

VORPRÜFUNG

Gemeinde Lyss

Arealentwicklung «Neues Seeland Center»

Mitwirkungsbericht – Zusammenfassung

22. Mai 2017

I.	Ausgangslage.....	3
II.	Summarische Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben.....	5
III.	Antrag.....	12

I. Ausgangslage

Die Laco Real 2 AG hat das «Seeland Center» 2013 gekauft. Nach dem Erwerb weiterer Nachbarliegenschaften gelangte die neue Eigentümerin mit ersten Verdichtungsabsichten an die Gemeinde. Im Rahmen eines Studienauftrags mit fünf Architekturbüros wurde ein qualitativ hochwertiges Siegerprojekt ermittelt, welches mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden soll. Es wird eine bauliche und nutzungsmässige Verdichtung angestrebt. Kernelement des Vorhabens ist ein gegenüber den Strassenräumen zurückversetztes Hochhaus. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da es dem Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen und der Stärkung des Ortskerns entspricht.

Die öffentliche Mitwirkung zur Arealentwicklung «Neues Seeland Center» dauerte vom 14. November bis am 23. Dezember 2016. Nachfolgend sind alle Absender der eingegangenen Mitwirkungseingaben aufgeführt:

Parteien

SP Lyss-Busswil (P-1)
FDP. Die Liberalen Lyss (P-2)
GLP Lyss – Grünliberale Partei Lyss (P-3)
Grüne Lyss (P-4)
BDP Lyss-Busswil (P-5)
SVP Lyss-Busswil (P-6)

Vereine, Verbände, Genossenschaften und Interessengemeinschaften

Verein seeland.biel/bienne (V-1)
VCS Regionalgruppe Biel (V-2)
Gewerbeverein / Ladengruppe (V-3)

Firmen

Probst Maveg SA, Lyss (F-1)
Dropa Drogerie Lyss AG (F-2)
Timbatec AG Lyss (F-3)
Zahnarztpraxis Spang (F-4)

Privatpersonen

PP-1 bis PP-75

Der Mitwirkungsbericht ist nach den Themen des Fragebogens gegliedert. Die Mitwirkenden werden in der Tabelle codiert aufgeführt und ähnliche Anliegen sind zusammengefasst. In der Spalte «Antwort des Gemeinderates» bedeutet «unterstrichen», dass das Anliegen aufgenommen wird und weitere Abklärungen notwendig sind. «**Fett**» geschriebene Textstellen weisen auf eine Anpassung in den Planungsinstrumenten hin. Keine spezielle Formatierung hat erklärenden Charakter. Die **Balkendiagramme** im Anhang basieren auf den eingegangenen Stellungnahmen und sind daher auf die Gesamtbevölkerung bezogen **nicht repräsentativ**.

II. Summarische Zusammenfassung der Mitwirkungseingaben

An der Mitwirkung beteiligten sich 6 Parteien, 3 Vereine/Verbände, 4 Firmen und 75 Privatpersonen. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sowohl positive als auch kritische Rückmeldungen und Stellungnahmen eingegangen sind. Während die Parteien und Organisationen dem Vorhaben positiv gegenüberstehen, gehen die Meinungen der privaten Mitwirkenden stärker auseinander.

Für die meisten Mitwirkenden ist die Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach innen unbestritten. Der Standort Seeland Center erscheint einer klaren Mehrheit für eine Verdichtung geeignet. Hochhäuser werden mehrheitlich als ein mögliches Mittel zur Verdichtung angeschaut und grundsätzlich akzeptiert. Auch das vorgeschlagene städtebauliche Konzept mit dem grossen Freiraum und der Platzsituation an der Bielstrasse erhält von einer Mehrheit gute Noten. Hauptkritikpunkte am «Neuen Seeland Center» sind die Höhe und das Erscheinungsbild des Hochhauses, die von den privaten Mitwirkenden tendenziell abgelehnt werden. Weitere, häufig genannte Einwände sind Vorbehalte gegen ein weiteres Wachstum von Lyss, der Abbruch des Büchlerhauses, die Furcht vor mehr Verkehr auf der Bielstrasse und Zweifel an der Belastbarkeit der Infrastrukturen.

