

Änderung ZPP K9 «Areal Braui Worb»

Bericht zur Mitwirkung

Januar 2026

Impressum

Gemeinde Worb

Auftraggeber: Brewder Immobilien AG, Brauereiweg 3, 3075 Worb

Auftragnehmer: georegio ag, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf, info@georegio.ch, T 034 423 56 38

Version	Datum	Inhalt
1.0	26.01.2026	Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben	4
3	Auswertung der Mitwirkungseingaben	5
3.1	Generelle Einschätzung	5
3.2	Richtprojekt, Mass der Nutzung, Baugestaltung	5
3.3	Energie, Erschliessung und Parkierung, Immissionen	9
3.4	Aussenräume	11
4	Fazit	12
Anhang	Originale Mitwirkungseingaben	13

1 Einleitung

Das öffentliche Informations- und Mitwirkungsverfahren zur Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP K9 «Areal Braui Worb» fand zwischen dem 6. November und dem 8. Dezember 2025 statt. Die Publikation erfolgte im Anzeiger Konolfingen vom 6. Und 13. November. Ebenfalls wurde in der Worber Post und auf der Gemeindeforum Website darüber informiert. Das Mitwirkungsossier lag während der obigen Frist auf der Gemeindeverwaltung auf und wurde dort rege konsultiert.

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Änderung der ZPP K9). Nur zur Information wurde auch die Überbauungsordnung zur ZPP K9 «Areal Braui Worb» aufgelegt und auf der Website aufgeschaltet.

Die Mitwirkungseingaben zeichnen insgesamt ein positives Stimmungsbild. Die sorgfältige Planung, die gute Dokumentation sowie der umsichtige Einbezug der Bevölkerung werden ausdrücklich gewürdigt. Die Mitwirkenden haben insbesondere das architektonische Konzept (Gebäudesetzung, Geschosse, Dichte, Abstände) sowie die Zufahrt der Einstellhalle über den Bühliweg bewegt. Beide Aspekte wurden im Workshopverfahren mit den beteiligten Fachexperten aus den Gebieten Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und Verkehr intensiv diskutiert und die Begleitgruppe kam zum Schluss, dass mit dem vorliegenden Vorschlag die jeweils beste Lösung gefunden wurde.

Inhaltlich beziehen sich die Stellungnahmen nur in begrenztem Umfang auf die zur Mitwirkung aufgelegte Änderung des Baureglements beziehungsweise die Zone mit Planungspflicht. Der überwiegende Teil der Anregungen und Fragen betrifft das Richtprojekt und die Überbauungsordnung, welche den Mitwirkungsakten informativ beigelegt waren. Eingegangene Bemerkungen und Fragen, die das Richtprojekt oder die Überbauungsordnung und nicht die ZPP betreffen, werden im vorliegenden Bericht ebenfalls behandelt.

Die Eingaben zeigen ein grosses Interesse an der konkreten Ausgestaltung des Projekts und liefern wertvolle Hinweise für die weiteren Planungsschritte, ohne die grundsätzliche planerische Zielsetzung in Frage zu stellen.

Im Bericht zur Mitwirkung sind alle Mitwirkungseingaben zusammengefasst. Dazu wird jeweils die Rückmeldung des Gemeinderats festgehalten. Die Mitwirkungseingaben werden dabei nicht im Originalwortlaut wiedergegeben, dieser kann im Anhang des Berichts konsultiert werden.

2 Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben

Nr.	Name	Adresse
1	Urs Burkhard	Lindhaldenstrasse 69, 3076 Worb
2	Beat Gautschy und Chantal Brock	Weststrasse 23, 3005 Bern
3	Magdalena Künzler	Enggisteinstrasse 17, 3076 Worb

