

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 21. August 2023 jb

## **Entwicklung Areal Sternenmatt (Parzelle Nr. 4262) in Worb; Zone mit Planungspflicht K10: Genehmigung**

Sitzung Nr. 15	Datum 21.08.2023	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer 32200	Archivnummer 31/0/0
-------------------	---------------------	------------	----------------	--------------------------	------------------------

### **1. Ausgangslage**

Der Gasthof Sternen ist identitätsstiftend für die Gemeinde Worb und bildet mit dem dazugehörigen Areal einen wichtigen städtebaulichen Baustein im Zentrum. Die Halter AG, die Grundeigentümerin der Fläche, möchte ihre Landreserven in Wert setzen, indem das vorhandene Entwicklungspotenzial auf dem Areal hinter dem Gasthof genutzt wird, um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Der Gasthof Sternen wird in Zukunft weitergeführt.

In einem Studienauftrag wurden die Bebauungsmuster für Wohnbauten unter Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und landschaftlichen Qualität ausgelotet. Das Verfahren zeigte auf, wie ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt mit hoher Dichte realisiert werden kann. Dies unter Berücksichtigung des historischen Bestandes.

Aufgrund des Studienauftrags wurde durch die Kast Kaeppli Architekten GmbH ein Referenzkonzept erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage und ist integraler Bestandteil der Zone mit Planungspflicht und der darauf basierenden Überbauungsordnung K10 "Sternenmatt, Worb". Mit den neuen Planungsinstrumenten werden die Ergebnisse des Studienauftrags grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die öffentliche Auflage der Planung erfolgte vom 20. Oktober bis am 18. November 2022. Es gingen 27 Einsprachen ein. 5 davon konnten bereinigt werden. Aufgrund der Einsprachen wurden das Referenzkonzept und die Planungsinstrumente umfassend überarbeitet. Das Nutzungsmass und der Fussabdruck der Überbauung wurden zugunsten der Gesamtwirkung reduziert. Der Gemeindespielplatz hat dadurch an Fläche und Qualität zugelegt. Die Worber Planungsbehörde ist einhellig der Meinung, dass das Gesamtkonzept dadurch nochmals an Qualität gewonnen hat und die Verträglichkeit, insbesondere aus Sicht des Sportzentrums, massgeblich verbessert werden konnte. Die geänderten Inhalte müssen nach dem Beschluss durch die Gemeinde erneut öffentlich aufgelegt werden.

Es darf auf das beiliegende Genehmigungsdossier verwiesen werden. Der Gemeinderat hat die Überbauungsordnung K10 "Sternenmatt, Worb", vorbehältlich der Genehmigung der beantragten Anpassung der Nutzungsplanung "Zone mit Planungspflicht K10, Sternenmatt, Worb", bereits in eigener Kompetenz genehmigt.

### **2. Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch das Vorhaben keine direkten Kosten. Für die entstehenden Planungsmehrwerte hat die Halter AG gemäss dem kommunalen Reglement einen Ausgleich zu entrichten. Die Abschätzung der Planungsmehrwerte erfolgt durch unabhängige Gutachter. Nach der Realisierung wird die Gemeinde für den Betrieb des Gemeindespielplatzes verantwortlich sein. Die dafür anfallenden Kosten werden auf rund 10'000 Franken im Jahr geschätzt.

### **3. Vereinbarkeit mit Legislaturzielen**

Die Vereinbarkeit ist gegeben.

#### **4. Antrag und Beschluss**

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 47 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeverfassung vom 13. Juni 1999 folgenden

Beschluss:

1. Die Anpassung der Nutzungsplanung "Zone mit Planungspflicht K10, Sternenmatt, Worb" vom 21. Juni 2023 wird genehmigt.
2. Vorbehalten bleiben
  - eine fakultative Volksabstimmung gemäss Art. 33
  - ein Volksvorschlag gemäss Art. 35 der Verfassung der Einwohnergemeinde Worb vom 13. Juni 1999.
3. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller  
Gemeindepräsident



Christian Reusser  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Genehmigungsdossier ZPP K10