

VORPRÜFUNG

Gemeinde Lyss

Änderung der Grundordnung: Zone mit Planungspflicht A335 «Hauptstrasse 39-41»



Mitwirkungsbericht

29. April 2024

Impressum

Auftraggeber:

Hofstatt Immobilien AG, Rheinfelden AG
Elektro Hügli Lyss GmbH

Planungsbehörde:

Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, 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, Geographin M.A.

/Volumes/FileServer/DATEN-SERVER/Aufträge
aktuell/Lyss/Arealentwicklung Hauptstrasse 39 - 41 07098 071
07734/4_Resultate/6_Mitwirkung/2_Mitwirkungsbericht/07098
Mitwirkungsbericht_VP 240429.docx

Inhalt

1. Allgemeine Bemerkungen	6
2. Volumetrie, Anordnung und Gestaltung der Gebäude	7
3. Nutzungen, Wohnungsangebot	10
4. Erschliessung	10
5. Parkierung	12
6. Aussenraumgestaltung	15
7. Energie, Umwelt, Nachhaltigkeit	18

I. Ausgangslage

Die Hofstatt Immobilien AG und die Elektro Hügli Lyss GmbH beabsichtigen, dass in ihrem Eigentum befindliche Areal an der Hauptstrasse 39-41 in Lyss im Sinne des Städtebaulichen Richtplans Zentrum zu entwickeln. Geplant ist eine gemischt genutzte Überbauung mit einem 30 m hohen städtebaulichen Akzent an der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse. Die Gemeinde misst dem zentral gelegenen Areal vis à vis des Altersheims Lyss-Busswil und der Arealentwicklungen «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» sowie «Mühleplatz» für die Ortsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Um den im Städtebaulichen Richtplan Zentrum vorgesehenen Akzent von max. 30 m Gesamthöhe realisieren zu können, musste ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften habe sich dazu entschieden, zur Sicherung der Siedlungs- und Freiraumqualität ein Workshopverfahren mit einem interdisziplinären Team durchzuführen. Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt wird mit der vorliegenden Planung grundeigentümergebunden umgesetzt.

Die öffentliche Mitwirkung zur Zone mit Planungspflicht A335 «Hauptstrasse 39-41» dauerte vom 13. Oktober bis am 10. November 2023. Die Unterlagen zur parallel erarbeiteten Überbauungsordnung (UeO) Nr. 72 «Hauptstrasse 39-41» wurden als illustrierende Beilage zur ZPP ebenfalls veröffentlicht. Nachfolgend sind die Absender der eingegangenen Mitwirkungseingaben (anonymisiert) aufgeführt:

Parteien

P-1: FDP Lyss-Busswil

P-2: SP Lyss-Busswil

P-3: Jungi – Eine junge Alternative (Grünen hinger de Ohre)

Vereine, Verbände

V-1: VCS Regionalgruppe Biel-Seeland-Berner Jura

Privatpersonen

PP-1

PP-2

Der Mitwirkungsbericht ist thematisch gegliedert. Obwohl die Überbauungsordnung nicht Teil der Mitwirkung war, werden die Eingaben dazu im Bericht trotzdem beantwortet. Die Mitwirkenden werden in der Tabelle codiert aufgeführt. In der Spalte «Antwort des Gemeinderats» bedeutet unterstrichen, dass das Anliegen aufgenommen wird und ggf. weitere Abklärungen notwendig sind. Keine spezielle Formatierung hat erklärenden Charakter.

1. Allgemeine Bemerkungen

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
1	P-1	– Die Fraktion FDP Lyss-Busswil unterstützt die geplante Änderung der Grundordnung ZPP «Hauptstrasse 39-41». Sie erachtet die geplante Änderung als sinnvoll.	– Wird zur Kenntnis genommen.
2	P-2	– Die SP Lyss-Busswil begrüsst die Siedlungsentwicklung nach innen wie sie in der kantonalen Gesetzgebung vorgesehen ist. Sie findet es sinnvoll, dass an diesem Standort, als östliches Tor ins Zentrum, ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt worden ist. Das Projekt vermag in vielerlei Hinsicht zu überzeugen.	– Wird zur Kenntnis genommen.
3	V-1	– Wir begrüssen Verdichtungsprojekte wie hier vorgesehen grundsätzlich. Solche Projekte sind aus raumplanerischer Sicht zu forcieren, dienen sie doch dazu, weitere Ausdehnungen von Bauzonen zu verhindern.	– Wird zur Kenntnis genommen.
4	PP-1	– Die vorgesehene Überbauung wird grundsätzlich begrüsst.	– Wird zur Kenntnis genommen.

