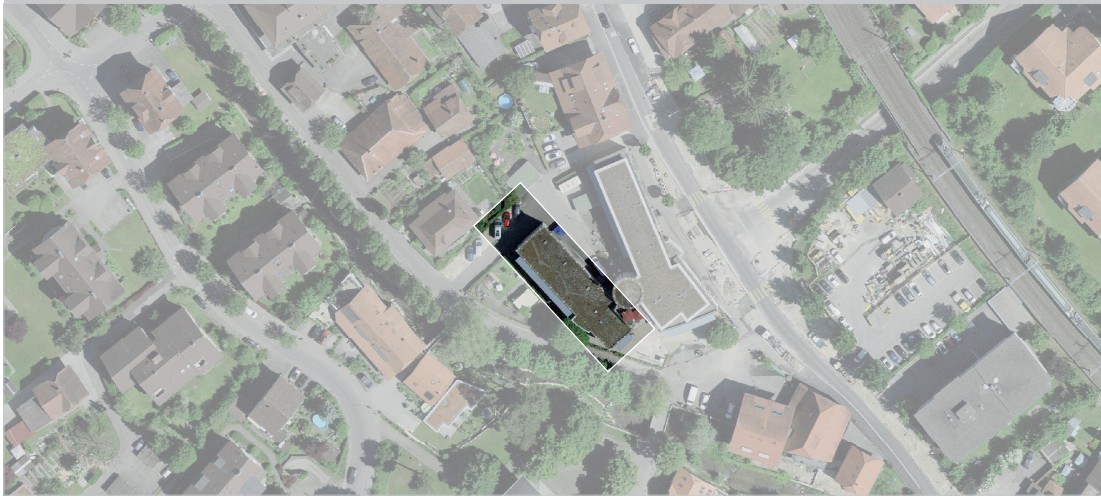


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Lyss

Änderung UeO Nr. 55 «Altersheim - Untere Mühle»



Erläuterungsbericht

Die UeO-Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Aufstockung/Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil. Richtprojekt 2024
- Schlussbericht Workshopverfahren 2024

18. August 2025

Impressum

Auftraggeberin:

Altersheim Lyss-Busswil AG
Hauptstrasse 40, 3250 Lyss

Planungsbehörde:

Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, 3250 Lyss

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geographin M.A., CAS Urban
Management UZH
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Planungsgebiet (Quelle:
Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Einleitung und Absicht	5
1.2 Planungsperimeter	5
2. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	6
2.1 Baurechtliche Grundordnung	6
2.2 Kommunale Richtpläne	8
2.3 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	9
3. Vorhaben	11
3.1 Richtprojekt	11
3.2 Konstituierende Elemente	16
4. UeO-Änderung	17
4.1 Überbauungsvorschriften	17
4.2 Überbauungsplan	18
5. Aufhebung UeO Nr. 30	19
6. Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	20
6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen	20
6.2 Orts- und Landschaftsbild	21
6.3 Denkmalschutz	22
6.4 Erschliessung, Parkierung	22
6.5 Lärm, Luft	23
7. Verfahren	24
7.1 Übersicht und Termine	24
7.2 Kantonale Vorprüfung	24
7.3 Öffentliche Auflage	24
7.4 Beschlussfassung und Genehmigung	24

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung und Absicht

Die Altersheim Lyss-Buswil AG beabsichtigt mehr Pflegeplätze bereitzustellen und zu diesem Zweck den Westflügel des erhaltenswerten Gebäudes (K-Objekt) um ein Geschoss aufzustocken und zu erweitern. Die zusätzlichen Pflegeplätze sind von der zuständigen kantonalen Stelle im Jahr 2023 genehmigt worden. Die Bewilligung der zusätzlichen Pflegeplätze gilt bis längstens 31.12.2026. Im Jahr 2006 wurde bereits der strassenseitige Ostflügel aufgestockt.

Qualitätssicherung Im Rahmen eines Workshopverfahrens mit vier Workshops wurde zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege, der Fachgruppe Ortsbild, der Gemeinde Lyss, der Bauherrschaft sowie dem projektierenden Architekten eine aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht verträglicher sowie architektonisch hochwertiger Ausbau ermittelt, welcher den betrieblichen Anforderungen des Altersheims entspricht und gleichzeitig Raum für eine zusätzliche minimale künftige räumliche Entwicklung bietet. Das Ergebnis des Verfahrens ist ein zukunftsgerichtetes Richtprojekt, welches als Grundlage für die Anpassung der Überbauungsordnung Nr. 55 dient.

1.2 Planungssperimeter

Das Altersheim liegt zentral und an Hauptstrasse, einer der Hauptein- und ausfallsachse von Lyss. An dieser Lage wird eine Verdichtung nach Innen angestrebt. Das Altersheim übernimmt zusammen mit der Alten Mühle und dem dazwischen liegenden Mühleplatz eine wichtige Rolle im Siedlungsgefüge als südlicher Abschluss des historischen Ortskerns. Es vermittelt zudem zwischen dem urbanen Raum (östlich) und dem dörflichen Raum (westlich).

Das Altersheim liegt auf der Parzelle Nr. 1271, welche sich im Eigentum der Altersheim Lyss-Busswil AG befindet. Der Planungssperimeter umfasst vorrangig den Westflügel des Altersheims.



Abb. 1 Parzelle Nr. 1271 mit Altersheim (weiss) und Planungssperimeter (gelb) (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

2. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Das Altersheim befindet sich in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) A328 «Altersheim – Untere Mühle». Der Perimeter der ZPP umfasst das Altersheim Lyss-Busswil inkl. Aussenräume, die Untere Mühle inkl. Aussenräume, den Mühleplatz sowie Teile der Hauptstrasse und der Schulgasse. Für den selben Perimeter besteht die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 55 «Altersheim - Untere Mühle» vom 03.08.2006. Zudem liegt das Altersheim im Ortsbildschutzgebiet.