Diese **Schlüsselthemen** bzw. **Kritikpunkte** werden von der Begleitgruppe wie folgt beurteilt:

Schlüsselthemen

Nutzungsverdichtung

Die angestrebte Verdichtung auf dem Areal des Seeland Centers wird von einigen als zu massiv beurteilt. Nebst einer übermässigen Verkehrsbelastung wird befürchtet, dass auch die übrigen Infrastrukturen nicht ausreichen.

Beurteilung/Umgang bei der Überarbeitung

- Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein wichtiges, übergeordnetes Ziel der Raumplanung, für welches sich auch die Lysser Bevölkerung mit der Zustimmung zum revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz ausgesprochen hat. Der Gemeinderat erachtet die angestrebte Verdichtung unter diesen Voraussetzungen als angebracht und für das Ortsbild verträglich. Mit dem «Neuen Seeland Center» bietet sich zudem die Chance, den Ortskern zu stärken. Das Vorhaben sorgt für eine Belebung an der Bielstrasse, macht die beiden Einkaufszentren attraktiver und nützt damit dem ganzen Ortskern.
- Die heutigen Infrastrukturen sind auf ein Bevölkerungswachstum, wie dies mit der Ortsplanungsrevision beschlossen wurde, ausgelegt. Eine bessere Auslastung der Infrastrukturen ist grundsätzlich erwünscht.
- Die Auswirkungen auf die Schulen sind verkraftbar: Im Durchschnitt sind ca. 10% der Einwohner eines Quartiers Schulkinder. Bei insgesamt ca. 160 zusätzlichen Einwohnern ist entsprechend von ca. 16 zusätzlichen Schülern auszugehen.
- Das Projekt hat keine direkten Auswirkungen auf die Feuerwehr (neue Autodrehlei-

ter). Die GVB wird die nötigen Brandschutz-, Brandabschnitts- und Fluchtwegkonzepte ausarbeiten und umsetzen. Die Feuerwehr wird in Zusammenarbeit mit der GVB und dem Gebäudebetreiber ein Interventions- und Rettungskonzept erstellen.

– Zum Verkehr siehe weiter unten.

Die geplante Verdichtung wird als verträglich erachtet. Am in der vorliegenden UeO definierten Nutzungsmass wird festgehalten.

Antrag der Begleitgruppe

Wachstum und Wandel der Identität

Viele Mitwirkende sind der Meinung, dass Lyss nicht noch mehr wachsen soll. Es wird befürchtet, dass die Identität des Dorfes durch die Verdichtung verloren geht.

- Lyss ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Dabei spielten mehrere Faktoren eine Rolle: Grössere Gewerbebetriebe gaben ihre Produktion auf, ihre Areale wurden für Wohnungsbau frei. Zugleich wurde das seit Langem eingezonte Stigli reif zur Überbauung. Mit der Ortsplanungsrevision wurden zudem in einem bescheidenen Umfang Einzonungen vorgenommen.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen und damit die Verdichtung ist ein wichtiges, übergeordnetes Ziel der Raumplanung (vgl. oben). Die Entwicklung soll vorrangig in den Städten und an gut erschlossenen Lagen der Agglomerationsgemeinden und der Regionalzentren erfolgen.
- Lyss trägt als gut erschlossenes Regionalzentrum der Region und dem Kanton gegenüber eine gewisse Verantwortung, einen Teil der Bevölkerungsentwicklung aufzunehmen und ein ausreichendes und attraktives Angebot an Wohnraum anzubieten. Das geplante Hochhaus bietet eine interessante Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes.
- Das Projekt «Neues Seeland Center» wird das Gesicht von Lyss zweifellos verändern. Lyss wird im Kern städtischer, hat in den Aussenquartieren aber nach wie vor dörfliche Qualitäten. Mehr Urbanität im Zentrum ist eine Chance: Der Ortskern wird gestärkt und belebt. Einen sehr wichtigen Beitrag dazu wird auch die Umgestaltung der Bielstrasse, der Hauptstrasse und des Marktplatzes leisten.
- Ausserdem ermöglicht die Verdichtung der Nutzung in einem Hochhaus die Schaffung von neuen öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen, welche in diesem Teil von Lyss einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsqualität leisten.

