

Mitwirkungseingabe Arealentwicklung «Neues Seeland Center»

1. Rückmeldung zu den Fragen gemäss Fragebogen

1.1. Siedlungsentwicklung nach innen

Eine Siedlungsentwicklung nach innen wird klar befürwortet.

Eine Siedlungsentwicklung gegen innen ist dann, und nur dann zielführend, wenn nicht nur im Innern mehr Volumen gebaut wird, sondern mit der grösseren Ausnützung auch mehr Wohneinheiten von hoher Lebensqualität entstehen. Es muss im Rahmen einer verdichteten Bauweise ein Mix von grösseren und kleineren Wohneinheiten entstehen, welche situationsbezogen mit zusätzlichen Raumeinheiten ergänzt werden können. Die Bedürfnisse der ganzen Bevölkerung müssen beachtet werden; sei dies bezüglich Preislage der Wohneinheiten, wie auch hinsichtlich der Ausrichtung auf Wohnen im Alter und Wohnen im Einpersonenhaushalt. Das reine Erhöhen der Ausnutzungsziffer garantiert in keiner Weise den notwendigen Wohnungsmix für kommende Generationen. Entsprechend sind klare Leitlinien angezeigt. Die Gemeinde Lyss muss ihre Verantwortung wahrnehmen und klar Stellung beziehen, was für eine Entwicklung im Zentrum angestrebt wird. Die Grünen Lyss gehen davon aus, dass die Gemeindevertreter die nachhaltigen Interessen der Gemeinde Lyss in den Planungsinstrumenten ganz klar aussprechen und so auf den Punkt bringen. Andernfalls kann auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden; die Baugesetzgrundlagen würden in diesem Fall genügen.

1.2. Standort

Der Standort des Seeland Centers liegt im Zentrum und ist schon deshalb ein geeigneter Standort.

Wie bereits in Frage 1 erwähnt ist die Art und Weise der verdichteten Bauweise entscheidend. Der Begriff Verdichtungsvorhaben ist absolut untauglich für eine Beurteilung, ob eine bedürfnisgerechte Entwicklung angestrebt wird oder ob nur mehr Kubikmeter Beton verbaut werden. Aus Sicht der Grünen ist jeder Standort für ein Verdichtungsvorhaben geeignet, aber nicht an jedem Standort in gleicher Weise oder mit gleicher Zielsetzung. Wir bedauern, dass die Gemeinde die Zielsetzung gegenüber den Investoren und den Einwohnern der Gemeinde nicht klar und verständlich kommuniziert.

1.3. Prinzip Hochhaus

Die Grünen Lyss sind nicht erstaunt, wenn Teile der Bevölkerung in Lyss nach Jahren massiver Bautätigkeit einem Hochhausprojekt zurückhaltend gegenüberstehen und sicher kein Burj Khalysa wünschen.

Die Realisierung höherer Bauten beurteilen wir als eine Möglichkeit, welche in Lyss an spezifischen Standorten vertretbar ist. Die Bedenken, dass es in Lyss zunehmend an kleineren und preiswerten wie auch an familien- und altersgerechten Wohnungen fehlt, ist nicht von der Hand zu weisen.

Die Grünen Lyss fordern entsprechend in der Überbauungsordnung eine klare Zielformulierung, um sicherzustellen, dass eine Ausrichtung auf ein durchmisches Wohnen bei solchen Projekten Standard ist. Wohnen für Familien, Wohnen im Alter und Wohnen als Ein- oder Zweipersonenhaushalt muss bei verdichteter Wohnbauweise nicht nur möglich sein, sondern soll aktiv in die Planung Eingang finden.



1.4. Städtebauliches Konzept «Neues Seeland Center»

Dem städtebaulichen Grundkonzept für das Areal des Seeland Centers können wir zustimmen. Spezifische Anträge zur Überbauungsordnung haben wir in Teil 2 beschrieben.

1.5. Situation Bielstrasse / Walkeweg

Die Lösung mit mehr Raum für einen attraktiven Vorplatz am Knoten Bielstrasse-Walkeweg begrüßen wir, sofern für die Einfahrt in die Tiefgarage eine Lösung gefunden wird, welche eine kreuzungsfreie, sichere Langsamverkehrs- bzw. Fussgängerverbindung vom attraktiven Vorplatz hin zum Juraweg (und damit auch zur „grösseren Spielfläche“) sicherstellt. Der Vorplatz birgt ein grosses Risikopotenzial, wenn aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge mit eingeschränkten Sichtverhältnissen in Richtung Bielstrasse direkt an diesen „attraktiven“ Vorplatz gelangen. Siehe auch spezifische Anträge in Teil 2.

