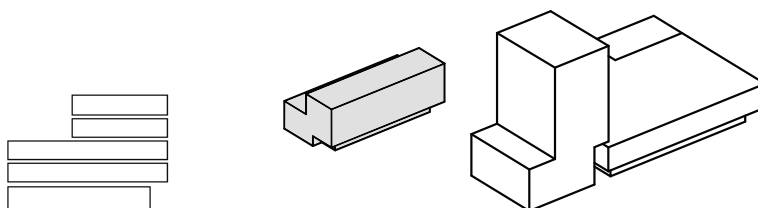


Abb. 12 Schematische Ansicht des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 (grau), des Hochhauses und des Seeland Centers (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Oktober 2022)

Der Neubau am Juraweg dient als Vermittler zwischen dem kleinmassstäblichen Quartier an der Fabrikstrasse und dem grossmassstäblichen Seeland Center. Er definiert mit seiner dreigeschossigen Nordseite den begrünten Zwischenraum zu den Wohnhäusern an der Fabrikstrasse. Zur Südseite erscheint das Gebäude fünfgeschossig und definiert zusammen mit dem Sockelbau des Turms den grosszügigen Grünraum. Der gegenüber dem Richtprojekt 2017 vergrösserte Rücksprung des Attikageschosses nimmt mehr Rücksicht auf die ortsbauliche Situation an der Fabrikstrasse und lässt die Stirnfassade sowie das gesamte Volumen filigraner erscheinen.

Das Gebäude Juraweg 10/12 soll zusammen mit dem Seeland Center und dem Hochhaus als Teil des Ensembles als Grossvolumen gelesen werden. Entsprechend wird die Setzung am Seeland Center ausgerichtet. Dadurch wird zudem ein Versatz im öffentlichen Raum generiert, der für die Aussenraumgestaltung als wichtig erachtet wird. Ein visueller Durchschuss von der Bielstrasse zum Juraweg wird so verhindert. Eine grüne Filterschicht schützt die Wohnungen im Erdgeschoss vor Einblicken und führt den Langsamverkehr abgerückt von der Fassade.

5.2 Baugestaltung

Die Neubauten und insbesondere auch das Hochhaus zeichnen sich durch eine schlichte Geometrie und Gestaltung sowie eine sorgfältige Einordnung in das Siedlungsgefüge aus. Durch die Öffnung des Seeland Centers an der Ecke Walkeweg/Bielstrasse und der hier bis in den öffentlichen Raum greifenden publikumsorientierten Nutzung erhält die Überbauung an der Bielstrasse ein neues, attraktives Gesicht mit einem klaren Bezug zu Lyss. Die Komplettierung der Gebäudeecke des Seeland Centers verstärkt dessen urbane Form und das Erscheinungsbild.

Das Ensemble der drei Gebäude soll mit einer einheitlichen Konzeption der Fassadengestaltung gestärkt werden. Trotz ihrer unterschiedlichen Funktion gehören die drei Gebäude im Ausdruck zusammen. Die Horizontale Schichtung der Fassade des Seeland Centers soll als verbindendes Element für die beiden Neubauten übernommen und dadurch das Ensemble der drei Grossformen gestärkt werden. Die Schichtung ermöglicht eine relativ freie Anordnung der Fensteröffnungen und erlaubt auch das Anbringen von versetzten Gestaltungselementen oder PV-Elementen sowie von Fassadenbegrünungen. Unterschiede wird es in der Materialisierung der Fassaden geben.

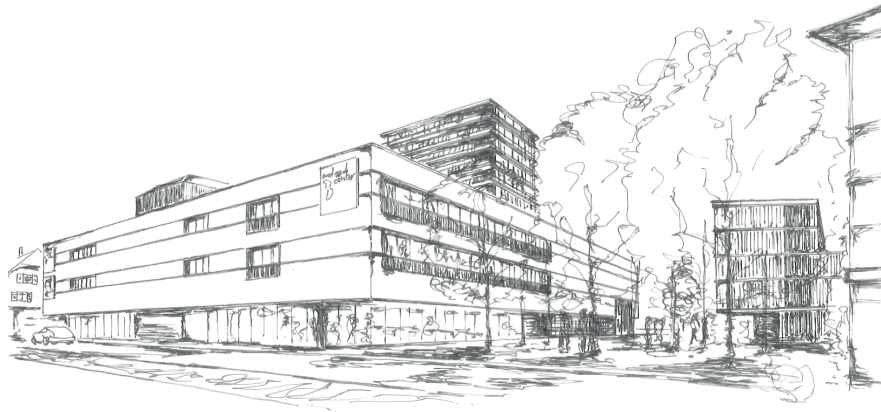


Abb. 13 Stimmungsbild an der Bielstrasse (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Dezember 2022)

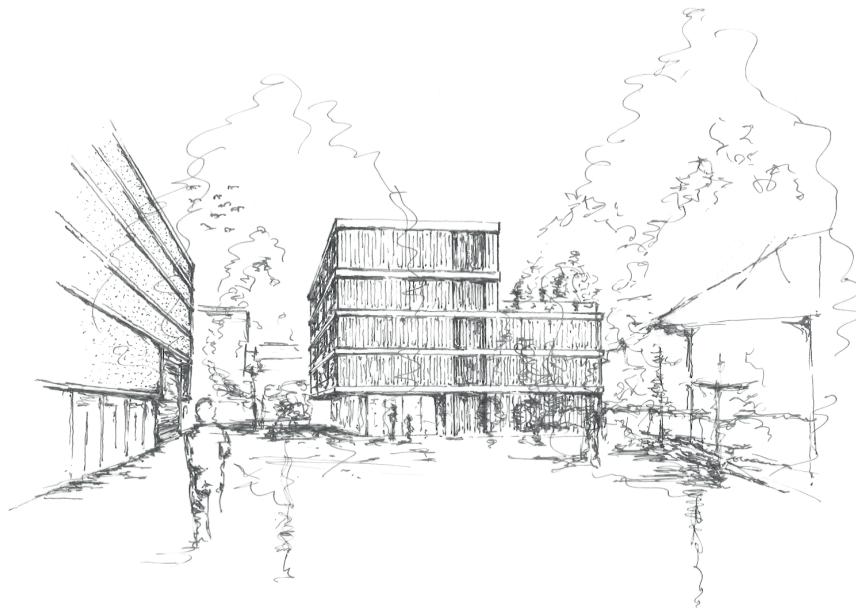


Abb. 14 Stimmungsbild, Blick von der Bielstrasse ins Areal (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Dezember 2022)



Abb. 15 Stimmungsbild, Blick vom Juraweg (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Dezember 2022)

5.3 Nutzung

Verkaufsnutzung

Seeland Center

Der Hirschenmarkt und das Seeland Center werden als umfassende Verkaufsinfrastruktur verstanden, die durch die Schaffung des neuen Durchgangs durch das Seeland Center zum Bahnhof zu einer fussläufigen Einkaufspassage aufgewertet wird. Die ergänzte Gebäudeecke des Seeland Centers soll einer publikumsorientierten Nutzung wie beispielsweise einem Café oder Restaurant dienen.

Wohnen

Auf dem Areal sollen ca. 118 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden.

Sockelbau

Im Sockelbau des Turms sollen Kleinwohnungen erstellt werden. Denkbar wären hier auch Alterswohnungen bzw. Wohnen mit Service. Das Erdgeschoss kann sowohl für dem Wohnen angegliederte Gemeinschaftsräume als auch für eine öffentliche (Gastronomie-)Nutzung vorgesehen werden. Wichtig ist, dass zwischen den Erdgeschossnutzungen und dem Aussenraum mindestens ein optischer Bezug geschaffen wird.

Hochhaus

Im Hochhaus sollen 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Alle Wohnungen verfügen über eine schöne Aussicht, wobei die meisten Wohnungen über Eck organisiert sind und deshalb über eine Aussicht von 270° verfügen.

Neubau Juraweg

Im Neubau am Juraweg werden ebenfalls 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Im Erdgeschoss des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 sind Atelier- oder Maisonettewohnungen denkbar, die auf die Lage am gemeinschaftlichen Aussenraum reagieren. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zudem über einen privaten Aussenraum an der Nordfassade.

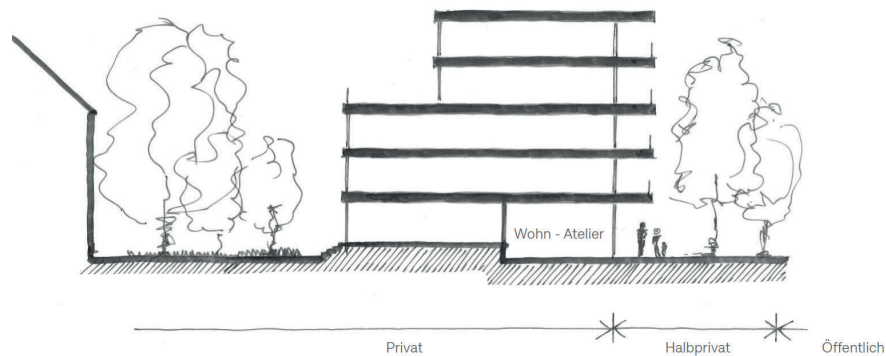


Abb. 16 Schnitt durch das Gebäude am Juraweg 10/12 (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Dezember 2022)

Ergänzung Seeland Center

In den Obergeschossen der Ergänzung des Seeland Centers am Walkeweg sollen Kleinwohnungen, z.B. für Studenten angeboten werden. Die Flächen können bei Bedarf aber auch als Erweiterungsflächen des Seeland Centers oder für Büros genutzt werden.

5.4 Aussenräume

Durch die Nutzungskonzentration im Hochhaus kann auf der Rückseite des Seeland Centers ein grosszügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Aussenraum freigespielt werden. Der neue öffentliche Platz an der Ecke Walkeweg/ Bielstrasse gibt der Überbauung aber auch der umgestalteten Bielstrasse ein neues Gesicht. Der private, Richtung Fabrikstrasse orientierte Aussenraum des Neubaus am Juraweg komplettiert das Angebot.



