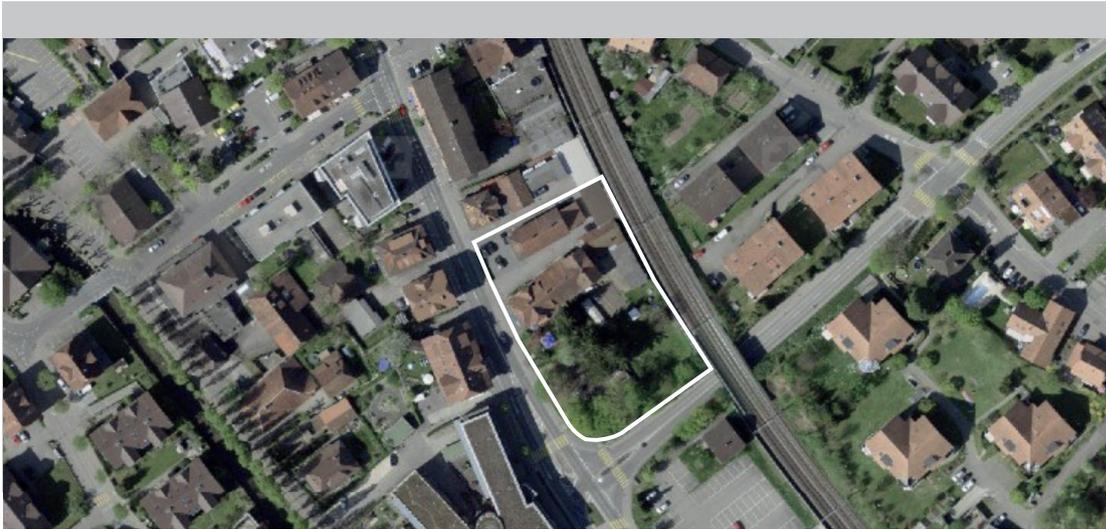


**Gemeinde Lyss**

**Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41**



Workshop-Programm

22. März 2022

## **Impressum**

### **Auftraggeberinnen:**

Hofstatt Immobilien AG, Rheinfelden AG  
Elektro Hügli Lyss GmbH

### **Planungsbehörde**

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

### **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.

*Abbildung Titelseite: Luftbild mit Perimeter  
des Planungsgebiets (Quelle: Geoportal des  
Bundes)*

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzungen</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	5
<b>2. Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
<b>3. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>7</b>
3.1 Auftraggeberinnen	7
3.2 Verfahrensbegleitung	7
3.3 Verfahren	7
3.4 Begleitgruppe	7
3.5 Bearbeitungsteam	8
3.6 Urheberrechte	8
3.7 Streitfälle	8
3.8 Ablauf, Termine	9
<b>4. Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
4.1 Planungs- und Betrachtungsperimeter	10
4.2 Absichten der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde	11
4.3 Entwicklungen im Umfeld	11
4.4 Baurechtliche Grundordnung	13
4.5 Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss	15
4.6 Städtebau und Raumprogramm	17
4.7 Erschliessung, Parkierung	18
4.8 ISOS regional	19
4.9 Frei- und Aussenraumgestaltung	19
4.10 Lärmschutz	20
4.11 Abstände	20
4.12 Störfall	22
<b>5. Grundlagen</b>	<b>24</b>
<b>6. Unterlagen und Ziele für die Workshops</b>	<b>24</b>
<b>7. Beurteilungskriterien</b>	<b>26</b>
<b>8. Genehmigung und Unterzeichnung Programm</b>	<b>27</b>



## 1. Ausgangslage und Zielsetzungen

### 1.1 Ausgangslage

Das südlich des Bahnhofs Lyss zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie gelegene Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1663, 590 und 510. Die Parzellen liegen im Eigentum der Hofstatt Immobilien AG (Parzellen Nrn. 1663 und 590) sowie der Elektro Hügli Lyss GmbH (Parzelle Nr. 510) welche an diesem Standort ihr Geschäft betreibt. Nebst dem Betrieb der Elektro Hügli Lyss GmbH befindet sich ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus im Planungsgebiet. Die Parzelle Nr. 590 umfasst eine nur spärlich überbaute Freifläche mit Baumbestand, auf welcher eine Garage, Parkplätze (auch für die benachbarte Liegenschaft) und ein Schopf stehen.



Abb. 1 Planungsgebiet (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

Das Gebiet entlang der Hauptstrasse ist die Verbindung zwischen dem urbanen Zentrum von Lyss und dem noch dörflich geprägten Umfeld um das historisch gewachsene Ensemble bei der Mühle. Das Zentrum von Lyss mit den Einrichtungen zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf und dem Bahnhof befinden sich in Fusswegdistanz. Aufgrund der Lage zwischen Hauptstrasse und Bahn sind die Grundstücke lärmvorbelastet. Von der Bahnlinie gehen zudem nichtionisierende Strahlungen aus.

### 1.2 Zielsetzung

Das Planungsgebiet soll im Sinne des Städtebaulichen Richtplans Zentrum Lyss mit einer verdichteten, gemischt genutzten Bebauung sowie einem städtebaulichen Akzent an der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse von bis zu 30 m entwickelt werden.

Ergebnis des Workshopverfahrens ist ein Richtprojekt. Die Erkenntnisse und Ergebnisse des Verfahrens werden in einem nächsten Schritt als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht ZPP und einer Überbauungsordnung UeO) dienen.

## 2. Aufgabenstellung

Richtprojekt

Das Verfahren dient der Erarbeitung eines gesamtheitlichen, nachhaltigen und marktgerechten Richtprojekts für die Entwicklung des Planungsgebiets. Im Rahmen des Workshopverfahrens sind die Themen Bebauung, Baugestaltung und Nutzung, Erschliessung und Parkierung, Aussenraumgestaltung inkl. Prüfung der Offenlegung des eingedolten Heilbachs, Ver- und Entsorgung sowie der Umgang mit der Lärmvorbelastung, dem Störfallrisiko und der nichtionisierenden Strahlung zu klären.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz im Umfeld, der Möglichkeiten des Städtebaulichen Richtplans Zentrum und mit Blick auf die angrenzenden Arealentwicklungen Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse sowie Mühleplatz (vgl. Ziff. 4.1) soll die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte ausgelotet werden. Die Lage und Abmessung der Baukörper sowie deren Nutzung und Gestaltung sind zu klären und eine energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise anzustreben. In diesem Zusammenhang ist aufzuzeigen, wie die Aussenräume gestaltet, genutzt und abgegrenzt werden. Besonderes Augenmerk gilt dem Übergang zum öffentlichen Strassenraum an der Hauptstrasse, welcher durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss attraktiver werden soll. Die Gemeinde strebt eine Aufwertung des Ortsbildes und der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der Siedlungsökologie und des Mikroklimas an. In diesem Zusammenhang sind auch die Öffnung des Heilbachs sowie die Entwässerung und möglichen Entsiegelungsflächen zu prüfen. Das Nutzungskonzept ist unter stufengerechter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung, der nichtionisierenden Strahlung und der Störfallvorsorge zu entwickeln.