3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

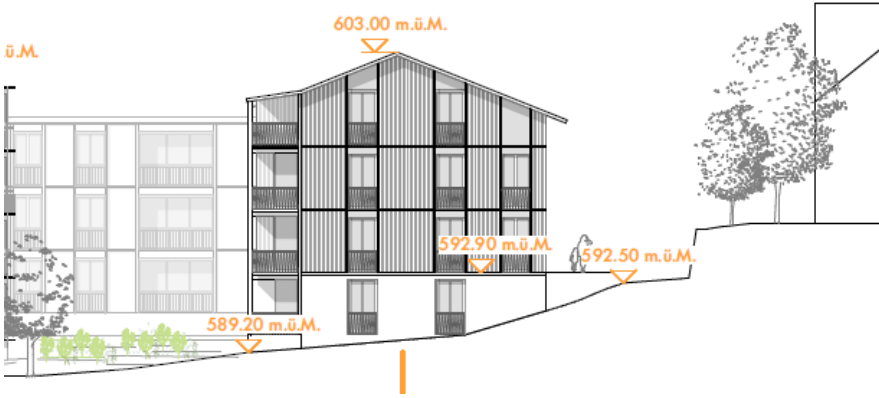
Die Eingaben werden thematisch geordnet in Kurzform wiedergegeben und mit der Rückmeldung des Gemeinderats ergänzt. Die Zahlen in der Spalte «Nr.» beziehen sich auf die Liste der schriftlichen Mitwirkungseingaben.

3.1 Generelle Einschätzung

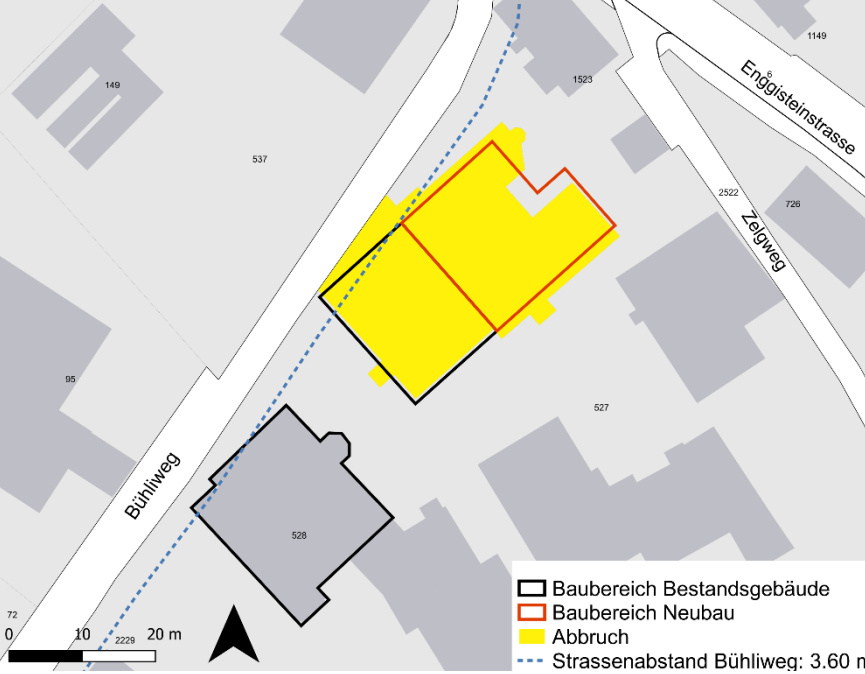
Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
1, 2	<ul style="list-style-type: none"> Insgesamt stimmige Planung. Sorgfältige Auseinandersetzung und Dokumentation. 	Der Gemeinderat bedankt sich für die positive Einschätzung und Rückmeldung.	Keine Anpassung.
2	<ul style="list-style-type: none"> Dank für die offene Kommunikation. 	Der Gemeinderat bedankt sich für die positive Einschätzung und Rückmeldung.	Keine Anpassung.

3.2 Richtprojekt, Mass der Nutzung, Baugestaltung


Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
2	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl geplante Wohnungen wird als sehr hoch für das Areal eingeschätzt. Vorgabe eines Anteils sozialen Wohnungsbaus diskutieren, sofern mehr als 50 Wohnungen realisiert werden. 	<p>Die ZPP (Art 17 Baureglement) sieht folgendes vor: Haushälterische Nutzung des Bodens, das Erstellen einer Überbauung mit hoher Wohnqualität, gemeinschaftlichen Anlagen und ausgewogener sozialer Durchmischung.</p> <p>Der Grundeigentümerin und der Gemeinde ist dies ein grosses Anliegen. Das Richtprojekt legt hierzu den Grundstein, indem einerseits eine gute Mischung zwischen Wohnungen in bestehenden Gebäuden und Neubauten angeboten werden kann, welche sich für unterschiedliche Grundrissformen anbieten und in denen auch unterschiedliche Preisniveaus von Wohnungen entstehen können. Die genaue Anzahl, Grösse und Preisklasse der Wohnungen steht noch nicht fest, das Richtprojekt liefert dazu einzig erste Anhaltspunkte und eine Grössenordnung der Wohnungszahl. Die Grundeigentümerin beabsichtigt Stand heute, die Liegenschaften zu behalten und zu vermieten, die Typologien werden anlässlich der Erarbeitung des Bauprojektes über eine aktualisierte Marktanalyse definiert.</p>	Keine Anpassung