Abb. 17 Freiraumkonzept (Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Dezember 2022)

Der Freiraum soll insgesamt einen öffentlichen, gemeinschaftlich nutzbaren Charakter erhalten. In diesem Zusammenhang sind auch die Ateliers im Erdgeschoss des Gebäudes Juraweg 10/12 zu verstehen. Mit etwas Abstand zum Gebäude sind am Juraweg 10/12 zwei Grünelemente geplant, die einen Filter zwischen den Atelier-Wohnungen und dem öffentlichen Freiraum schaffen und mit Kinderspielplätzen kombiniert werden können. Eine ähnliche Situation mit Grünfilter entsteht am Juraweg. Die dazwischen liegende Fläche soll frei bleiben, um den grossen Volumen den nötigen Platz zu verschaffen. Ein Teil dieser Fläche wird mit Rasen als grössere Spielfläche dienen. Die Gebäudevorzonen sind befestigt und können so für die Aussenbestuhlung, für Hauszugänge und Veloabstellplätze genutzt werden.

An der Bielstrasse ersetzt das Baumdach das Volumen des Büchlerhauses und dient gleichzeitig als schattenspendender öffentlicher Aussenraum, der durch eine entsprechende Erdgeschossnutzung im Seeland Center bespielt werden kann. Es entsteht eine stimmungsvolle Abfolge von Raumsequenzen durch das Areal. Die einzelnen Teilräume sind atmosphärisch unterschiedlich und ihrem unmittelbaren Umfeld entsprechend logisch gelöst. Nördlich des Gebäudes Juraweg 10/12 soll eine Gartengestaltung, die durch die Bewohnerschaft der Erdgeschosse angeeignet werden kann, den Übergang zu den angrenzenden Häusern an der Fabrikstrasse schaffen.

Die gemäss Art. 45 BauV geforderten Kinderspielplätze können im Bereich des Neubaus Juraweg 10/12 und angrenzend an die grössere Spielfläche angeboten werden. Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche können mit den Balkonen abgedeckt werden.

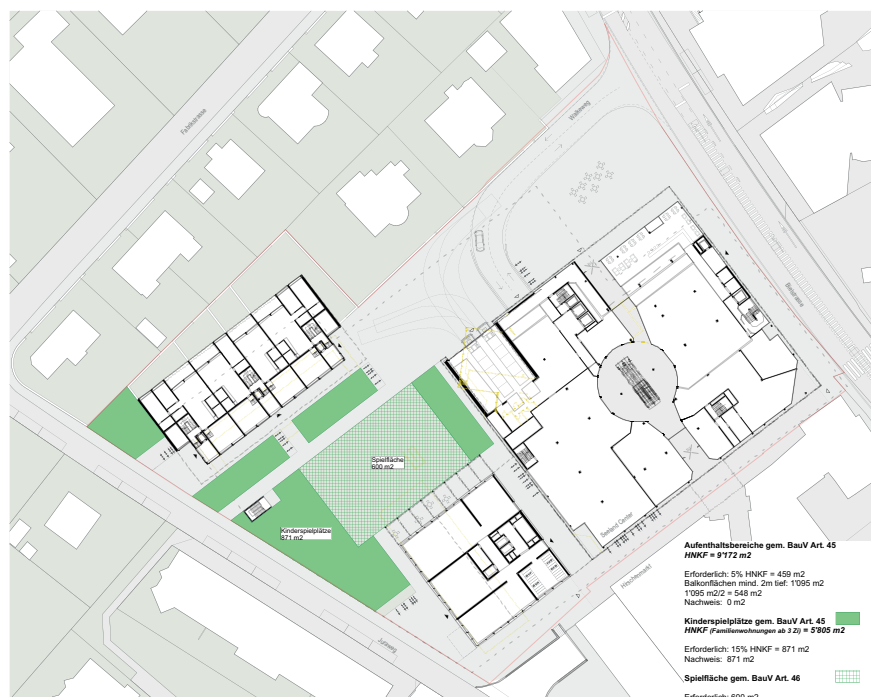


Abb. 18 Schematische Darstellung der grösseren Spielfläche, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Quelle: Burckhardt Architektur AG, November 2024)

5.5 Erschliessung, Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt nach wie vor ab der Bielstrasse und über den Walkeweg in die Einstellhalle. Die Erschliessung für den Langsamverkehr wird durch die Öffnung des gesamten Areals, die Schaffung eines neuen Zugangs zum Seeland Center sowie der flächigen Querungsmöglichkeit der umgestalteten Bielstrasse insgesamt verbessert. Mit Ausnahme eines behindertengerechten Parkplatzes am Juraweg vor dem Hochhaus wird auf die Schaffung oberirdischer Parkplätze im Areal verzichtet, die Parkierung soll unterirdisch stattfinden.

Die Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Hauszugänge sowie unterirdisch in der Einstellhalle geplant.

6. Aufhebung UeO Nr. 13

Die Überbauungsordnung Nr. 13 «Zentrum Seeland» vom 14. April 1977 mit Änderungen vom 1. November 1978 und vom 1. November 2012 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und wird deshalb durch die vorliegende UeO Nr. 67 ersetzt.

7. UeO «Neues Seeland Center»

7.1 Zielsetzungen

Mit der vorliegenden UeO werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine verdichtete Arealentwicklung mit einem Hochhaus sowie einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung zu realisieren.

7.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Der Überbauungsplan definiert den Wirkungsbereich der UeO, die Baubereiche und Baulinien, die Aussenräume sowie die Erschliessung.

Die Überbauungsvorschriften (UeV) fixieren die rechtlichen Rahmenbedingungen der im Überbauungsplan definierten Elemente und halten weitere Bestimmungen bezüglich Art und Mass der Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie Umwelt fest.

7.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung
(Art. 5 UeV)

Die Nutzungsart wird pro Baubereich definiert.

Baubereich 1 «Seeland Center»	Im Baubereich 1, dem Seeland Center, sind Verkaufs-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Wohnnutzungen zulässig, wobei Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Das Erdgeschoss soll wie heute ausschliesslich öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen dienen. Im Bereich der Ergänzung des Seeland Centers am Walkeweg werden die Nutzungen im Erdgeschoss auf publikumsorientierte Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum beschränkt. Denkbar sind hier z.B. ein Bistro, ein Café oder ähnliches. Mit dieser Bestimmung werden die öffentliche Zugänglichkeit und die Bespielung des neuen öffentlichen Platzes sichergestellt.
Baubereich 2 «Sockelbau»/ Baubereich «Hochhaus»	Im Sockelbau und im Hochhaus sind Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Gastronomie zulässig. Um den Bezug zum Aussenraum sicherzustellen sind im Erdgeschoss nur Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliches sowie Gemeinschaftsräume zulässig.
Baubereich 3 «Wohnhaus Juraweg»	Im Neubau am Juraweg sind nur Wohnnutzungen nach den Bestimmungen des Baureglements zulässig. Mit dieser Bestimmung ist auch die Realisierung eines bestimmten Anteils an stillem Gewerbe wie z.B. Coiffeur, Schneider- oder Künstlerateliers, Quartiergeschäfte, Arztpraxen etc. möglich. Solche Nutzungen sind insbesondere im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gegenüber dem halböffentlichen Aussenraum denkbar.
Baulinien (Art. 6 UeV)	Die Baulinien mit Anbaupflicht sind Gestaltungsbaulinien nach Art. 96b BauG, an die gebaut werden muss. Die Festlegung dieser Baulinien garantiert eine durchgehende Fassadenflucht. In den Baubereichen 1 und 3 werden Baulinien für das 1. Vollgeschoss festgelegt und damit der Rücksprung des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) gegenüber den darüber liegenden Vollgeschossen sichergestellt. Im Baubereich 1 darf trotz der dort geltenden Baulinie mit Anbaupflicht auch noch das 2. Vollgeschoss zurückversetzt werden. Im Baubereich 3 wird zusätzlich noch eine Baulinie für das 4. und 5. Vollgeschoss festgelegt. Damit wird der Rücksprung dieser Geschosse gegenüber dem Wohnquartier an der Fabrikstrasse sichergestellt.
Mass der Nutzung (Art. 7 UeV Abs. 1 und 2)	Art. 7 UeV legt das minimale und maximale Nutzungsmass mittels Vorgabe der oberirdischen Geschossfläche (GfO) fest, wobei zur Sicherung einer gesamtheitlichen Überbauung des Areals in jedem Zwischenzustand nachgewiesen werden muss, dass die minimale und maximale GfO im Endzustand eingehalten werden kann. Die minimale GfO wird mit der Ergänzung des Seeland Centers und dem Bau des Hochhauses erreicht. Die Geschossfläche der unterirdischen Bauten wird nicht beschränkt. Eine allfällige Erweiterung der Einstellhalle muss mindestens die Grenz- und Strassenabstände gemäss Baureglement der Gemeinde Lyss einhalten (Art. 11 ueV).

Massgebendes Terrain (Art. 7 UeV Abs. 3)	Das massgebende Terrain wird mit der vorliegenden UeO pro Baubereich festgelegt und entspricht den massgebenden Hochwasserschutzkoten gemäss Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lyss. Für die Neubauten ist der Hochwasserschutz damit gewährleistet. Das bestehende Seeland Center und die Einstellhalle werden bereits heute mit mobilen Hochwasserschutzmassnahmen geschützt (vgl. Hochwasserschutzkonzept vom 25.07.2013).
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 8 UeV Abs. 1 und 2)	Art. 8 UeV regelt – basierend auf dem Richtprojekt – die Erstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche. Diese umfassen nebst technisch und funktional bedingten Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle auch Geräteboxen u.ä. im privaten Aussenraum sowie Pergolen und Sonnensegel im an den Baubereich 2 angrenzenden halböffentlichen Aussenraum sowie im Bereich des öffentlichen Platzes. Damit soll verhindert werden, dass die Gestaltung, die Funktionalität und die Aufenthaltsqualität des Aussenraums durch solche Bauten und Anlagen beeinträchtigt wird.
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 8 UeV Abs. 3)	Das Richtprojekt sieht bei den Neubauten eingezogene Loggien und keine vorspringenden Balkone vor. Entsprechend werden über die Baubereiche hinausragende Balkone ausgeschlossen.
Baubereiche für An- und Kleinbauten (Art. 9 UeV)	Für die gem. Richtprojekt geplanten An- und Kleinbauten werden im Überbauungsplan Bereiche festgelegt, in welchen gedeckte Veloabstellplätze, der Einstellhallenaufgang und Containerabstellplätze erstellt werden dürfen.
Überdachung Hirschenmarkt (Art. 10 UeV)	Die Überdachung der Passage zwischen dem Hirschenmarkt und dem Seeland Center soll mindestens in der heutigen Abmessung bestehen bleiben. Zudem soll ein späterer Ersatz ermöglicht werden. Die Überdachung wird mit einem entsprechenden Bereich im Überbauungsplan sowie einer Bestimmung in Art. 10 UeV geregelt.