Städtebauliche  
Machbarkeits-  
studie

Im Rahmen des Workshopverfahrens sollen die nördlich an den Planungsperimeter angrenzenden Parzellen Nrn. 509, 1095, 1325 und 837 in die Überlegungen einbezogen und (unter Berücksichtigung der Entwicklung im Planungsgebiet) Aussagen zur möglichen Siedlungsstruktur und -typologie gemacht werden (vgl. Abb. 2). Dies im Sinne und des Vertiefungsgrades einer Machbarkeitsstudie.

### **3. Allgemeine Bestimmungen**

#### **3.1 Auftraggeberinnen**

Die Auftraggeberinnen des Verfahrens sind die Hofstatt Immobilien AG und die Elektro Hügli Lyss GmbH.

#### **3.2 Verfahrensbegleitung**

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgt durch:  
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern.

Kontaktperson:

Barbara Bütikofer, +41 31 310 51 16, barbara.buetikofer@ecoptima.ch

#### **3.3 Verfahren**

Das Verfahren wird mit einem Planungsteam durchgeführt. Die Auftraggeberinnen beauftragen ein Architekturbüro mit der Ausarbeitung von Lösungsansätzen. Diese werden anlässlich von Workshops einer Begleitgruppe vorgelegt. Die Begleitgruppe nimmt eine aktive Rolle ein, wählt den Ansatz aus, der weiterverfolgt werden soll und gibt Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Der Fokus liegt auf der engen und intensiven Auseinandersetzung mit Lösungsansätzen und dem gegenseitigen Informationsaustausch (vgl. auch SIA Wegleitung zur Ordnung SIA 143 vom April 2018, Anhang A).

#### **3.4 Begleitgruppe**

##### **Planungsbehörde**

- Rolf Christen, Ressort Bau und Planung
- Ruedi Frey, Bereichsleiter Planung/Bauinspektorat, Lyss<sup>1</sup>

##### **Externe Experten**

- Ursula Stücheli, Architektin ETH SIA BSA, smarch – Mathys & Stücheli Architekten Bern
- Donat Senn, Architekt FH SIA Reg. A, GWJ Architektur AG, Bern
- Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BSLA, exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Hansjakob Wettstein, ecoptima ag, Ortsplaner (Moderation)

##### **Grundeigentümer, Grundeigentümerverspreter**

- Renzo Fagetti, Grundeigentümerverspreter Hofstatt Immobilien AG
- Roman Hügli, Elektro Hügli Lyss GmbH

Bei Bedarf kann die Begleitgruppe weitere Fachstellen und Experten (z.B. Lärm) beiziehen.

---

<sup>1</sup> Aufgrund der anstehenden Pensionierung werden in der Übergangszeit für die Bereichsleitung Planung/Bauinspektorat ggf. zwei Personen resp. die Nachfolgerin Karola Kamp eingesetzt.

### **3.5 Bearbeitungsteam**

Im Rahmen des vorliegenden Workshopverfahrens werden Sven D. Meller, Dipl. Ing. Architekt, Winterthur und Angelo Hug, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA, Olten mit der Ausarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes beauftragt.

### **3.6 Urheberrechte**

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt beim Bearbeitungsteam. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberinnen über. Den Auftraggeberinnen steht nach Entrichtung der Entschädigung das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfasser zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit Zustimmung des Urhebers zulässig.

### **3.7 Streitfälle**

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

### 3.8 Ablauf, Termine

Phase	Thema	Ziel
<b>Workshop 1</b> Analyse, Ziele, konzeptioneller Ansatz Mi., 30. März 2022 13.00 bis 17.00 Uhr	<b>Analyse</b> Vertiefte städtebauliche Analyse (Siedlungs- und Infrastruktur, Ortsbild etc.) <b>Übergeordnete Zielsetzungen</b>  <b>Konzeptionelle Ansätze in Varianten im Modell</b> (Typologie, Erschliessung, Aussenraum inkl. Prüfung Öffnung Heilbach)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beurteilung und Auswahl der konzeptionellen Ansätze, die weiterverfolgt werden sollen</li> <li>– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</li> </ul>
<b>Workshop 2</b> Konzept in Varianten Di., 26. April 2022 13.00 bis 17.00 Uhr	<b>Projektstudie in Varianten</b> (Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Aussenraumgestaltung, Etappierung, Ver- und Entsorgung, Umgang mit Lärm und nicht ionisierender Strahlung etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beurteilung und Auswahl der Variante die weiterverfolgt werden soll</li> <li>– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</li> </ul>
<b>Workshop 3</b> Richtprojekt Do., 9. Juni 2022 13.00 bis 17.00 Uhr	<b>Schlussbereinigung Projektstudie</b> Richtprojekt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verabschiedung Richtprojekt für den Planungsperimeter durch Begleitgruppe</li> <li>– Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen der Nutzungsplanung</li> </ul>
<b>Workshop 4</b> Reserve Nachbearbeitung	<b>Schlussbereinigung Richtprojekt</b>  <b>Schlussbericht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ergebnissicherung</li> </ul>

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Planungs- und Betrachtungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nn. 590, 1663 und 510 im Umfang von 3'406 m<sup>2</sup>.

Der Betrachtungsperimeter umfasst das Planungsgebiet inkl. die direkt nördlich angrenzenden Parzellen und die Entwicklungen im Umfeld gemäss Ziff. 4.3. Im Rahmen des Workshopverfahrens sollen insbesondere die nördlich an den Planungsperimeter angrenzenden Parzellen Nrn. 509, 1095, 1325 und 837 in die Überlegungen einbezogen und (unter Berücksichtigung der Entwicklung im Planungsgebiet) Aussagen zur möglichen Siedlungsstruktur und -typologie gemacht werden (Machbarkeitsstudie).