1.6. Erscheinungsbild Hochhaus

Bezüglich Materialisierung und Farbgebung sind zusätzliche Überlegungen notwendig. Wir stellen klar fest, dass bezüglich Erscheinung die Ansicht vom Hirschenplatz her, über das Gebäude des Rest. Hirschen wichtiger ist als die Ansicht von Seiten Raiffeisenbank – LaTour.

Bereits heute ist klar, dass ein isoliert stehendes Hochhaus mit seinen Fassaden ein nicht zu unterschätzendes Solarpotenzial aufweist. Senkrechte Fassaden besitzen gerade bei niedrigen Sonnenständen ein verhältnismässig wichtiges Potenzial für Energieproduktion. Fassadenelemente, welche zur Energiegewinnung beitragen müssen bei diesem Projekt zwingend geprüft werden, oder dann ist die Fassadengestaltung auf eine spätere dahingehende Realisierung auszurichten. Wir gehen davon aus, dass noch während dem ersten Lebenszyklus des Hochhauses dieses Bedürfnis zentrale Bedeutung erlangt.

1.7. Erschliessung und Parkierung

Das mögliche unterirdische Bauvolumen für Parkplätze oder andere Nutzung muss im Rahmen des Projektes realisiert werden. Gemäss Ortsplanung muss die unterirdische Parkierung die in Lyss geltende Praxis sein.

Die Einfahrt in die Tiefgarage muss angepasst werden damit eine kreuzungsfreie, sichere Langsamverkehrs- bzw. Fussgängerverbindung vom attraktiven Vorplatz beim Seeland Center hin zum Juraweg (und damit auch zur „grösseren Spielfläche“) sichergestellt wird. Besucherparkplätze stehen in der Tiefgarage für Hochhaus und Baufeld 2 zur Verfügung; auch für Besucherparkplätze gilt die in der Ortsplanung festgehaltene Praxis. Entsprechend sind höchstens Besucherparkplätze für Baufeld 3 über den Juraweg zu erschliessen.

1.8. Planungsinstrumente

Sofern in der Überbauungsordnung 67 klar zum Ausdruck gebracht wird, dass die Gemeinde mit verdichteter Bauweise nicht nur mehr Volumen verbaut haben will, sondern auch das Ziel eines „durchmischten Wohnens“ bzw. eines optimalen Mixes an Wohnraum entsprechend den verschiedenen Bedürfnissen der Gesellschaft realisiert haben will, dann ist dies das richtige Instrument.



2. Konkrete Eingaben zur Überbauungsordnung

2.1. Klare Zielformulierung bezüglich Wohnnutzung

Art. 5 ist so zu ergänzen, dass klar zum Ausdruck kommt, was für ein Ziel bei verdichteter Bauweise im Bereich der Wohnnutzung zu erreichen ist. Die Formulierung ist so zu wählen, dass ein grober Rahmen abgesteckt wird, welcher sicherstellt, dass ein optimaler Mix an Wohnraum, ausgerichtet auf die verschiedenen Bedürfnisse der Gesellschaft realisiert wird.

Vorschlag Art. 5 Absatz 4 neu: Die Wohnnutzungen sind ausgerichtet auf ein „durchmishtes Wohnen“ zu realisieren. „Durchmishtes Wohnen“ umfasst einen auf die Bedürfnisse der ganzen Gesellschaft ausgerichteten Wohnungsmix.

