

## 4. Städtebaulicher Leitplan Zentrum Lyss

### 4.1 Stellenwert des Leitplans

Der Leitplan dient als „Richtprojekt“ und Fundament für den städtebaulichen Richtplan. Das Resultat des städtebaulichen Leitplans wird nachfolgend erläutert.

### 4.2 Leitidee

Die Haupt-/Bielstrasse und der Marktplatz bilden mit den vielen öffentlichen EG-Nutzungen und den daraus resultierenden hohen Fussgängerfrequenzen das städtische Rückgrat des Dorflebens von Lyss.



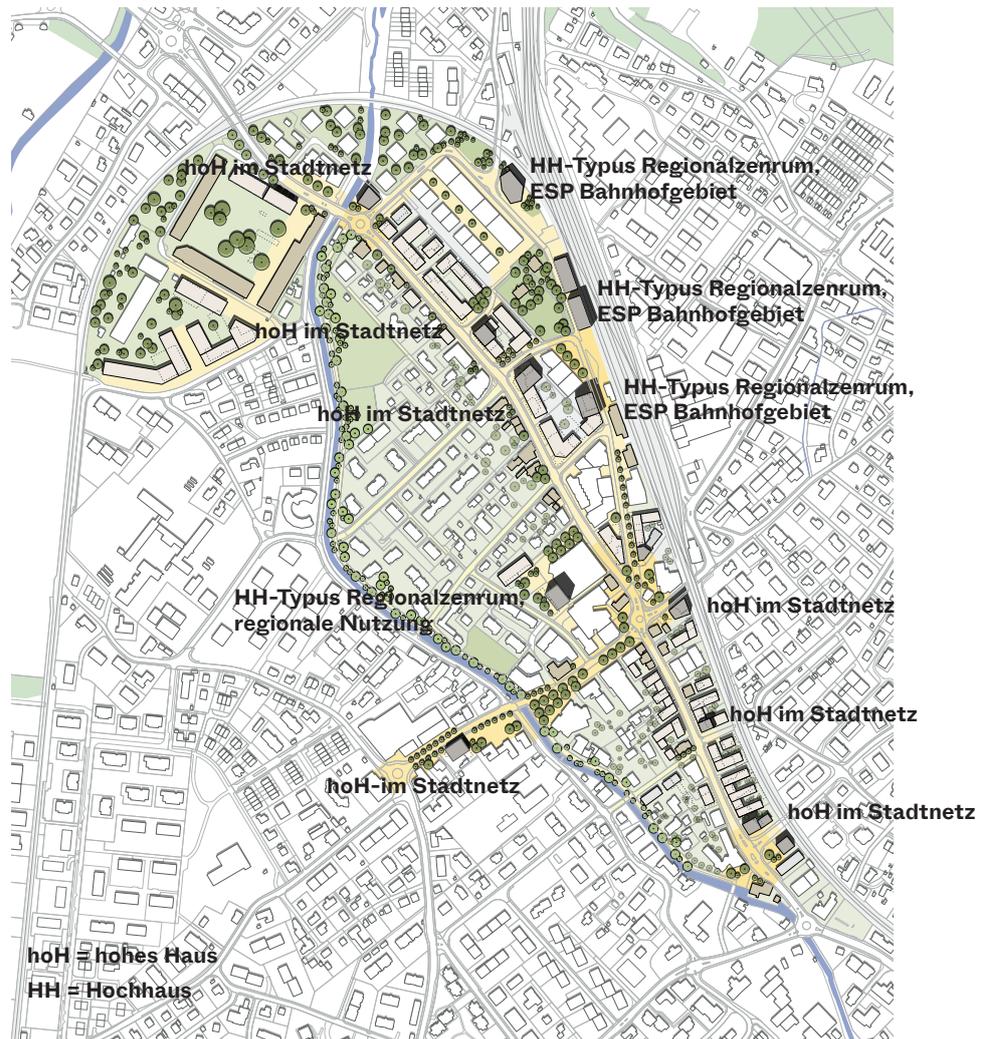
Städtisches und grünes Netzwerk

Die angrenzenden ruhigen Wohnquartiere bilden einen Siedlungsteppich im Gleisbogen und ergänzen das städtische Rückgrat. Durch die hohe Aufenthaltsqualität entlang des Lyssbachs und einem weit verzweigten Fussweg-

