

Änderung UeO Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle» | Auswertung der Vorprüfung

Stand 27.08.2025

Das AGR unterscheidet in den Vorprüfungsberichten (VPB) zwischen Genehmigungsvorbehalten sowie Hinweisen und Empfehlungen.

Mit Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Die Ausführungen des AGR werden mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll, ergänzt.

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung gem. Besprechung mit H. Adam, AGR vom 06.08.2025	Erledigt ✓
Richtprojekt und Workshopverfahren						
1	3.1	Qualitätssicherung	E	Im letzten Punkt der konstituierenden Elemente wird erwähnt, dass das Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren der Begleitgruppe inkl. Denkmalpflege erneut zur Beurteilung vorgelegt werden muss. Diesen Punkt erachtet die KDP als sehr wichtig, weswegen das AGR empfiehlt, diesen explizit in der UeO zu verankern.	Der Anhang der Überbauungsvorschriften ist verbindlich. Die konstituierenden Elemente des Richtprojekts inkl. der Vorgabe, dass das Bauprojekt einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen ist, befinden sich im Anhang der Überbauungsvorschriften und sind damit verbindlich. →Keine Anpassung	✓
Überbauungsplan						
2	4.1	Legende	H	Aktuell werden anders als in den UeV keine Änderungen in der Legende rot dargestellt oder keine Legende im alten Zustand abgedruckt. Dadurch würde grundsätzlich die Legende als Ganzes geändert und genehmigt. Das AGR empfiehlt, die Änderungen der Legende entweder mit einer Bezeichnung «alte Legende» oder nachvollziehbar mit roten Änderungsmarkierungen darzustellen.	Änderungen in der Legende werden rot dargestellt.	✓
3	4.2	Festsetzungen	GV	Inhalte des UeP, welche verbindlich gelten sollen, können nicht mit einer ungefähren Lage angegeben werden.	Verzicht auf eine Verschiebung der Signatur.	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung gem. Besprechung mit H. Adam, AGR vom 06.08.2025	Erledigt ✓
		(Autoabstellplätze)		Die Autoabstellplätze sind zu vermassen oder in die Hinweisse zu verschieben. Alternativ kann ein vermasseter Bereich für Autoabstellplätze festgelegt werden, innerhalb dessen die Autoabstellplätze realisiert werden können. Dieser kann auch grösser ausfallen als die beabsichtigten Parkplätze.	Die Parkierung ist in den Vorschriften hinreichend geregelt.	
4	4.2	Festsetzungen (Bäume)	E	Das gleiche gilt auch für die bestehenden Bäume/ ungef. Lage von zusätzlichen Bäumen. Entweder sind diese in die Hinweisse zu verschieben oder es ist ein Bereich für Bäume resp. zusätzliche Bäume auszuscheiden, welcher ebenfalls vermasset ist. Da es sich hier um eine materielle Änderung handelt ist dies als Empfehlung zu verstehen.	→Keine Anpassung	✓
Überbauungsvorschriften						
5	5	Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	GV	Mit der vorliegenden Änderung werden geschützte und erhaltenswerte Objekte nicht mehr als Inhalt des UeP geregelt und aus dem UeP entfernt. Dies wurde jedoch in Art. 4 im 4. Lemma UeV nicht angepasst. Diese Änderung im UeP muss zwingend mit dem UeO-Inhalt übereinstimmen und ist entsprechend anzupassen.	<p>Der Ausschnitt des UeP beschränkt sich auf den Teil mit den Anpassungen. Entsprechend werden auch nur jene Legendenpunkte dargestellt, die im Ausschnitt sichtbar sind. Die geschützten/erhaltenswerten Gebäude liegen ausserhalb des vorliegenden Ausschnitts, weshalb sie in der Legende nicht erscheinen. Die Änderungen in den Überbauungsvorschriften werden rot dargestellt. In Bezug auf die bestehenden geschützten/erhaltenswerten Gebäude gibt es keine materiellen Änderungen.</p> <p>Gemäss Praxis der Gemeinde Lyss werden inventarisierte Gebäude in UeO's nicht mehr grundeigentümergebündlich gesichert. Entsprechend wird das Altersheim im Überbauungsplan nicht als erhaltenswertes Gebäude dargestellt.</p> <p>→Keine Anpassung</p>	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung gem. Besprechung mit H. Adam, AGR vom 06.08.2025	Erledigt ✓
6			E	<p>Im 11. Lemma wird der Sicht- und Lärmschutz (ungefähre Lage) als verbindlicher Inhalt des UeP festgehalten. Dieser Inhalt fehlt aber in der Legende des UeP. Bereits vor der Änderung war dieser Inhalt nicht im UeP enthalten. Das AGR empfiehlt diesen Inhalt aus dem Artikel zu streichen.</p> <p>Zudem ist auch hier eine Festlegung einer ungefähren Lage oder neu einer variablen Lage nicht zugelassen. Das AGR empfiehlt auch hier (siehe Kapitel 4.2) Bereiche festzulegen oder den Inhalt aus dem Inhalt des UeP im Art. 4 UeV zu entfernen.</p>	<p>Der Sicht- und Lärmschutz ist im genehmigten Überbauungsplan vom August 2006 als blaue Linie enthalten. An diesem Inhalt wird keine Änderung vorgenommen.</p> <p>→Keine Anpassung</p>	✓
7		Art. 6 Abs. 3 Mass der Nutzung	H	<p>Die Höhenmessung wird aktuell über die traufseitige Fassadenhöhe geregelt. Für das Attikageschoss ist kein zusätzliches Mass bestimmt. Um die Höhenregelung korrekt festzuhalten, wäre es sinnvoll eine Fh gi oder Fh a festzulegen, damit die Höhe eines zusätzlichen Attikageschoss unmissverständlich geregelt wäre. Da es sich vorliegend um keine materielle Änderung des Artikels handelt, ist dies als Hinweis zu verstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>→Keine Anpassung</p>	✓
8		Art. 13 Baugestaltung	GV	<p>Aktuell liegt kein Dokument vor, welches den Namen «Richtprojekt Altersheim Lyss» vom 5. August 2024 trägt. Zudem sind die konstituierenden Elemente nicht im Dokument ohne Namen vom 5. August 2024 definiert, sondern sind aktuell als einziger Inhalt im Anhang unter Kapitel 3.2 festgehalten.</p> <p>Dies ist dingend übersichtlicher zu gestalten und das Richtprojekt entweder fix in den Anhang zu integrieren, die Bezeichnung der Dokumente ist jedoch zwingend zu klären.</p>	<p>Vorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> Richtprojektdossier vom 5. August 2024 mit einem Titelblatt ergänzen und damit die Benennung klären: «Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil. Richtprojekt August 2024». Zusätzlich auf der letzten Seite des Dossiers die konstituierenden Elemente gem. Schlussbericht S. 12 einfügen. Anhang UeV neu benennen: « Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil. Richtprojekt August 2024: Konstituierende Elemente» 	✓ ✓
9		Anhang	E	<p>Im Anhang der UeV befindet sich der Schlussbericht mit Projektdokumentation, Workshopverfahren Aufstockung</p>	<p>Vgl. Vorschlag zu Lauf-Nr. 8.</p>	✓