Antrag der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe betrachtet die Arealentwicklung als Chance für die Stärkung und Aufwertung des Ortskerns, insbesondere auch für die Öffentlichkeit. Durch die Nutzungskonzentration im Hochhaus können auf dem Areal neue, qualitätsvolle öffentliche und halböffentliche Räume freigespielt werden. Am im Rahmen des Studienauftrags entwickelten städtebaulichen Konzept, das der vorliegenden UeO zu Grunde liegt, soll festgehalten werden.

Hochhaus – Höhe

Das Hochhaus wird als zu hoch und für das Ortsbild von Lyss nicht passend bzw. zu urban beurteilt.

- Die städtebauliche Lösung mit einem Hochhaus ist das Resultat eines Wettbewerbsverfahrens (Studienauftrag) und wurde zusammen mit den Fachleuten aus dem Beurteilungsgremium weiterentwickelt sowie durch die Fachgruppe Ortsbild, die Bau- und Planungskommission und den Gemeinderat positiv beurteilt. Im Rahmen des Studienauftrags wurden sowohl Lösungsansätze mit als auch ohne Hochhaus diskutiert. Der Entscheid für ein Hochhaus ermöglicht das Freispielen eines vergleichsweise grosszügigen Freiraums zwischen den Neubauten und eines öffentlichen Platzes, welche massgeblich zur Qualität der verdichteten Überbauung beitragen. Um die aus städtebaulicher Sicht an diesem Ort richtige Höhe zu definieren, wurden intensive Diskussionen geführt. Für das Erscheinungsbild des Hochhauses sind die Proportionen wichtiger als die Gebäudehöhe. Die Architekten schlagen deshalb ein schlankes, hohes Hochhaus vor. Wäre das Hochhaus weniger hoch, würde es massiger in Erscheinung treten und sich weniger gut in das Ortsbild integrieren. Es gibt aber auch wirtschaftliche Überlegungen, welche für ein – auch im Interesse der Öffentlichkeit – funktionierendes Projekt ebenfalls wichtig sind. Das Beurteilungsgremium erachtet das Hochhaus in der vorgeschlagenen Form als quartierverträglich.

Antrag der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe ist vom Resultat des qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag) resp. der Weiterbearbeitung überzeugt und empfiehlt, am städtebaulichen Konzept und dem Hochhaus in der geplanten Form und Höhe festzuhalten.

Hochhaus – Proportion und Gestaltung

Die Proportion und die Gestaltung des Hochhauses werden kritisch beurteilt. Von einzelnen Mitwirkenden wird eine Solarfassade oder eine begrünte Fassade vorgeschlagen.

- In der bisherigen Projektentwicklung ging es in erster Linie um die Definition der Volumen. Die definitive Ausarbeitung der Fassadengestaltung erfolgt erst nach der Genehmigung der UeO im Baubewilligungsverfahren. Aus Sicht der Gemeinde muss das Hochhaus zwingend über eine ansprechende, hochwertige Fassade verfügen, die zur Einordnung des Gebäudes in das Ortsbild beiträgt.
- In der weiteren Projektbearbeitung wird geprüft, ob eine Solarfassade in Frage kommt.
- **Die Überbauungsvorschriften werden mit einer Bestimmung zum Prozess für die Erarbeitung der Fassadengestaltung ergänzt.**

Antrag der Begleitgruppe

Der Fassadengestaltung des Hochhauses kommt eine wichtige Bedeutung zu. Die Fassade soll hochwertig ausgestaltet werden, dabei spielen die Materialisierung und Farbgebung eine wichtige Rolle. Im Rahmen einer Zwischenphase nach der Genehmigung der UeO und dem Baubewilligungsverfahren soll ein Fachgremium, bestehend aus Vertretungen der Gemeinde, der Fachgruppe Ortsbild und des Beurteilungsgremiums aus dem Studienauftrag über die Fassadengestaltung befinden. Die Überbauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.
Die Realisierung einer Solarfassade soll geprüft werden.

Verkehrsbelastung

Es wird befürchtet, dass durch die Überbauung eine übermässige Verkehrsbelastung der Bielstrasse ausgelöst wird.

