

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 1. März 2021

"Grünzone Sternenmatt bleibt grün", Motion der SP+Grüne-Fraktion: Stellungnahme zur Frage der Erheblicherklärung zur Frage der Erheblicherklärung

Sitzung Nr. 5	Datum 01.03.2021	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 33438	Archivnummer 31/0/0
------------------	---------------------	------------	-----------------	--------------------------	------------------------

1. Ausgangslage

Es darf auf die beiliegende Motion verwiesen werden.

2. Stellungnahme

Der Gemeinderat will die Sternenmatt gemeinsam mit der Halter AG entwickeln. Bereits im Herbst 2019 haben dies beide Parteien in einer Absichtserklärung bekräftigt. Im Juni 2020 haben die Halter AG und der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde schliesslich eine Planungsvereinbarung abgeschlossen und damit das gemeinsame Vorgehen und die einzelnen Planungsschritte vereinbart.

Bei Arealentwicklungen sind eine Vielzahl von verschiedenen, teilweise divergierende Interessen zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen. Einem guten Konzept muss es gelingen, möglichst viele Anliegen möglichst gut zu befriedigen.

Aufgrund der Revision des Raumplanungsrechts auf eidgenössischer Ebene ist der Druck auf die bestehenden Bauzonen in den letzten Jahren stark gestiegen. Neue Einzonungen von Bauland sind fast nicht mehr möglich. Die bestehenden Baulandreserven müssen daher möglichst effizient genutzt werden, denn nur hier kann der grosse Bedarf an zusätzlichem Wohn- und Arbeitsraum befriedigt werden. Als Folge dieses Drucks nach mehr baulicher Dichte haben auch die immer knapper werdenden Aussenräume als Begegnungs- und Aufenthaltsorte in den Bauzonen enorm an Bedeutung gewonnen und sind ein zentraler Bestandteil einer nachhaltigen und qualitätsvollen Ortsentwicklung geworden.

Der erste Planungsschritt hin zur Klärung einer möglichen Entwicklung auf der Sternenmatt war der Studienauftrag nach SIA 143, welcher im letzten August gestartet und im Januar 2021 abgeschlossen wurde. Ziel des durchgeführten Studienauftrags war es, anhand von fünf konkurrierenden Konzepten aufzuzeigen, wie qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht und dabei die Identität des Ortes mit dem historischen Gasthof gestärkt und naturnah gestaltete werden könnte. Die Entwürfe sollten zusätzlich ein ortsbildverträgliches Nutzungsmass sowie eine möglichst optimale Marktfähigkeit erzielen.

Der Entwurf des Siegerteams Kast Kaeppli überzeugte das Beurteilungsgremium durch die stringente Herleitung eines ortstypischen städtebaulichen Musters für Worb und dessen feinfühlig architektonische Umsetzung. Das Restaurant Sternen wird als in die Siedlung integrierter Ort verstanden. Durch die Anordnung des Gemeindespielplatzes entsteht eine räumliche Vernetzung und diese konzentriert die Begegnungen aus dem Dorf und der Siedlung, was dem Entwurf Kraft verleiht.

Durch die vorgeschlagene Bebauung werden vielfältige, interessante, unterschiedlich dimensionierte und attraktive Aussenräume geschaffen, die zur Aneignung einladen. Das Projekt reduziert die versiegelten Flächen im Aussenraum weitgehend. Durch die aussenliegende Erschliessung über Zugangshöfe bleibt der Innenraum als Grünraum nutzbar.

Die Halter AG beabsichtigt das Siegerteam mit der Überarbeitung ihres Entwurfes gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu beauftragen. Das daraus resultierende wegleitende Richtprojekt soll als

Grundlage für die Erarbeitung der Planungsinstrumente (voraussichtlich Zone mit Planungspflicht ZPP/Überbauungsordnung) dienen.

Das in der vorliegenden Motion geäußerte Anliegen, in der heutigen Grünzone einen qualitätsvollen öffentlichen Spiel- und Begegnungsort zu schaffen und dabei die Identität des Gasthofs Sternen zu stärken ist nach Beurteilung des Gemeinderates deckungsgleich mit den Zielen der Planungsbehörde und der Halter AG. So war die Integration eines Gemeindespielplatzes denn auch eine von vielen Vorgaben an die Planerteams des Studienauftrages nach SIA 143 und somit Teil deren Auftrages.