Lauf-Nr.	Nr. VPB	Titel	GV/H	Vorbehalt	Bereinigung gem. Besprechung mit H. Adam, AGR vom 06.08.2025	Erledigt ✓
				<p>/ Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil vom 5. August 2024 sowie unter Punkt 3.2 die konstituierenden Elemente der zentralen architektonischen Qualitäten des Richtprojekts. Daraus wird nicht klar, welche Dokumente als Anhang zu betrachten sind und somit in den genannten Elementen als verbindlich gelten sollen.</p> <p>Während der Schlussbericht das Datum vom 19. August 2024 trägt und das Programm jenes vom 22. Februar 2024, fehlt beim dritten Dokument einen Titel, zusätzlich zum Datum vom 5. August 2024.</p> <p>Das AGR empfiehlt dies zu klären und die notwendigen verbindlichen Teile des qualitätssichernden Verfahrens mit übereinstimmendem Namen im Anhang der UeV aufzunehmen.</p>		
Aufhebung UeO Nr. 30						
10	6		H	Werden rechtskräftige Vorschriften aufgehoben, muss der dazugehörige Beschluss durch das gleiche Gemeindeorgan erfolgen, wie die Vorschriften erlassen hat. Zudem muss die aufzuhebende UeO zusammen mit der neuen/ geänderten UeO öffentlich aufgelegt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	✓
Weitere Empfehlungen und Hinweise						
11	7.1	Wasserentnahme Lyssbach	H	Für eine Gebrauchswassernutzung mit Entnahme von Wasser aus einem Oberflächengewässer (Lyssbach) ist analog der Entnahme von Grundwasser eine Konzession erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	✓