Abb. 2 Planungsperimeter (weiss) mit nördlicher Erweiterung (weiss gestrichelt) und Betrachtungsperimeter (rot gestrichelt) mit den angrenzenden Arealentwicklungen (gepunktet)  
(Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

## 4.2 Absichten der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde



Abb. 3 Grundeigentumsverhältnisse (Quelle: Geoportal des Kantons Bern, eigene Darstellung)

Grundeigentümerschaften

Die Grundeigentümerinnen beabsichtigen, das Areal in Etappen sowohl baulich als auch nutzungsmässig zu entwickeln, den bestehenden Handwerksbetrieb Elektro Hügli Lyss GmbH mittel- bis langfristig am heutigen Standort bestehen zu lassen (wobei eine räumliche Rochade mit entsprechendem Wertausgleich innerhalb des Planungssperimeters denkbar ist) und die Grundstücke der Hofstatt Immobilien AG kurzfristig baulich mit einer gemischten Nutzung wirtschaftlich tragfähig zu entwickeln.

Gemeinde

Für die Gemeinde steht die energetisch effiziente und nachhaltige bauliche Entwicklung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen im Zentrum. Das Areal soll unter Berücksichtigung des städtebaulichen Richtplans Zentrum sowie siedlungsökologischer und mikroklimatischer Aspekte baulich und nutzungsmässig verdichtet und aufgewertet werden. Der öffentliche Raum entlang der neu gestalteten Hauptstrasse soll durch publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen attraktiver und die Öffnung des eingedolten Heilbachs geprüft werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Entwässerung und mögliche Entsiegelungsflächen geprüft werden.

## 4.3 Entwicklungen im Umfeld

Mit den beiden laufenden Arealentwicklungen Mühleplatz und Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse werden aktuell in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal Hauptstrasse 39-41 zwei grössere Transformationen vorangetrieben, die im vorliegenden Verfahren stufengerecht berücksichtigt werden sollen.

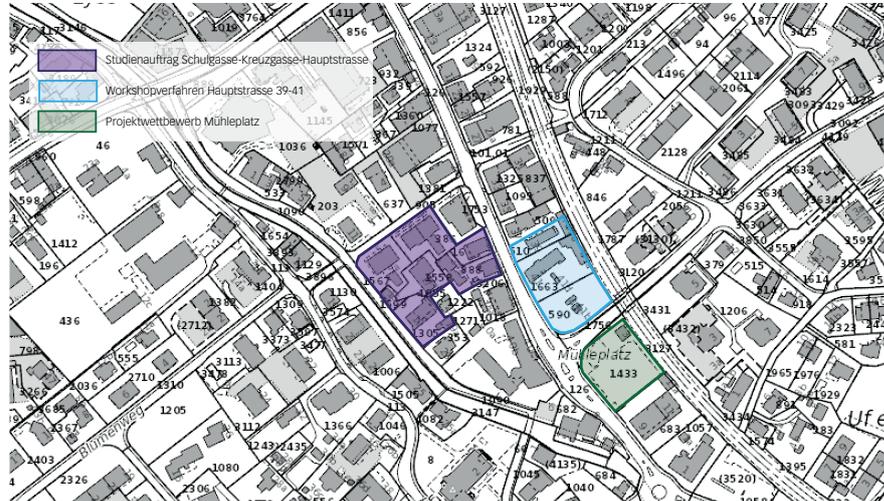


Abb. 4 Perimeter der Arealentwicklungen Mühleplatz, Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse und Hauptstrasse 39-41 (Quelle: Geoportail des Kantons Bern, eigene Darstellung)

Projektwettbewerb  
Mühleplatz

In den Jahren 2015/16 ist für das Areal im Rahmen eines Workshopverfahrens ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept erarbeitet worden. Auf Basis dieses Konzepts erliess die Gemeinde im Jahr 2019 eine Zone mit Planungspflicht. Die Zone mit Planungspflicht sieht die Möglichkeit eines Hochpunkts von bis zu 26.0 m Gesamthöhe in der Nordöstlichen Ecke des Areals vor. Für die Realisierung der Arealentwicklung wird aktuell ein Projektwettbewerb durchgeführt.

Mit dem Projektwettbewerb soll eine verdichtete, geordnete und gut gestaltete Überbauung mit altersgerechten Wohnungen (ca. 45 Servicewohnungen) und ergänzenden Dienstleistungen sichergestellt werden, die angemessen auf das gegenüberliegende geschützte Mühle-Ensemble Rücksicht nimmt. Die Überbauung muss zudem auf die Emissionen der Bahn und der Hauptstrasse reagieren sowie eine rationelle Erschliessung mit 40 öffentlichen Tiefgaragenparkplätzen sicherstellen.

Die Beurteilung des Preisgerichts findet Ende März 2022 statt.

Studienauftrag  
Schulgasse-  
Kreuzgasse-Haupt-  
strasse

Im Rahmen des Studienauftrags ist ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept für eine Wohnüberbauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse erarbeitet worden. Eine besondere Herausforderung stellte die Integration der neuen Überbauung in die historisch geprägte Bebauungsstruktur im Umfeld und die Aufwertung des Bereichs um den Lyssbach dar. Das Ergebnis des Studienauftrags dient im weiteren Verfahren als Grundlage für den Erlass einer Überbauungsordnung (UeO).

Die Schlussbeurteilung des Studienauftrags hat am 16. Februar 2022 stattgefunden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die neu gestaltete Hauptstrasse. Das neue Erscheinungsbild der Hauptstrasse soll durch die Arealentwicklung unterstützt und insbesondere die neue Bushaltestelle im Bereich der Parzelle Nr. 590 in die Überlegungen mit einbezogen werden.