netz ergänzt mit grünen Freiflächen ergibt sich ein grünes Netzwerk, welches auf Quartierebene von grosser Bedeutung ist.  
Das städtische Rückgrat und das grüne Quartiernetz bilden zusammen zwei Grundgerüste, welche sich in ihren Funktionen ergänzen und unterschiedliche Qualitäten aufweisen.

#### 4.3 Zukunftsbild 2035

Aus dem Leitplan mit dem städtischen Grundgerüst und dem grünen Quartiernetz wurde das Zukunftsbild 2035 skizziert. Dabei wurden Parzellenstrukturen und realistische Entwicklungsabsichten mitberücksichtigt. Mit dem Zukunftsbild wurden neben der Fernwirkung auch die räumlichen Dimensionen im Strassenraum mittels Arbeitsmodell, Prinzipskizzen und Strassenquerschnitten überprüft. Die zusätzlichen Kapazitäten, welche sich durch das Zukunftsbild 2035 ergeben, werden durch eine Schätzung der Geschossflächen beziffert.



Zukunftsbild 2035 (Stand 8. Februar 2021)



Schematische Ansicht von Westen zeigt die Höhenentwicklung von Aussen nach Innen zum Bahnhof

Die durch die präzise Setzung der Hochhausstandorte entstandene Fernwirkung wurde durch die Darstellung der Silhouette überprüft. Daraus wird eine gegenläufige Wellenbewegung zwischen der Höhenentwicklung des Terrains und der Gebäude erkennbar. Im Bereich des ESP Bahnhof erreichen die Hochhäuser mit einer Höhe von bis zu 50 m ihr Maximum. Vom ESP aus reduzieren sich die Gebäudehöhen bis zum Randbereich des Zentrums.



Akzent Bahnhofplatz



Sichtbeziehung Viehmarktplatz



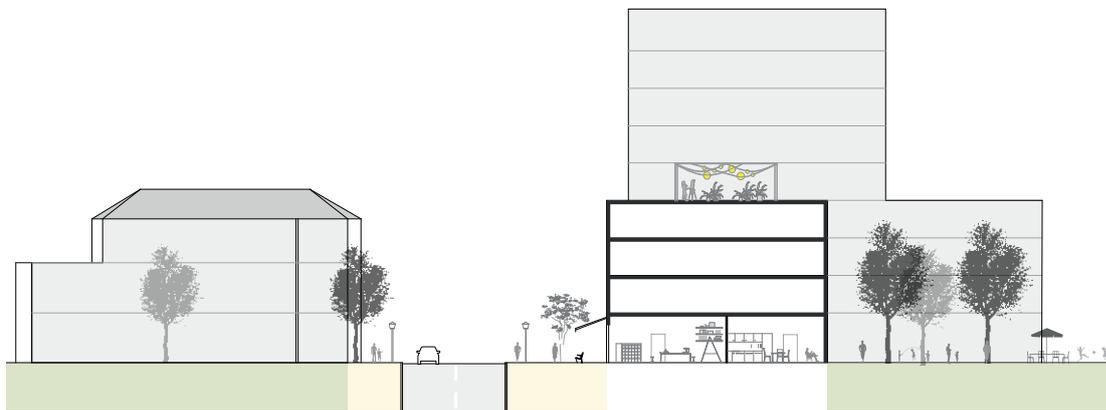
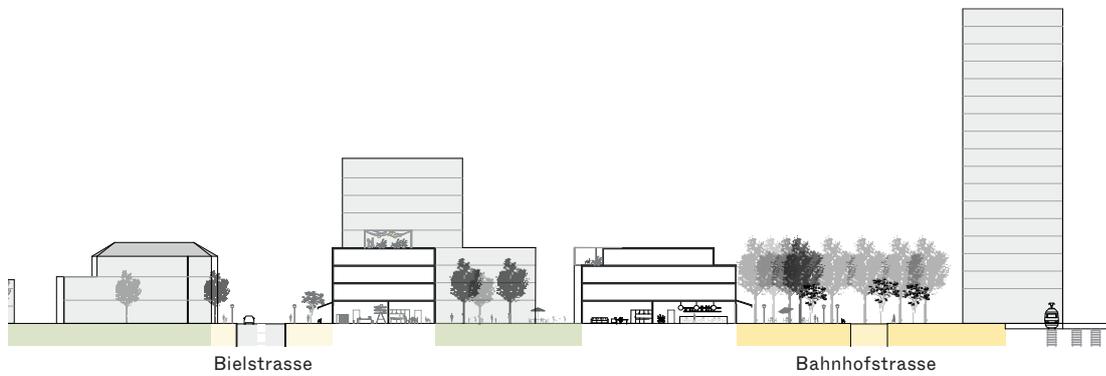
Betonung Querungstelle