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der früher im Seeland Center betriebene Migros-Markt deutlich mehr Verkehr verursacht hat als die heutigen und künftigen Nutzungen.
- Die heutige Verkehrsbelastung durch das Seeland Center wird auf ca. 1270 Fahrten pro Tag geschätzt. Der durch die geplanten Mehrnutzungen resultierende Mehrverkehr wird auf ca. 420 zusätzliche Autofahren pro Tag geschätzt. D.h. gegenüber heute ist auf der Bielstrasse eine Verkehrszunahme von ca. 3.5% zu erwarten. Da das Areal sehr bahnhofsnahe und mitten im Zentrum liegt, wird die effektive Belastung durch die neuen Wohnungen vermutlich tiefer ausfallen.
- Ausserdem werden die Umgestaltung der Bielstrasse und die Einführung von Tempo 30 die Verträglichkeit zwischen dem Langsamverkehr und dem motorisierten Verkehr sowie den Verkehrsfluss verbessern.

Antrag der Begleitgruppe

Eine Verdichtung am Standort Seeland Center ist für die Verkehrsbelastung der Bielstrasse deutlich weniger problematisch als zusätzlicher Wohnraum am Ortsrand. Am geplanten Konzept soll festgehalten werden.

Parkplätze – Anzahl und Qualität

Betreffend der angemessenen Anzahl Parkplätze sind sich die Mitwirkenden nicht einig. Einige Mitwirkende begrüssen die Bestrebungen, nur so viele Parkplätze wie nötig und so wenig wie möglich zu schaffen. Andere fordern deutlich mehr Parkplätze. Teilweise wird auch der Vorschlag eines öffentlichen Parkings gemacht.

- Die Berechnung der notwendigen resp. zulässigen Anzahl Parkplätze richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung (Art. 49 ff). Die Gemeinde ist bestrebt, eine möglichst angemessene Anzahl Parkplätze (d.h. weder zu viele noch zu wenige) sicherzustellen. Heute bestehen in der Einstellhalle rund 100 Parkplätze, die nicht genutzt werden. Da das Projekt nicht vorsieht, in grösserem Umfang zusätzliche – verkehrsentensive – Einkaufsnutzungen anzusiedeln, wird möglicherweise auf den Ausbau der bestehenden Einstellhalle verzichtet oder nur eine kleinere Erweiterung unter dem Ergänzungsbau an der Bielstrasse realisiert.
- Aufgrund der bahnhofsnahe Lage und des angestrebten Nutzungsmixes mit Alterswohnungen und Kleinwohnungen für Studenten wird davon ausgegangen, dass der Parkplatzbedarf gegenüber neuen Wohnquartieren eher geringer ausfallen wird.
- Der Einstellhallenzufahrt des Seeland Centers und insbesondere der Verträglichkeit zwischen Einfahrt und öffentlichem Raum wird in der weiteren Bearbeitung erhöhte Beachtung geschenkt. Im Baubewilligungsverfahren soll zudem auch die Anlieferung des Hirschenmarkts am Juraweg überprüft werden.
- **Ein Teil der Parkplätze in der Einstellhalle sollen als öffentliche, bewirtschaftete Parkplätze rund um die Uhr zur Verfügung stehen. Die Überbauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.**

Antrag der Begleitgruppe

Die Parkplatzzahl soll möglichst flexibel an die Nutzungen angepasst werden können. An den in der UeO definierten offenen Bestimmungen zur Anzahl Parkplätze soll aber festgehalten werden. Ein Teil der Parkplätze soll öffentlich, bewirtschaftet und rund um die Uhr zugänglich sein.

Büchlerhaus

Der Abbruch des Büchlerhauses als Zeuge des alten Dorfkerns von Lyss wird von einigen kritisch beurteilt.

- Gemäss dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege ist das Büchlerhaus als erhaltenswert klassiert. Ein Abbruch ist zulässig, sofern die Erhaltung unverhältnismässig ist und ein allfälliger Neubau gestalterisch ebenbürtig ist. Die Beurteilung erfolgt durch die Fachgruppe Ortsbild, welche im Beurteilungsgremium des Studienauftrags vertreten war. Der Entscheid über den Ersatz des Gebäudes liegt in der Kompetenz des Gemeinderates.
- Beim «Neuen Seeland Center» schafft der Abbruch des Büchlerhauses den Raum für einen attraktiven Vorplatz, woraus sich für den Dorfkern ein doppelter Nutzen ergibt: Die Bielstrasse wird zusätzlich aufgewertet und der neue Eingang schafft eine durchgehende Einkaufspassage vom Walkeweg bis an den Marktplatz, was die Attraktivität der beiden Einkaufszentren Seeland Center und Hirschenmarkt erhöht.
- Der Abbruch des Büchlerhauses erscheint unter diesen Voraussetzungen vertretbar, zumal sich der ursprüngliche, historische Kern von Lyss am Lyssbach befindet.