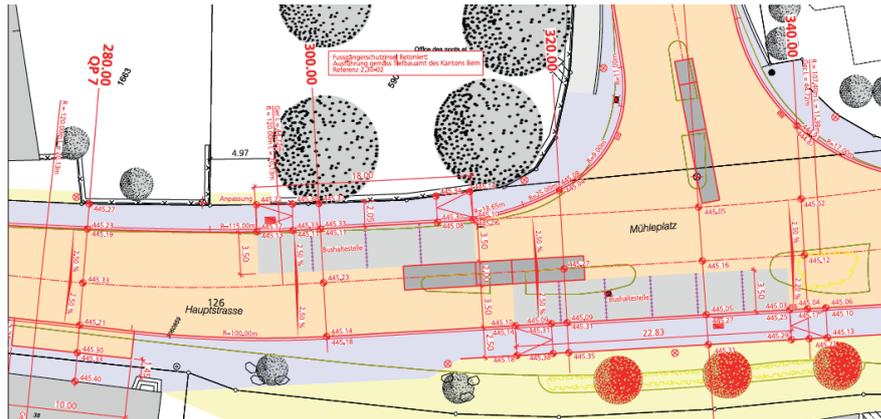


Abb. 5 Auszug Situationsplan Hauptstrasse (Quelle: BSB + Partner, 2020)

## 4.4 Baurechtliche Grundordnung

### 4.4.1 Zonenplan und Baureglement

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss geltendem Zonenplan 1 (vgl. Grundlage 2.2) und Baureglement der Gemeinde Lyss in der Mischzone Kern MKb.



#### Legende

- Wohnzone W3
- Mischzone M3b
- Mischzone Kern MKb
- ZÖN
- ZPP
- Ortsbildschutzgebiet

#### Hinweise

- Offenes Gewässer AV
- Offenes/eingedoltes Gewässer GN 5

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan 1 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

#### 4.4.2 Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 (vgl. Grundlage 2.3) verläuft der eingedolte Heilbach im Bereich der Alpenstrasse durch das Planungsgebiet. Für den eingedolten Bach gilt ein Gewässerraum von 11 m.



##### Legende

-  Archäologisches Schutzgebiet
-  Gewässerraum im dicht überbauten Gebiet
-  Schützenswerte/erhaltenswerte Objekte (Bauinventar)

##### Hinweise

-  Offenes Gewässer AV
-  Offenes/eingedoltes Gewässer GNBE

Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan 2 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

#### 4.4.3 Zonenplan Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren (vgl. Grundlage 2.4) zeigt, dass das Planungsgebiet im Bereich mit Restgefährdung einer Überflutung durch den Lyssbach während eines 300-jährlichen Ereignisses liegt. Die im Zonenplan Naturgefahren festgelegten Hochwasserschutzkoten sind zwingend zu berücksichtigen. Alle Bauten und Anlagen müssen so ausgestaltet werden, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen. D.h. dass alle Öffnungen, insbesondere die Einstellhalleneinfahrt, über der Hochwasserschutzkote zu liegen kommen müssen. Mobile Massnahmen sind nicht zulässig.

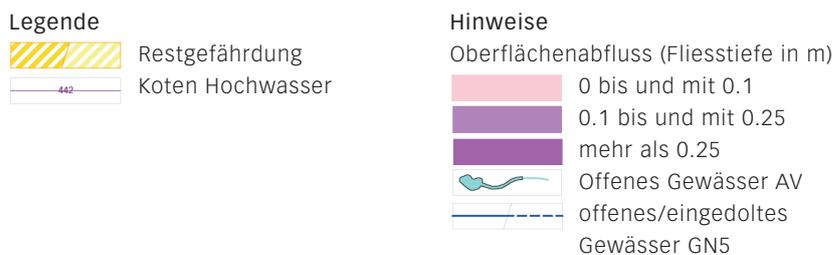
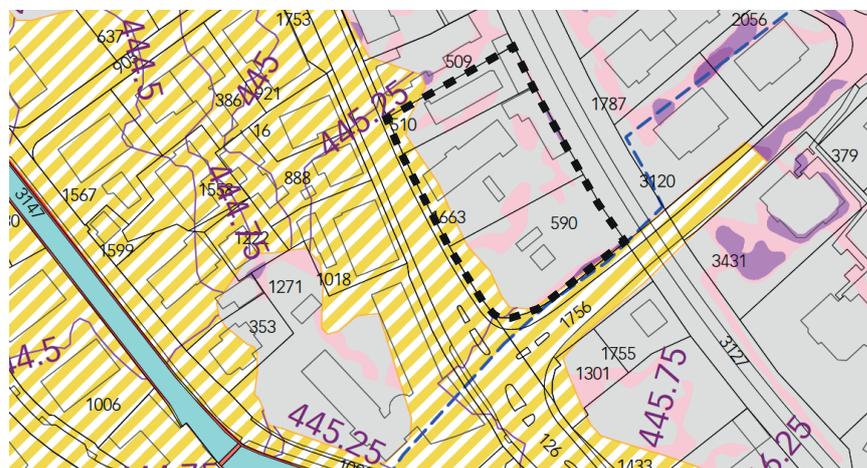


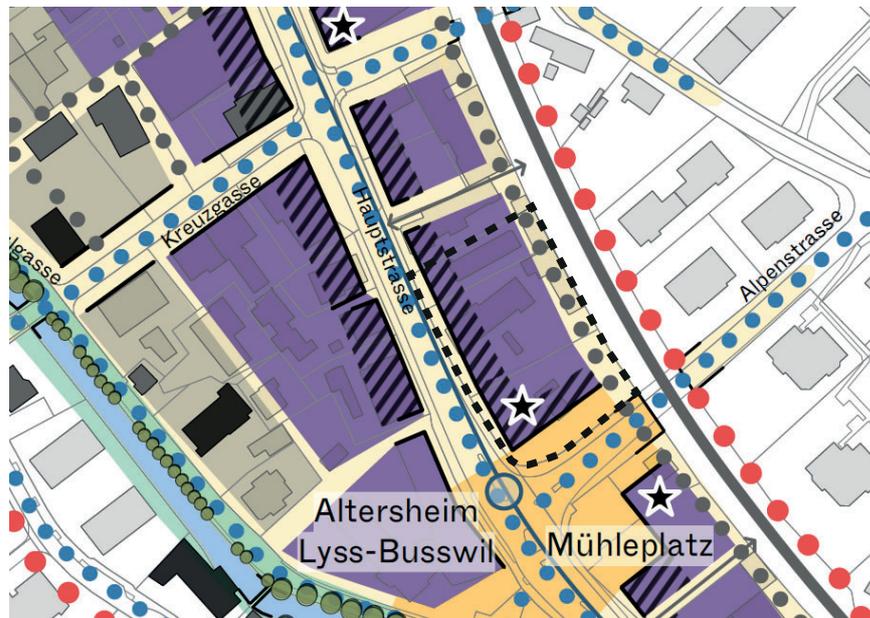
Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