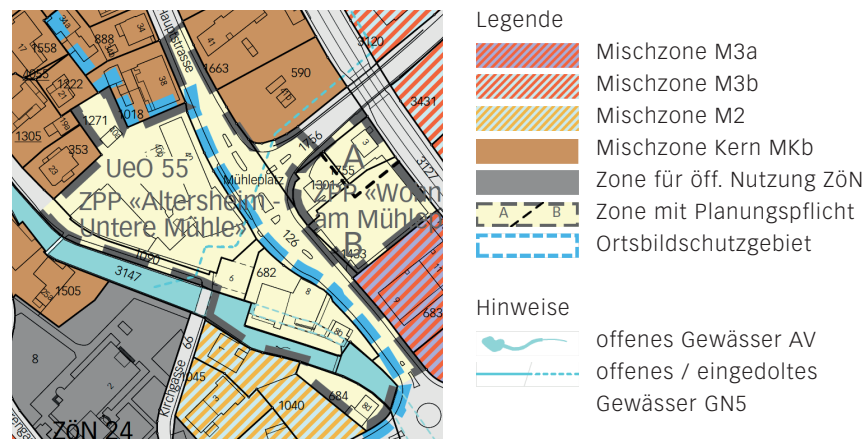


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Lyss

ZPP	Die ZPP A 328 «Altersheim – Untere Mühle» ist im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung 2021 an die BMBV angepasst worden. Insbesondere wurde in diesem Zusammenhang das Nutzungsmass von Bruttogeschossfläche (BGF) in Geschossfläche oberirdisch (GFo) umgerechnet und neu festgelegt. Die Aufstockung des Westflügels des Altersheims ist bei der Festlegung der oberirdischen Geschossfläche im Baureglement bereits antizipiert und berücksichtigt worden.
UeO	Die UeO unterteilt das Planungsgebiet in verschiedene Sektoren und Baufelder. Der beabsichtigte Ausbau des Altersheimes betrifft den Sektor A. Der Westflügel des Altersheims befindet sich im Baufeld A2. In diesem Baufeld ist eine maximale Gebäudehöhe von 9.00 m und 3 Vollgeschossen zulässig.

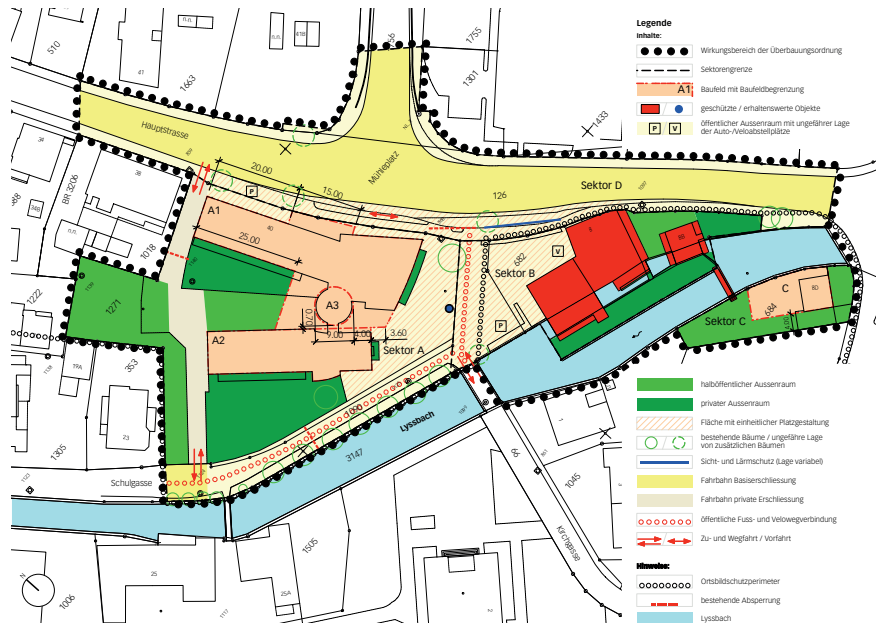


Abb. 3 UeO Nr. 55 «Altersheim – Untere Mühle»

Zonenplan 2

Im Zonenplan 2 werden das archäologische Schutzgebiet und der Gewässerraum festgelegt. Diese werden durch den Ausbau des Altersheimes nicht tangiert. Die im kantonalen Bauinventar aufgeführten Objekte sind hinweisend dargestellt. Der Zonenplan 2 ist nachgeführt bis im Mai 2021. Das Altersheim ist in der Zwischenzeit im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt K-Objekt aufgeführt (vgl. Ziff. 2.3).

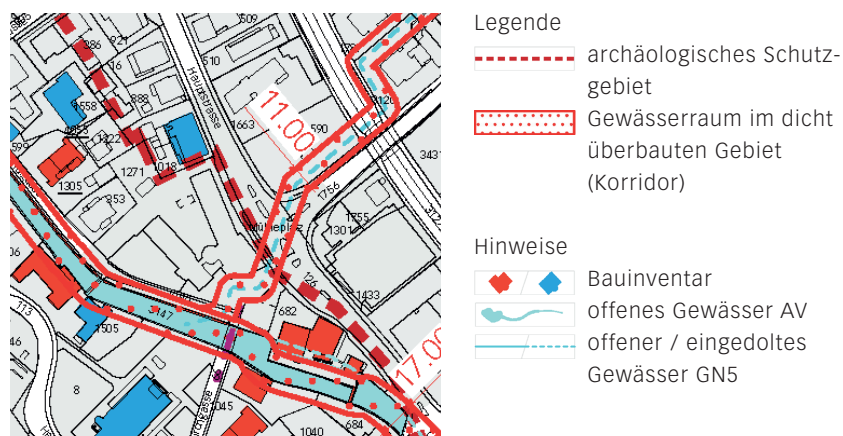
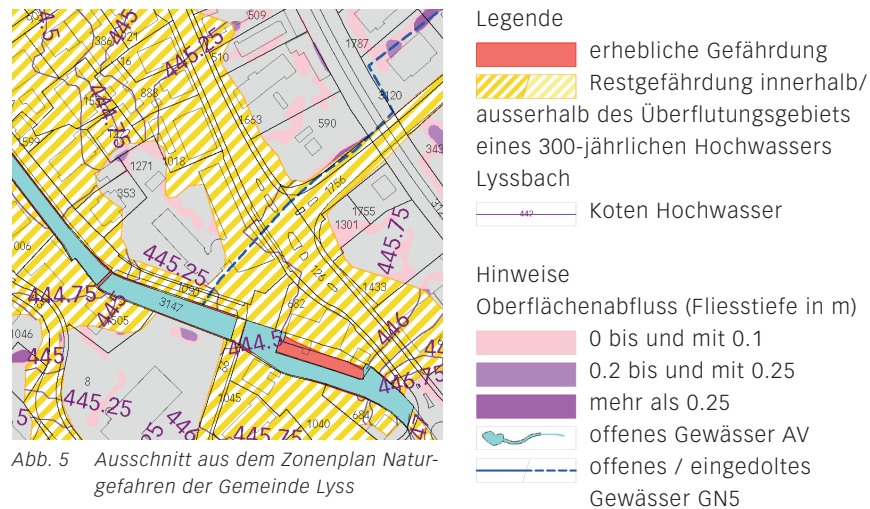