7.2.2 Baugestaltung

Allgemeine Gestaltungsvorschriften (Art. 13 UeV)	Das Richtprojekt der Burckhardt + Partner AG vom 02.12.2022 illustriert die Bebauungsidee. Mit der Verankerung des Richtprojekts in Art. 13 UeV wird gewährleistet, dass die gebietsübergreifende Bebauungsidee bis und mit Baubewilligung dem Richtprojekt entspricht. Im Dossier zum Richtprojekt sind die verbindlichen konstituierenden Elemente aufgeführt, die in der weiteren Bearbeitung zwingend berücksichtigt werden müssen. Die im Richtprojekt als orientierend definierten Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.
Fassadengestaltung (Art. 14 UeV)	Der Fassadengestaltung kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie wesentlich zum Erscheinungsbild der Bauten und deren Bezug zum angrenzenden Aussenraum beiträgt. Die horizontale Gliederung der Fassaden bildet das verbindende Element der drei Gebäude und ist ein verbindliches konstituierendes Element des Richtprojekts.



Abb. 19 Stimmungsbilder der drei Gebäude mit horizontal gegliederten Fassaden (Quelle: Burckhardt + Partner AG, Dezember 2022)

Insbesondere für die Fassaden im 1. Vollgeschoss (Erdgeschossfassaden) werden deshalb detaillierte Bestimmungen festgelegt, die u.a. den Anteil verglasteter Flächen regeln. Zudem wird festgehalten, dass die Fassadengestaltung vor dem Start des Baubewilligungsverfahrens (unter Berücksichtigung der verbindlichen konstituierenden Elemente) einem Fachgremium, bestehend entweder aus dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags oder der Fachgruppe Ortsbild zur Beurteilung vorzulegen ist. Damit wird die eine qualitätvolle Gestaltung sichergestellt.

Dachgestaltung
(Art. 15 UeV)

Im Wirkungsbereich der UeO sind nur Flachdächer zulässig, wobei alle nicht begehbaren Flachdächer extensiv begrünt werden müssen. Eine Kombination von Solaranlagen und begrünten Dächern ist möglich.

Technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Lüftungen dürfen die pro Baubereich festgelegte maximale Gesamthöhe um nicht mehr als 3.0 m überragen.

7.2.3 Aussenraumgestaltung

Gesamtgestaltung
Aussenraum
(Art. 16 UeV)

Es ist ein zusammenhängender, von Fassade zu Fassade gestalteter Aussenraum zu schaffen. Der Aussenraum zeichnet sich in erster Linie durch seine Durchlässigkeit aus. Zäune und andere arealtrennende Elemente im öffentlichen und halböffentlichen Aussenraum sind nicht zulässig. Die im Richtprojekt entsprechend definierten Elemente der Aussenraumgestaltung sind verbindlich.

Privater
Aussenraum (Art.
18 UeV)

Der private Aussenraum dient ausschliesslich den im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) direkt anstossenden Wohnungen und kann als Garten oder Aufenthaltsfläche genutzt werden. In diesem Bereich sind Abgrenzungen z.B. mit Hecken zulässig, sofern sie Teil des Umgebungsgestaltungskonzepts sind.

Halböffentlicher
Aussenraum
(Art. 19 UeV)

Der halböffentliche Aussenraum übernimmt vielfältige Funktionen. Er dient den Bewohnenden als Spiel- und Aufenthaltsfläche, den angrenzenden Erdgeschossnutzungen für die Auslage und Aussenbestuhlung, der Erschliessung und der Anlieferung, als Notzufahrt sowie für die Bereitstellung der oberirdischen Veloabstellplätze und einem Besucherparkplatz. Wichtig ist, dass die Flächen durchgängig hindernisfrei begehbar sind.

An die Gestaltung des an den Baubereich 2 angrenzenden Aussenraums werden besondere Anforderungen gestellt, da er Bezug zu den Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschossnutzungen) im Hochhaus nehmen soll. Diese Bestimmung soll zur städtebaulichen Integration des Hochhauses beitragen.

Öffentlich zugänglicher Aussenraum (Art. 20 UeV) Der öffentlich zugängliche Aussenraum dient in erster Linie als Begegnungs- und Aufenthaltsbereich sowie der Erschliessung für die Fussgänger und zur Bereitstellung von Veloabstellplätzen. Zudem kann dieser Bereich für die Aussenbestuhlung genutzt werden, wenn dadurch die Fussgänger nicht behindert werden. Auch der öffentlich zugängliche Aussenraum soll durchgehend hindernisfrei begehbar sein und den Bezug zu den Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschossnutzungen) sowie die Anbindung des Seeland Centers an die verkehrsberuhigte Bielstrasse, den Juraweg und die angrenzenden Gebiete sicherstellen.

Öffentlich zugänglicher Platz (Art. 21 UeV) Dieser, der Ergänzung des Seeland Centers vorgelagerte Platz, bildet das neue Gesicht des Seeland Centers und soll entsprechend sorgfältig gestaltet und durch die Nutzung im angrenzenden Erdgeschoss bespielt werden.

Gemeinschaftliche Grünfläche (Art. 22 UeV) Diese Fläche wird den Bewohnenden als Spiel- und Aufenthaltsfläche zur Verfügung gestellt. In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich dient sie als grössere Spielfläche gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung. Ausserhalb des Bereichs für die grössere Spielfläche kann sie als Kinderspielplatz oder Aufenthaltsbereich genutzt werden. Versiegelte Flächen sind in diesem Bereich zu vermeiden.

Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielfläche
 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze, grössere Spielfläche (Art. 23 UeV) Aufgrund der grossen Anzahl der Wohnungen resultiert eine relativ grosse Fläche bereitzustellender Aufenthaltsflächen und Kinderspielplätze gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung. Die grössere Spielfläche und die Kinderspielplätze werden sowohl im halböffentlichen Aussenraum als auch in der gemeinschaftlichen Grünfläche (ausserhalb des Bereichs für die grössere Spielfläche) angeboten. Die geforderten Aufenthaltsbereiche können mit den Balkonen abgedeckt werden (vgl. Abb. 18).

Die grössere Spielfläche im Umfang von 600 m² ist in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich in der gemeinschaftlichen Grünfläche zu realisieren.

7.2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Individualverkehr, Einstellhalle, Anlieferung (Art. 24 UeV)	Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär ab der Bielstrasse. Die Verkehrssicherheit im Bereich der Anlieferung und der Zufahrt zur Einstellhalle wird mit der Erstellung eines Trottoirs gewährleistet.¹ Die Massnahme muss im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. In der bestehenden Einstellhalle stehen grundsätzlich genügend Parkplätze zur Verfügung. Bei Bedarf kann die Einstellhalle jedoch erweitert werden um das Wohnhaus am Juraweg anzubinden. Um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten, muss die Anlieferung innerhalb des Gebäudes erfolgen.
Erschliessung Langsamverkehr (Art. 25 UeV)	Im Rahmen der Arealentwicklung soll die Durchgängigkeit des Areals für den Langsamverkehr sowie die Anbindung an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz verbessert werden. Die Überbauung soll durchgängig hindernisfrei begehbar sein.
Auto- und Veloabstellplätze (Art. 26 UeV)	Die Berechnung der für die neuen Nutzungen notwendigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung. Mit Ausnahme eines Besucherparkplatzes zum Hochhaus müssen sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle untergebracht werden. Die öffentlichen Parkplätze in der Einstellhalle müssen bewirtschaftet werden und ganzjährig rund um die Uhr öffentlich zugänglich sein. Gedeckte oberirdische Veloabstellplätze sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Weitere gedeckte Veloabstellplätze werden innerhalb der Baubereiche und in der Einstellhalle bereitgestellt. Offene Veloabstellplätze sind zudem im halböffentlichen und öffentlich zugänglichen Aussenraum zulässig.
Containerabstellplätze (Art. 27 UeV)	Das Richtprojekt sieht vor, die Container innerhalb der Baubereiche resp. in der Einstellhalle oder gedeckt in den dafür im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

7.2.5 Umwelt

Energie- und Wärmeversorgung (Art. 28 UeV)	Es ist vorgesehen, die Überbauung an den Wärmeverbund Lyss Nord anzuschliessen (vgl. Ziff. 3.4).
Entwässerung, Versickerung (Art. 29 UeV)	Gemäss der Versickerungskarte des kantonalen Geoportals liegt das Areal in einer gut durchlässigen Versickerungszone. Die Entwässerung und Versickerung wird in den Überbauungsvorschriften detailliert geregelt.

1 Kontextplan AG (November 2024): Lyss UeO Seeland Center. Mobilität und Verkehr.

Naturgefahren
(Art. 30 UeV)

Das Areal liegt teilweise im Gebiet mit Restgefährdung durch Überschwemmung (vgl. Ziff. 3.1). Die Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

7.2.6 Weitere Bestimmungen

Etap pierung
(Art. 31 UeV)

Eine etappierte Realisierung der Überbauung ist grundsätzlich möglich. Im Falle einer Etappierung muss jedoch die Erweiterung des Seeland Centers inklusive dem öffentlich zugänglichen Platz zwingend in der ersten Etappe realisiert werden.

8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

8.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

8.1.1 Art. 22 BauV «Hochhäuser»

Art. 22 Abs. 1
BauV

Standorteignung, Bau- und Aussenraumgestaltung

Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauV setzt die Realisierung eines Hochhauses einen unter Berücksichtigung eines regionalen Betrachtungsperimeters geeigneten Standort voraus. Zusammen mit einer sorgfältigen Bau- und Aussenraumgestaltung soll die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden:

¹Die Erstellung eines Hochhauses setzt einen geeigneten Standort und eine sorgfältige Gestaltung des Baus und seiner Umgebung voraus. Die Standorteignung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sind in einem regionalen Betrachtungsperimeter nachzuweisen.

^{1a}Als regionaler Betrachtungsperimeter gilt mindestens der Bereich, von dem aus ein Hochhaus optisch in Erscheinung tritt.

^{1b}Die sorgfältige Gestaltung eines Hochhauses und seiner Umgebung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan oder einer vergleichbaren Dokumentation nachzuweisen.

Die Abwägungen im Zusammenhang mit Art. 22 Abs. 1 BauV sind im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Richtplans Zentrum und unter Beizug der massgeblichen kantonalen Stellen (insbesondere der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) erfolgt. Gestützt darauf wurden die möglichen Standorte für hohe Häuser und Hochhäuser im Zentrum von Lyss im Richtplan verbindlich und abschliessend festgelegt.