2. Volumetrie, Anordnung und Gestaltung der Gebäude

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
5	P-2	– Ein hohes Haus an dieser Stelle entspricht dem städtebaulichen Richtplan Zentrum und markiert den Beginn des Lysser Zentrums.	– Wird zur Kenntnis genommen.
6	P-2	– Um die Wirkung des «Grünfilters» zu erhöhen und um einen kühlenden Effekt zu erreichen, muss die Fassade begrünt werden.	– Die Möglichkeit, Fassaden zu begrünen ist projektintern bereits diskutiert worden. Die definitive Fassadengestaltung wird in der Erarbeitung des Bauprojekts unter Beizug eines Ausschusses der Begleitgruppe des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder der Fachgruppe Ortsbild bestimmt (vgl. Art. 12 Abs. 3). Dabei wird auch die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung geprüft werden.
7	P-3	– Ein Teil der Fassade ist zu begrünen.	
8	PP-1	<p>– Ergänzung Art. 12 Überbauungsvorschriften: <i>«Bei Fassaden in den nicht für Sonnenenergiegewinnung genutzten Bereichen ist eine bodengebundene, vertikale Begrünung zu prüfen.»</i></p> <p>Fassadenbegrünungen bieten ein grosses Potenzial für die Klimaoptimierung, die Biodiversität und die ästhetische Aufwertung des Siedlungsgebiets. Es handelt sich allerdings um verhältnismässig aufwändige Massnahmen. Da bodengebundene Fassadenbegrünungen preisgünstiger, unterhaltsärmer und für die Biodiversität wertvoller sind, wird dieser Typ vorgeschlagen. Die Verwendung von standortgemässen Kletterpflanzen erhöhen den ökologischen Wert der Fassade wesentlich. Invasive, gebietsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden.</p>	<p>– Die Möglichkeit, Fassaden zu begrünen ist projektintern bereits diskutiert worden. Die definitive Fassadengestaltung wird in der Erarbeitung des Bauprojekts unter Beizug eines Ausschusses der Begleitgruppe des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder der Fachgruppe Ortsbild bestimmt. Dabei wird auch die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung geprüft werden.</p> <p>– Die Überbauungsvorschriften werden in <u>Art. 12 Abs 1</u> mit einem Prüfauftrag bzgl. Fassadenbegrünung ergänzt: Die Fassaden sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie ihrer Nutzung zu gestalten und angemessen zu befenstern. <u>Wo möglich ist eine Fassadenbegrünung zu prüfen.</u> Gegenüber dem öffentlichen Aussenraum sind blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster unzulässig.</p>
9	PP-1	<p>– Neuer Artikel Überbauungsvorschriften: <i>«Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht.»</i></p> <p>Ohne flankierende Massnahmen besteht bei Glasflächen</p>	– Die definitive Fassadengestaltung wird in der Erarbeitung des Bauprojekts unter Beizug eines Ausschusses der Begleitgruppe des Workshopverfahrens, dem die Fachmitglieder angehören, oder der Fachgruppe Ortsbild bestimmt. In Kenntnis der definitiven Fassadengestaltung