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Lyss

Zonenplan Naturgefahren

Gemäss Zonenplan Naturgefahren befindet sich der Ostflügel des Altersheims im Bereich der Restgefährdung. Der Westflügels liegt ausserhalb des Bereiches der Restgefährdung. Die Restgefährdung bezeichnet den Bereich innerhalb des Überflutungsgebietes während eines 300-jährlichen

Ereignisses durch den Lyssbach. Die im Zonenplan Naturgefahren festgelegten Hochwasserkoten sind zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet befindet sich auch im Bereich von Oberflächenabfluss.



2.2 Kommunale Richtpläne

Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Das Altersheim liegt im Perimeter des Städtebaulichen Richtplans Zentrum. Entlang der Hauptstrasse werden raumbildende Kanten festgelegt. Das Vorhaben betrifft die Massnahmenblätter S1 «Lyssbach als grünes Rückgrat», S4 «Teilgebiet Hauptstrasse» und S14 «Siedlungsökologie».



Richtplan Verkehr

Im Richtplan Verkehr sind die bestehenden Linienführungen der unterschiedlichen Verkehrsarten aufgeführt. Als Massnahmen werden das Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse sowie der Schülertreffpunkt auf dem Mühleplatz festgehalten.

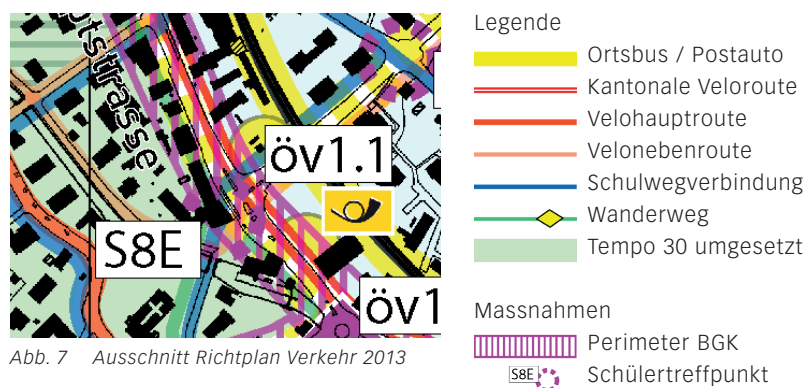


Abb. 7 Ausschnitt Richtplan Verkehr 2013

Richtplan Energie

Der Richtplan Energie sieht für das Altersheim einen Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord vor. Der prioritäre Energieträger ist niederwertige Abwärme Gas der ARA.

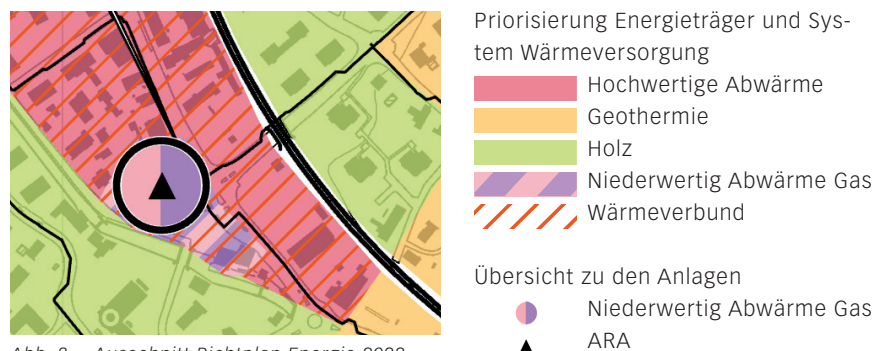


Abb. 8 Ausschnitt Richtplan Energie 2022

2.3 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Lyss als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung bewertet. Das Altersheim liegt in der ISOS-Baugruppe 1 (historisches Dorf), welche mit dem Erhaltungsziel B bewertet ist (erhalten der Struktur).

Bauinventar

Das Altersheim liegt in der Baugruppe A «Am Lyssbach». Die Baugruppe A bildet das historische Dorfzentrum von Lyss ab. Im Rahmen der Revision des Bauinventars 2022 ist das Altersheim, welches bisher als Anhangobjekt geführt wurde, neu als erhaltenswertes K-Objekt in das Bauinventar aufgenommen worden.



Abb. 9 Auszug aus dem kant. Bauinventar (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, Februar 2024)

3. Vorhaben

3.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Altersheim Lyss» vom 5. August 2024 illustriert den architektonischen Ausdruck der Aufstockung und Erweiterung des Westflügels. Die darin definierten konstituierenden Elemente sind für die weitere Planung verbindlich.

Bebauung

Das Altersheim Lyss-Busswil ist ein Zeitzeuge der postmodernen Architektur und weist eine der damaligen Zeit entsprechende Formenvielfalt auf. Wesentlichen Komponenten des Gebäudes sind die beiden Flügel sowie das zylinderförmige Treppenhaus als Gelenk (Erschliessungskern) dazwischen, der Kopfbau, die verglasten Erker, die Balkone aus Holz und der umlaufende Betonkranz als Abschluss des zweiten Obergeschosses. Im Jahr 2006 erfolgte die erste Aufstockung des Ostflügels in einer neuen, dunklen Materialisierung.