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
		<p>Die Festlegung eines Anteils sozialen Wohnungsbaus, ein festgelegter Anteil preisgünstiger Wohnungen wurde in den Kommissionen diskutiert, aufgrund fehlender übergeordneter Grundlagen in der Gemeinde Worb, wurde darauf verzichtet. Der Planungsbehörde ist es ein grosses Anliegen, einen gesunde und nachhaltigen Wohnungsmix auf dem Areal im gegenseitigen Einvernehmen mit der Bauherrschaft zu erreichen.</p>	
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hanghaus soll zur besseren Integration hangseitig 2-geschossig, talseitig 3-geschossig mit Dachgeschoss ausgebildet werden. 	<p>Das Hanghaus weist gemäss Richtprojekt hangseitig zwei und talseitig drei Geschosse sowie ein Dachgeschoss auf. Das Dachgeschoss gilt baurechtlich als Vollgeschoss, weil die so genannte Kniestockhöhe höher ist als die gemäss Art. 2 Baureglement zulässigen 1.20 m. Diese Überschreitung besteht südseitig aufgrund des abgknickten Dachs der dort vorgesehenen Balkonschicht. Nordseitig tritt das Gebäude somit wie ein regulärer zweigeschossiger Bau in Erscheinung (vgl. Fassadenansicht unten).</p>  <p>Im durchgeführten Workshopverfahren wurde die Integration der Gebäude in die umliegende Bebauungsstruktur und das Worber Ortsbild intensiv diskutiert und als gut beurteilt. Die Volumensetzung und Körnung des Richtprojekts seien dem Ort angemessen und ergänzen die historische Struktur ortsbildverträglich.</p>	<p>Im Erläuterungsbericht, Kapitel 5.2 wurde eine Fussnote ergänzt, um die Geschosszahl des Hanghauses gemäss Richtprojekt zu präzisieren.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf die Aufstockung des Sudhauses. ▪ Die Holzverkleidete Aufstockung schadet dem industriellen Charakter. 	<p>Die Begleitgruppe des Workshopverfahrens kam zum Schluss, dass die Aufstockung «zurückhaltend, ruhig und prägnant gestaltet [ist] und [...] die Kraft [hat], das neue identitätsstiftende Wahrzeichen für das Areal zu werden.» (Schlussbericht, Kapitel 4.3). Mit der neuen Bebauung und Nutzung werden sich zwar Veränderungen im Charakter des Areals ergeben, der Gemeinderat ist aber dennoch überzeugt, dass das Richtprojekt die industrielle Geschichte und Identität des Areals geschickt weiterträgt und sich qualitativ nach innen entwickelt.</p>	Keine Anpassung.
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachweis einer guten Integration der Neubauten nicht nur arealintern, sondern v.a. auch gegenüber hangseitigen denkmalgeschützten Gebäuden, in Modell und Schnitten wünschenswert. 	<p>Die Integration in die Umgebung und die Berücksichtigung des denkmalpflegerisch wertvollen Umfeldes war ein wichtiges Anliegen im Workshopverfahren. Die kantonale Denkmalpflege nahm Einsitz in der Begleitgruppe und würdigt das Richtprojekt im Schlussbericht positiv (vgl. Kapitel 5.3.4, namentlich: «Die angemessene Volumensetzung und Körnung des Richtprojekts ergänzen die historische Struktur ortsbildverträglich und stärken die bestehenden Freiraumqualitäten.»). Der Bezug zu den umliegenden Gebäuden ist im Modell am besten ersichtlich, weshalb im Workshopverfahren intensiv mit diesem Mittel gearbeitet wurde. Ein Modellfoto ist im Schlussbericht enthalten.</p>	Keine Anpassung.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mangelnde Integration in den ländlichen Charakter Worbs, sehr hohe Ausnutzung. ▪ Geringe Wohnqualität durch Gebäudeabstände mit weniger als 6 m. 	<p>Durch die Lage im Dorfkern von Worb und die vorhandene, bereits relativ grossmassstäbliche industrielle Bebauung ist auf dem Braui-Areal eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte verträglich umsetzbar. Der industrielle Charakter mit teilweise geringen Gebäudeabständen ist ebenfalls Teil der Geschichte und Identität des Areals, das Spiel von Enge und Weite trägt zudem zu spannenden und potenziell sehr qualitativ vollen Aussenräumen bei. Die dichte Bauweise entspricht auch den Zielsetzungen des räumlichen Entwicklungskonzepts und des Richtplans Siedlung der Gemeinde Worb (Entwicklung nach innen). Die Überlegungen zu den Wohnungsgrundrissen im Richtprojekt zeigen, dass Qualität möglich ist und durch die Stellung der Bauten trotz der punktuell geringen Abstände eine sehr gute Belichtung der Wohnräume möglich ist.</p>	Keine Anpassung.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubauteil Brauihaus soll Strassenabstand wahren. ▪ Durch Reduktion Gebäudehöhe beim Neubau entfällt bei benachbarter Liegenschaft die übermässige Schatteneinwirkung. 	<p>Der Neubauteil des Brauihauses (Baubereich 1.2 gemäss Überbauungsordnung) hält den Strassenabstand (3.60 m, Art. 76 Baureglement) gegenüber dem Bühliweg ein. An der am nächsten gelegenen Südwestecke des Baubereichs beträgt der Abstand rund vier Meter (vgl. Abbildung unten).</p>	Keine Anpassung.