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
10	PP-2	<p>verschiedener Grössen und Ausgestaltungen die Gefahr von Vogelkollisionen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="719 316 1402 826">– Vorliegend handelt es sich um ein Projekt, welches im Sektor A eine maximale Gesamthöhe von 30 m aufweist. In der ZPP «Wohnen am Mühleplatz» kann ebenfalls im Sektor A ein Gebäude mit maximal 26 m Gesamthöhe erstellt werden. In beiden Fällen wurde vermutlich bewusst unter 30 m Höhe geplant, um das Thema Schattenwurf zu umgehen. Dieses Vorgehen ist für die benachbarten Gebäude nicht zumutbar. Wir fordern deshalb einen Nachweis des Schattenwurfs zuhanden aller betroffenen Parteien. Eine kumulierte Überschreitung des Schattenwurfes durch die beiden Projekte ist nicht zumutbar. Dies verhindert u.a. die Realisierung einer geplanten wirtschaftlichen PV-Anlage auf den Dächern der betroffenen Liegenschaften. Ein überproportional langer Schattenwurf ist zudem als Wertminderung zu sehen. <li data-bbox="719 975 1402 1134">– Die Bevorteilung der beiden ZPP berechtigt zum Lastenausgleich (Art. 30 BauG). Die Abstufung der beiden ZPP lässt vermuten, dass bewusst gestaffelt wurde, obwohl man dies aus unserer Sichtgesamthaft hätte betrachten müssen. <li data-bbox="719 1150 1402 1278">– Ebenfalls zu berücksichtigen sind die technisch bedingten Dachaufbauten von 1.50 m, die noch zusätzlich dazu kommen. Daher ist das Gesamtmass des Gebäudes bis auf 31.50 m zu berechnen. 	<p>wird zu entscheiden sein, ob Massnahmen zum Vogelschutz notwendig sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1417 316 2114 927">– Die Setzung und die Gebäudehöhen möglicher städtebaulicher Akzente im Zentrum von Lyss sind im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Richtplanes unter Berücksichtigung des gesamten Zentrums festgelegt worden. Massgebend waren dabei städtebauliche Überlegungen sowie die Einordnung der Neubauten ins Ortsbild und nicht Überlegungen bzgl. Schattenwurf. Die vorliegende Planung bezieht sich auf die Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41. Entsprechend können auch nur diesbezüglich Aussagen gemacht werden. Gem. Art. 22 Abs. 3 BauV muss der Schattenwurf gegenüber benachbarten Wohnbauten nur für Hochhäuser nachgewiesen werden. Trotzdem hat die Bauherrschaft den Schattenwurf anhand der Bestimmungen in Art. 22 Abs. 3 BauV geprüft und festgestellt, dass die Beschattungsnorm eingehalten ist. Beschattet werden die hier angesprochenen Liegenschaften lediglich am mittleren Wintertag (08. Februar) um 15.00 Uhr. <li data-bbox="1417 975 2114 1038">– Ein Lastenausgleich kann nicht geltend gemacht werden, die rechtliche Grundlage fehlt. <li data-bbox="1417 1150 2114 1246">– Technisch bedingte Dachaufbauten werden gem. Baureglement der Gemeinde Lyss (A133) nicht an die Gesamthöhe angerechnet.
11	PP-2	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="719 1294 1402 1420">– Die Visualisierungen welche aktuell vorliegen werden grösstenteils aus der Vogelperspektive dargestellt. Es wäre von Interesse das Projekt inklusive Projekt SUVA aus der Perspektive der Fussgänger und Autofahrer zu sehen. 	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1417 1294 2114 1420">– <u>Entsprechende Abbildungen werden im Erläuterungsbericht ergänzt.</u>

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
12	PP-2	<p>– Die Vorstellung der Varianten im Schlussbericht mit Projektdokumentation (S. 26) unterbreiten kaum ersichtliche Änderungen an den Grafiken. Diese sind teilweise so marginal, dass man sich deren Aussagekraft überlegen muss. Es vermittelt den Eindruck, als ob der Entscheid für die Variante vor der Erstellung der Varianten erfolgte und damit den Prozess in den Anfängen blockierte.</p>	<p>– Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden unter Berücksichtigung der Festlegungen im Städtebaulichen Richtplan, der bestehenden Bebauung im Umfeld und der Arealentwicklungen Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse und Mühleplatz 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 und der nichtionisierenden Strahlung bearbeitet. Die Setzung des Hochpunkts an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse ist mit der Festlegung im Städtebaulichen Richtplan Zentrum gegeben. Ausgehend davon wurden an vier Workshops verschiedene Varianten geprüft, reflektiert und das Richtprojekt erarbeitet. Die geprüften Varianten unterscheiden sich aufgrund der verschiedenen (oben genannten) zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen nicht grundlegend voneinander. So müssen beispielsweise Gebäude gegenüber der Bahn, der Hauptstrasse und dem eingedolten Heilbach einen bestimmten Abstand einhalten. Auch das Raumprogramm der Firma Hügli resp. der Bedarf nach einer bestimmten, für einen funktionierenden Betrieb notwendigen zusammenhängenden Nutzfläche beeinflusste den städtebaulichen Entwurf.</p>

3. Nutzungen, Wohnungsangebot

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
13	P-2	– Die Firma Hügli Elektro wurde in die Planung sehr gut eingebunden. Der SP Lyss-Busswil ist es wichtig, dass das einheimische Gewerbe weiterhin im Zentrum Platz findet.	– Wird zur Kenntnis genommen.
14	P-2	– Die öffentliche Nutzung der Erdgeschosse wird begrüsst. Im hinteren Teil des hohen Hauses könnte auch ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnerschaft entstehen.	– Wird zur Kenntnis genommen.
15	P-2	– Durch die in die Fassade integrierten Sitzgelegenheiten steigt die Qualität der Bushaltestelle.	– Wird zur Kenntnis genommen.
116	P-2	– Die kleinen Wohnungen entsprechen einem Trend zu immer mehr Einpersonenhaushalten. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen.	– Wird zur Kenntnis genommen.
17	P-2	– Die Wohnungsmiete soll für Studierende erschwinglich sein.	– Wird zur Kenntnis genommen.