#### 4.5 Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss

Der Städtebauliche Richtplan Zentrum Lyss (vgl. Grundlage 2.5) weist das Planungsgebiet dem Teilgebiet Hauptstrasse (Massnahmenblatt S4) sowie dem Massnahmenblatt S2 «Bauweise im städtischen Grundgerüst» zu. Gegenüber der Hauptstrasse und der Alpenstrasse wird eine städtebauliche Kante festgelegt, die zu berücksichtigen ist. Zudem schreibt der Richtplan im Erdgeschoss gegenüber dem öffentlichen Strassenraum publikumsorientierte Nutzungen vor. Prägnante, angemessen befensterte Fassaden mit qualitativ hochwertigen Gebäudevornezonen sollen den Strassenraum fassen, der zum Flanieren einladen soll. An der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse besteht die Möglichkeit, einen städtebaulichen Akzent von max. 30 m

Gesamthöhe zu realisieren (Massnahmenblatt S10). Dieser Akzent soll im Verhältnis zum gegenüberliegenden Hochpunkt (Projektwettbewerb Mühleplatz, vgl. Ziff. 4.3) entwickelt werden. Orientierung und Adressierung erfolgen zum Strassenraum und tragen zur Platzbildung am Mühleplatz bei («Aufenthaltsbereich Platz» gemäss Richtplankarte).

Der Bereich entlang der Bahn soll für den Fussverkehr durchgängig sein. Das Massnahmenblatt S4 hält zudem Vorgaben und Zielsetzungen bezüglich der Bebauungsstruktur, der Förderung einer energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise und der Gestaltung der (öffentlichen) Zwischenräume fest. Ebenfalls stufengerecht zu berücksichtigen ist das Massnahmenblatt S14 Siedlungsökologie.



- |                |                                       |                 |   |
|----------------|---------------------------------------|-----------------|---|
| <b>Legende</b> |                                       |                 |   |
|                | Perimeter                             |                 | Orts- und quartierstrukturierender Strassenraum |
|                | Teilgebiet Hauptstrasse               |                 | Lyssbachraum                                    |
|                | Teilgebiet Schulgasse                 |                 | Fuss- und Veloverbindung                        |
|                | Raumbildende Kante                    |                 | Feinmaschige Wegverbindungen (mind. Fussweg)    |
|                | Eignungsstandort baulicher Akzent     | <b>Hinweise</b> |   |
|                | Durchlässigkeit (optisch, funktional) |                 | Bus-/Postautolinie mit Haltestelle              |
|                | Publikumsorientierte Nutzung          |                 | Bahnlinie mit Haltestelle                       |
|                | Aufenthaltsbereich Platz              |                 | Gebäude schützenswert                           |
|                |                                       |                 | Gebäude erhaltenswert                           |

Abb. 9 Ausschnitt Städtebaulicher Richtplan Zentrum mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

Das Zukunftsbild zum städtebaulichen Richtplan Zentrum illustriert eine mögliche künftige Bebauungsstruktur.



Abb. 10 Schematische Ansicht von Westen zeigt die Höhenentwicklung von Aussen nach Innen zum Bahnhof (Quelle: Bericht zum Städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss, April 2021)



Abb. 11 Schematischer Schnitt Hauptstrasse (Quelle: Bericht zum Städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss, April 2021)



Abb. 12 Ausschnitt Städtebauliches Zukunftsbild mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

#### 4.6 Städtebau und Raumprogramm

Ziel ist die Realisierung einer Wohnüberbauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsanteil im Erdgeschoss entlang der Hauptstrasse. Insbesondere sind die aus ortsbaulicher Sicht an diesem Ort verträgliche Dichte und die Höhe des Hochpunktes (Gesamthöhe max. 30 m) an der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse zu ermitteln. Ein besonderes Augenmerk liegt ebenfalls auf der Adressierung zum Strassenraum mit der zugehörigen Aussenraumgestaltung und deren Wechselwirkung mit der Erdgeschossnutzung.

Es ist zu prüfen, wie die Architektur an diesem Ort einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie und des Mikroklimas leisten und gleichzeitig auch einen erlebbaren Mehrwert für die Bewohner und das Ortsbild haben kann (z.B. mit Dach- und/oder Fassadenbegrünungen, Dachgärten, Anordnung der Gebäude, Entwässerungskonzept etc.).

Der Wohnungsmix fokussiert auf 2.5-Zimmer und 3.5-Zimmer-Wohnungen und soll flexibel sowie für den Standort marktfähig und wirtschaftlich sein. Folgende Vorgaben gelten als Richtschnur (HNF gem. SIA 416):

Wohnungsspiegel		
2.5-Zimmer	60-70 m <sup>2</sup>	ca. 70%
3.5-Zimmer	bis 100 m <sup>2</sup>	ca. 30%

Für die Elektro Hügli Lyss GmbH ist im Erdgeschoss eine Gewerbefläche von rund 700 m<sup>2</sup> (Stockwerkeigentum) vorzusehen.

## 4.7 Erschliessung, Parkierung

### 4.7.1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Mühleplatz/Hauptstrasse/Hirschenkreisel

Im Rahmen des Projekts Ortsdurchfahrt Lyss (LyssPlus) ist die Hauptstrasse in den Jahren 2020/2021 aufgewertet worden (vgl. Grundlage 2.6). Ziele waren die Erhöhung der Verkehrssicherheit, die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Neugestaltung des Strassenraums. Im Zuge der Umsetzung des Strassenprojekts wurden auch die Werkleitungen erneuert und eine neue Fernwärmeleitung verlegt. Die Bauarbeiten sind seit Ende Juli 2021 grösstenteils abgeschlossen. Als letzte Etappe erfolgt im Sommer 2022 noch der Einbau des Deckbelages auf der Hauptstrasse.



Abb. 13 Ausschnitt Gestaltungsplan 1:500 Sanierung Hauptstrasse Lyss

### 4.7.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich grundsätzlich nach Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung (BauV). Für die Angestellten und die Kunden der Elektro Hügli Lyss GmbH sind 14 Parkplätze vorzusehen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. Ist dies aus funktionalen Überlegungen nicht möglich, muss der Gestal-

tung und Integration der oberirdischen Parkplätze in das Gesamtkonzept grosse Beachtung geschenkt werden. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse.