Höhenentwicklung vom Bahnhofgebiet

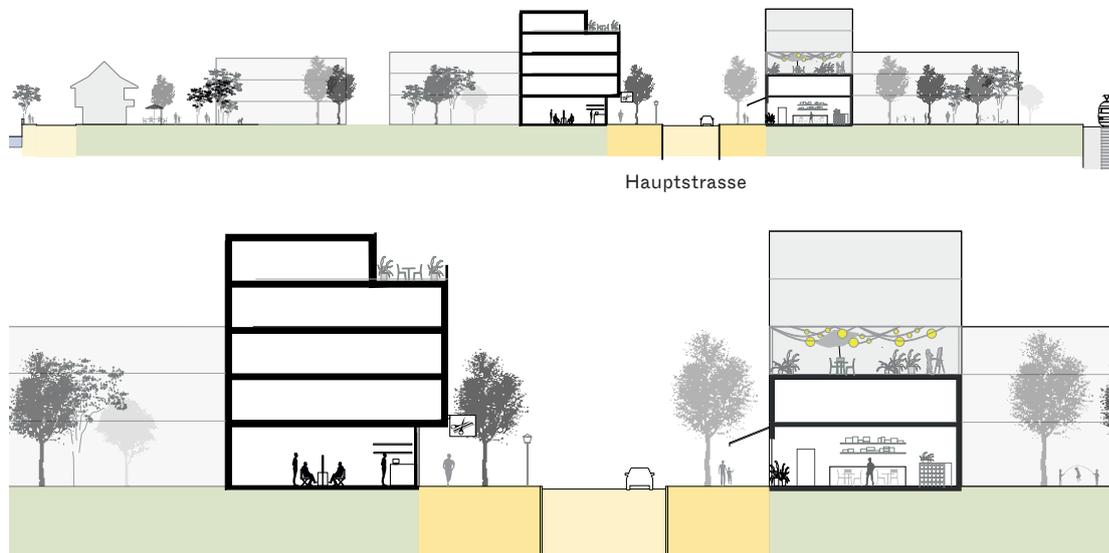


Rhythmisierung Hauptstrasse



Schnitt A: Schematischer Schnitt quer zur Bielstrasse auf der Höhe des Bahnhofplatzes

Der Querschnitt A veranschaulicht östlich der Bielstrasse (ESP Bahnhofgebiet) die Innenentwicklung mit der Tendenz der Entwicklung in die Höhe. Westlich der Bielstrasse wird an der bestehenden Bebauungsstruktur und Massstäblichkeit festgehalten, wobei eine massvolle Innenentwicklung denkbar ist. Wie im Querschnitt ersichtlich wird, entsteht daraus ein asymmetrischer Strassenquerschnitt.



Schnitt B: Schematischer Schnitt quer zur Hauptstrasse

Die Innenentwicklung entlang der Hauptstrasse geschieht gegenüber der Entwicklung im ESP Bahnhofgebiet in einem reduzierten Masse. Mit einzelnen hohen Häusern, welche als Akzente in Erscheinung treten, wird eine Rhythmisierung des Strassenraumes angestrebt.