Antrag der Begleitgruppe

Im Kontext der Neubauten verliert das Büchlerhaus seine städtebauliche Bedeutung. Zudem ermöglicht der Abbruch die Schaffung eines öffentlichen Mehrwerts weshalb der Abbruch aus Sicht der Fachgruppe Ortsbild gerechtfertigt ist. Am städtebaulichen Konzept mit Abbruch des Büchlerhauses soll festgehalten werden.

Nutzungen

Viele Mitwirkende interessieren sich für den in den Neubauten angestrebten Nutzungsmix und betonen die Wichtigkeit, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Einige Mitwirkende interessieren sich insbesondere für die Nutzung der obersten Etage des Hochhauses resp. schlagen eine öffentliche Nutzung (Café, Bar, Restaurant) vor. Ebenfalls diskutiert werden die Qualität des öffentlichen Platzes inkl. der angrenzenden Erdgeschossnutzung – insbesondere im Zusammenhang mit der Einstellhalleneinfahrt und der Anlieferung – und die Nutzung des Spielplatzes am Juraweg.

- Das Projekt sieht ein vielfältiges Wohnungsangebot ergänzt mit Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vor. Es ist hingegen nicht geplant, nebst den bestehenden in grösserem Masse zusätzliche Verkaufsflächen anzusiedeln.
- Der Bauherrschaft ist es ein Anliegen, bezahlbaren Wohnraum speziell für Familien und ältere Menschen zu schaffen. Das Projekt sieht einen differenzierten Wohnungsspiegel vor.
- Die Nutzungen sowohl im Erdgeschoss angrenzend an den öffentlichen Platz wie auch im Sockel und in der obersten Etage des Hochhauses sind noch nicht festgelegt. Es ist aber durchaus denkbar, dass ein Café, Bistro oder eine Bar angesiedelt werden.

Das in den Überbauungsvorschriften definierte Nutzungsspektrum für das Hochhaus wird mit Gastronomie ergänzt.

- Im Kontext der vielfältigen Ansprüche und Nutzungen im Bereich des öffentlichen Vorplatzes stellt die attraktive Gestaltung des Platzes an der Bielstrasse eine Herausforderung dar. Die Begleitgruppe ist überzeugt, dass das städtebauliche Konzept – insbesondere auch im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Bielstrasse – hier eine attraktive Lösung ermöglicht, zumal auf der Einstellhallenzufahrt sehr langsam gefahren wird und gute Sichtverhältnisse herrschen.
- Der Sicherheit im Bereich des öffentlichen Platzes und der Einstellhallenzufahrt wird in der weiteren Bearbeitung erhöhte Beachtung geschenkt.

Antrag der Begleitgruppe

Die Begleitgruppe ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und dem angestrebten Nutzungsmix eine attraktive Arealentwicklung ermöglicht wird. An dem in der vorliegenden UeO breiten und offen definierten Nutzungsmix sowie den gestalterischen und funktionalen Anforderungen an den öffentlichen Platz soll festgehalten werden. Im in den Überbauungsvorschriften definierten Nutzungsspektrum für das Hochhaus soll Gastronomie ergänzt werden.

III. Antrag

Das Projekt «Neues Seeland Center» soll basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept weiterentwickelt werden, wobei die Anforderungen bezüglich Ausgestaltung, Qualität, Energie und Sicherheit mit geeigneten Auflagen zu sichern sind. Das «Neue Seeland Center» soll dabei nicht als isoliertes Projekt verstanden werden. Die Nutzungsverdichtung im Zentrum braucht auf der Gegenseite eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raums, namentlich an der Bielstrasse, der Hauptstrasse und am Marktplatz.