Abb. 10 Foto Altersheim Blickrichtung Osten (Quelle: ecoptima ag)

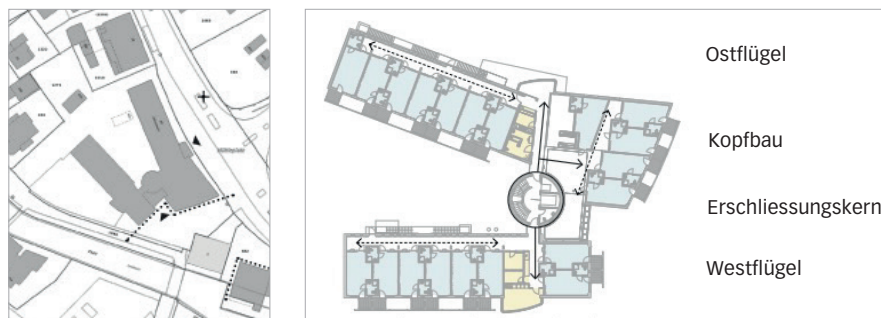


Abb. 11 Situationsplan mit Haupteingängen und raumbildenden Kanten, Schema und Bezeichnung der Gebäudekomponenten (Quelle: Werk 32 GmbH)

Der geplante Ausbau des Altersheims besteht aus zwei Elementen. Zum einen wird der Westflügel stirnseitig um eine Raumschicht erweitert, zum anderen wird der Westflügel aufgestockt. Die Aufstockung wird gegenüber der darunter liegenden Fassade dreiseitig zurückgesetzt und nur zum Innenhof an die Fassade gebaut. Die Aufstockung wird allseitig mit einem auskragenden Dachvorsprung versehen. Zudem wird im Bereich des Erschliessungskerns ein Übergangsbereich zwischen den beiden Flügeln

ausgebildet. Dieser ist etwas tiefer als der Erschliessungskern und die beiden Gebäudeflügel, wodurch diese Elemente besonders zur Geltung kommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten weist das Areal des Altersheimes eine oberirdische Geschossfläche von rund 4'309 m² auf.

Baugestaltung,
Materialisierung

Für den seitlichen Anbau wird der Sockel entsprechend dem Bestand um eine Raumschicht erweitert. Die Materialisierung des Anbaus richtet sich nach dem Bestand. Die Aufstockung wird mit einer Holzfassade ausgeführt und damit die Materialisierung der bestehenden Balkone aufgegriffen. Die Westfassade der Aufstockung zum Lyssbach hin verfügt über eine perforierte Fassadengestaltung mit grossen regelmässigen Fenstern. Die bodentiefen Fenster werden mit französischen Balkonen ausgebildet, welche über filigrane Geländer und einen über die gesamte Fassade durchlaufenden Handlauf verfügen. Die Ostfassade zum Innenhof wird demgegenüber mit kleineren Fensterformaten ausgebildet. Die gewählten Fensterformate der West- und Ostfassade sollen auf die Nutzung der dahinterliegenden Räume verweisen.



Abb. 12 Visualisierung Süd/West (Quelle: Werk 32 GmbH)

Die stirnseitige Nordfassade wird im Bereich der Aufstockung als geschlossene Fassade ausgeführt. Die darunter liegenden Geschosse erhalten jeweils eine Öffnung für ein Fenster (1. und 2. Obergeschoss) bzw. für den Zugang zur überdachten Veloabstellanlage (Erdgeschoss). Die Südfassade zum Mühleplatz nimmt die Fassadengestaltung der darunter liegenden Geschosse auf.



Abb. 13 Visualisierung Süd (Quelle: Werk 32 GmbH)

Der umlaufende, geschlossene Betonkranz säumt den Abschluss des zweiten Obergeschosses. Der Übergangsbereich zwischen den beiden Flügeln wird in Leichtbauweise ausgeführt. Die Unterteilung wird entsprechend dem Bestand übernommen um den Erschliessungskern in seiner Vertikalität zu betonen. Die einläufige Fluchttreppe im Innenhof wird verlängert und bis in die Aufstockung geführt.

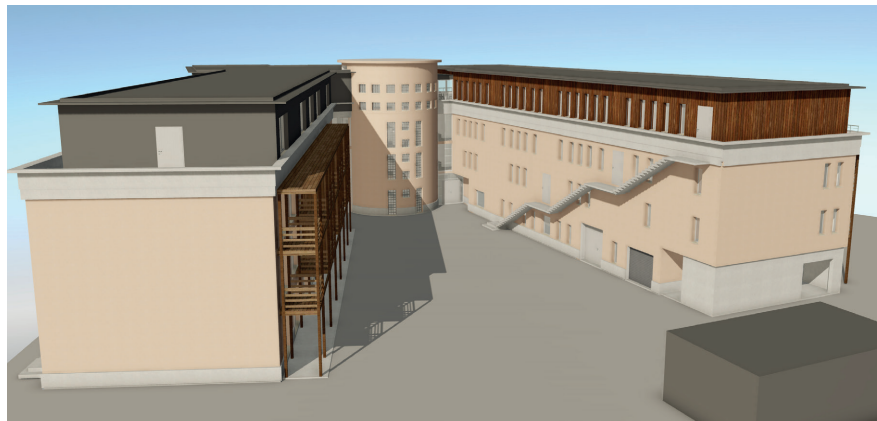


Abb. 14 Visualisierung Nord/West (Quelle: Werk 32 GmbH)



Abb. 15 Westfassade Richtung Lyssbach (Quelle: Werk 32 GmbH)