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
		 <p>Durch die Umnutzung des Areals weg von Industrie zu Wohnen werden die Immissionen für Anrainer abnehmen. Da die Gebäudevolumen am Bühliweg im Vergleich zum Bestand nicht zunehmen, fällt kein erhöhter Schattenwurf im Vergleich zum Bestand an.</p>	
3	<ul style="list-style-type: none"> In den Überbauungsvorschriften fehlen Vorschriften zu Geschosszahl und Dachgestaltung. 	<p>Das «architektonische Konzept mit Setzung, Volumetrie, Dachform und Typologie der Baukörper» ist gemäss Art. 4 der Überbauungsvorschriften ein konstituierendes Element des Richtprojekts. Das bedeutet, dass das Richtprojekt für diese Elemente, darunter auch Geschosszahl und Dachform, verbindlich erklärt wird. Eine zusätzliche Regelung in der Überbauungsordnung ist dadurch nicht notwendig.</p>	Keine Anpassung.

3.3 Energie, Erschliessung und Parkierung, Immissionen

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Welche Vergrösserung der Einstellhalle ist gegenüber dem Richtprojekt noch möglich (Anzahl Parkplätze)? 	<p>Die erwähnte mögliche Erweiterung der Einstellhalle gegenüber den 46 Parkplätzen im Richtprojekt ist in der untenstehenden Abbildung sichtbar (rot markiert; grösserer Plan im Richtprojekt vgl. Seite 18 der Überbauungsvorschriften). Möglich wären auf dieser Fläche vier zusätzliche Parkplätze.</p>  <p>Der im Überbauungsplan festgelegte «Bereich Einstellhalle» beinhaltet auch diese Erweiterungsmöglichkeit.</p>	<p>Kapitel 6.5.1 des Erläuterungsberichts wurde präzisiert.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellhallenzufahrt beeinträchtigt wichtige Rad- und Fussgänger Verbindung. ▪ Autoverkehr wird ins Quartier geführt. ▪ Möglichkeit einer anderen Zufahrt besteht, optimal wäre Schulhausstrasse. 	<p>Die Positionierung der Einstellhallenzufahrt ist das Resultat einer sorgfältigen Abwägung der Möglichkeiten im Rahmen des Workshopverfahrens und im Austausch mit Verkehrsplanern, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgung. Es hat sich gezeigt, dass die Zufahrt über den Bühliweg angesichts des geringen erwarteten Autoverkehrs zu und aus der Einstellhalle mit dem vorhandenen Fuss- und Veloverkehr verträglich ist.</p>	<p>Kapitel 6.4 des Erläuterungsberichts wurde ergänzt, um die im Rahmen des Workshopverfahrens erfolgte Überprüfung genauer wiederzugeben.</p>

