

Erteilung des Baurechts für die Überbauung des Hofmatt-Areals

Das im Zentrum von Worb gelegene Hofmatt-Areal wird heute als Parkplatz genutzt. Die Gemeinde ist seit einiger Zeit bestrebt, eine bessere Nutzung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sind eine städtebauliche Analyse und ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden. Auf diesen Grundlagen wurde die baurechtliche Grundordnung überarbeitet und von den Stimmberechtigten am 17. Mai 2009 genehmigt.

Im nächsten Schritt soll nun ein Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Das Ziel ist es, das qualitativ hochstehende Projekt in seiner Realisierung sicher zu stellen und für die Gemeinde Worb eine optimierte Gesamtlösung inklusive einem guten Baurechtszins zu erreichen. Der zu erwartende Baurechtszins liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Mit dem vorliegenden Geschäft sollen die Stimmberechtigten dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen, dem Unternehmen mit dem überzeugendsten Angebot das Baurecht erteilen zu können.

1. Ausgangslage

Das unbebaute Hofmatt-Areal wird heute lediglich als Parkplatz genutzt. Weil seine Lage sehr attraktiv ist, möchte es die Gemeinde Worb besser nutzen. Eine städtebauliche Analyse und ein Architekturwettbewerb haben gezeigt, dass es sich für eine Überbauung mit Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben eignen würde. Die baurechtliche Grundordnung dieses Areals wurde deshalb angepasst und von den Stimmberechtigten am 17. Mai 2009 genehmigt.

2. Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde aufgezeigt, wie das Hofmatt-Areal überbaut werden könnte. Die Vorgabe war, dass auch in Zukunft 198 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

Gewonnen hat den Wettbewerb das Projekt „3-Klang“ der Campanile & Michetti/Feissli & Gerber Architekten in Bern. Das Projekt geht stark von der lockeren Bebauung des Dorfes aus, die im Kontrast zu den Grossvolumen der Sportanlagen und der Migros steht. Drei markante Gebäude bilden ein Ensemble und schaffen so einen Platz, welcher – mit der Anordnung von Ladennutzungen im Erdgeschoss – zu einem interessanten öffentlichen Raum wird. Dadurch bleibt die Überbauung durchlässig und schafft einen Bezug zwischen dem Dorfzentrum und den Sportanlagen.

Die drei Gebäude sind unterteilt in ein Sockelgeschoss mit den publikumsorientierten Nutzungen. Darüber liegen drei Wohngeschosse mit insgesamt 36 Wohnungen. Im Untergeschoss sind die Verkaufsflächen der ALDI Suisse AG vorgesehen. Die Parkierung ist ober- wie auch unterirdisch angeordnet. Der Zugang zu den Sportanlagen erfolgt für den Langsamverkehr entweder entlang des Schwimmbades oder über den neuen Platz.

Die Berechnungen zeigen, dass aus diesem Projekt eine angemessene Rendite, ein realistischer Landwert und bezahlbare Wohnungen resultieren. Insbesondere ist das möglich, weil ALDI Suisse AG die Kosten für die Erstellung der 198 öffentlichen Parkplätze sowie für die zusätzlichen Ladenparkplätze bis zu einer Gesamtsumme von 5,0 Mio. Franken übernimmt.



Fotomontage des Projekts „3-Klang“

3. Planungsvereinbarung

Die Gemeinde war von Anfang an bestrebt, für das Hofmatt-Areal nicht nur eine Planung vorzunehmen, sondern auch die rasche Realisierung eines guten Projekts sicherzustellen. Es gelang ihr, fünf Unternehmen für die Überbauung des Areals zu gewinnen. Es sind dies

- die Marazzi AG
- die Frutiger AG
- die Baumag AG
- die Marti AG
- und die IG Hofmatt, ein Zusammenschluss von Worber Unternehmen.

In einer Planungsvereinbarung bewerben sich die fünf Unternehmen um das Baurecht zur Realisierung des Siegerprojekts aus dem Architekturwettbewerb. Dasjenige Unternehmen mit dem besten Angebot erhält von der Gemeinde den Zuschlag. Jeder Vertragspartner hat sich mit CHF 50'000.00 an den Planungskosten beteiligt und konnte im Gegenzug bei der Beurteilung des Architekturwettbewerbs mitwirken.

Jeder Unternehmer soll beim nun anstehenden Wettbewerb zur Realisierung des Projekts „3-Klang“ die gleichen Chancen haben. Darum wurde in der Planungsvereinbarung festgelegt, dass der Wettbewerb erst in Angriff genommen wird, wenn der Gemeinderat von den Stimmberechtigten ermächtigt wird, für das Hofmatt-Areal das Baurecht einzuräumen.

Jährlich wiederkehrende Beiträge von mehr als 200'000 Franken liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Weil der zu erwartende Baurechtszins für das Hofmatt-Areal über dieser Grenze liegt, müssen die Stimmberechtigten ihre Kompetenz an den Gemeinderat übertragen, damit dieser die Planungsvereinbarung einhalten kann.

4. Investorenwettbewerb

Sobald die Stimmberechtigten dem Gemeinderat die Kompetenz übertragen haben, wird ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Den Zuschlag erhält dasjenige Unternehmen, das das beste Angebot unterbreitet. Die Angebote müssen den Baurechtszins, einen Realisierungsplan, ein umsetzbares Verkaufsdispositiv und Angaben zu den Gesamtkosten beziehungsweise zu den Stockwerkeigentums- beziehungsweise Mietkosten enthalten. Weiter muss das Unternehmen den Nachweis erbringen, dass eine Trägerschaft das Projekt realisieren kann.

Der Sieger des Wettbewerbs schliesst mit der ALDI Suisse AG einen entsprechenden Vertrag ab und erstattet den unterlegenen Unternehmen die geleisteten Planungskostenbeiträge zurück.

5. Antrag und Beschluss

Der Grosse Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten mit 34 zu 0 Stimmen den Antrag, in Anwendung von Art. 27 Abs. 1 Bst. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Worb den folgenden

Beschluss

zu fassen:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, für den Bereich Käserei-Kreisel, Hofmatt (Zone mit Planungspflicht ZPP N14), das Baurecht in Eigenkompetenz zu erteilen.
2. Die Ausführung dieses Beschlusses ist Sache des Gemeinderates.

Worb, 14. Oktober 2009

Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident:
Harry Suter

Der Sekretär:
Christian Reusser