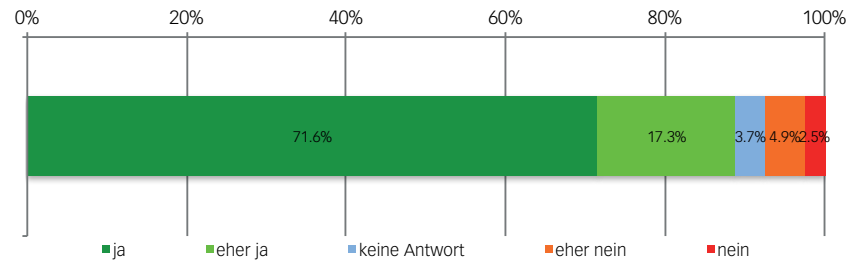
Aufgrund des Ergebnisses der Mitwirkung beantragt die Begleitgruppe dem Gemeinderat die folgenden Anpassungen der Planungsinstrumente:

Planungsinstrument	Vom Gemeinderat beschlossene Änderungen
Überbauungsvorschriften Art. 5 Abs. 2	Im Baubereich 2 und im Baubereich Hochhaus sind Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie Gastgewerbe zulässig. Im Erdgeschoss sind ausschliesslich Läden, Dienstleistungsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen sowie Gemeinschaftsräume mit Bezug zum Aussenraum zulässig
Überbauungsvorschriften Art. 12 Abs. 5	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.
Überbauungsvorschriften Art. 24 Abs. 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.
Überbauungsplan	Keine Änderungen.
Erläuterungsbericht	Der Bericht wird entsprechend den Anpassungen der Vorschriften bereinigt.
Änderung Richtplan Ortskern	Keine Änderungen.
Richtprojekt	Keine Änderungen.

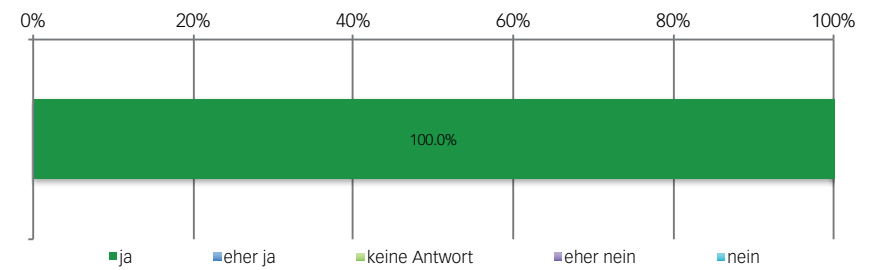
Anhang

1. Siedlungsentwicklung nach Innen

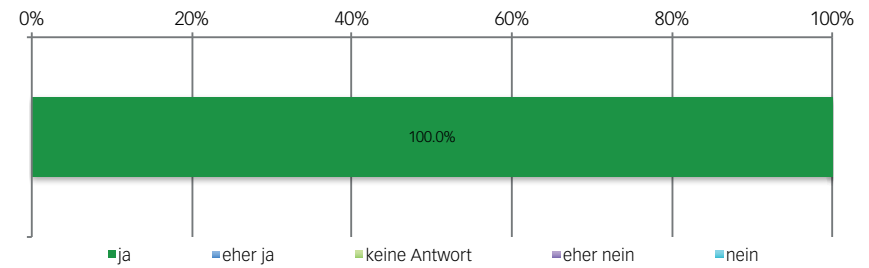
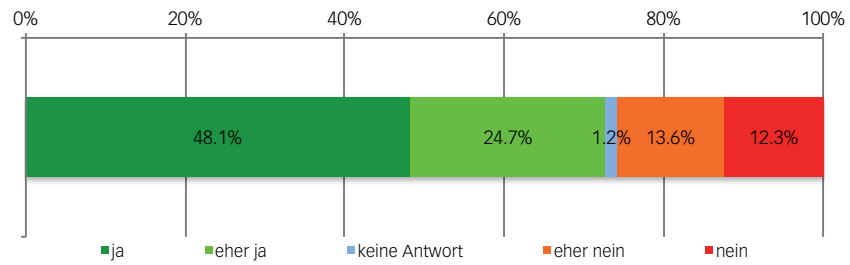
Auswertung der Fragebogen exkl. Parteien