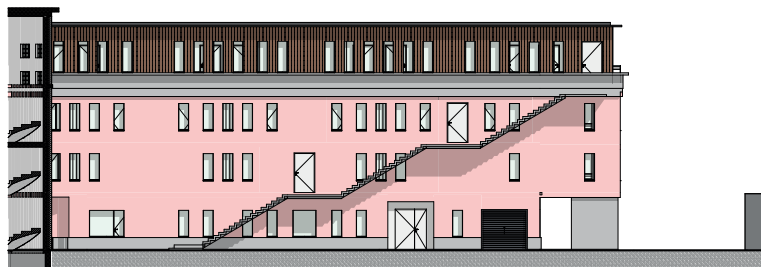


Abb. 16 Ostfassade Richtung Innenhof (Quelle: Werk 32 GmbH)



Abb. 17 Nordfassade Richtung Kreuzgasse (Quelle: Werk 32 GmbH)



Abb. 18 Südfassade Richtung Mühleplatz (Quelle: Werk 32 GmbH)

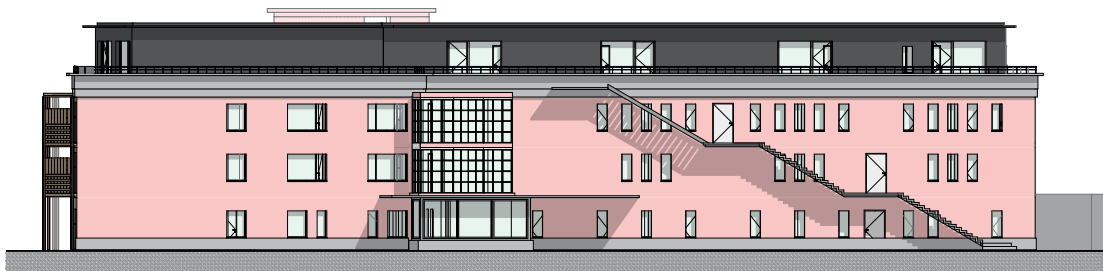


Abb. 19 Ostfassade Richtung Hauptstrasse (Quelle: Werk 32 GmbH)

Nutzung Im Erdgeschoss befinden sich die für den Betrieb notwendigen Räume wie Büro- und Lagerräume, Wäscherei, Therapieräume, Räume für die Körperpflege sowie Küche, Speisesaal und das Café. Im Anbau wird zukünftig eine gedeckte Veloabstellanlage Platz finden. Die beiden isolierten Pflegezimmer im Ostflügel werden aufgehoben und dienen für zukünftige Erweiterungen. Der bestehende velounterstand im Innenhof wird erhalten und an dessen Fassade drei Parkplätze ergänzt.

Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich überwiegend Pflegezimmer. Diese werden ergänzt durch Stationszimmer sowie Sitz- und Aufenthaltsbereiche. Im Anbau findet pro Geschoss jeweils ein neues Pflegezimmer Platz, wodurch die beiden wegfallenden Pflegezimmer im Erdgeschoss kompensiert werden können.

Die Aufstockung dient ebenfalls hauptsächlich der Bereitstellung von Pflegezimmern, welche durch Stationszimmer sowie Sitz- und Aufenthaltsbereiche ergänzt werden. Die neue Aufstockung des Westflügels bietet Platz für acht Pflegezimmer, ein Stationszimmer sowie ein Sitz- und Aufenthaltsbereich

Erschliessung und Parkierung Die Erschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse über den Innenhof zu den dahinter liegenden Parkplätzen. Drei Parkplätze können im Innenhof im Bereich der bestehenden Veloabstellplätze angeboten werden. An der Schulgasse werden angrenzend an die Nachbarparzelle vier Schrägparkplätze angeordnet. Im Erdgeschoss des Westflügels besteht ein weiterer Parkplatz. Insgesamt können auf dem Areal somit acht Parkplätze angeboten werden. Zudem stehen den Mitarbeitenden auf dem Parkplatz des Rest. Weisses Kreuz sieben angemietete Parkplätze zur Verfügung. Gemäss Berechnung nach Art. 52 BauV sind für das Altersheim mind. 23 Parkplätze bereitzustellen. Für acht Parkplätze fallen demnach Ersatzab-

gaben an. Im Baubewilligungsverfahren soll geprüft werden, ob entlang der Hauptstrasse auf dem Grundstück des Altersheims zwei Parkplätze und/oder ein Behindertenparkplatz erstellt werden kann. Diese benötigen die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle. Die Notzufahrt ist über den Mühleplatz und die Schulgasse mit Wegfahrt über den Innenhof Richtung Hauptstrasse sichergestellt.

Im Erdgeschoss des Anbaus entsteht eine gedeckte Veloabstellanlage. Zusammen mit den bestehenden Abstellplätzen werden 44 Veloabstellplätze angeboten.

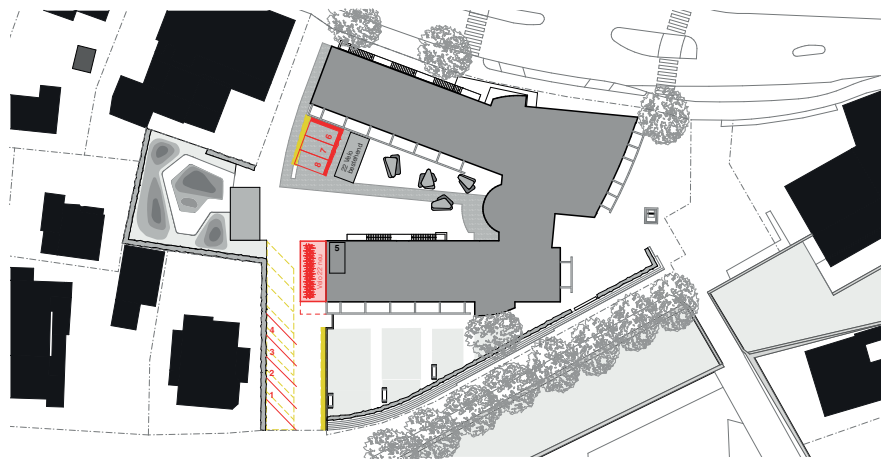


Abb. 20 Situationsplan Umgebung mit Parkierung

Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung und der Umschlag erfolgen über den Innenhof. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Hauptstrasse.