4. Erschliessung

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
18	P-2	– Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr in Richtung Alpenstrasse wird begrüsst.	– Wird zur Kenntnis genommen.
19	PP-1	– Ergänzung Art. 20 Abs. 2 Überbauungsvorschriften: «Die Weiterführung des Fussweges an das nördlich angrenzende Areal muss sichergestellt werden.» Dies ist im städtebaulichen Richtplan so vorgesehen.	– Ein späterer Anschluss ist mit der vorliegenden Planung möglich. Mit der vorliegenden Planung können jedoch nur Aussagen innerhalb des Planungssperimeters getroffen werden. Eine Weiterführung des Fusswegs auf den nördlich angrenzenden Parzellen kann mit der vorliegenden Planung nicht definiert werden.
20	V-1	– Wir schliessen uns der Meinung an, dass eine Erschliessung nur über die Hauptstrasse erfolgen kann. Die vorgesehene Zufahrt nördlich des Gebäudes an der Hauptstrasse ermöglicht es, den grössten Teil des Areals autofrei zu halten.	– Wird zur Kenntnis genommen.

<u>Nr.</u>	<u>Stellungnahme</u>	<u>Kernaussage</u>	<u>Antwort des Gemeinderates</u>
21	P-2	<p>– Die Einstellhallenzufahrt wie auch die Zufahrt für Fahrzeuge von Elektro Hügli führen über das Trottoir. Es entsteht ein zweispuriger Bereich, in welchem Autos das Trottoir in zwei Richtungen queren. Zudem ist die Einstellhallenzufahrt mit einer Ampel geregelt, womit Autos in diesem Bereich auch anhalten müssen, was unter Umständen zu einem Rückstau auf der Bernstrasse führt. Wir erachten diese Verkehrssituation gesamthaft als sehr unübersichtlich und für zu Fuss Gehende als gefährlich. Es soll geprüft werden, ob die Einstellhallenzufahrt seitwärts oder von der Rückseite des Gebäudes erfolgen kann.</p>	<p>– Die Funktionalität der Einstellhalleneinfahrt sowie die Übereinstimmung mit den massgebenden Normen ist durch einen Verkehrsplaner nachgewiesen worden. Die oberirdische Erschliessung für die beiden Gewerbebetriebe soll auch künftig gemeinsam und damit effizient erfolgen. Der Wartebereich der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle befindet sich im Gebäude, so dass ein Rückstau auf der Hauptstrasse vermieden werden kann. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden muss jederzeit gewährleistet sein. Eine Erschliessung der Einstellhalle von der Seite oder von hinten ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich.</p>
22	PP-2	<p>– Die Einfahrtsituation in die Einstellhalle ist gem. Erläuterungsbericht Ziff. 5.6 als funktional nachgewiesen. Nachweis durch einen Verkehrsplaner (Schlussbericht mit Projektdokumentation, S. 39) wird als «möglich, aber eng» eingestuft. Das lässt vermuten, dass es nur mit Rangieren zu bewältigen ist. Lässt sich dieser Untersuchungsbericht einsehen? Die aktuelle Verkehrssituation an der Einfahrt in die Hauptstrasse ist bereits jetzt unübersichtlich und in vielerlei Hinsicht gefährlich. Speziell in Richtung Bern.</p>	<p>– Vgl. Antwort zu Nr. 21. – Zu berücksichtigen ist auch die neu eingeführte Temporeduktion auf der Hauptstrasse, welche zur Verkehrssicherheit beiträgt.</p>
23	PP-2	<p>– Aus persönlicher Sicht wird mit der geplanten Überbauung die Chance vertan, Platz für von der Fahrbahn getrennte Velostreifen zu gewährleisten. Auch sonst scheint der Platz für eine geteilte Fahrbahn weiterhin knapp. Eine künftige Umsetzung durch die engen Abstände ist nicht mehr zu bewerkstelligen. Da es sich hier um eine Hauptstrasse handelt, ist auch der Zweiradverkehr mit Anhänger verstärkt vorhanden.</p>	<p>– Die Gestaltung der Strasse war Bestandteil der Sanierung der Ortsdurchfahrt Lyss, welche im Bereich Hauptstrasse im Jahr 2022 abgeschlossen worden ist. Die Hauptstrasse ist eine kantonale, verkehrsorientierte Strasse mit Schwerverkehr. Eine noch zu planende Veloroute sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit entlang dem Lyssbach (parallel zur Hauptstrasse) führen und nicht über die enge Hauptstrasse.</p>