Im vorliegenden Planungsgebiet bezeichnet der Städtebauliche Richtplan Zentrum den Hochhausstandort D mit einer maximalen Gesamthöhe von 45 m. Mit der Festsetzung im Richtplan werden die Anforderungen gemäss Art. 22 Abs. 1 BauV erfüllt.

Art. 22 Abs. 3
BauV

Schattenwurf

Die Laco Real 2 AG ist Eigentümerin der sechs im Planungsperimeter liegenden Parzellen.

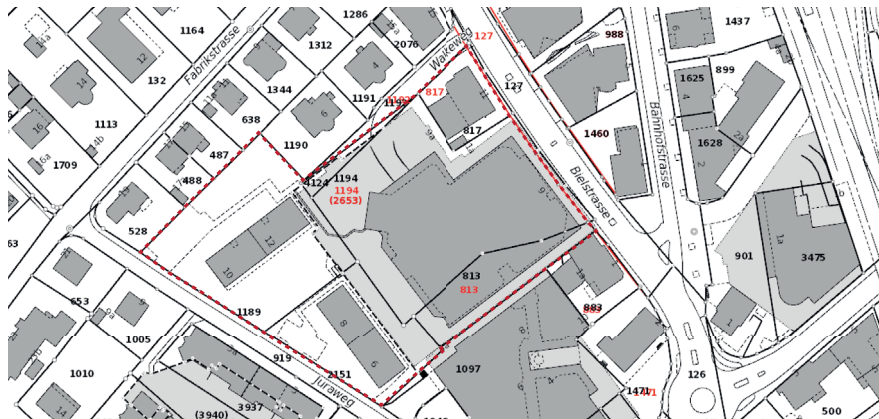


Abb. 20 Die im Eigentum der Laco Real 2 AG liegenden Grundstücke im Planungsperimeter (rot)
(Quelle: Geoportal Kanton Bern, eigene Darstellung)

Für das Hochhaus muss gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV der Schattenwurf nachgewiesen werden:

³ Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Als zulässige Beschattungsdauer gelten

- bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr: zwei Stunden;
- bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr: zweieinhalb Stunden.

Der Schattennachweis zeigt, dass die Beschattungsdauer am 8. Februar eingehalten wird, das Hochhaus den Ersatzneubau am Juraweg 10/12 jedoch an der Südfassade am 21. März unzulässig beschattet (vgl. Abb. 21 und Anhang). Die gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV unzulässige Beschattung betrifft lediglich das Gebäude am Juraweg 10/12 und keine bestehenden oder nach den geltenden Vorschriften möglichen Wohnbauten ausserhalb des Areals. D.h. die Eigentümer- und Bauherrschaft sowohl des für die Beschattung verantwortlichen Hochhauses wie auch des betroffenen Mehrfamilienhauses ist identisch.

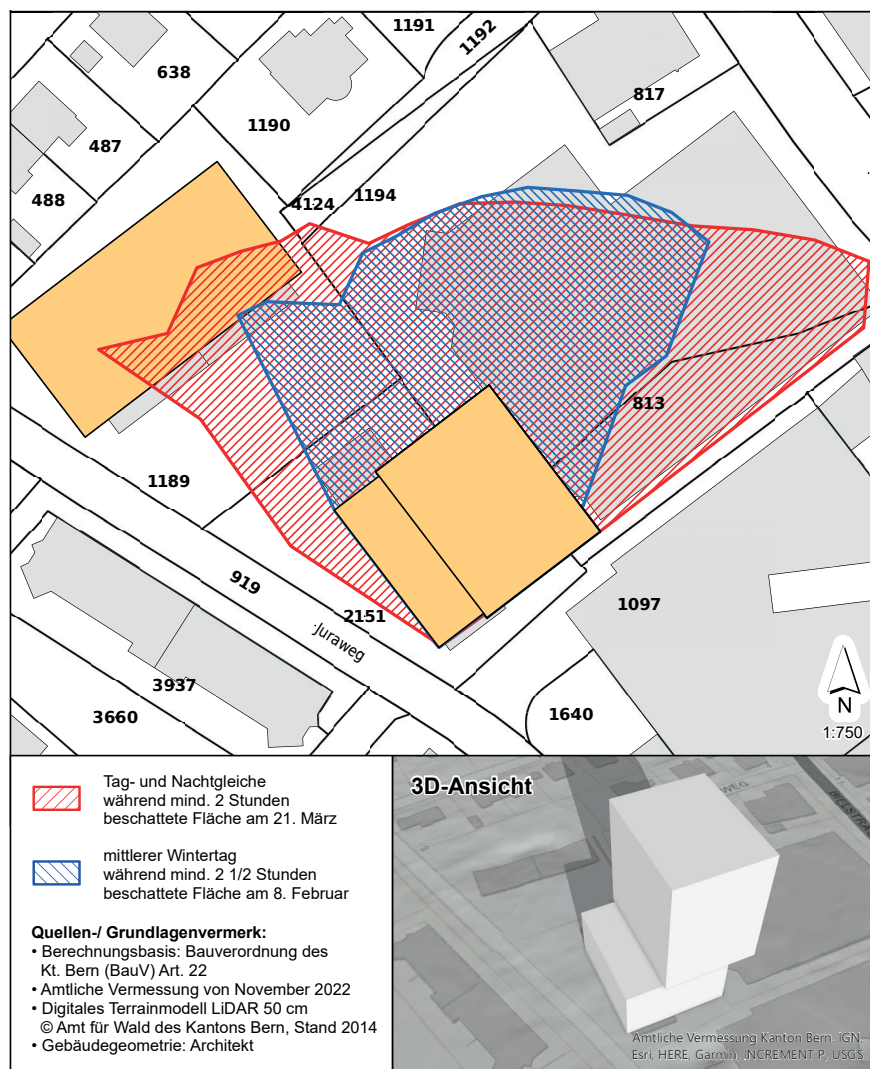


Abb. 21 Schattendiagramm mit Nachweis der Überschreitung der zulässigen Beschattungsdauer am 21. März (rot) (Quelle: bbb Geomatik, 15.05.2023)

Art. 22 Abs. 4
BauV

Aufgrund der zentralen Lage des Hochhauses und unter Berücksichtigung der durchgeführten qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag 2015/16 und Werkstatt-Prozess 2022) soll Art. 22 Abs. 4 BauV zur Anwendung kommen:

⁴ An zentralörtlichen Lagen kann aus städtebaulichen Gründen von der Regel gemäss Absatz 3 abgewichen werden.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) dargelegt, dass eine vollzeitige Beschattung nicht verhältnismässig wäre. Als Richtwert erachtet das AGR eine Verdoppelung der in Art. 22 Abs. 3 BauV angegebenen Stunden als sachgerecht (d.h. am 21. März bis zu 4 Stunden, am 8. Februar bis zu 5 Stunden).

Beschattungs-
dauer

Die Beschattungsdauer am mittleren Wintertag (8. Februar) nach Art. 22 Abs. 3 BauV ist eingehalten (vgl. Anhang). Die Überschreitung der Beschattungsdauer bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) beträgt knapp 0.5 Stunde und die effektive Beschattungsdauer mit 2.5 Stunden somit deutlich weniger als die vom AGR als sachgerecht eingestuft maximal 4 Stunden.

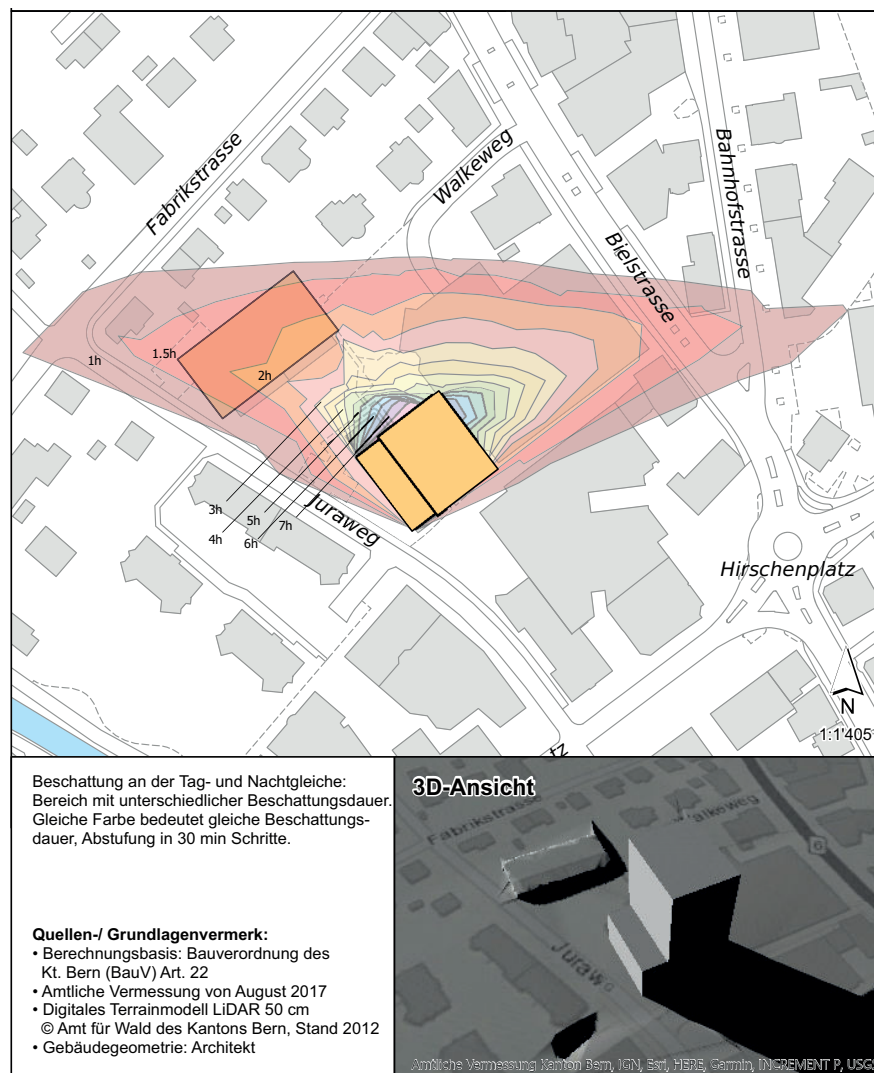


Abb. 22 Schattendiagramm mit Nachweis der unterschiedlichen Beschattungsdauern am 21. März (Quelle: bbp Geomatik, 23.07.2024)

Zentralörtliche
Lage

Lyss ist gemäss Massnahmenblatt C_01 des kantonalen Richtplans ein Zentrum 3. Stufe. Das Areal Seeland Center befindet sich im Zentrum der Gemeinde Lyss, in unmittelbarer Nähe der Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und des Bahnhofs und ist entsprechend bestens erschlossen (öV-Gütekategorie B gem. Massnahmenblatt B_10 des kantonalen Richtplans, vgl. Abb. 24).