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
		<p>Eine Zufahrt über die Schulhausstrasse wurde im Workshopverfahren geprüft. Diese wurde aufgrund der Einschränkungen bei der Bepflanzung des Grünraums wegen der Lage der Einstellhalle, Befürchtungen von Suchverkehr aufgrund der schlechten Auffindbarkeit sowie der Abhängigkeit von mehreren Grundeigentümern verworfen. Auch wurde der alte Baumbestand in diesem Bereich als schützenswert und fürs Ortsbild als wichtig eingestuft. Die Bewahrung der historischen Bierkeller wurde von der Denkmalpflege als wichtig erachtet (siehe Seite 13 des Schlussberichts zum Workshopverfahren im Anhang). Auch eine alternative Erschliessung ab dem Zelgweg wurde geprüft, erwies sich aber aufgrund der schmalen Fahrbahn als nicht machbar.</p>	
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weshalb wird Anschlusspflicht an Fernwärme Worb nicht verbindlich eingefordert? 	<p>Der Energierichtplan der Gemeinde Worb sieht für das Areal grundsätzlich die Wärmenutzung aus Erdwärme und kein Fernwärmegebiet vor (vgl. Kapitel 6.7 Erläuterungsbericht) und ist behördenverbindlich. Eine eigenständige erneuerbare Lösung, in Übereinstimmung mit dem Richtplan Energie, ist nach Einschätzung des Gemeinderats nach wie vor eine sinnvolle und nachhaltige Lösung für das Areal. Es besteht daher kein Anlass für die Festlegung einer Anschlusspflicht an den Fernwärmeverbund.</p>	Keine Anpassung.
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehende Quelle liegt ausserhalb des Areals. Könnte die dazugehörige Wasserleitung nicht stillgelegt werden? 	<p>Die Grundeigentümerschaft strebt an, das ursprünglich für die Brauerei genutzte Quellwasser nach Möglichkeit auch weiterhin in geeigneter Form zu nutzen. Zur Trinkwasserversorgung ist dies nach Absprache mit der Gemeinde nicht möglich. In Frage käme aber beispielsweise die Nutzung zur Bewässerung oder zur Speisung der Wasserelemente im Aussenraum. Durch die Verdunstung werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität erwartet. Ferner wäre aus Sicht der Eigentümerschaft auch die Nutzung des Quellwassers zur Wärmegewinnung und Kühlung prüfenswert. Auf der gesamten Strecke zwischen der Quelle und dem Braui-Areal sind zudem zahlreiche bestehende Gebäude an die Leitung angeschlossen und werden durch diese mit Trinkwasser versorgt. Auch dies spricht gegen eine Stilllegung der Leitung.</p>	Keine Anpassung.
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Ableitung von Abluft-, Heizungs- und weiteren Geräuschen zum Bühliweg. ▪ Verbesserung der Immissionssituation gegenüber Brauereibetrieb erhofft. 	<p>Gegenüber dem Brauereibetrieb ist durch den hohen Wohnanteil der Neubebauung effektiv mit einer Verbesserung der Immissionssituation zu rechnen. Bei der Positionierung von Anlagen wie beispielsweise Belüftungen werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und Normen Lösungen gesucht, die die Nachbarschaft so wenig wie möglich beeinträchtigen.</p>	Keine Anpassung.