5. Parkierung

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
24	P-2	<ul style="list-style-type: none">– Die Anzahl Parkplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. An diesem zentralen Standort und im Hinblick auf die Zielgruppe für die Wohnungen (Studierende, Singles) könnte sogar weniger als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestanzahl Parkplätze realisiert werden.	<ul style="list-style-type: none">– Diesem Anliegen ist mit der vorliegenden Planung bereits Rechnung getragen worden. Das Parkplatzangebot befindet sich sowohl für die Wohn- als auch die Gewerbenutzungen klar im unteren Bereich der kantonal vorgeschriebenen Bandbreite. Eine weitere Reduktion ist nicht erforderlich.
25	P-3	<ul style="list-style-type: none">– Auf die Einstellhalle soll ganz verzichtet werden. Dies gemäss Mobilitätskonzept der Gemeinde Lyss. Sollte die Einstellhalle trotzdem gebaut werden, fordern wir max. 0.25 Einstellhallenplatz pro Wohnung und fixe Plätze für Carsharing (Mobility).	<ul style="list-style-type: none">– Auf die Einstellhalle wird nicht verzichtet. Nebst dem Parkplatzbedarf der Firma Hügli werden auch einige Bewohner:innen auf ein Auto resp. einen Parkplatz angewiesen sein. Dieser Bedarf soll möglichst unterirdisch gedeckt werden. Zudem soll vermieden werden, dass die Bewohner:innen in andere Einstellhallen ausweichen und dadurch noch mehr Verkehr generieren. Das Parkplatzangebot befindet sich sowohl für die Wohn- als auch die Gewerbenutzungen klar im unteren Bereich der kantonal vorgeschriebenen Bandbreite. Eine weitere Reduktion ist nicht erforderlich.– Die Bereitstellung eines fixen Carsharing-Platzes macht in der gegenüber liegenden, öffentlich zugänglichen Einstellhalle am Mühleplatz mehr Sinn. Dies entspricht der Mobilitätsstrategie 2050 von Lyss.
26	PP-1	<ul style="list-style-type: none">– Korrektur Art. 21 Abs. 1 Überbauungsvorschriften: <i>«Es sind maximal 58 Autoparkplätze und mindestens 210 Veloparkplätze vorzusehen. Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung.»</i> <p>Die Überbauung ist bestens erschlossen und befindet sich in rund 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Dies rechtfertigt eine tiefere Parkplatzzahl.</p>	<ul style="list-style-type: none">– Das Parkplatzangebot befindet sich sowohl für die Wohn- als auch die Gewerbenutzungen klar im unteren Bereich der kantonal vorgeschriebenen Bandbreite. Die Bauerschaften sind schon aus rein wirtschaftlichen Überlegungen daran interessiert, nicht zu viele Parkplätze zu bauen. Zusätzlich wird das Parkplatzangebot durch den beschränkten Platz im Untergeschoss limitiert.– Die Bauerschaften beabsichtigen, die im Erläuterungsbericht Ziff. 8.3.1 ausgewiesene Anzahl Parkplätze zu realisieren. Da der Nutzungsmix im aktuellen Projektstand

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
27	V-1	<ul style="list-style-type: none"> – Das vorgesehene Nutzungskonzept mit vielen Kleinwohnungen und Businessappartements ist an diesem mit dem öV gut erschlossenen Standort nachvollziehbar. Aber allein das hohe Haus an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse dürfte (ausgehend vom Normalgrundriss) über hundert solche Einheiten aufweisen. Gemäss kant. Bauverordnung gilt eine Bandbreite von 0.5 bis 2 Parkplätzen pro Wohnung. Dies würde bei vorliegendem Richtprojekt bedeuten, dass bereits mit 1 Parkplatz pro Wohnung über hundert Parkplätze erstellt werden könnten. Dies würde im schlimmsten Fall zu einer nicht gewünschten grossen Zunahme von Fahrten auf der Haupttrasse führen. Gerade bei den Kleinwohnungen ist davon auszugehen, dass viele der künftigen Mieter:innen keinen Parkplatz benötigen. Auch bei den Businessappartements könnte mit alternativen Angeboten (Carsharing, Mietfahrzeuge etc.) die Anzahl Parkplätze tief gehalten werden. Wir sind der Meinung, dass deshalb bereits auf Stufe ZPP eine maximale Anzahl Parkplätze/Wohnung am unteren Ende der Bandbreite gemäss Bauverordnung festgehalten wird. – Wir fordern, dass die Erstellung eines Mobilitätskonzepts auch bereits auf Stufe ZPP gefordert wird. Bei der doch speziellen Nutzung mit Kleinstwohnungen und Businessappartements erscheint uns dies als zwingend. 	<p>noch nicht abschliessend fixiert ist, wird jedoch auf die Festlegung einer maximalen Anzahl Parkplätze verzichtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Parkplatzangebot befindet sich sowohl für die Wohn- als auch die Gewerbenutzungen klar im unteren Bereich der kantonal vorgeschriebenen Bandbreite. Die Bauherrschaften sind schon aus rein wirtschaftlichen Überlegungen daran interessiert, nicht zu viele Parkplätze zu bauen. Zusätzlich wird das Parkplatzangebot durch den beschränkten Platz im Untergeschoss limitiert. – Die Bauerschaften beabsichtigen, die im Erläuterungsbericht Ziff. 8.3.1 ausgewiesene Anzahl Parkplätze zu realisieren. Da der Nutzungsmix im aktuellen Projektstand noch nicht abschliessend fixiert ist, wird jedoch auf die Festlegung einer maximalen Anzahl Parkplätze verzichtet.
28	PP-1	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung neuer Artikel Überbauungsvorschriften: <i>«Das Bauprojekt stellt Sharingangebote (Elektroautos, E-Bikes und Cargobikes) zur Verfügung.»</i> <p>Im Zuge der Mobilitätswende ist eine Verlagerung vom Besitzen zum Teilen zu erwarten. Dieser Trend unterstützt den Klimaschutz und kann durch sinnvolle und frühzeitig angebotene Sharingangebote gefördert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Bereitstellung eines fixen Carsharing-Platzes macht in der gegenüber liegenden, öffentlich zugänglichen Einstellhalle am Mühleplatz mehr Sinn. Dies entspricht der Mobilitätsstrategie 2050 von Lyss.