Städtebauliche
Gründe

Die ursprüngliche Projektentwicklung erfolgte 2015/16 im Rahmen eines Studienauftrages mit einem breit abgestützten Beurteilungsgremium.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Richtplans Zentrum wurde die Setzung des Hochhauses einer weiteren Beurteilung unterzogen. Die Erarbeitung des Richtplans erfolgte im Rahmen einer Testplanung unter anderem unter Beizug der kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), welche der Setzung mit der reduzierten Höhe von 45 m zugestimmt hat.

Nebst der inneren Verdichtung sowie der Aufwertung und Entwicklung des Zentrums von Lyss können mit dem Projekt auch öffentliche Interessen bezüglich Durchwegung des Quartiers Richtung Bahnhof und öffentlicher Räume, insbesondere an der umgestalteten Bielstrasse, realisiert werden. Die Orientierung und Masse der Baukörper ermöglichen Grundrisse, die qualitativ und lichtdurchflutet sind.

Aus Sicht der Gemeinde, der Beurteilungsgremien aus dem Studienauftrag und der Testplanung zum Städtebaulichen Richtplan Zentrum, der Grundeigentümerschaft und des Ortsplaners stellt das vorliegende Projekt mit Hochhaus das für diesen Standort aus städtebaulicher Sicht beste Bebauungsmuster dar.

Die eingehende Prüfung der Schattendiagramme im Werkstatt-Prozess hat gezeigt, dass die Verschattung des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 nur verhindert werden kann, wenn am Sockel und am Hochhaus Gebäudeecken ausgeschnitten werden. Das Beurteilungsgremium des Werkstatt-Prozesses ist sich einig, dass der Schattenwurf nicht die Volumetrie des Hochhauses (welches als Resultat aus dem durchgeführten Studienauftrag hervorgegangen und im Rahmen der Testplanung zum Städtebaulichen Richtplan Zentrum bestätigt worden ist) bestimmen darf.

Wie unter Ziffer 5.1 ausgeführt, basiert das städtebauliche Konzept auf dem Ansatz eines Ensembles, bestehend aus Seeland Center, Hochhaus und Ersatzneubau Juraweg 10/12. Wesentliches Element ist dabei auch die Konfiguration der Aussenräume, mit dem sich gegen die Bielstrasse öffnenden Freiraum mit Baumdach und den Erschliessungsflächen sowie dem ruhigen Grünraum gegen den Juraweg. Die räumliche Verknüpfung wird durch den Ersatzneubau Juraweg 10/12 hergestellt, welcher gewissermassen als Scharnier funktioniert. Ein Verzicht auf den Versatz (durch die Versetzung des Baukörpers nach Norden, um der Beschattung auszuweichen) würde zudem den – nicht gewünschten – Durchblick zwischen Bielstrasse und Juraweg bewirken sowie den Bezug zwischen den beiden Freiräumen verunklären.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums liegen mit dem durchgeführten qualitätssichernden Verfahren und der Prüfung im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Richtplans genügend städtebauliche Gründe für ein Abweichen von der Beschattungsnorm am 21. März vor.

Fazit Unter Berücksichtigung der geringen Abweichung von der Beschattungsnorm, des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens, der zentralörtlichen Lage sowie den übergeordneten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen ist es aus Sicht der Bauherrschaft und der Gemeinde im vorliegenden Fall statthaft, in Anwendung von Art. 22 Abs. 4 BauV von der Beschattungsnorm abzuweichen.

8.1.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss

Die das Areal «Neues Seeland Center» betreffenden, im Städtebaulichen Richtplan Zentrum formulierten Ziele in den fünf massgebenden Massnahmenblättern S2, S3, S8, S9 und S14 werden mit der vorliegenden UeO erfüllt.

Zielsetzung	S2 «Bauweise im städtischen Grundgerüst» – Prägnante Fassaden an raumbildenden Kanten mit qualitativ hochwertigen Gebäudevorzonen fassen den Strassenraum. – Aussenräume so gestalten und möblieren, dass sie zum Verweilen und Flanieren einladen. – Konzentration und Orientierung der Bebauung und publikumsorientierten Nutzungen prioritär zum öffentlichen Raum (Hauseingänge, Geschäftseingänge und Schaufenster zum Strassenraum orientieren). – Optimale Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss (Höhe EG mind. 4,00 m). – Fassaden unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie ihrer Nutzung gestalten und angemessen befenster (keine blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster). – Erstellung von zurückversetzten Erdgeschossen an strategischen Standorten. – Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern.
-------------	--

Umsetzung Das Massnahmenblatt S2 betrifft die Fassade des Seeland Centers an der Bielstrasse sowie den öffentlich zugänglichen Platz. Das Seeland Center fasst den Strassenraum während der öffentlich zugängliche Platz zum Verweilen einlädt. Das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten, wodurch die Belebung des öffentlichen Raums und des neuen Platzes gefördert wird. An der zum neuen Platz orientierten Fassade ist ein eingezogenes 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) geplant, wodurch eine geschützte Vorzone geschaffen wird. Die Überbauung wird entweder an das Fernwärmenetz Lyss Nord angeschlossen oder es wird Erdwärme genutzt. Die Flachdächer werden, sofern sie nicht begehbar sind, mit Solaranlagen belegt. Zusammen mit der gegenüber heute deutlich grüneren Aussenraumgestaltung wird damit der energetischen Effizienz und der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

Zielsetzung	S3 «Teilgebiet Regionalzentrum» – Urbane Mischnutzung mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen in verdichteter Bauweise fördern (auch geschlossene Bauweise möglich). – Regionale Bedeutung durch einzelne aber präzise gesetzte Hochbauten unterstützen. – Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern (2000-Watt-Gesellschaft). – Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes. – Stärkung und Aufwertung der Freiflächen zwischen den Baufeldern als städtische und repräsentative öffentliche Räume, feinmaschiges System aus Plätzen, Strassen und Wegen. – Aufwertung des Hirschenplatzes und Stärkung seiner Bedeutung als Scharnier für das Teilgebiet Regionalzentrum.
Umsetzung	Das Seeland Center und das Wohnhaus Juraweg 6/8 resp. das neue Hochhaus liegen im Teilgebiet Regionalzentrum und erfüllen mit der publikumsorientierten und der Wohnnutzung, der verdichteten Bauweise mit einem Hochhaus, der aufgewerteten Aussenraumgestaltung mit einem öffentlich zugänglichen Platz an der Bielstrasse und den arealinternen Aussenräumen sowie der Nutzung erneuerbarer Energien die Zielsetzungen des Massnahmenblattes S3.
Zielsetzung	S8 «Teilgebiet Bielstrasse West» – Kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur soweit als möglich erhalten und stärken. – Grünes Erscheinungsbild durch Garten- und Vorgartenanlagen erhalten und stärken. – Sorgsame Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten. – Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern.
Umsetzung	Das Massnahmenblatt S8 betrifft das Gebäude Juraweg 10/12. Der Ersatzneubau reagiert mit seiner Volumetrie und der abgestuften Geschossigkeit auf das angrenzende Wohnquartier an der Fabrikstrasse. Mit der den Wohnungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) zugeordneten Gartengestaltung wird das für das Teilgebiet Bielstrasse West prägende Gartenthema aufgegriffen und dem Kontext angemessen umgesetzt. Die Nutzung erneuerbarer Energien sichert die energetische Effizienz.

Zielsetzung	S9 «Eignungsstandort Hochhaus» Kategorie: Hochhaus (max. 40-50 m) zur Betonung des Regionalzentrums – Akzentuierung des Regionalzentrums durch mehrere Hochhäuser bei gleichzeitiger Sicherung von zusammenhängenden Platz- und Grünräumen. – Markierung prägender Orte im Zusammenspiel mit den örtlichen Gegebenheiten bezüglich Setzung und Volumen. – Schaffung publikumsorientierter Nutzungen im Erdgeschoss mit Wechselwirkung zum Strassenraum. – Betonung des Bahnhofs als Entwicklungsschwerpunkt und zentraler Ankunftspunkt. – Betonung der regionalen Zentrumsfunktion des Seeland Centers (Nutzungsschwerpunkt). – Schaffung einer hochwertig gestalteten Vorzone mit Vergrösserung der Vorzone durch zurückversetzte Erdgeschosse. – Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern.
Umsetzung	Im Bereich des Gebäudes Juraweg 6/8 und der Westfassade des Seeland Centers wird der Standort D bezeichnet, für welchen ein Hochhaus mit einer maximalen Gesamthöhe von max. 45 m vorgesehen ist. Mit den durchgeführten Verfahren (vgl. Ziff. 4) sind die Anforderungen an die Qualitätssicherung erfüllt. Der bestehende Nutzungsschwerpunkt Seeland Center wird durch die geplante Arealentwicklung mit Hochhaus und Ergänzungsneubau zusätzlich gestärkt. Das Hochhaus erhält eine hochwertige Vorzone die durch die Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) bespielt werden kann.
Zielsetzung	S14 «Siedlungsökologie» – Stabile Siedlungsökologie und klimaangepasste Siedlungsentwicklung. – Durchgrünung des Siedlungsgebiets erhalten und weiter fördern. – Grünkorridore sicherstellen. – Unversiegelte Flächen und naturnahe Gestaltung von Grünräumen. – Lyssbach sowie weitere Wasserflächen fördern und gezielt anlegen. – Ökologische Vernetzung Lyssbach mit der Umgebung (Quervernetzung). – Grossräumige Durchlüftung, Dach- und Fassadenbegrünungen in der Siedlungsentwicklung berücksichtigen.
Umsetzung	Die Aussenraumgestaltung reagiert auf die spezifischen städtebaulichen Situationen und weist gegenüber der heutigen Situation insgesamt einen höheren Grünanteil und weniger versiegelte Flächen auf. Der baumbestandene Platz an der Bielstrasse wertet den öffentlichen Raum auf und trägt massgeblich zu einem verbesserten Mikroklima bei. Der arealinterne Aussenraum zwischen den Gebäuden wird grösstenteils begrünt und mit sickerfähigen Belägen ausgestaltet. Bäume säumen den Juraweg und schaffen einen Grünfilter zum Areal, ein weiterer Grünfilter ist zwischen dem halböffentlichen Aussenraum und den Wohnungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 geplant. Die

horizontale Schichtung der Fassaden bietet gute Voraussetzungen für eine Begrünung. Flachdächer die nicht begehbar sind werden extensiv begrünt und leisten so ebenfalls einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

8.1.3 Richtplan Verkehr

Die beiden im Richtplan Verkehr vorgesehenen Massnahmen, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bielstrasse und die Einführung von Tempo 30 sind umgesetzt.