3.4 Aussenräume

Nr.	Zusammenfassung der Eingabe	Rückmeldung Gemeinderat	Umsetzung
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bis wann liegt die gemeinderätliche Richtlinie zu den ökologischen Anforderungen an Arealüberbauungen vor? 	<p>Die gemeinderätliche Richtlinie ist zurzeit in Erarbeitung und soll im Lauf des Jahrs 2026 vorliegen.</p>	<p>Wurde im Erläuterungsbericht (Kapitel 5.5) und in den Überbauungsvorschriften (Art. 20 Abs. 2) so vermerkt.</p>
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorgesehene Grün- und Spielflächen angesichts des vorgesehenen hohen Anteils an Familienwohnungen zu knapp bemessen. ▪ Bestehende Spielplätze im Umfeld sind bereits stark ausgelastet. 	<p>Die kantonalen Vorgaben zur Schaffung von gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen waren eine wesentliche Rahmenbedingung bei der Erarbeitung des Richtprojekts. Es zeigte sich früh, dass die Schaffung einer so genannten «grösseren Spielfläche», also eines Rasenspielfelds von 400 m² oder mehr auf dem Areal nicht sinnvoll ist. Dies v.a., weil eine solch grosse, unbestockte Rasenfläche nicht den Vorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft von qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Aussenräumen entspricht. Das Areal soll daher von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche befreit werden.</p> <p>Gemäss Art. 46a BauV ist die Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche möglich, wenn sichergestellt ist, dass in der Nähe des Baugrundstücks eine gut erreichbare grössere Spielfläche vorhanden ist, diese genügend gross und gut ausgerüstet ist und ihr Bestand, ihre Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde den Sportplatz des nahe gelegenen Schulhauses ausserhalb der Nutzungszeiten der Schule zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die Gemeinde ist überzeugt, dass dies für das Areal eine bessere Lösung ist und genügend Kapazität beim Schulhaus besteht. So entsteht mehr Gestaltungsspielraum respektive im Aussenraum auf dem Braui-Areal können qualitätsvollere, ökologisch wertvollere und besser nutzbare Aussenräume geschaffen werden, als wenn eine derart grosse Fläche als reine Rasenfläche gestaltet werden müsste.</p> <p>Trotz der Befreiung von der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche müssen dennoch ausreichend grosse und qualitätsvolle Aufenthalts- und Spielflächen auf dem Areal geschaffen werden, insbesondere ein gut ausgestatteter Spielplatz. Die notwendigen Flächen sind vorhanden (vgl. Kapitel 6.6.1 Erläuterungsbericht). Im Rahmen des Bauprojekts muss dann die Gestaltung dieser Bereiche genau ausgearbeitet werden.</p>	

4 Fazit

Gestützt auf die vorangegangenen Rückmeldungen sind aus Sicht des Gemeinderats aufgrund der eingegangenen Mitwirkungsstellungen keine Anpassungen an der Vorlage vorgesehen. Ergänzt wird punktuell der Erläuterungsbericht, um manche Unklarheiten zu klären und die im Workshopverfahren gemachten Überlegungen genauer widerzugeben.

Der Gemeinderat bedankt sich bei den Verfasserinnen und Verfassern der Mitwirkungsbeiträge für ihre konstruktiven und wertvollen Stellungnahmen. Er hofft, dass seine Rückmeldung zu den Eingaben zur Klärung der eingebrachten Fragen und zur Begründung der der Planung zu Grunde liegenden Überlegungen beiträgt.

Anhang Originale Mitwirkungseingaben



[Entwurf] AW: WG: Öffentliche Mitwirkung Braui Areal ZPP K9 «Areal Braui Worb»

Von

Entwurf gespeichert Mo, 26.01.2026 13:50

Von: Urs Burkhard <urs.burkhard@bluewin.ch>**Gesendet:** Freitag, 5. Dezember 2025 13:45**An:** Bau Worb <bauabteilung@worb.ch>; Info Worb <info@worb.ch>**Betreff:** Öffentliche Mitwirkung Braui Areal ZPP K9 «Areal Braui Worb»

Guten Tag

Danke für die Möglichkeit, bei der geplanten Überbauung des Areals «Braui Worb» mitzuwirken.

Das Vorhaben ist gut dokumentiert, die gemachten Überlegungen nachvollziehbar und die vorgesehene Überbauung macht in ihrer Gesamtheit Sinn. In den zur Verfügung gestellten Unterlagen werden wichtige Punkte aufgegriffen und beschrieben. Dennoch ergeben sich daraus noch einzelne Fragen und/oder Anregungen.

@5.5 Aussenräume (Art. 20-25) - Seite 14

«Die Gemeinde beabsichtigt, eine gemeinderätliche Richtlinie zur Bestimmung ökologischer Anforderungen an Arealüberbauungen zu erarbeiten. Diese Richtlinie wird dann künftig in Baubewilligungsverfahren angewandt und erlaubt eine Präzisierung der in der Überbauungsordnung bewusst generell gehaltenen ökologischen Vorgaben.»

- Bis wann ist mit dieser gemeinderätlichen Richtlinie zu rechnen?

@6.5.1 Motorfahrzeuge - Seite 17

«In der Einstellhalle sind gemäss Stand Richtprojekt 46 Parkplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen, mit der Möglichkeit, die Einstellhalle noch leicht nach Osten zu vergrössern.»

- Von welcher Vergrösserung ist dabei auszugehen (Anzahl Parkplätze/Einstellhallenplätze)?