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
29	P-2	– Es sind genügend gedeckte Veloabstellplätze für publikumsorientierte Nutzungen des Erdgeschosses sowie für die Bewohner:innen vorzusehen.	– Das ist so vorgesehen.
30	P-3	– Wir fordern Veloparkplätze gem. VSS-Norm SN 640 065:2011.	– Die Veloabstellplätze werden nach den gängigen Normen erstellt.
31	P-3	– Veloabstellplätze müssen im Erdgeschoss und nicht unterirdisch gebaut werden.	– Die Erfahrung zeigt, dass sowohl oberirdische als auch unterirdische Veloabstellplätze benötigt werden. Die oberirdischen, bei den Hauszugängen angeordneten Abstellplätze dienen dem täglichen Gebrauch sowie den Gewerbenutzungen. Insbesondere teurere Velos, E-Bikes oder Spezialverlos, die nicht dem täglichen Gebrauch dienen, werden gerne in abschliessbaren Räumen in der Einstellhalle parkiert.
32	PP-1	– Ergänzung Art. 21 Abs. 3 Überbauungsvorschriften: <i>«In der Einstellhalle sind Vorrichtungen zum Laden von Elektrovelos vorzusehen.»</i> Dies entspricht dem Bedürfnis und trägt zur Förderung von E-Bikes bei.	– Die Einstellhalle wird mit der gemäss Art. 56a der kant. Bauverordnung geforderten Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Autos und Velos) ausgerüstet. – <u>Ergänzung des Erläuterungsberichts mit einem entsprechenden Hinweis.</u>
33	PP-1	– Ergänzung neuer Artikel Überbauungsvorschriften: <i>«In der unterirdischen Einstellhalle sind E-Ladestationen gemäss kantonalem Gesetz vorzusehen.»</i> Vgl. Art. 18a BauG	– Diese Vorgabe Art. 56a der kantonalen Bauverordnung (BauV) übergeordnet geregelt und wird deshalb in den Überbauungsvorschriften nicht noch einmal erwähnt. – <u>Ergänzung des Erläuterungsberichts mit einem entsprechenden Hinweis.</u>