8.1.4 Richtplan Energie

Der im Richtplan Energie vorgesehene Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord wird in den UeV verbindlich umgesetzt.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Arealentwicklung «Neues Seeland Center» wird ein zentrales Gebiet der Gemeinde erneuert und aufgewertet. Mit der dargelegten Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht (vgl. Ziff. 8.1) ist die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

8.3 Detailhandelseinrichtungen

Als Detailhandelseinrichtungen werden Verkaufseinrichtungen mit einem oder mehreren Geschäften bezeichnet, die üblicherweise in einem engen örtlichen, rechtlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen.¹ Detailhandelseinrichtungen gelten gemäss Art. 19 und 20 BauG als besondere Bauten und Anlagen, wenn sie eine Geschossfläche von mehr als 1'000 m² aufweisen (unterirdische Flächen für das Parkieren von Fahrzeugen werden nicht angerechnet) und ausserhalb eines Geschäftsgebiets liegen. Unter Geschäftsgebiet werden gemäss Art. 10 Abs. 3 BauG die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen Geschäfts- und Kernzonen sowie bestehende Orts- und Quartierzentren, soweit diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind, verstanden.

Liegt eine Detailhandelseinrichtung mit mehr als 1'000 m² Geschossfläche – wie vorliegend – innerhalb eines Geschäftsgebiets, gilt sie nicht als besondere Baute und Anlage. Da das Vorhaben jedoch nicht den baupolizeilichen Massen der baurechtlichen Grundordnung entspricht, erfordert die Realisierung trotzdem den Erlass einer UeO.

1 AHOP Detailhandelseinrichtungen, AGR 2018

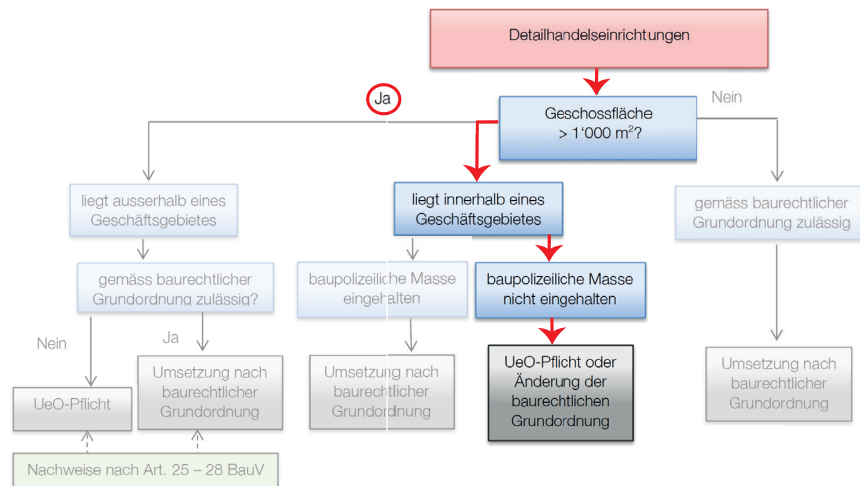


Abb. 23 Auszug aus der kantonalen Arbeitshilfe Detailhandelseinrichtungen

8.4 Parkplatzberechnung¹

Heute bestehen auf dem Areal 267 Parkplätze, wovon 235 in der Einstellhalle (40 Parkplätze für die Wohnnutzung, 195 Parkplätze für die Verkaufsnutzungen) untergebracht sind und 32 als oberirdische Besucherparkplätze dienen. Ungefähr 100 Einstellhallenplätze werden heute nicht genutzt. Deshalb und aufgrund der zentralen Lage sowie der optimalen Anbindung des Areals an den Bahnhof ist momentan nicht vorgesehen, das Parkplatzangebot zu erhöhen. Die Besucherparkplätze in der Einstellhalle müssen künftig ganzjährig rund um die Uhr öffentlich zugänglich sein. Die Anzahl der oberirdischen Parkplätze soll auf einen reduziert werden, somit werden den Nutzungen im Planungsperimeter 236 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Ausgehend von den im Richtprojekt momentan geplanten Nutzungen im Endzustand müssen künftig gemäss kantonomer Bauverordnung zwischen 183 und 401 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Dieser Bedarf kann mit den geplanten 236 Parkplätzen gedeckt werden. Dabei ist zu beachten, dass mit der Umgestaltung der Bielstrasse im Strassenraum zusätzliche Parkplätze erstellt worden sind, die den Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Planungsperimeter zur Verfügung stehen.

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie B, Bahnhof in rund 200 m Distanz, Haltestelle «Hirschenplatz» des Ortsbus in unmittelbarer Nähe) wird angestrebt, dass der Modalsplit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs verändert wird.

¹ Gem. Erhebung Kontextplan AG vom August 2024.
Kontextplan AG (November 2024): Lyss UeO Seeland Center. Mobilität und Verkehr.

8.5 Fahrtenaufkommen¹

Abschätzung
Verkehrsauf-
kommen

Die Bielstrasse weist heute ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von ca. 12'000 Fahrten auf (Verkehrszählung vom März 2023). Die **heutigen** Nutzungen generieren gem. Bericht der Kontextplan AG ein maximales tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 1'140 Fahrten (inkl. Hirschenmarkt). Davon ViV-relevant sind ca. 1'000 Fahrten.

Künftig ist gem. den Berechnungen von Kontextplan aus dem Areal Seeland Center mit einem durchschnittlichen Fahrtenaufkommen von ca. 1'200 Fahrten pro Tag zu rechnen (plus ca. 500 Fahrten aus dem Areal Hirschenmarkt).

Gegenüber den heute auf dem Areal generierten ca. 1'140 Fahrten pro Tag ist demnach künftig mit ca. 60 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen.

Das heutige Fahrtenaufkommen bewegt sich bereits in einem ähnlichen Rahmen wie dem prognostizierten. Zudem hat sich die Umgestaltung der Bielstrasse positiv auf die Kapazität der Strasse ausgewirkt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Bielstrasse dieses neue Fahrtenaufkommen aufnehmen kann. Der Juraweg wird nur zur Erschliessung des neuen Besucherparkplatzes genutzt und gegenüber der heutigen Situation entlastet.

8.5.1 Verkehrsintensive Vorhaben (ViV)

Verkehrsintensiv sind gemäss Art. 91a BauV Bauvorhaben, die im Jahresdurchschnitt 2'000 oder mehr Fahrten generieren. Zulieferfahrten und Fahrten für die Wohnnutzung werden nicht mitgerechnet. Ihre Standorte müssen im kantonalen oder regionalen (RGSK) Richtplan bezeichnet sein.

Gemäss der Vollzugshilfe Verkehrsintensive Vorhaben des Kantons Bern, sind Vorhaben im Verkauf ab 125 Parkfeldern (spezifisches Verkehrspotenzial: 13 Fahrten pro PP und Tag) auf ihr ViV-Potenzial zu prüfen. Da das Seeland-Center und der Hirschenmarkt zusammen eine ESH mit insgesamt 360 PP für Einkaufsnutzung teilen, ist eine Abklärung notwendig.

Die Einstellhalle des Hirschenmarkts und des Seeland Centers sind über dieselbe Zufahrt erschlossen, es fehlt eine räumliche Trennung der beiden Anlagen. Verkehrlich ist deshalb die Einstellhalle als eine Gesamtanlage anzusehen.

Die Nutzungen des Seeland Centers (exkl. Wohnen) generieren bereits heute ein Verkehrsaufkommen von ca. 1'140 Fahrten (vgl. Ziff. 8.5). Die Verkaufsfläche wird mit der vorliegenden Planung nur unwesentlich erhöht (Erdgeschoss der Ergänzung Ecke Seeland Center). Die Anzahl

¹ Kontextplan AG (November 2024): Lyss UeO Seeland Center. Mobilität und Verkehr.

Parkplätze wird nicht erhöht. Zudem liegt das Planungsgebiet in der öV-Güteklasse B, die Bushaltestelle Hirschenplatz und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe.

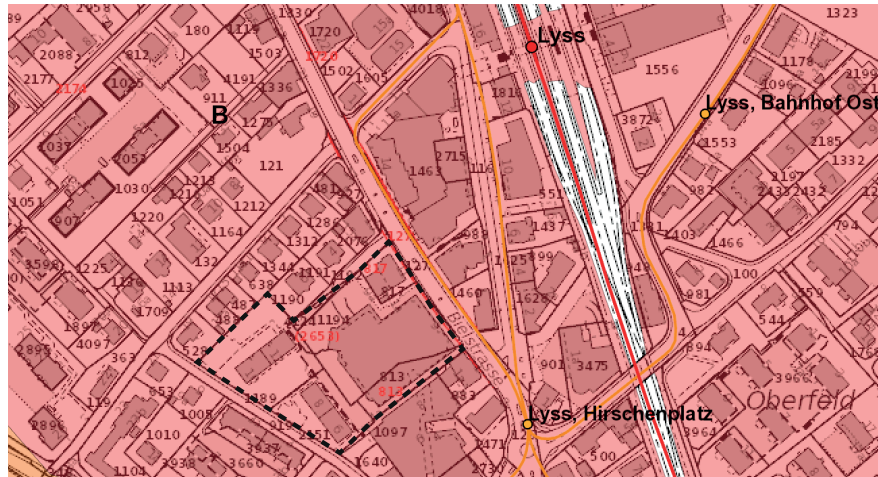


Abb. 24 Ausschnitt aus der kantonalen Karte zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr mit Darstellung des Planungspereimeters (schwarz gestrichelt), der öV-Güteklasse B und den Linien mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

Gem. Berechnungen der Kontextplan AG¹ verändert sich die erwartete Anzahl Fahrten pro Parkplatz, je nachdem ob eine Attraktivitätssteigerung des Seeland Centers angenommen wird und somit das erwartete Fahrtenaufkommen.