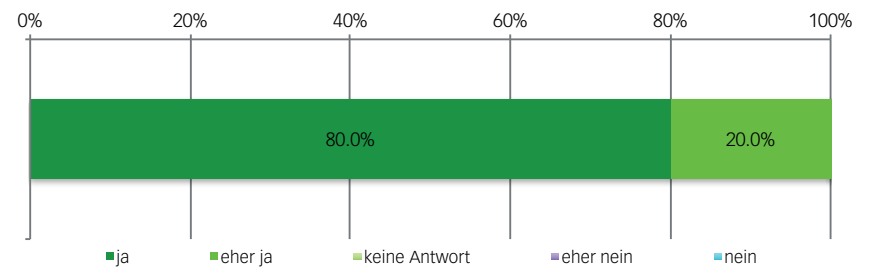
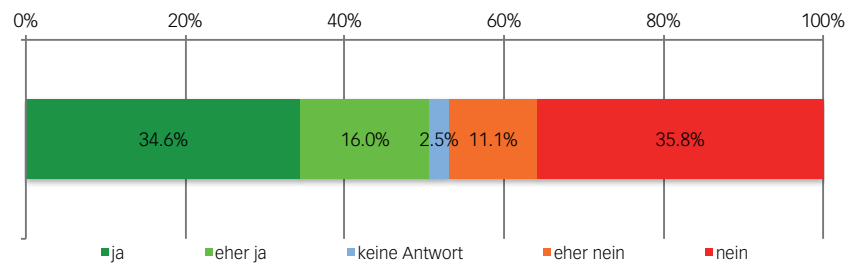
Auswertung der Fragebogen der Parteien



2. Standort

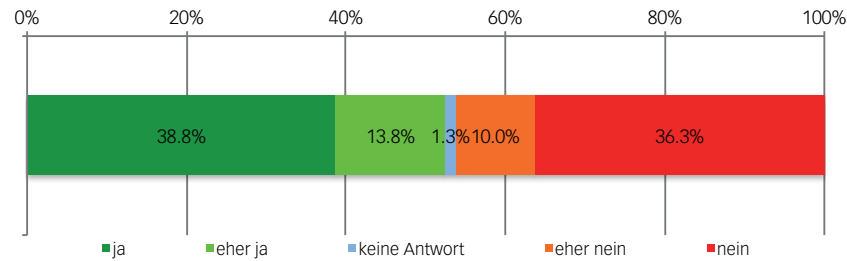


3. Prinzip Hochhaus

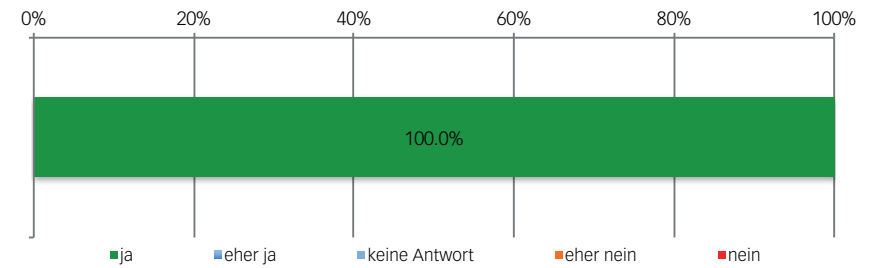


4. Städtebauliches Konzept «Neues Seeland Center»

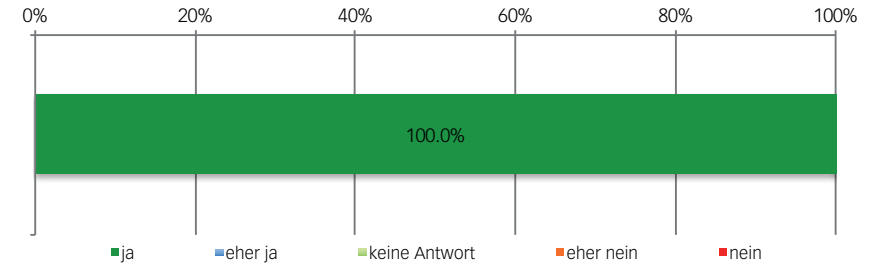
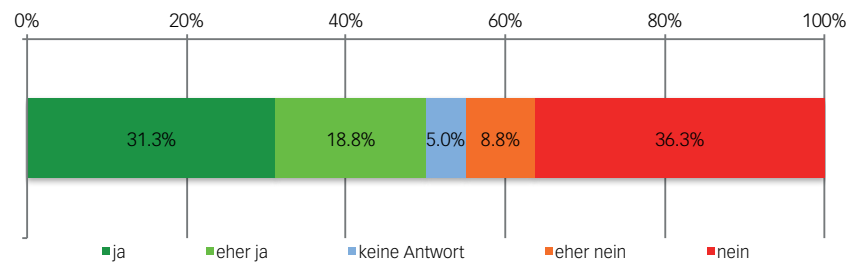
Auswertung der Fragebogen exkl. Parteien