Aktuell geht der Gemeinderat davon aus, dass eine Zone mit Planungspflicht ZPP und eine Überbauungsordnung die geeigneten Instrumente sind, um die gewünschten Nutzungen im allgemeinen und die öffentlichen Nutzungen im speziellen, auf der Sternenmatt planungsrechtlich zu sichern. Da sich in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von rechtlichen Fragen stellen, welche erst in der weiteren Planung geklärt werden können, kann heute noch nicht beurteilt werden, ob allenfalls die Schaffung einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) die bessere Wahl wäre. Die Planungsbehörde wird dies im Rahmen der weiteren Planung jedoch ohnehin prüfen.

Damit dieses Vorgehen möglich ist, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, die Motion in ein Postulat umzuwandeln und als erheblich zu erklären.

3. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 50 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2000 folgenden

Beschluss:

Die Motion der SP+Grüne-Fraktion mit dem Titel "Grünzone Sternenmatt bleibt grün" wird in ein Postulat umgewandelt und als erheblich erklärt.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Motion



5.11.2020

Gemeindeverwaltung Worb Präsidialabteilung	
E	- 6. NOV. 2020
Akten-Nr. <u>31</u> / <u>0</u> / <u>0</u>	

Dringliche Motion

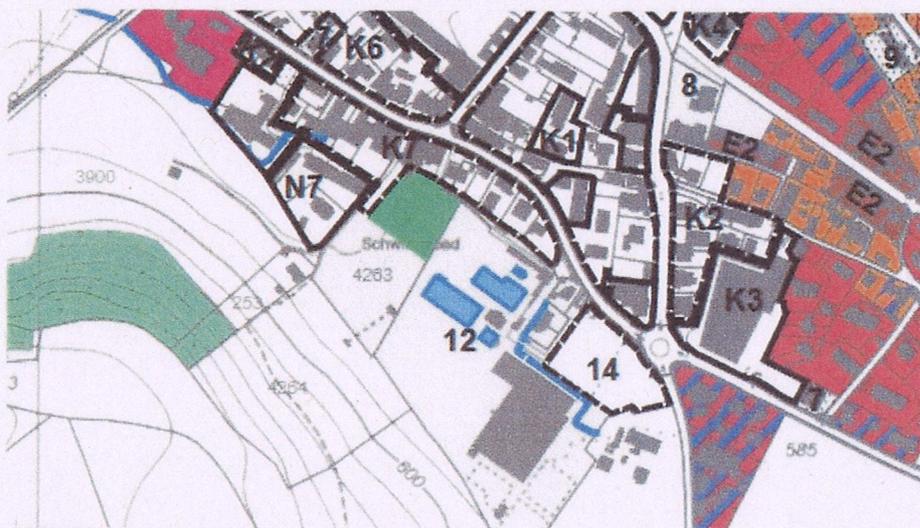
Grünzone Sternenmatt bleibt grün

Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der geplanten Änderung der Überbauungsordnung in der Sternenmatt die bestehende Grünzone als ZöN zu erhalten und als Spiel- und Begegnungsort zu gestalten.

Begründung

Die Zürcher Halter AG hat mit einem Kaufvertrag den Gasthof Sternen und die angrenzende Sternenmatt übernommen. Auf dieser will sie Wohnhäuser bauen. Die Sternenmatt ist ein zentraler Ort und beinhaltet die einzige Grünzone von Worb (siehe Ausschnitt aus dem aktuellen Zonenplan unten). Diese wertvolle Fläche ist wichtig und für die öffentliche Nutzung zu erhalten. Gemäss Artikel 79 BauG gliedern Grünzonen die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten.

Diese wichtigen Funktionen sind zu erhalten. Durch eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Nutzung, ist eine Gestaltung als Spiel- und Begegnungsort zu ermöglichen. Die Qualität als Begegnungsraum und die Identität des Gasthofs Sternen sollen dabei gestärkt werden.



	ZON Zonen für öffentliche Nutzungen Nrn. 1-27
	SchZ Schlosszone
	GrZ Grünzone
SPEZIELLE ORDNUNGEN	
	UO bestehende Überbauungsordnung
	ZPP Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 92ff BauG

J. B. Müller
J. Klumpke