Keine Attraktivitätssteigerung Seeland Center:

- DTV: 1'240 Fahrten
- ViV-relevant: 1 '030 Fahrten

Leichte Attraktivitätssteigerung Seeland Center:

- DTV: 1'740 Fahrten
- ViV-relevant: 1 '540 Fahrten

Starke Attraktivitätssteigerung Seeland Center:

- DTV: 2'050 Fahrten
- ViV-relevant: 1'850 Fahrten

Gemäss Einschätzung der Kontextplan AG realistisch ist das mittlere Szenario. Mit einem ViV relevanten DTV von rund 1'540 Fahrzeugen pro Tag liegt das Areal (mit der Mindestanzahl PP nach BauV) noch deutlich unter dem Schwellenwert der 2'000 Fahrzeuge pro Tag.

1 Kontextplan AG (November 2024): Lyss UeO Seeland Center. Mobilität und Verkehr.

Unter diesen Voraussetzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich das durch die Verkaufsnutzung generierte Fahrtenaufkommen mit der Arealentwicklung erhöht. Mit Sicherheit handelt es sich vorliegend nicht um ein ViV.

8.6 Lärm und Luft

Die Anzahl Fahrten wird leicht zunehmen (vgl. Ziff. 8.5), wobei die Anzahl der Parkplätze gegenüber heute nicht erhöht bzw. die Anzahl der oberirdischen Parkplätze sogar reduziert wird. Die Reduktion der oberirdischen Parkplätze wird sich insbesondere am Juraweg positiv auf die Wohnqualität auswirken. Aufgrund des erhöhten Fahrtenaufkommens werden aber auch die Lärm- und Luftemissionen zunehmen.

Ausgehend von einem heutigen DTV auf der Bielstrasse von ca. 12'000 Fahrten ergibt sich gemäss der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten»¹ des beco aus Sicht der Luftreinhaltung eine zusätzliche Belastbarkeit von 2'310 Fahrten. Durch die Arealentwicklung und die dadurch verursachten ca. 60 zusätzlichen Fahrten wird keine unzulässige Luftbelastung verursacht.

Die Untersuchungen der G+P Ingenieure² zeigen, dass die massgebenden Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe der ES III gemäss Art. 43 LSV mit der geplanten Bebauung eingehalten werden können und bzgl. Strassenlärm keine Massnahmen nötig sind. Die Anlieferung findet auch künftig im Gebäude statt, um die Nachbarschaft nicht mit zusätzlichem Lärm zu belasten.

8.7 Hochwasserschutz

Gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt das Areal in einem Gebiet mit Restgefährdung durch die Überflutung eines 300-jährlichen Hochwassers (vgl. Kap. 3.1). Die Höhenlinien eines 300-jährlichen Hochwassers wurden bereits bei der Ausarbeitung des Richtprojekts berücksichtigt.

Das pro Baubereich festgelegte massgebende Terrain (vgl. Ziff. 7.2.1) berücksichtigt die Hochwasserschutzkoten gemäss Zonenplan Naturgefahren. Die Einstellhalle gilt als sensibles Objekt und erfordert eine Schutz durch konkrete Objektschutzmassnahmen. Diese wurden bereits im Jahr 2013 umgesetzt und in einem Hochwasserschutzkonzept dokumentiert.

1 beco Berner Wirtschaft (November 2016): Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten. Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung.

2 G+P Ingenieure (28. August 2024): UeO Neues Seelandcenter, 3250 Lyss. Lärmuntersuchung.

8.8 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) muss für Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen (UVPV Anhang 11.4) sowie für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² (UVPV Anhang 80.7) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Kriterien nicht, entsprechend ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

8.9 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Aus raumplanerischer Sicht ist die Verdichtung und Erneuerung des Areals zu begrüssen. Mit dem gewählten Vorgehen – in welchem das Richtprojekt zusammen mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde, der Fachgruppe Ortsbild, den Architekten, dem Ortsplaner sowie externer Fachexperten im Rahmen eines Studienauftrags und einer nachgelagerten Weiterbearbeitung erarbeitet wurde – kann die Qualität der Überbauung sowie die sorgfältige Einordnung in das Ortsbild gesichert werden.

9. Verfahren

9.1 Übersicht und Termine

Die UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center» durchläuft das ordentliche Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

– Entwurf UeO	bis September 2016
– Beschluss Bau- und Planungskommission (BPK)/Fachgruppe Ortsbild	12. Oktober 2016
– Beschluss Gemeinderat (GR)	24. Oktober 2016
– Mitwirkung	14. Nov. bis 23. Dez. 2016
– Auswertung und Bereinigung inkl. Mitwirkungsbericht	Januar bis März 2017
– Fachgruppe Ortsbild	18. April 2017
– Beschluss BPK	26. April 2017
– Beschluss GR	22. Mai 2017
– Kantonale Vorprüfung	Juni bis Oktober 2017
– Auswertung und Bereinigung	September 2017 bis April 2018

Erarbeitung Städtebaulicher Richtplan Zentrum: Oktober 2018 bis Juli 2021

– Überarbeitung Richtprojekt (Werkstatt-Prozess)	Sept. bis Dez. 2022
– Bereinigung UeO	Januar bis März 2023
– Beschluss BPK	April 2023
– Beschluss GR	April 2023
– Abschliessende kant. Vorprüfung	Juli 2023 bis Februar 2024
– Auswertung und Bereinigung	März bis November 2024
– Abschliessende Prüfung ViV und Beschattungsdauer durch AGR	Dez. 2024 bis Sept. 2025
– Beschluss BPK	November 2025
– Beschluss GR	November 2025
– Öffentliche Auflage	Januar 2026
– Einspracheverhandlungen	Februar 2026
– Beschluss BPK	März 2026
– Beschluss GR	April 2026
– Beschlussfassung Grosser Gemeinderat	anschliessend
– Genehmigung AGR	anschliessend

9.2 Mitwirkung

Die UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center» wurde vom 14. November bis am 23. Dezember 2016 während 30 Tagen auf der Abteilung Bau und Planung Lyss zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Zusätzlich fanden je eine Informationsveranstaltung für die Anwohner und die Öffentlichkeit statt.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden insgesamt 88 Mitwirkungseingaben von 6 Parteien, 3 Vereinen/Verbänden, 4 Firmen und 75 Privatpersonen eingereicht. Die Mitwirkungseingaben wurden in einem Bericht zusammengefasst und beantwortet. Dieses Dokument wurde in einer Zusammenfassung ausgewertet, worin auch die aus der Mitwirkung resultierenden Anpassungen an den Planungsinstrumenten festgehalten sind.

Aus der Mitwirkung haben sich folgende Änderungen der Planungsinstrumente ergeben:

Überbauungsplan

Keine Änderungen.

Überbauungsvorschriften

- Art. 5 Abs. 2: Gastgewerbe wird ergänzt.
- Art. 12 Abs. 5 (neu): Der Artikel wird zwecks Qualitätssicherung der Fassadengestaltung mit folgender Bestimmung ergänzt:
«Die Fassadengestaltung ist vor dem Start des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit einem Fachgremium, bestehend aus Vertretungen der Gemeinde, der Fachgruppe Ortsbild und des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag zu erarbeiten.»
- Art. 24 Abs. 2: Ergänzung: «Die öffentlichen Parkplätze sind zu bewirtschaften und müssen rund um die Uhr zur Verfügung stehen.»

Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht wird gemäss den Anpassungen in den Überbauungsvorschriften ergänzt.

Änderung Richtplan Ortskern

Keine Änderungen.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die UeO im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Im Rahmen der Vorprüfung hat sich gezeigt, dass die Planung noch nicht in allen Punkten den übergeordneten Vorgaben entspricht und überarbeitet werden muss (vgl. Ziff. 4). Die zwischenzeitlich erfolgten Projektanpassungen (insbeson-

dere auch die Reduktion der Höhe des Hochhauses) sind auch im Sinne und aufgrund einzelner kritischer, im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Stimmen vorgenommen worden.

Nach der erfolgten Bereinigung wurde die UeO dem AGR im Sommer 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Anschliessend wurde die Planung gemäss den im abschliessenden Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und bzgl. der Nachweise zur ViV-Thematik und der Beschattungsdauer beim Ersatzneubau am Juraweg dem AGR zu einer abschliessenden Prüfung zugestellt. Anschliessend wurde die Planung vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

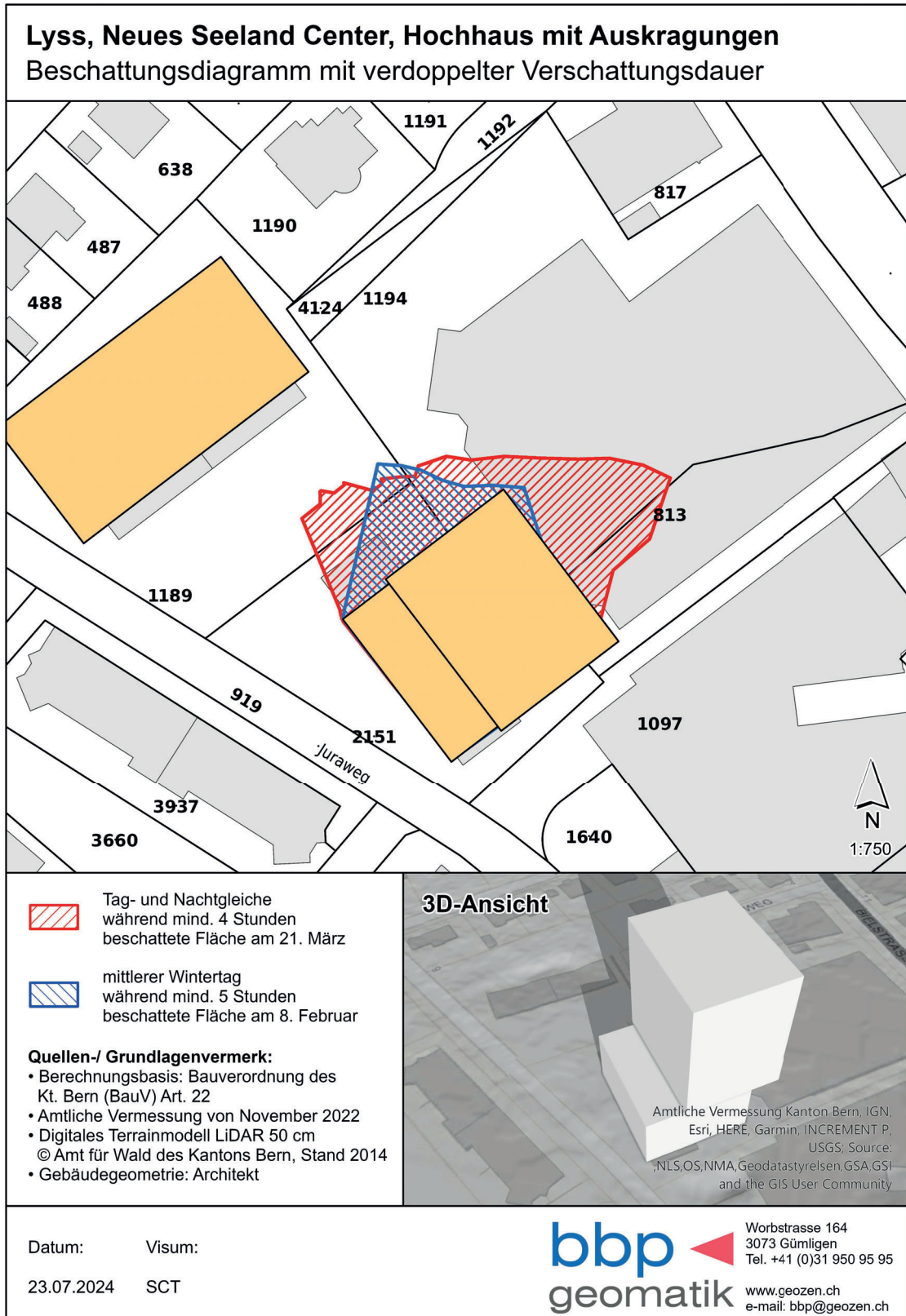
9.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