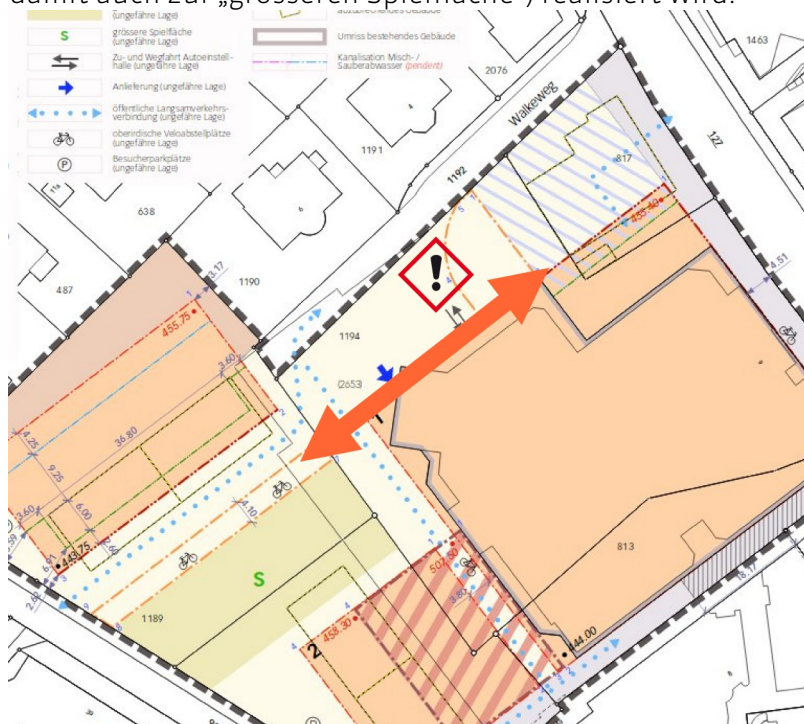
Begründung:

Eine klare Zielformulierung mit einer Ausrichtung auf ein durchmishtes Wohnen ist bei solchen Projekten als Standard festzuhalten. Das Ziel eines „durchmischten Wohnens“ bzw. eines optimalen Mixes an Wohnraum entsprechend den verschiedenen Bedürfnissen der Gesellschaft muss bei verdichteter Wohnbauweise auch im Planungsinstrument Überbauungsordnung klar verankert werden.

„Durchmishtes Wohnen“ umfasst die ganze Palette an Wohnansprüchen. Darunter auch Wohnen für Familien, Wohnen im Alter und Wohnen als Ein- oder Zweipersonenhaushalt. Entsprechend entstehen auch kleinere Wohnungen und kostengünstigere Wohneinheiten.

2.2. Sichere Querung der Tiefgarageneinfahrt für den Langsamverkehr

Der Überbauungsplan UeO Nr.67 Neues Seeland Center ist bezüglich der öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen anzupassen, sodass eine kreuzungsfreie, sichere öffentliche Langsamverkehrsverbindung vom attraktiven Vorplatz hin zum Juraweg (und damit auch zur „grösseren Spielfläche“) realisiert wird.



Anpassung der Überbauungsordnung

Art. 22 Absatz 3 ist zu ergänzen: ... Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit des Langsamverkehrs zu treffen. Insbesondere ist eine kreuzungsfreie Langsamverkehrsverbindung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sicherzustellen.

Anpassung im Erläuterungsbericht

In Punkt 8.2.4 Erschliessung und Parkierung des Erläuterungsberichtes ist die Problematik bereits erwähnt. Der zweite Absatz ist zu ergänzen: ... Im Bereich der Anlieferung und der Zufahrt zur Einstellhalle müssen im Baubewilligungsverfahren ausreichend Vorkehrungen für die Gewährung der Sicherheit des Langsamverkehrs nachgewiesen werden. Dies ist durch eine kreuzungsfreie Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen.

Begründung:

Familien und Leute mit Kindern, welche sich auf dem attraktiven Vorplatz aufhalten, können sich entspannt auf dem Vorplatz aufhalten, auch wenn sich die Kinder in Richtung Juraweg/Spielwiese entfernen. Ohne diese Massnahme sind sie dauernd der Gefahr ausgesetzt, dass sich ein Kind in den Bereich der aktuellen Tiefgaragenausfahrt mit eingeschränkten Sichtverhältnissen begibt.

Dasselbe gilt auch für den Bereich der Anlieferung, auch hier wäre eine gute Lösung für den Langsamverkehr wichtig, auch dann, wenn die Anlieferung eher in Randzeiten erfolgt.

2.3. Solarpotenzial der Hochhausfassade nutzbar machen

Art. 12 der Überbauungsordnung ist so zu formulieren, dass die Gestaltung der Hochhausfassade auf die sofortige oder spätere Nutzung des vorhandenen Solarpotenzials ausgerichtet werden kann.

Vorschlag Art. 12 Absatz 4:

Die Baugestaltung und Materialisierung der Fassade ist insbesondere auf die Nutzung des Solarpotenzials auszurichten.