@6.7 Energie - Seite 19

- Weshalb wurde nicht (verbindlich) der Anschluss an die Fernwärme Worb eingefordert?

@6.8 Quellwasser und Entwässerung - Seite 20

«Das Areal verfügt aus dem Brauereibetrieb über eine private Wasserleitung ab einer Quelle.»

- Diese Quelle liegt doch ausserhalb des Areals (östlich von Worb, im Gebiet zwischen Richigen und dem östlichen Dorfeingang). Da könnte diese Leitung doch einfach auch stillgelegt werden?

Freundliche Grüsse

Urs Burkhard

Lindhaldenstrasse 69

3076 Worb

+41 79 342 54 41

BAUABTEILUNG	
<input type="checkbox"/>	Planung / Volkswirtschaft
<input type="checkbox"/>	Bau
<input type="checkbox"/>	Umwelt
<input type="checkbox"/>	
E	0 3. Dez. 2025
Akten-Nr. ____ / ____ / ____	
Konto-Nr. _____	

Bauabteilung

ZPP K9 «Areal Braui Worb»

Bärenplatz 1

3076 Worb

Beat Gautschy & Chantal Brock

Weststrasse 23

3005 Bern

Worb, 30. November 2025

Mitwirkung zum Projekt «Überbauung Braui-Areal»

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Interesse haben wir den Erläuterungsbericht vom 22. Oktober 2025 zur geplanten Überbauung im Areal Braui Worb gelesen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens möchten wir uns dazu äussern.

Als Eigentümer der benachbarten Liegenschaft Enggistestrasse 24 verfolgen wir die geplante Entwicklung mit besonderem Interesse. Wir begrüßen die sorgfältige Auseinandersetzung und die insgesamt stimmige Planung. Die kürzlich realisierte Überbauung Rossweidli derselben Bauherrschaft hat bei uns einen positiven Eindruck hinterlassen, was uns zuversichtlich stimmt, dass auch das Braui-Areal eine gelungene Ergänzung zum Dorfkern werden kann.

Dennoch möchten wir zwei Anliegen formulieren, die uns als Nachbarn am Herzen liegen:

Zum einen erscheinen uns die vorgesehenen Grün- und Spielflächen als zu knapp bemessen. Zwar verweist der Erläuterungsbericht auf bestehende Spielplätze, doch derjenige beim Altersheim ist klein, und der Spielplatz beim Schulhaus bereits stark ausgelastet. Angesichts des hohen Anteils an Familienwohnungen (31 Stk.) scheint uns der vorgesehene Aussenraum für die Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner insbesondere deren Kinder nicht ausreichend zu sein. Vor dem Architektenwettbewerb der «Überbauung Braui-Areal» wurde von insgesamt ca. 45 neuen Wohnungen gesprochen. Nun sind gesamthaft 68 neue Wohnungen in der Planung, was uns bei der doch recht begrenzten Fläche des Braui-Areals sehr ehrgeizig erscheint. Sollten mehr als 50 Wohnungen realisiert werden, müsste über einen Anteil sozialer Wohnungsbau diskutiert werden. Im Erläuterungsbericht ist eine ausgewogene soziale Durchmischung als wichtiges Ziel dieser Überbauung formuliert.

Zum andern haben wir zur Höhenentwicklung an der Hangkante folgende Bemerkungen und Anregungen:

Die bestehende Liegenschaft Enggisteinstrasse 20 weist hangseitig 2 Geschosse, talseitig 3 Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Die Nachbarliegenschaft Zelgweg 5 (Laubenhaus) hat hangseitig 1 Geschoss, talseitig 2 Geschosse und ein Dachgeschoss. Im Sinne einer besseren ortsbaulichen Integration und Verträglichkeit müsste das Hanghaus hangseitig 2-geschossig bzw. talseitig 3-geschossig und mit einem Dachgeschoss ausgebildet werden; dies vorallem auch vor dem Hintergrund, dass das Hanghaus eine grosse Grundfläche aufweist.

Dadurch würde auch die Aussicht von unserer Liegenschaft auf die Hügel der Wislen und die Berge weniger stark beeinträchtigt.

Zudem sind wir auch der Meinung, dass durch die mit Holz verkleidete Aufstockung des Sudhauses der gewünschte industrielle Charakter eher verlorengeht als unterstützt wird. Bereits heute ist das Sudhaus mit seiner Höhe der markante Mittelpunkt des Areals . Auf die Aufstockung sollte verzichtet werden.