6. Aussenraumgestaltung

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
34	P-2	<ul style="list-style-type: none">– Wir befürchten, dass der Aussenraum in Realität weniger grün ausfallen wird als die Pläne vermuten lassen. Es muss sichergestellt werden, dass zumindest die grossen Bäume gepflanzt werden können.	<ul style="list-style-type: none">– Die Überbauungsvorschriften schreiben vor, dass mindestens 3 mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden müssen. Diese sind ausserhalb der Untergeschosse im Aussenraum an der Alpenstrasse vorgesehen. Des Weiteren sind versiegelte Flächen im Aussenraum wo möglich zu vermeiden und standortgerechte sowie überwiegend einheimische Arten zu pflanzen. Zusammen mit der Begrünung der Dachterrassen und Dächer sowie der Strassenbäume wird so einer angemessenen Begrünung Rechnung getragen.
35	PP-1	<ul style="list-style-type: none">– Korrektur Art. 17 Abs. 3 Überbauungsvorschriften: <i>«Es sind mindestens 10 drei mittel- bis grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen.»</i>– Neuer Art. 17 Abs. 4 Überbauungsvorschriften: <i>«Der Verzicht auf Baumpflanzungen ist im Einzelfall zu begründen. Weiter ist darzulegen, welche gleich- oder höherwertigen Massnahmen des ökologischen Ausgleichs ergriffen werden.»</i> <p>Standortgemässe Bäume sind wertvolle Massnahmen des ökologischen Ausgleichs und tragen in besonderem Masse zu einem angenehmen Siedlungsklima und zur besseren Luftqualität bei. Grosse Bäume brauchen ausreichend Platz und genügend Wurzelraum, so dass sie möglichst alt werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none">– Die Pflanzung von mindestens 10 mittel- bis grosskronigen Bäumen ist auf dem Areal in Kombination mit der Bebauung und Nutzung leider nicht möglich. Mit den verschiedenen Elementen der Aussenraumgestaltung (Vermeidung versiegelter Flächen, Begrünung mit standortgerechten sowie überwiegend einheimische Arten, Strassenbäumen, Dach- und Dachterrassenbegrünung) wird aber insgesamt einer angemessenen Begrünung der Überbauung Rechnung getragen.
36	PP-2	<ul style="list-style-type: none">– Die im Dokument Schlussbericht mit Projektdokumentation (S. 41) festgehaltenen «2-3 Bäume» widerspiegeln nicht die visualisierten Projekte und sind irreführend. Der «urbane Garten» oder der «hohe Grünanteil» gem. Erläuterungsbericht, S. 28 und 29 sind damit weder in ZPP noch UeO wiederzufinden.	<ul style="list-style-type: none">– Die Begrünung der Überbauung erfolgt nicht nur mit grossen Bäumen, sondern insbesondere auch mit der Pflanzung von kleineren Bäumen und Sträuchern sowie begrüneten Dächern und Dachterrassen. Das Gesamtbild entspricht einem an dieser Lage angemessenen «urbanen Garten».

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
37	P-3	– Die Versiegelung ist zu minimieren. Max. unversiegelt und nur zur Erschliessung.	– Gemäss Art. 17 Abs. 2 UeV sollen versiegelte Flächen möglichst vermieden werden.
38	P-3	– Meteorwasser muss maximal offengelegt und zurückgehalten werden (Retention).	– Die Entwässerung erfolgt nach den massgebenden übergeordneten Vorgaben und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.
39	PP-1	– Ergänzung Art. 15 Abs. 1 Überbauungsvorschriften: « <i>Es sind standortgerechte, mehrheitlich standortgemässe Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Stauden, Saatgut usw.) zu verwenden. Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, sind nicht zulässig.</i> » Stein- und Schottergärten bieten keinen ökologischen Mehrwert und beeinträchtigen durch die Wärmespeicherung an Hitzetagen das Klima im Siedlungsgebiet.	– Art. 15 wird mit einem neuen Abs. 4 ergänzt: <u>Bepflanzungen sind mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten vorzunehmen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.</u>
40	PP-1	– Neuer Art. 15 Abs. 5 Überbauungsvorschriften: « <i>Die Grundeigentümer:innen sorgen für den fachgerechten, naturnahen Unterhalt der ökologisch wertvollen Flächen.</i> » Nur durch den fachgerechten Unterhalt können ökologische Ausgleichsmassnahmen ihre Funktion als biodiverse Lebensräume erfüllen.	– Der fachgerechte Unterhalt der Aussenräume liegt im Interesse der Bauherrschaften. Eine Überprüfung der Einhaltung einer solchen Vorschrift ist für die Gemeinde in der Praxis kaum möglich. Aus diesen Gründen wird auf die geforderte Anpassung verzichtet.
41	PP-1	– Korrektur Art. 16 Abs. 2 Überbauungsvorschriften: « <i>Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen Terrassen usw. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt. Sind Beläge unvermeidlich (z.B. behindertengerechte Beläge) sollten diese möglichst sickerfähig sein. Die Flächen sind befestigt, und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren.</i> » Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus und verstärkt den Hitzeinseleffekt. Ein	– Den Bauherrschaften ist es ein Anliegen, mit der Überbauung dem zunehmenden Hitzeinseleffekt und der Förderung der Siedlungsökologie angemessen Rechnung zu tragen. Die geplanten Nutzungen und die Sicherstellung der Behindertengerechtigkeit erfordern in gewissen Bereichen befestigte Flächen. Diese müssen aber auf ein Minimum reduziert werden. Weitergehende Vorgaben bzgl. Sickerfähigkeit oder Farbe der Beläge werden im aktuellen Planungsstand als nicht stufengerecht erachtet. – Ergänzung Art. 16 Abs. 2: Die Flächen sind befestigt und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte, <u>wasserundurchlässige Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.</u>

