



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Hannah Adam  
+41 31 633 36 59  
hannah.adam@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Lyss  
Postfach 368  
Marktplatz 6  
3250 Lyss

G.-Nr.: 2024.DIJ.17502

14. Juli 2025

## **Lyss; Änderung Überbauungsordnung Nr. 55 Altersheim-Untere Mühle, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. August 2024 ist bei uns die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 55, Altersheim Untere Mühle mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften (UeV) vom 5. August 2024
- Überbauungsplan (UeP) vom 5. August 2024

Sowie weiteren Unterlagen wie:

- Erläuterungsbericht vom 5. August 2024
- Workshopverfahren Aufstockung Westflügel Altersheim Lyss-Busswil, Programm vom 22. Februar 2024
- Workshopverfahren Aufstockung Westflügel Altersheim Lyss-Busswil, Schlussbericht mit Projektdokumentation vom 19. August 2024
- Richtprojektdossier (Werk32) vom 5. August 2024 (ohne Titel)

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht vom 15. Oktober 2024
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 14. November 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten 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.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Anzahl Pflegeplätze im Altersheim Lyss-Buswil ist eine Vergrösserung des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Das Altersheim liegt zentral an der Hauptstrasse und ist innerhalb der ISOS-Buagruppe 1 (historisches Dorf) mit Erhaltungsziel B. Aufgrund dessen und des betroffenen erhaltenswerten K-Objekts sowie der Lage innerhalb des Ortsbildschutzperimeters forderte die KDP zur Ausarbeitung der Unterlagen ein qualitätsicherndes Verfahren.

Um dieser Forderung nachzukommen wurde ein Workshopverfahren im Sinne von Art. 99a BauV durchgeführt, in welchem ein Richtprojekt erarbeitet wurde, auf dessen Ergebnisse die vorliegenden Änderungen der UeO gründen. Die Erweiterung des Altersheims umfasst die Aufstockung des Westflügels sowie ein stirnseitiger Anbau an der nordwestlichen Fassade. Die Erweiterung der zulässigen Masse innerhalb der ZPP A328 «Altersheim – Untere Mühle» wurde bereits im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung angepasst.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Altersheim – Untere Mühle zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Richtprojekt und Workshopverfahren

### 3.1 Qualitätssicherung

Die KDP ist mit dem Richtprojekt einverstanden, welches auf dem von der KDP begleiteten Workshopverfahren basiert. Weiter weist die KDP jedoch darauf hin, dass die Qualitätssicherung nach dem Workshopverfahren nicht abgeschlossen ist und in der Bauprojektphase häufig massgebende strukturelle und gestalterische Themen nochmal aufgerollt werden, welche Auswirkungen auf die Qualitätssicherung haben können.

Im Anhang der UeV befindet sich der Schlussbericht mit Projektdokumentation, Workshopverfahren Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil vom 5. August 2024 sowie unter Punkt 3.2 die konstituierenden Elemente der zentralen architektonischen Qualitäten des Richtprojekts (siehe hierzu den Kommentar zum Anhang in Kapitel 5). Im letzten Punkt dieser 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 wir empfehlen, diesen explizit in der UeO zu verankern. (**E**)

## 4. Überbauungsplan (UeP)

### 4.1 Legende

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. Wir empfehlen die Änderungen der Legende entweder mit einer Bezeichnung «alte Legende» oder nachvollziehbar mit roten Änderungsmarkierungen darzustellen. **(H)**

### 4.2 Festsetzungen

Inhalte des UeP, welche verbindlich gelten sollen, können nicht mit einer ungefähren Lage angegeben werden. Die Autoabstellplätze sind zu vermessen oder in die Hinweise 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. **(GV)**

Das gleiche gilt auch für die bestehenden Bäume/ ungef. Lage von zusätzlichen Bäumen. Entweder sind diese in die Hinweise 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. **(E)**

## 5. Überbauungsvorschriften (UeV)

<p>Art. 4</p>	<p>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. <b>(GV)</b></p> <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. Wir empfehlen diesen Inhalt aus dem Artikel zu streichen. <b>(E)</b></p> <p>Zudem ist auch hier eine Festlegung einer ungefähren Lage oder neu einer variablen Lage nicht zugelassen. Wir empfehlen auch hier (siehe Kapitel 4.2) Bereiche festzulegen oder den Inhalt aus dem Inhalt des UeP im Art. 4 UeV zu entfernen. <b>(E)</b></p>
<p>Art. 6 Abs. 3</p>	<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. <b>(H)</b></p>
<p>Art. 13</p>	<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. <b>(GV)</b></p>
<p>Anhang</p>	<p>Im Anhang der UeV befindet sich der Schlussbericht mit Projektdokumentation, Workshopverfahren Aufstockung / Erweiterung Altersheim Lyss-Busswil vom 5.</p>

	<p>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>Wir empfehlen dies zu klären und die notwendigen verbindlichen Teile des qualitätssichernden Verfahrens mit übereinstimmendem Namen im Anhang der UeV aufzunehmen. <b>(E)</b></p>
--	---

## 6. Aufhebung UeO Nr. 30

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. **(H)**

## 7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

### 7.1 Wasserentnahme aus dem Lyssbach

Für eine Gebrauchswassernutzung mit Entnahme von Wasser aus einem Oberflächengewässer (Lyssbach) ist analog der Entnahme von Grundwasser eine Konzession erforderlich. **(H)**

## 8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Fachberichte

- FB AWA vom 15. Oktober 2024
- FB KDP vom 14. November 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- ecoptima ag

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Seeland
- Fachstellen