#### 4.4 Anordnungsprinzip Hochhäuser und hohe Häuser

Aufbauend auf der Logik des entwickelten Leitplans mit dem städtischen Grundgerüst und dem grünen Quartiernetz sowie dem Entwurf des Zukunftsbildes wurden Eignungsstandorte für hohe Häuser und Hochhäuser bezeichnet. Je nach Anordnung im Stadtraum übernehmen diese Eignungsstandorte differenzierte Funktionen (Orientierungs-, Markierungs- und Verdichtungs-funktion). Für die unterschiedlichen Standorte wurden deshalb Anordnungsprinzipien definiert. Die Beurteilungskriterien für Hochhäuser und hohe Häuser an den Eignungsstandorten werden im Leitplan auf einzelnen Merkblättern beschrieben.



Übersicht der Standorte von Hochhäusern und hohen Häusern im Perimeter des Städtebaulichen Richtplans Zentrum

Insgesamt wurden aufgrund der unterschiedlichen Funktionen welche die Hochhäuser/hohen Häuser im Stadtgefüge einnehmen drei Kategorien festgelegt. Diese werden nachfolgende beschrieben:

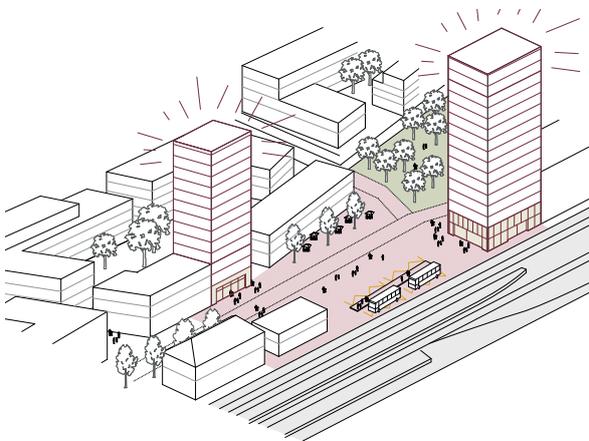
#### 4.4.1 Hochhäuser zur Betonung des Regionalzentrums

Lyss wird im kantonalen Richtplan als regionales Zentrum kategorisiert und weist im Bahnhofsgelände einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP Bahnhofgebiet) auf. Dementsprechend übernimmt das Zentrum von Lyss regionale Funktionen und wirkt als regionaler Anziehungspunkt. Damit diese regionale Zentrumsfunktion auch ortsbaulich in Erscheinung tritt, sollen an ausgewählten Standorten Akzente in der Höhenentwicklung entstehen.

Die Hochhäuser im ESP Bahnhofgebiet sollen neben der Markierung und Stärkung des Zentrums auch eine bauliche Verdichtung an Standorten mit optimaler öV-Anbindung ermöglichen. Mehrere Hochhäuser sollen durch eine koordinierte Höhenentwicklung als Ensemble in Erscheinung treten und die umliegenden Freiräume aufwerten. Das Erdgeschoss soll dabei eine publikumsorientierte Nutzung aufweisen und den öffentlichen Raum durch direkte Zugänge beleben. Die Hochhäuser im ESP Bahnhofgebiet sollen eine maximale Höhe von 50 m (16 Vollgeschosse) aufweisen und somit den höchsten baulichen Akzent im Ortsgefüge darstellen.

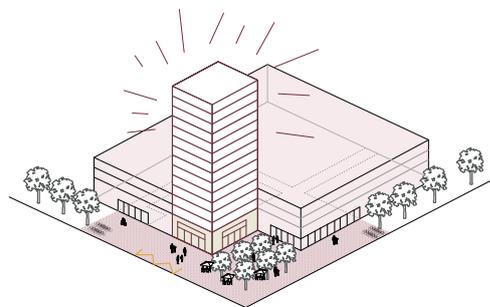
Zur Markierung einer übergeordneten Sockel-Nutzung, wie beispielsweise eines Einkaufszentrums, wird die Kategorie Hochhaus bei regionalen Nutzungen vorgeschlagen. Diese Hochhaus-Kategorie zeichnet sich durch eine optimale öV-Anbindung und eine publikumsorientierte Nutzung im Erdgeschoss aus, welche auf den öffentlichen Freiraum ausgerichtet ist.