Begründung:

Bereits heute ist klar, dass ein isoliert stehendes Hochhaus mit seinen Fassaden ein nicht zu unterschätzendes Solarpotenzial aufweist. Senkrechte Fassaden besitzen gerade bei niedrigen Sonnenständen ein verhältnismässig wichtiges Potenzial für Energieproduktion. Fassadenelemente, welche zur Energiegewinnung beitragen, müssen bei diesem Projekt zwingend geprüft werden, oder dann ist die Fassadengestaltung auf eine spätere dahingehende Realisierung auszurichten. Wir gehen davon aus, dass noch während dem ersten Lebenszyklus des Hochhauses dieses Bedürfnis zentrale Bedeutung erlangt.

2.4. Überdachte Veloabstellplätze

Art. 24 Absatz 4 der Überbauungsordnung ist so zu formulieren, dass nicht nur die Hälfte der minimal geforderten Veloabstellplätze, sondern der gesamte Umfang der nach kantonaler Bauverordnung verlangten Veloabstellplätze überdacht werden.



Vorschlag Art. 24 Absatz 4:

Die gemäss Art. 54c der kantonalen Bauverordnung notwendigen oberirdischen Veloabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen vorzusehen und als überdachte Veloabstellplätze zu realisieren. Zusätzliche Veloabstellplätze sind möglichst zu überdachen.

Begründung:

Um dem hausgemachten Verkehrsproblem im Zentrum entgegen zu wirken sind Langsamverkehr und speziell auch Veloverkehr wirksam zu fördern. Überdachte Veloabstellplätze sind dabei eine wichtige Fördermassnahme.

Die aktuelle Formulierung „... sind möglichst zu überdachen.“ ist nicht korrekt, da bereits Artikel 54c der kantonalen Bauverordnung verlangt, dass mindestens die Hälfte der nach Art. 54c notwendigen Veloabstellplätze zwingend überdacht sein müssen. Um den Veloverkehr im Zentrum wirklich aktiv zu fördern, muss von der Gemeinde in der UO 67 verlangt werden, dass die Anzahl Veloabstellplätze, die durch Art. 54 c der kantonalen Baugesetzgebung gegeben ist, als überdachte Veloabstellplätze zu realisieren sind.

2.5. Nur Besucherparkplätze für den Baubereich 3 über den Juraweg erschliessen

Art. 22 Absatz 1 definiert, dass Besucherparkplätze für den gesamten Baubereich (... Baubereich 2, 3 und Hochhaus) über den Juraweg erschlossen werden. Dies widerspricht dem ersten Teil von Art. 22 Absatz 1, der eine Erschliessung über den Walkeweg in die Tiefgarage verlangt. Sowohl Hochhaus wie auch Baufeld 2 können bestens über die Tiefgarage und weiter über überdachte Verbindungswegen erreicht werden. Entsprechend genügt es, wenn nur Besucherparkplätze für Baufeld 3 über den Juraweg erschlossen werden.

Vorschlag Art. 22 Absatz 1:

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die unterirdische Einstellhalle. Die Besucherparkplätze zum Baubereichen 3 werden über den Juraweg erschlossen.

Begründung:

Im Rahmen der Ortsplanung wurde die Aufwertung der zentralen Achse Bahnhof-Hirschenplatz-Marktplatz als wichtige bzw. zentrale Massnahme definiert. Eine Besuchererschliessung des Hochhauses und der Wohnungen in Baufeld 2 über den Juraweg widerspricht den Zielen und Planungsinstrumenten der Ortsplanungsrevision. Für das eher eigenständige Baufeld 3 sind einzelne Besucherparkplätze auf Seite Juraweg vertretbar.

Mit einer klaren Ausrichtung auf wenige Besucherparkplätze für Baufeld 3 am Juraweg, wird auch vermieden, dass auf der zentralen Achse ein Suchverkehr nach Parkplätzen stattfindet. Klare Verhältnisse schaffen auch Klarheit bezüglich Nutzung der Tiefgaragen, genauso wie dies in der Ortsplanung festgelegt worden ist.

Über den Juraweg erfolgt zudem die Anlieferung für den Hirschenmarkt. Diese Anlieferungssituation ist nicht sehr ideal. Deshalb ist es wichtig, den Juraweg mit möglichst wenig Fahreinheiten zu belasten.

Grüne Lyss, 15. Dezember 2016