Wünschenswert wäre der Nachweis einer guten Integration der Neubauten nicht nur arealintern, sondern vorallem auch gegenüber den hangseitigen denkmalgeschützten Gebäuden (Enggisteinstrasse 20, 22 und 24); dies sollte in einem Modell und in Schnitten gezeigt werden.

An dieser Stelle möchten wir auch bemerken, dass wir die Offenheit, mit welcher über das Projekt kommuniziert wird, sehr schätzen. Ebenso die Aufforderung mitzudenken und mitzuwirken, was wir mit diesem Schreiben gerne machen.

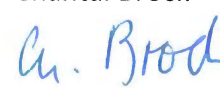
Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anregungen und wünschen ein gutes Gelingen bei der Weiterbearbeitung des Projekts.

Freundliche Grüsse

Beat Gautschy



Chantal Brock



EINSCHREIBEN

Bauabteilung

ZPP K9

«Areal Braui Worb»,

Bärenplatz 1,

3076 Worb

Magdalena Künzler

Enggisteinstrasse 18

3076 Worb

BAUABTEILUNG <input type="checkbox"/> Planung / Volkswirtschaft <input type="checkbox"/> Bau <input type="checkbox"/> Umwelt <input type="checkbox"/> _____
E - 2. Dez. 2025
Akten-Nr. ____ / ____ / ____
Konto-Nr. _____

01.12.2025

Mitwirkungsverfahren «Areal Braui Worb»

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich fristgerecht meine Anregungen und begründeten Forderungen für die oben genannte Mitwirkung.

Meine Stellungnahme mit Begründungen:

Zum Quartierbild:

Das grossstädtisch anmutende Quartier passt aus meiner Sicht eher nicht ins Ortsbild des ländlichen Charakters von Worb. Die sehr hohe Ausnützung von 1,2 – ist doppelt so hoch berechnet wie auf meiner angrenzenden Parzelle. Ein Gebäudeabstand von weniger als 6Meter hat für mich keine Wohnqualität.

(Ich weiss, die Ausnützungsvorschriften sind abgeschafft, trotzdem ist diese Überlegung ein sinnvolles Messinstrument.)

Zum Neubau des «Lagerhauses» parallel zum Bühliweg:

Aus meiner Sicht sollte das «Brauhaus» (resp.Lagerhaus, parallel zum Bühliweg, welches abgebrochen wird), als Neubau, den Strassenabstand wahren.

Wenn die Gebäudehöhe verringert wird, da beim Neubau eine andere Gebäudehöhe möglich ist, als es beim Altbau war, entfällt bei meiner

denkmalgeschützten Liegenschaft der übermässige Nachteil der Schatteneinwirkung.

Zufahrt zur Einstellhalle:

Die Lage der Einstellhalle ist aus meiner Sicht schlecht. Der ganze Verkehr wird um die Siedlung herum geführt. Dadurch wird der wichtige Rad- und Fussgängerweg, besonders für Schüler:innen, gefährlich und beeinträchtigt. Der Autoverkehr wird ins Quartier geführt, anstatt von da weggeführt.

Die Möglichkeit für einen anderen Zugang ist gegeben, optimal ist er abgehend von der Schulhausstrasse.

ÜO-Vorschriften:

Aus meiner Sicht fehlen in der ÜO Vorschriften zu Geschoszahl und Dachgestaltung.

Immissionen:

Während der Jahre des aktiven Brauereibetriebes wurden viele Immissionsquellen zum Bühliweg geführt. Dazu gehören auch die künstlichen Lichtemissionen. Das gehörte zum Betrieb. Jetzt wird daraus ein Wohn- und Gewerbequartier. Aus diesem Grund möchte ich dringend, dass in Zukunft keine Abluft-, Heizungs- und «wasauchimmen» für Geräusche zum Bühliweg abgeleitet werden. Da erhoffe ich mir eine Verbesserung. Danke !

Um mich auf dem Laufenden zu halten, teilen Sie mir bitte das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens schriftlich mit.

Danke um sorgfältige Abklärungen und Kenntnisnahme der Besonderheiten dieses Quartiers, und meine Anregungen und Stellungnahme wohlwollend zu prüfen.

Freundliche Grüsse, Magdalena Künzler