Die Hochhäuser zur Markierung von reg. Nutzungen wie sollen eine Höhe von 40-45 m (bis 13 VG) aufweisen und sich so den Hochhäuser des ESP Bahnhofgebiets unterordnen.



**Hochhaus im ESP Bahnhof**

Höhe: bis 50 m  
Geschosse: bis 16 VG



**Hochhaus bei regionalen Nutzungen (EKZ)**

Höhe: 40 - 45 m  
Geschosse: bis 13 VG

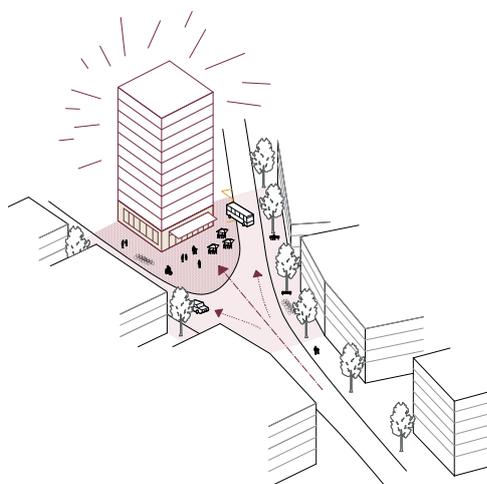
#### 4.4.2 Hohe Häuser im Stadtnetz

Das städtische Rückgrat, bestehend aus Haupt- und Bielstrasse und dem Markt- und Viehmarktplatz, ist Träger des städtischen Lebens in Lyss und übernimmt wichtige kommunale Funktionen. Um dieses Rückgrat zu stärken werden an strategischen Orten, wichtigen Kreuzungen und Sichtachsen Standorte für hohe Häuser mit Identifikations- und Orientierungsfunktion festgelegt.

Die hohen Häuser an Kreuzungstellen sollen nebst der Orientierungsfunktion auch eine punktuelle Verdichtung an zentraler Lage mit optimaler öV-Anbindung übernehmen. Dabei soll das Erdgeschoss gewerblich genutzt und auf den Strassenraum ausgerichtet werden. Der öffentlich nutzbare Vorbereich bildet dabei eine Erweiterung des städtischen Rückgrats und soll dementsprechend als öffentlich zugängliche Fläche gestaltet werden.

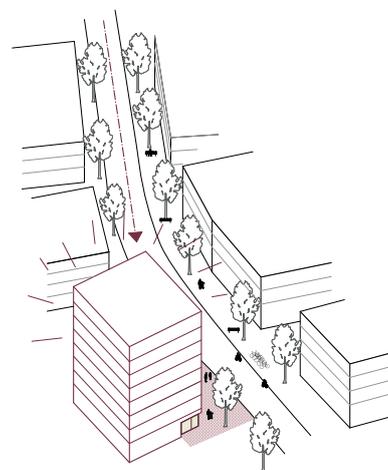
Die Haupt- und Bielstrasse in Lyss weist aufgrund historischer Gegebenheiten leichte Richtungsänderungen in ihrem Verlauf auf. Dies hat zur Folge, dass einzelne Gebäude in der Verlängerung der Sichtachse der Haupt- bzw. Bielstrasse eine wichtige Identitäts- und Orientierungsfunktion erhalten. Diese hohen Häuser in Sichtlage unterscheiden sich in ihren Merkmalen nur marginal von jenen an den Kreuzungsstellen. Sie weisen ebenfalls publikumorientierte Erdgeschoss-Nutzungen mit einer Ausrichtung auf den Strassenraum, sowie eine öffentlich nutzbare Vorzone auf. Zusätzlich übernehmen die hohen Häuser in Sichtlage die Funktion einer Rhythmisierung und Abschnittsbildung der Hauptachse.