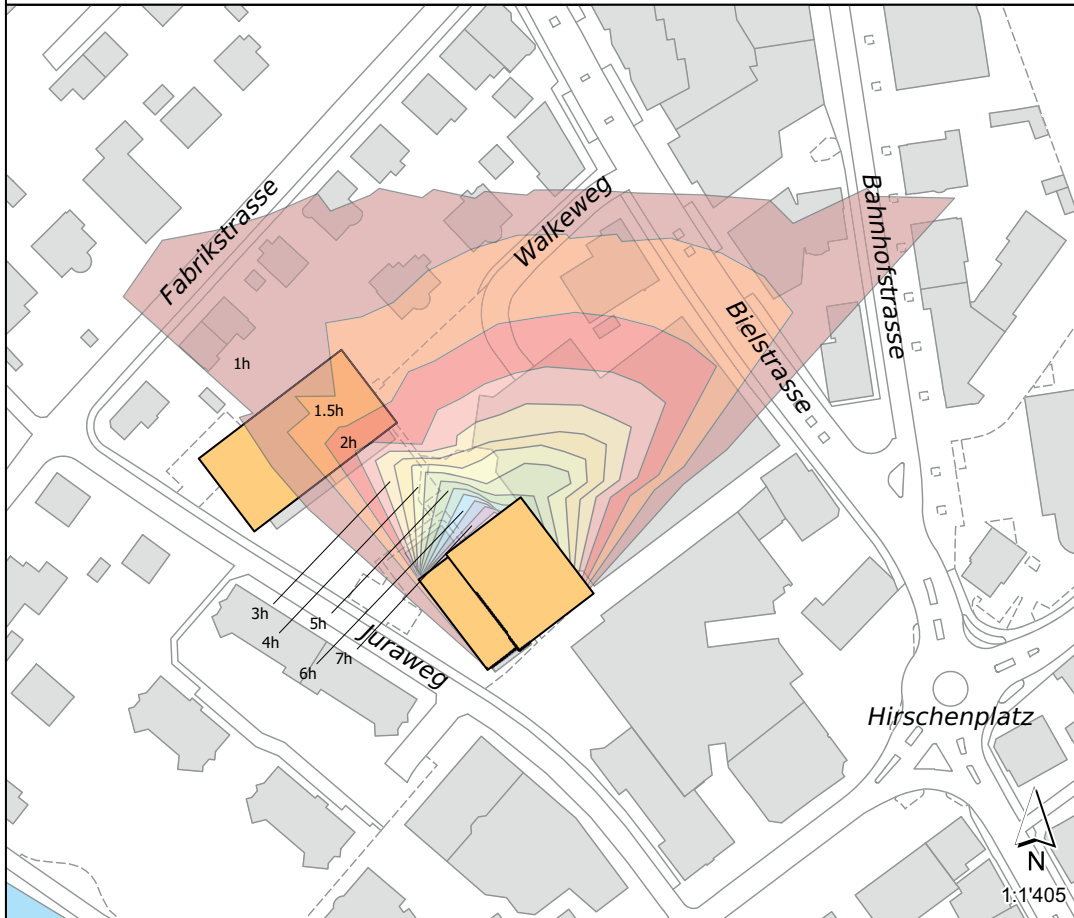
9.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat wird das AGR anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang: Schattennachweis



Lyss, Neues Seeland Center, Hochhaus mit Auskragungen Beschattungsdauer während eines mittleren Wintertags (8. Februar)



Beschattung an einem mittleren Wintertag:
Bereich mit unterschiedlicher Beschattungsdauer.
Gleiche Farbe bedeutet gleiche Beschattungs-
dauer, Abstufung in 30 min Schritte.

Quellen-/ Grundlagenvermerk:

- Berechnungsbasis: Bauverordnung des Kt. Bern (BauV) Art. 22
- Amtliche Vermessung von August 2017
- Digitales Terrainmodell LiDAR 50 cm
© Amt für Wald des Kantons Bern, Stand 2012
- Gebäudegeometrie: Architekt

3D-Ansicht



Amtliche Vermessung Kanton Bern, IGN, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, USGS

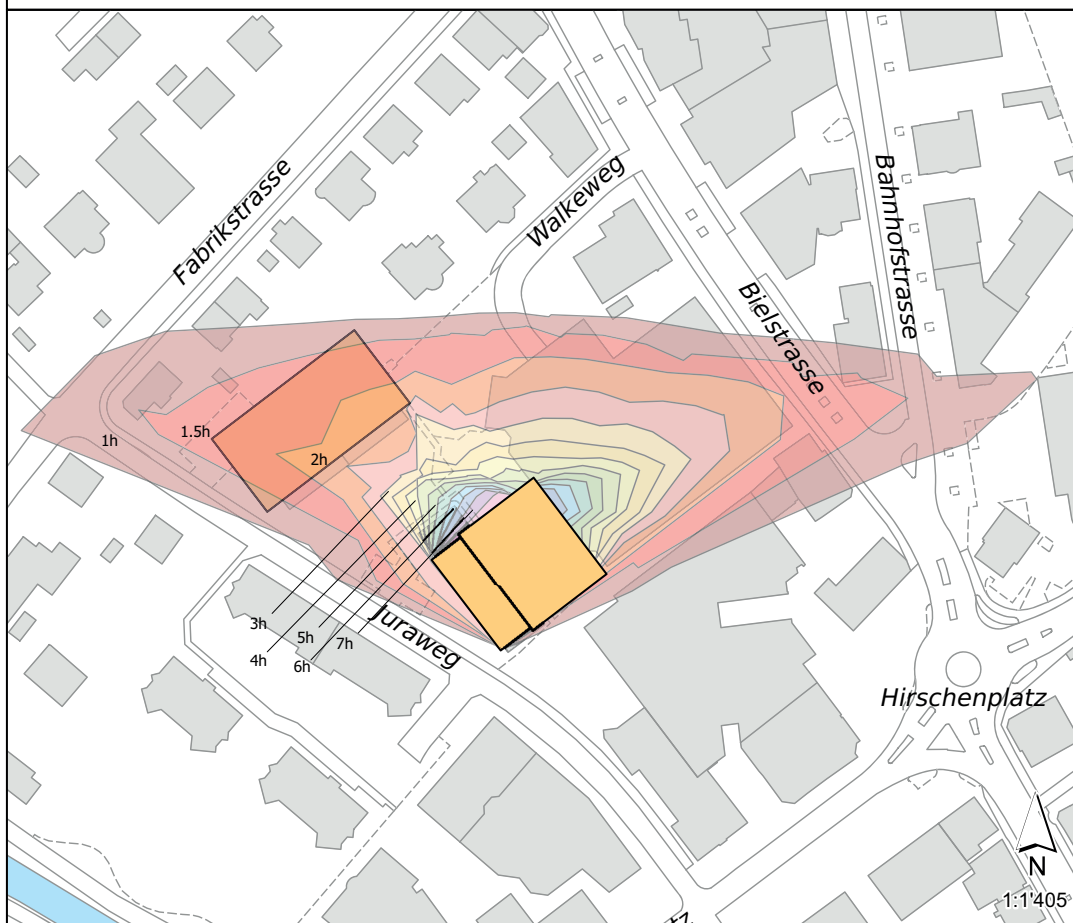
Datum: 23.07.2024
Visum: SCT

bbp
geomatik

Worbstrasse 164
3073 Gümligen
Tel. +41 (0)31 950 95 95

www.geozen.ch
e-mail: bbp@geozen.ch

Lyss, Neues Seeland Center, Hochhaus mit Auskragungen Beschattungsdauer während Tag- und Nachtgleiche (21. März)

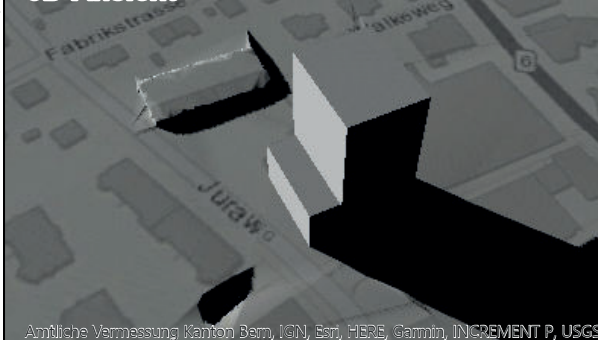


Beschattung an der Tag- und Nachtgleiche:
Bereich mit unterschiedlicher Beschattungsdauer.
Gleiche Farbe bedeutet gleiche Beschattungs-
dauer, Abstufung in 30 min Schritte.

Quellen-/ Grundlagenvermerk:

- Berechnungsbasis: Bauverordnung des Kt. Bern (BauV) Art. 22
- Amtliche Vermessung von August 2017
- Digitales Terrainmodell LiDAR 50 cm
© Amt für Wald des Kantons Bern, Stand 2012
- Gebäudegeometrie: Architekt

3D-Ansicht



Amtliche Vermessung Kanton Bern, IGN, Esri, HERE, Garmin, INCREMENT P, USGS

Datum: 23.07.2024
Visum: SCT

bbp
geomatik

Worbstrasse 164
3073 Gümligen
Tel. +41 (0)31 950 95 95
www.geozen.ch
e-mail: bbp@geozen.ch