Die Abstellplätze für Fahrräder sind gemäss Art. 613 Abs. 3 des Baureglements der Gemeinde Lyss (BR) vorzugsweise ebenerdig und möglichst nahe, jedoch maximal 50 m Fussweg von der zugehörigen Nutzung (Gebäudeeingang) entfernt anzuordnen.

## **4.8 ISOS regional**

Die Gemeinde Lyss ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft (vgl. Grundlage 2.7). Im Umfeld des Areals befinden sich die Baugruppe A «Am Lyssbach» sowie mehrere Bauinventarobjekte (vgl. Ziff. 4.4.2). Diese Rahmenbedingungen sind stufengerecht in die Überlegungen einzubeziehen.

## **4.9 Frei- und Aussenraumgestaltung**

### **4.9.1 Grundsatz**

Die Frei- und Aussenraumgestaltung soll unter Berücksichtigung einer guten Siedlungsökologie einen attraktiven Aussenraum schaffen und die Verknüpfung zu den angrenzenden Gebieten berücksichtigen (vgl. auch Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss, Massnahmenblatt S14). Das Konzept muss den Nachweis erbringen, dass die notwendige Infrastruktur (Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss Art. 42 ff BauV, Besucherparkplätze, Fahrradabstellplätze etc.) funktional in das Gesamtkonzept eingebunden werden kann. Die Offenlegung des eingedolten Heilbachs und dessen Einbezug in die Aussenraumgestaltung ist zu prüfen.

Gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt und städtebaulichem Richtplan Zentrum soll zwischen dem städtebaulichen Akzent im Planungssperimeter, der neuen Überbauung «Mühleplatz», dem Mühle-Ensemble und dem bestehenden Altersheim soll ein Platz aufgespannt werden. Die Gestaltung und Adressierung der Nutzungen im Erdgeschoss gegenüber der Haupt- und der Alpenstrasse sowie die vorgelagerte Aussenraumgestaltung sollen zu dieser Platzbildung und Belebung beitragen.

Die Gestaltung des Aussenraums entlang der Hauptstrasse soll zusammen mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

#### **4.9.2 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze**

Lage, Zugang, Gestaltung und Mindestfläche der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze richten sich nach Art. 43 bis 45 BauV (vgl. Grundlage 1.2). Nachfolgend werden die Anforderungen nur grob umschrieben.

Die Fläche der Kinderspielplätze muss mindestens 15% der Hauptnutz- und Konstruktionsfläche der Familienwohnungen entsprechen. Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern. Für Aufenthaltsbereiche sind 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus jedoch mindestens 20 m<sup>2</sup> vorzusehen.

#### **4.9.3 Grössere Spielfläche**

Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV dient für Ball- und Rasenspiele und muss entsprechend gut proportioniert, zusammenhängend und eben sein. Die zu erstellende Fläche ermittelt sich nach Art. 46 BauV anhand der Anzahl Familienwohnungen.<sup>1</sup>

### **4.10 Lärmschutz**

Gemäss eidg. Lärmschutzverordnung dürfen Neubauten nur bewilligt werden, wenn die massgebenden Immissionsgrenzwerte (vorliegend Lärmempfindlichkeitsstufe ES III) eingehalten werden. Diesem Umstand ist in der Planung angemessen Rechnung zu tragen. Als Basis dient das Lärmgutachten der Grolimund + Partner AG vom 15.03.2022.

#### **Anmerkung Lüftungsfenster**

Auch bei Wohnräumen mit einer mechanischen Belüftung ist der massgebende Belastungsgrenzwert im offenen Fenster einzuhalten. Die Immissionsgrenzwerte für Lärm müssen bei Neubauten grundsätzlich an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden (BGE 1C\_139/2015; Urteil vom 15.03.2016). Die sogenannte «Lüftungsfensterpraxis», wonach die Grenzwerte nur an einem Fenster einzuhalten ist, ist bundesrechtswidrig

### **4.11 Abstände**

#### **4.11.1 Abstand zur Gleisanlage**

Gegenüber der Bahnlinie ist der kleine Grenzabstand gemäss Grundordnung (Mischzone Kern b) von 3.50 m einzuhalten. Für bewohnte Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche bis 30 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 3 m. Für unbewohnte An- und Kleinbauten bis 60 m<sup>2</sup> gilt ein Grenzabstand von 2 m

---

<sup>1</sup> Mindestfläche (Art. 46 BauV): 400 m<sup>2</sup> bei mehr als 20 Familienwohnungen, 500 m<sup>2</sup> bei 30 und mehr Familienwohnungen, 600 m<sup>2</sup> bei 40 und mehr Familienwohnungen.

#### **4.11.2 Nichtionisierende Strahlung**

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) vom 23. Dezember 1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung. Im Anhang 2 der Verordnung sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten.

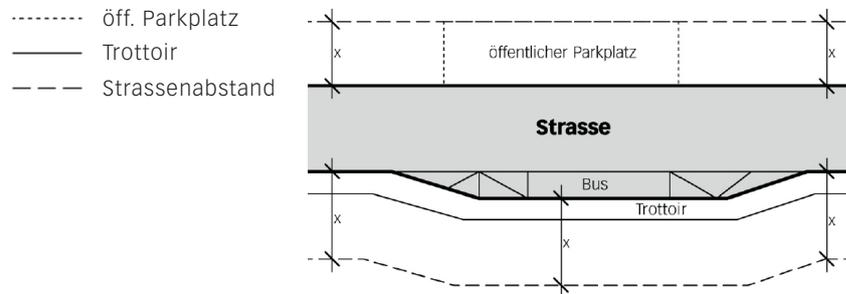
Die Verordnung legt darüber hinaus vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines Analgegrenzwertes von 1  $\mu\text{T}$  fest, welcher bei der Ausscheidung einer neuen Bauzone an Orten empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten ist. Als Orte empfindlicher Nutzung gelten Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze sowie diejenigen Bereiche von unüberbauten Grundstücken, in denen die vorgenannten Nutzungen zulässig sind.