Die hohen Häuser an den Kreuzungsstellen und jene an Sichtlagen sollen eine max. Höhe von 30 m aufweisen, was ungefähr 9 Vollgeschossen entspricht.



**Hohe Häuser an Kreuzungsstellen**

Höhe: bis 30 m  
Geschosse: ca. 9 VG



**Hohe Häuser in Sichtachse**

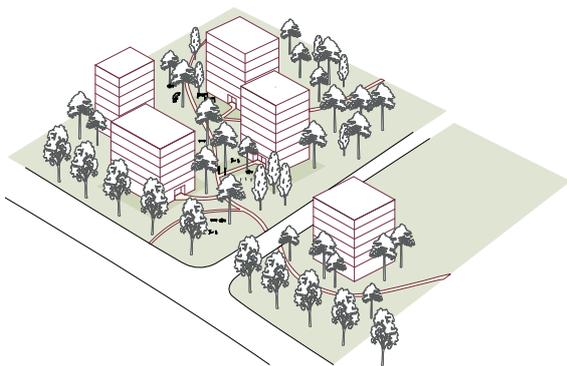
Höhe: bis 30 m  
Geschosse: ca. 9 VG

#### 4.4.3 Hohe Häuser im grünen Quartiernetz

Nebst dem Stadtnetz verfügt die Gemeinde Lyss auch über ein wichtiges feinmaschiges Verbindungswegenetz in den Quartieren ausserhalb des Zentrumsbereiches. Wichtig erscheint, dass auch diese Quartiere die Möglichkeit einer angemessenen verdichteten Bauweise in die Höhe, bei gleichzeitiger Wahrung des grünen Quartiercharakters, erhalten.

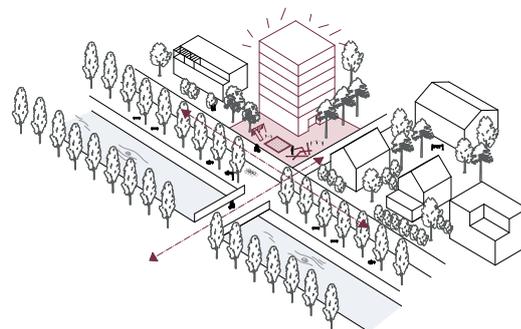
In den 70er- und 80er Jahren entstanden in Lyss mehrere Ensembles hoher Häuser, welche in eine parkartige Umgebung eingebettet wurden. Dieser Typus soll in Lyss auch weiterhin seine Fortsetzung finden. Um eine verdichtete Bauweise in einem qualitativen Wohnumfeld zu erreichen sollen die Lage, Höhe und Gestaltung von hohen Häusern im Ensemble aufeinander und die Umgebung abgestimmt werden. Die umgebenden Grünflächen sollen dabei als gemeinschaftliche Parkanlagen mit öffentlicher Durchwegung und hohen Bäumen ausgestaltet werden, so dass sich das Ensemble gut in die Umgebung einfügt. Die Höhe der Ensemble-Bauten soll dabei 20 m (ca. 6 Vollgeschosse) nicht überschreiten.

Der zweite Typus von hohen Häusern im grünen Quartiernetz soll eine Markierungsfunktion für Brücken oder Bahnüber-/unterführungen übernehmen und erhält somit eine wichtige Orientierungsfunktion auf Quartierebene. Die hohen Häuser als „Brückenköpfe“ sind auf das öffentliche Wegnetz ausgerichtet und weisen im Erdgeschoss Quartierfunktionen (z.B. Kita) oder Wohnnebennutzungen (Lobby) auf. Der Vorbereich soll dabei als Quartiertreffpunkt (z.B. Spielplatz) ausgestaltet werden. Die Höhe der „Brückenköpfe“ soll max. 30 m (ca. 9 VG) betragen.



**Ensemble hoher Häuser**

Höhe: bis 20 m  
Geschosse: ca. 6 VG



**Hohes Haus als „Brückenkopf“**

Höhe: bis 30 m  
Geschosse: ca. 9 VG