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
42	PP-1	<p>möglichst geringer Anteil an versiegelten Böden dient direkt auch dem ökologischen Ausgleich. Auch unterirdische Bauwerke und stark verdichtete Böden sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Unterirdische Anlagen sollten möglichst unterhalb der Gebäudegrundfläche angeordnet werden.</p> <p>– Ergänzung Art. 17 Überbauungsvorschriften: <i>«Spielflächen sind naturnah und veränderbar zu gestalten.»</i></p> <p>Naturnahe Spielplätze bieten ein grosses Potenzial für die Förderung einer gesunden Entwicklung der Kinder. Zudem erhöht der geschaffene Freiraum die Wohnqualität einer Überbauung und wird zu einem gefragten Begegnungsort, nicht nur für Kinder. Ein kindergerechter Erlebnisspielplatz muss nicht «fertig» sondern sollte veränderbar sein.</p>	<p>– Im Kontext einer Wohnüberbauung mit überwiegend Familienwohnungen kann die geforderte Vorgabe Sinn machen. Im vorliegenden Fall allerdings ist hauptsächlich der Bau von Kleinwohnungen und Businessappartements geplant. Es wird nicht davon ausgegangen, dass in der Überbauung viele Familien mit Kindern wohnen werden. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Aussenräume insbesondere auch durch die Mitarbeitenden der Firma Hügli sowie dereinst weiteren Arbeitnehmenden z.B. in der Mittagspause sowie von den Bewohner:innen in deren Freizeit genutzt werden. Auf die vorgeschlagene Anpassung von Art. 17 wird deshalb verzichtet.</p>
43	PP-1	<p>– Neuer Artikel Überbauungsvorschriften: <i>«Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken sind, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten.»</i></p> <p>Flächen und Mulden für die Versickerung sowie Retentionsbecken können naturnah gestaltet und begrünt werden. Eine solche Ausgestaltung bietet den Vorteil, dass eine technisch notwendige Anlage einen zusätzlichen positiven Effekt auf die Biodiversität hat.</p>	<p>– Oberirdisch im Aussenraum werden keine Versickerungsflächen oder -mulden erstellt werden. Dächer und grosse Terrassenflächen werden über Substrat und Rückhalte-schichten retensiert. Die Grünflächen sind sickerfähig, die Hartflächen werden teilweise über die Schulter in die Grünflächen entwässert. Zusätzlich wird Wasser in einem unterirdischen Retentionsbecken gesammelt und via Retentionsüberlauf gedrosselt via Heilbach in den Lyssbach geleitet.</p>

7. Energie, Umwelt, Nachhaltigkeit

Nr.	Stellungnahme	Kernaussage	Antwort des Gemeinderates
44	P-2	<ul style="list-style-type: none"> – Die ZPP-Vorschriften sind zu ergänzen: <i>«Beide Gebäude erreichen den MINERGIE-A oder P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderungen gemäss Energiestadt Gebäudestandard 2019.1. Wenn möglich ist Holzbauweise zu bevorzugen.»</i> 	<ul style="list-style-type: none"> – Art. 13 ff des kant. Energiegesetzes (KEng) definieren abschliessend, welche kommunalen Vorschriften zur Energienutzung die Gemeinden erlassen können. Die Festlegung eines bestimmten Energie-Standards (Label) gehört nicht dazu. – Den Bauherrschaften ist es ein Anliegen, möglichst nachhaltig zu bauen. Ob die Gebäude in Holzbauweise, Holzhybridbauweise oder anders erstellt werden, ist momentan noch nicht klar und soll zum jetzigen Zeitpunkt mit Blick auf einen gewissen Projektierungsspielraum auch noch nicht fixiert werden.
45	P-2	<ul style="list-style-type: none"> – Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist bereits auf Stufe ZPP verbindlich festzulegen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss Praxis der Gemeinde Lyss wird der Anschluss an das Fernwärmenetz in der UeO grundeigentümergebunden geregelt.
46	P-3	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Minergiestandard soll verzichtet werden. Stattdessen fordern wir zwingend einen SNBS Gold Standard. Der Nachhaltigkeit muss ein hoher Wert zukommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Den Bauherrschaften ist es ein Anliegen, in möglichst allen Aspekten nachhaltig zu bauen. Auf die Zertifizierung durch ein bestimmtes Label wird jedoch verzichtet.
47	PP-1	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzung Art. 13 Abs. 3 Überbauungsvorschriften: <i>«Nicht begehbare Flachdächer von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen und mit PV-Anlagen zu kombinieren.»</i> <p>Dachbegrünungen können (bei sachgerechtem Einbau) den Wirkungsgrad der Energiegewinnung positiv beeinflussen, indem die Anlagen aufgrund der Begrünung und der damit einhergehenden Wasserspeicherung weniger überhitzen. Durch die hohe Aufständigung wird zudem eine bessere Luftzirkulation gewährleistet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss übergeordneter Gesetzgebung kann die Gemeinde in Überbauungsordnungen keine Vorschriften zur Erstellung von PV-Anlagen erlassen. Die Bauerschaften beabsichtigen aber, auf den Dächern PV-Anlagen zu erstellen.