Aus rechtlicher Sicht dürfen in bestehenden Bauzonen Neubauten bzw. Ausbauten bestehender Gebäude realisiert werden, auch wenn im Bereich des vorgesehenen Bauwerkes der Anlagegrenzwert durch die von der Anlage erzeugte Strahlung überschritten wird. Im Sinne der Vorsorge sollte wenn immer möglich der in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vorgegebene Anlagegrenzwert eingehalten werden. Rechtlich müssen keine zwingenden Massnahmen zur Einhaltung des Anlagegrenzwertes vorgesehen werden. Im Sinne des Vorsorgeprinzips soll das Vorhaben durch eine entsprechende Anordnung der OMEN (d.h. abgewandt von der Emissionsquelle) optimiert werden.

#### **4.11.3 Strassen- und Grenzabstände**

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Strassenabstand gegenüber der Haupt- und Alpenstrasse: 5 m, gemessen ab Strassenrand
- Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 509: 3.50 m
- Für bewohnte Gebäude und Gebäudeteile mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche bis 30  $\text{m}^2$  gilt ein Grenzabstand von 3 m.
- Für unbewohnte An- und Kleinbauten bis 60  $\text{m}^2$  gilt ein Grenzabstand von 2 m
- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten haben einen Grenzabstand von 1 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Auswirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.



#### 4.12 Störfall

Entlang des Planungsgebiets verläuft die Bahnstrecke Bern – Biel, für welche in der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern ein Konsultationsbereich (KoBe) beidseitig der Bahnlinie von je 100 m (gemäss Art 11a Abs. Abs. 2 StfV) ausgeschieden wurde (Strecke im Geltungsbereich der StfV). Das Planungsgebiets liegt im Konsultationsbereich der genannten Bahnstrecke.

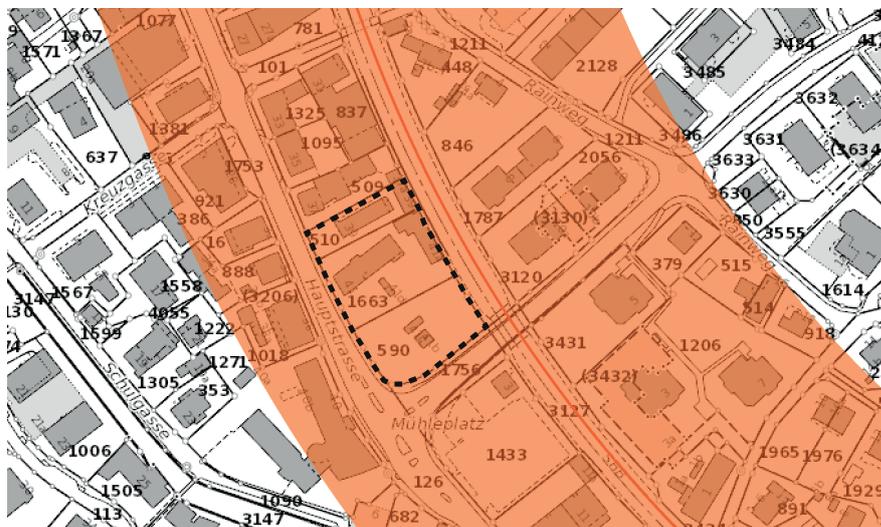


Abb. 14 Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung des Kantons Bern mit Konsultationsbereich der Eisenbahnanlagen (orange), Quelle: Kanton Bern Stand 11.11.2021

Die bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen und Zubereitungen eintretenden Ereignisse mit schweren Schädigungen der Bevölkerung oder der Umwelt werden als Störfälle bezeichnet. Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d.h. wenn sich die Anzahl der Personen erhöht, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, kann sich das Risiko erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StfV) schreibt vor, dass die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

Im Rahmen des Workshopverfahrens ist eine Kombination möglichst vieler der nachfolgenden Massnahmen stufengerecht zu berücksichtigen:

- Fluchtwege und Hauptzugänge: Flucht- und Evakuationswege sowie die Hauptzugänge sollen barrierefrei auf der gleisabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Sie sollten von der Bahnlinie als Risikoanlage wegführen. Fluchtwege sollten möglichst alltägliche Wege nutzen (z.B. normaler Hauseingang).
- Zugänglichkeit für Feuerwehr- und Notfahrzeuge: Es müssen genügend und möglichst bahnabgewandte Zufahrten und Standplätze für Interventionen durch Feuerwehr- und Notfahrzeuge gewährleistet sein.
- Nutzungsanordnung: Bei der Gebäudeorganisation ist zu berücksichtigen, dass sensible Nutzungen, mit erschwerten Evakuationsbedingungen (z.B. altersgerechte Wohnungen) nach Möglichkeit bahnabgewandt anzuordnen sind. Erschliessungsflächen können eher bahnzugewandt angeordnet werden.
- Aufenthaltsräume im Freien: Aufenthaltsräume im Freien sollen möglichst nicht bahnseitig angeordnet werden.
- Bauweise: Erdbebensichere Bauweise des Gebäudes (Massivbau). Bis rund 30 m Abstand zu den SBB-Geleisen ist mit erhöhten Anforderungen an die Bauweise zu rechnen. Je näher die Bauten an den SBB-Geleisen stehen, desto höher sind die Anforderungen an die Bauweise und insbesondere an die Fassade.
- Fassade: Nicht brennbare Fassadenmaterialisierung, keine Kunst am Bau an den gleiszugewandten Fassaden. Fassadenöffnungen möglichst anlagenabgewandt und/oder möglichst wenige und kleine wobei die städtebauliche Qualität sowie die Wohnraumqualität zu berücksichtigen sind.
- Gebäudetechnik: Die Ansauganlagen für die Frischluftzufuhr sind bahnabgewandt und möglichst hoch über dem Boden anzuordnen.
- Massnahmen: Massnahmen, die ein Hinfließen von allenfalls freigesetztem Benzin zum Gebäude verhindern, wie z. B. Schutzborde.