3.2 Konstituierende Elemente

Die nachfolgend aufgeführten verbindlichen konstituierenden Elemente beschreiben die zentralen städtebaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten des Richtprojekts:

- Eine Aufstockung des Westflügels des Altersheims um ein mit Ausnahme der Hoffassade leicht von den darunterliegenden Fassaden zurückversetzten Vollgeschoss sowie ein stirnseitiger Anbau an die Nordwestfassade um eine Zimmertiefe.
- Materialisierung der Aufstockung in Holz, analog den bestehenden Balkonen.
- Der stirnseitige Anbau wird in der gleichen Materialisierung wie der bestehende Sockel ausgeführt.
- Die Aufstockung hebt sich durch ein geschlossenes, durchlaufendes Betonband von den darunterliegenden Geschossen ab.
- Die Aufstockung zeichnet sich durch eine unterschiedliche, an den jeweiligen Funktionen ausgerichteten, regelmässige Gestaltung der Fassaden aus. Der Fassadenaufbau unterscheidet sich auch von den darunterliegenden Geschossen. Die Gestaltung der Lyssbachfassade ist durch grossformatige Fenster mit französischen Balkonen charakterisiert. Die Balkongeländer sind filigran und mit möglichst wenig vertikalen Elementen ausgeführt. Der obere Handlauf ist über alle Balkone durchlaufend. Die Gestaltung der Hoffassade zeichnet sich durch mehr Fenster als in den darunter liegenden geschossen und schmalere Fenster als jene an der Lyssbachfassade sowie eine filigrane Absturzsicherung aus. Mit Ausnahme des Attikageschosses verfügt die stirnseitige Fassade über ein grosses Fenster pro Geschoss, die Türe zum Veloraum im Erdgeschoss übernimmt das Fensterformat.
- Die oberirdische Parkierung an der Schulgasse wird auf vier Parkplätze reduziert. Im Innenhof können (in Abstimmung mit der Aussenraumgestaltung und mit Blick auf die denkmalpflegerischen Qualitäten) drei Parkplätze erstellt werden. Falls aus kantonaler Sicht möglich kann an der Hauptstrasse ein Behindertenparkplatz erstellt werden.

Das Bauprojekt ist im Baubewilligungsverfahren einem Ausschuss der Begleitgruppe, bestehend mindestens aus der Fachgruppe Ortsbild und einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung vorzulegen.

4. UeO-Änderung

Zur Umsetzung des Anbaus und der Aufstockung des Westflügels bedarf es einer Anpassung der UeO Nr. 55. Nebst der Umsetzung der BMBV beschränkt sich die UeO-Änderung auf die folgenden Punkte.

4.1 Überbauungsvorschriften

Inhalt des Überbauungsplans (Art. 4)	Art. 4 wird entsprechend den Anpassungen im Überbauungsplan resp. der bestehenden Beschriftung der Legende bereinigt.
Mass der Nutzung (Art. 6)	Die oberirdische Geschossfläche (GfO) löst die Bruttogeschossfläche (BGF) ab. Zur Umrechnung wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Faktor 1.1 verwendet. Die Werte werden entsprechend der ZPP A328 übernommen. Im Sektor A ist neu eine maximale GfO von 4'400 m² (bisher maximale BGF von 4'000 m²) und im Sektor C eine maximale GfO von 500 m² (bisher maximale BGF von 450 m²) zulässig. Die Erweiterung und Aufstockung des Altersheims gemäss Richtprojekt beansprucht 493 m² GfO. Zusammen mit der bestehenden GfO ergibt sich gesamthaft eine Fläche von 4'309 m² GfO.
Gesamthöhe (Art. 6)	Die traufseitige Fassadenhöhe löst die Gebäudehöhe ab. Die Fassadenhöhe beschreibt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Gebäudehöhe hingegen wurde ab der EG-Kote gemessen. Aufgrund der geänderten Messweise des Höhenmasses wird das Höhenmass der Baufelder A1, A3 und C um 50 cm erhöht. Das Höhenmass wird insgesamt um 3.50 m auf neu 12.50 m erhöht, um zusätzlich die Aufstockung um ein Vollgeschoss zu ermöglichen.
maximale Anzahl Vollgeschosse (Art. 6)	Die maximale Anzahl Vollgeschosse löst die Geschosszahl ab. Die zulässigen vier Geschosse für den Baubereich A1 bleiben unverändert. Im Baubereich A2 wird die Geschosszahl um ein Geschoss erhöht, um die Aufstockung des Westflügels zu ermöglichen.
Aussengeschossfläche (Art. 7)	Für die Balkone werden im Überbauungsplan neu BMBV-konforme Bereiche für Aussengeschossflächen festgelegt. In diesen Bereichen dürfen nur Aussengeschossflächen inkl. der dafür notwendigen Konstruktionen erstellt werden.
Verbindlichkeit Richtprojekt (Art. 13)	Die Verbindlichkeit des Richtprojektes wird neu im Art. 13 Abs. 2 festgelegt. Die im Richtprojekt definierten konstituierenden Elemente sind verbindlich.

Parkierung
 (Art. 20)

In Art. 20 Abs. 4 werden zwei Kurzzeitparkplätze entlang der Hauptstrasse beschrieben, welche gemäss Überbauungsplan auf der Parzelle der Hauptstrasse vorgesehen waren und im Zuge der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes im Jahr 2021 nicht erstellt worden sind. Im Rahmen der UeO-Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, entlang der Hauptstrasse auf der Parzelle des Altersheims drei Parkplätze (davon ein behindertengerechter Parkplatz) zu schaffen. Dies unter dem Vorbehalt, dass die Parkplätze so ausgestaltet sind, dass der Zugang zum Altersheim jederzeit gewährleistet bleibt und Parkiermanöver ohne Gefährdung des Strassenverkehrs und der Fussgänger möglich ist. Insbesondere müssen die Zu- und Wegfahrt grundsätzlich vorwärts erfolgen, Wendemanöver auf dem Trottoir (speziell bei Warteräumen zu Fussgängerübergängen) sind zu unterbinden. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

4.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Nr. 55 «Altersheim - Untere Mühle» wird im Bereich des Altersheims wie folgt geändert:



Abb. 21 Änderung Ausschnitt Überbauungsplan, alter Zustand (links), neuer Zustand (rechts)

Inhalte

Wirkungsbereich
 der Änderung

Mit Ausnahme der Anpassung des Ortsbildschutzgebietes werden nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche Änderungen am Überbauungsplan vorgenommen. Diese beinhalten die Erweiterung des Baubereichs A2, die Bereiche für Aussengeschossflächen sowie die Anpassung der Umgebungsgestaltung auf die künftige Erschliessungs- und Parkierungssituation.