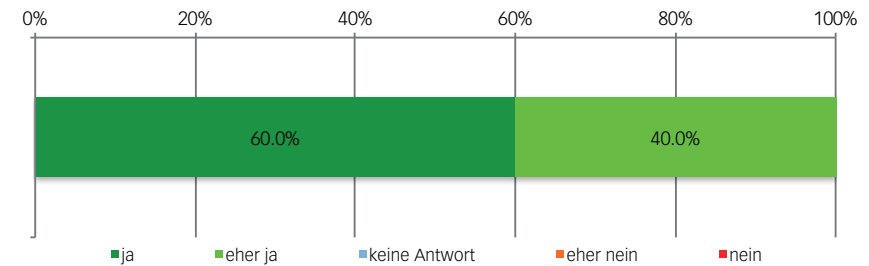
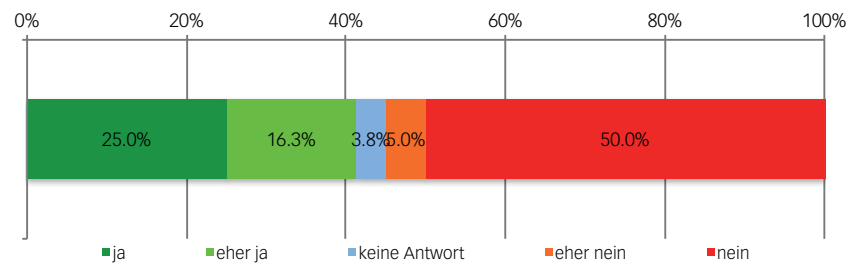
Auswertung der Fragebogen der Parteien



5. Situation Bielstrasse/Walkeweg

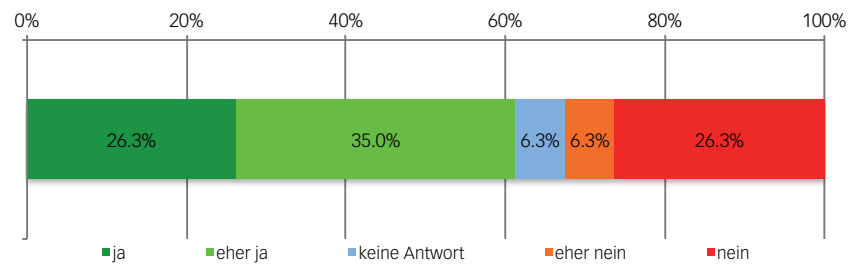


6. Erscheinungsbild Hochhaus

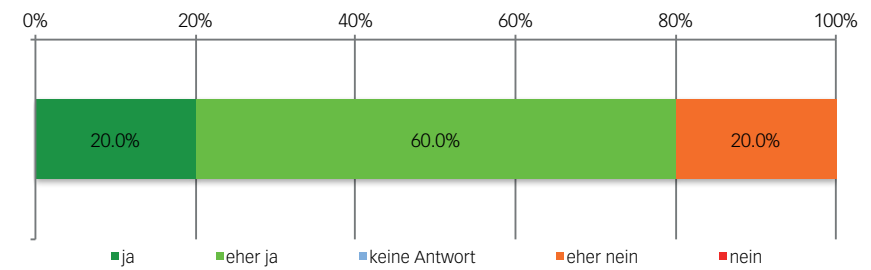


7. Erschliessung und Parkierung

Auswertung der Fragebogen exkl. Parteien



Auswertung der Fragebogen der Parteien



8. Planungsinstrumente