## 5. Grundlagen

Als Grundlagen für das Workshopverfahren stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

0	Programm	.pdf
1	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	
1.1	Baugesetz Kanton Bern (BauG) <a href="https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1921">https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1921</a>	.pdf
1.2	Bauverordnung Kanton Bern (BauV) <a href="https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1955">https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1955</a>	.pdf
1.3	Strassengesetz Kanton Bern (SG) <a href="https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1918">https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1918</a>	.pdf
1.4	Strassenverordnung Kanton Bern (SV) <a href="https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1744">https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1744</a>	.pdf
2	<b>Planungsgrundlagen</b>	
2.1	Baureglement Lyss, 18. Juni 2021 nachgeführt bis Mai 2021	.pdf
2.2	Zonenplan 1, 18. Juni 2021 nachgeführt bis Mai 2021	.pdf
2.3	Zonenplan 2, 18. Juni 2021 nachgeführt bis Mai 2021	.pdf
2.4	Zonenplan Naturgefahren, Teilplan Süd, 18. Juni 2021 nachgeführt bis Mai 2021	.pdf
2.5	Städtebaulicher Richtplan Zentrum Lyss, April 2021	.pdf
2.6	Strassenplan Hauptstrasse	.pdf/ .dwg
2.7	ISOS-Eintrag zur Gemeinde Lyss	.pdf
2.8	Siegerprojekt Studienauftrag Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse, Lyss vom 16.02.2022	.pdf
2.9	Siegerprojekt Projektwettbewerb Mühleplatz, Lyss vom 25.03.2022	.pdf

## 6. Unterlagen und Ziele für die Workshops

Die Unterlagen sind der Begleitgruppe jeweils mindestens 4 Arbeitstage vor dem jeweiligen Workshop zur Verfügung zu stellen.

### Workshop 1

Folgende Unterlagen sind an den Workshop 1 mitzubringen und der Begleitgruppe in geeigneter Form zu präsentieren:

- Städtebauliche Analyse (Bebauung, Erschliessung/Parkierung, Frei- und Aussenräume)
- Variantenstudien 1:1'000/1:500 (Typologie, Volumetrie, Nutzung, Erschliessung, Öffnung Heilbach) am Modell
- Kurze Erläuterungen zu den Entwicklungszielen und Konzeptinhalten
- Arbeitsmodelle in Varianten

---

Ergebnis Workshop 1: Selektion der weiterzuverfolgenden Ansätze, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

---

## Workshop 2

Am Workshop 2 ist die Projektstudie der weiterzubearbeitenden Variante/n zu präsentieren:

- Situation 1:500 mit Bebauung, Erschliessung/Parkierung, Adressierung, Frei- und Aussenraumgestaltung ggf. inkl. Variante mit Öffnung und Integration Heilbach, Ver- und Entsorgung
- Schemagrundrisse/Flächennachweise UG, EG, OG 1:500
- Typischer Ausschnitt des Regelgeschosses 1:200 zur Darstellung der Wohnidee
- Für das Projekt relevante, aussagekräftige Schnitte 1:500
- Projektkennwerte (realisierte GF/GFo/HNF nach SIA 416, Nutzungs- und Wohnungsmix)
- Konzeptionelle Überlegungen zur Siedlungsökologie und zum Mikroklima
- Kurze Erläuterungen zu den Konzeptinhalten
- Arbeitsmodell, ev. in Varianten

---

Ergebnis Workshop 2: Selektion der weiterzuverfolgenden Variante, Entscheidung bzgl. Öffnung des Heilbachs, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

---

## Workshop 3

Am Workshop 3 sind das auf der Projektstudie aufbauende Richtprojekt für den Planungssperimeter und die Machbarkeitsstudie für die nördlich angrenzenden Parzellen (vgl. Ziff. 4.1) zu präsentieren:

- Situation 1:500 mit Bebauung, Erschliessung/Parkierung, Adressierung, Frei- und Aussenraumgestaltung, Ver- und Entsorgung
- Schemagrundrisse (Richtprojekt) und für das Projekt relevante, aussagekräftige Schnitte und Fassadenansichten
- Typischer Ausschnitt des Regelgeschosses 1:200 zur Darstellung der Wohnidee
- Flächenzusammenstellung und -berechnungen (GF/GFo/HNF nach SIA 416, Nutzungs- und Wohnungsmix)
- Schema zur Nutzungsverteilung
- Nachweis der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze
- Konzeptionelle Überlegungen zur Siedlungsökologie und zum Mikroklima
- Energiekonzept
- Konzeptionelle Überlegungen zum Umgang mit den Themen Lärm, NIS und Störfall
- Kurze Erläuterungen zu den Konzeptinhalten
- Arbeitsmodell

---

Ergebnis Workshop 3: Von der Begleitgruppe «genehmigtes» Richtprojekt

---

## 7. Beurteilungskriterien

Die Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

### **Städtebau**

- Städtebauliche Gesamtidee
- Einpassung und Bezug zur Umgebung
- Städtebaulicher Akzent: Orientierung und Adressierung zum Strassenraum inkl. Freiraumgestaltung und Bildung eines hochwertigen Vorplatzes
- Frei- und Aussenraumgestaltung, Adressierung, Zugänge/Zufahrten, Parkierungslösung
- Etappierbarkeit

### **Architektur / Typologie**

- Architektonischer Ausdruck, Identifikationspotenzial
- Haus- und Wohnungstypologie, Wohnungsqualität
- Flexibilität und Variabilität der Grundrisse
- Bezug innen/aussen, private/halböffentliche/öffentliche Aussenräume
- Qualitativ hochwertige Gebäudevorzonen
- Orientierung publikumsorientierte Nutzungen zum öffentlichen Raum
- Städtebaulicher Akzent: Betonung des Erdgeschosses, publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss, Wechselwirkung zum Vorplatz
- Umgang mit den Themen Lärm, NIS, Störfall

### **Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit**

- Verkäuflichkeit, Vermietbarkeit, Marktgängigkeit
- Konzeptionelle Überlegungen zur Siedlungsökologie und zum Mikroklima inkl. Wassermanagement und Retention
- Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise
- Energiekonzept

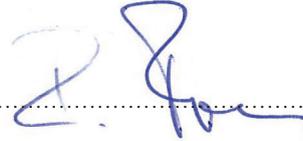
## 8. Genehmigung und Unterzeichnung Programm

Das vorliegende Programm ist durch die Begleitgruppe genehmigt worden:

Rolf Christen



Ruedi Frey



Ursula Stücheli



Donat Senn



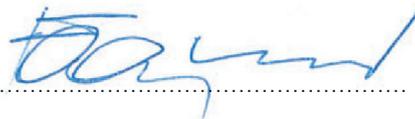
Tina Kneubühler



Hansjakob Wettstein



Renzo Fagetti



Roman Hügli