Baubereich A2

Der Baubereich A2 wird nach Nordwesten um 4.70 m erweitert. Die Erweiterung richtet sich nach dem Richtprojekt und gewährt eine Reserve von 50 cm.

Aussengeschoss-
 fläche

Für die bestehenden und neuen Balkone werden Bereiche für Aussengeschossflächen festgelegt. Diese gewähren eine Reserve von 20 cm.

Parkierung	Mögliche Parkplätze müssen vollumfänglich auf der privaten Parzelle erstellt werden. Die Erschliessungs- und Parkierungsflächen (halböffentlicher Aussenraum, Fahrbahn private Erschliessung) werden entsprechend dem Richtprojekt angepasst. Aufgrund der geänderten VSS-Normen benötigen die Parkplätze gegenüber den heute bestehenden Parkplätzen mehr Platz.
Ortsbilschutzgebiet	Hinweise Das hinweisend dargestellte Ortsbilschutzgebiet wird gemäss rechtsgültigem Zonenplan korrigiert.
Bestehende Absperrung	Die hinweisend dargestellte bestehende Absperrung zwischen dem Altersheim und der Käserei im Bereich der privaten Erschliessung besteht nicht und wird deshalb gestrichen.

5. Aufhebung UeO Nr. 30

Der Perimeter der UeO Nr. 30 «Altersheim» (1/86) vom 08.09.1987 ist deckungsgleich mit jenem der UeO Nr. 55. Inhaltlich ist die UeO Nr. 30 von der UeO Nr. 55 abgelöst, jedoch (vermutlich aus Versehen) nie aufgehoben worden. Die UeO Nr. 30 wird deshalb zusammen mit der Änderung der UeO Nr. 55 aufgehoben.

6. Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht und Planungen

6.1.1 Kommunale Richtplanung

Städtebaulicher
 Richtplan Zentrum

Das Vorhaben ist mit den massgebenden Massnahmenblättern S1 «Lyssbach als grünes Rückgrat», S4 «Teilgebiet Hauptstrasse» und S14 «Siedlungsökologie» kompatibel.

Zielsetzung

S1 «Lyssbachraum als grünes Rückgrat»

- Lyssbachraum als quaterverbindendes Strukturelement stärken.
- Gewässerumfeld inkl. Strassen- und Freiflächen als Erholungs- und Aufenthaltsraum aufwerten.

Umsetzung

Durch die Reduktion der Parkplätze entlang der Schulgasse wird die Achse entlang des Lyssbachs vom motorisierten Verkehr entlastet, was zu einer Aufwertung für den Fuss- und Veloverkehr führt. Die gestalterisch hochwertige Aufstockung und Erweiterung ergänzt das Erscheinungsbild an diesem historisch wertvollen Ort und nimmt Rücksicht auf die bestehenden Qualitäten.

Zielsetzung

S4 «Teilgebiet Hauptstrasse»

- Urban geprägte Mischnutzung in verdichteter Bauweise entlang der Hauptstrasse.
- Bauliche Veränderungen nehmen Rücksicht auf die besondere Lage zwischen dichtem Regionalzentrum und der dörflichen Struktur um den Lyssbach.
- Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen zur Hauptstrasse.
- Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern (2000-Watt-Gesellschaft).

Umsetzung

Die bauliche Erweiterung führt zu einer Verdichtung nach innen. Durch die zusätzlichen Räume ist ein langfristiger Betrieb des Altersheims an diesem Standort gewährleistet. Das Richtprojekt nimmt Rücksicht auf die besondere Lage des Altersheims. Es vermittelt zwischen dem urbanen Raum (östlich) und dem dörflichen Raum (westlich) und bildet zusammen mit dem Mühleplatz den südlichen Abschluss des historischen Dorfkerns. Die bauliche Erweiterung der Nordwestfassade liegt auf der dem Mühleplatz abgewandten Seite, wodurch dieser nicht beeinträchtigt oder in seiner Fläche reduziert wird. Der Haupteingang bleibt unverändert Richtung Hauptstrasse orientiert.

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	Massnahmen zur Aufwertung des Aussenraums wurden bereits im Rahmen des Umbaus des Erdgeschosses im Jahr 2021 umgesetzt. Es ist vorgesehen die neue Aufstockung des Westflügels mit PV-Elementen, kombiniert mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.
Richtplan Verkehr	Die beiden im Bereich des Altersheims vorgesehene Massnahmen, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Hauptstrasse und der Schülertreffpunkt sind umgesetzt.
Richtplan Energie	Das Altersheim ist nicht an den Wärmeverbund Lyss Nord angeschlossen, der Richtplan Energie entsprechend nicht umgesetzt. Das Altersheim ist an einem Pilotprojekt beteiligt und von der BKW angeschlossen. Auf dem Vorplatz zur Mühle befindet sich im Boden ein Wärmetauscher, welcher das Wasser des Lyssbachs zur Beheizung nutzt.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Altersheim übernimmt zusammen mit der Alten Mühle und dem dazwischen liegenden Mühleplatz eine wichtige Rolle im Siedlungsgefüge als südlicher Abschluss des historischen Ortskerns. Zudem vermittelt es zwischen dem urbanen Raum (östlich) und dem dörflichen Raum (westlich). Auf der gegenüberliegenden Strassenseite sind zwei Akzentbauten in Planung, wodurch die Stellung des Altersheims zukünftig von zentraler Bedeutung ist. Die geplante Erweiterung führt zu keiner negativen Veränderung im Orts- und Landschaftsbild und tangiert die vorhandenen Qualitäten nicht. Die Einpassung in das Ort- und Landschaftsbild ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) sichergestellt worden. Die langfristige Qualitätssicherung bis zum Bauprojekt wird durch die Verankerung des Projektes in der UeO, der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und die Prüfung des Baugesuchs durch einen Ausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens sichergestellt.

6.3 Denkmalschutz

Mit der Durchführung eines Workshopverfahrens unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege und der kommunalen Fachgruppe Ortsbild wurde der Lage im Ortsbildschutzgebiet und dem bauhistorischen Wert des Altersheims angemessen Rechnung getragen. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde ein qualitätsvolles Richtprojekt für die Aufstockung und Erweiterung erarbeitet. Mit der verbindlichen Verankerung der konstituierenden Elemente des Richtprojekts in der UeO werden diese Qualitäten langfristig gesichert.

Die geplante Erweiterung erfolgt in Abstimmung zum Bestand, zentrale Elemente werden aufgegriffen und weitergeführt. So werden die vorhandene Formen- und Materialvielfalt als Grundlage für die Erweiterung herangezogen und entsprechende Elemente verwendet. Der Betonkranz des zweiten Vollgeschosses bleibt erhalten und wird im Bereich des Anbaus erweitert.

6.4 Erschliessung, Parkierung

6.4.1 Erschliessung

Die Erschliessung wird gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändert.

6.4.2 Notzufahrt

Die Notzufahrt ist über die Schulgasse sichergestellt. Die bestehende Vorfahrt für die Ambulanz entlang der Hauptstrasse bleibt bestehen.

6.4.3 Autoabstellplätze

Bedarf Autoabstellplätze

Für die Aufstockung und Erweiterung müssen gemäss Berechnung nach kant. Bauverordnung (Art. 52) 0 bis 9 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt müssen für die 4'309 m² Fläche des Altersheims zwischen 23 und 40 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Angebot Autoabstellplätze

Mit der Erweiterung und Aufstockung des Altersheimes müssen zukünftig mindestens 23 Parkplätze bereitgestellt werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem Areal wird dieses Minimum angestrebt. Da das Areal sehr zentral liegt, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist und sich zudem einige öffentliche Parkplätze in der Nähe des Altersheims befinden, ist diese Zielsetzung aus Sicht der Gemeinde vertretbar.

Auf dem Areal können 8 Parkplätze bereitgestellt werden. Da die bisher zur Verfügung stehenden, angemieteten Parkplätze auf der gegenüberliegenden Parzelle Nr. 1433 aufgrund der dort geplanten Arealentwicklung kurzfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, wurden für die Mitarbeitenden 11 Parkplätze beim Rest. Weisses Kreuz angemietet. Für die übrigen erforderlichen 4 Parkplätze sind Ersatzabgaben in der Höhe von

je 12'000 Franken zu entrichten. Weiter stehen 3 Parkplätze entlang der Hauptstrasse zur Diskussion. Diese sind im Rahmen des Bauprojektes zu prüfen und durch die zuständige kantonale Stelle gutzuheissen. Im Falle einer Erstellung dieser Parkplätze entfallen die entsprechenden Ersatzabgaben.

Verkehrsauf-
kommen

Ausgehend vom angestrebten Parkplatzminimum führt die Aufstockung und Erweiterung zu maximal einem zusätzlichen Parkplatz. Entsprechend werden sich die Verkehrsmenge und die damit verbundenen Emissionen nicht massgeblich verändern.

6.4.4 Veloabstellplätze

Bedarf Veloabstell-
plätze

Für die Aufstockung und Erweiterung müssen gemäss Berechnung nach kant. Bauverordnung (Art. 54c) 5 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt müssen für die 4'309 m² Fläche des Altersheims 43 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Angebot Veloab-
stellplätze

Die Veloabstellanlage im Innenhof bleibt erhalten. Das Richtprojekt sieht vor, künftig weitere Veloabstellplätze im Erdgeschoss der Erweiterung unterzubringen. Diese sind überdacht und vor der Witterung geschützt. Insgesamt gibt es auf dem Areal künftig 44 Veloabstellplätze. Die geforderten 43 Veloabstellplätze können zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Lärm, Luft

Die zusätzlichen acht Pflegezimmer generieren nur einen geringen Mehrverkehr. Die Luft- und Lärmemissionen ändern sich nicht wesentlich, es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die vorgeschriebenen Grenzwerte werden auch in Zukunft eingehalten. Der zusätzliche Verkehr führt zu keiner Verschlechterung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der Hauptstrasse.

7. Verfahren

7.1 Übersicht und Termine

Für die Änderung der UeO Nr. 55 «Altersheim - Untere Mühle» muss ein ordentliches Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Termin	Planungsschritt
Januar bis August 2024	Workshopverfahren zur Erarbeitung des Richtprojekts
Juni bis August 2024	Entwurf Planungsinstrumente
14. August 2024	Beschluss Bau- und Planungskommission
26. August 2024	Beschluss Gemeinderat
September 2024 bis Juli 2025	Kantonale Vorprüfung
August 2025	Auswertung und Bereinigung Planungsinstrumente
September 2025	Beschlüsse Bau- und Planungskommission sowie Gemeinderat
Sept./Okt. 2025	öffentliche Auflage
November 2025	Einspracheverhandlung
Dezember 2025	Beschlüsse Bau- und Planungskommission sowie Gemeinderat
ab Januar 2026	Genehmigung AGR
anschliessend	Baubewilligungsverfahren

7.2 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter Einbezug der weiteren betroffenen Fachstellen die Planungsunterlagen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Das Ergebnis wird im Vorprüfungsbericht festgehalten. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend gemäss den Genehmigungsvorbehalten des AGR bereinigt.

7.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat.

Nach der Beschlussfassung der UeO-Änderung durch den Gemeinderat werden die Planungsakten dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entschieden.