

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Worb

ZPP N17 und UeO «Sonnhalde»

mit Änderung Zonenplan Siedlung und Baureglement und mit Ausnahmewilligung für technische Eingriffe in Hecken und mit Teil-Abbruchbewilligung des erhaltenswerten K-Objektes Vechigenstrasse 29 (Anbau Campagne) im koordinierten Verfahren nach KoG



Erläuterungsbericht

Zur 2. Auflage liegen auf:

Änderung baurechtliche Grundordnung

- Baureglementsänderung

Überbauungsordnung

- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Mitwirkungsbericht

23. Februar 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Worb
Bärenplatz 1, 3076 Worb

Auftraggeberschaft:

Oekonomische Gemeinnützige Gesellschaft
Bern (OGG)
Rütti 5, 3052 Zollikofen

Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde (WBG),
Vechigenstrasse 29, 3076 Worb

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Carmen Minder, Geografin MSc.
Petra Klima, MSc Architektin ETH, MAS Raum-
planerin ETH
Arthur Stierli, dipl. Geograf
Julia Wömpner, Dipl.Ing. Architektin (FH)

*Abbildung Titelseite: Modellfoto Projekt «Hof-
gut» (ARGE akkurat futurafrosch meta)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort und Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
1.3 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele	8
1.4 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung	8
2. Richtprojekt «Hofgut»	12
2.1 Ortsbauliches Gesamtkonzept	12
2.2 Nutzung	14
2.3 Aussenraum	15
2.4 Erschliessung und Parkierung	16
2.5 Energie und Nachhaltigkeit	17
3. ZPP N17 «Sonnhalde»	18
3.1 Zonenplanänderung	18
3.2 Baureglementsänderung	19
4. Überbauungsordnung (UeO) «Sonnhalde»	21
4.1 Überbauungsplan	21
4.2 Überbauungsvorschriften	21
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPG)	35
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	35
5.2 Ortsbild und Landschaft	38
5.3 Denkmalschutz	40
5.4 Archäologie	41
5.5 Naturwerte	41
5.6 Verkehr, Erschliessung	43
5.7 Lärmschutz	45
5.8 Energie und Nachhaltigkeit	45
5.9 Preisgünstiger Wohnraum	45
5.10 Weitere Themen	47
6. Verfahren	48
6.1 Zuständigkeiten und Termine	48
6.2 Mitwirkung	49
6.3 Vorprüfung	49
6.4 1. öffentliche Auflage	49
6.5 2. öffentliche Auflage	50
6.6 Mehrwertabgabe	50
Anhang	51
Anhang 1 Würdigung 2. Weiterbearbeitung des Richtprojekts	51
Anhang 2 Auswertung kantonale Vorprüfung	55

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben

Lage

Das Areal «Sonnhalde» liegt an der Vechigenstrasse 29, eingebettet in ein Wohnquartier in Hanglage, das vom Bahnhof Worbboden im Westen (unterhalb) und Wald- und Kulturlandflächen im Osten (oberhalb) umgeben ist. Der Planungserimeter umfasst die Parzelle Nr. 147.



Abb. 1 Areal Sonnhalde in Worb, ungefähre Lage (rot)

Heutige Situation

Das Areal umfasst eine Fläche von rund 6'360 m² und gehört der Oekonomischen Gemeinnützigen Gesellschaft Bern (nachfolgend OGG Bern). Auf dem Areal befindet sich die ehemalige Campagne (Haushaltsschule) mit Anbau sowie ein grosszügiger Garten auf drei topographischen Ebenen. Die Gebäude werden heute als Zwischennutzung bereits von Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde (nachfolgend WBG) bewohnt.



Abb. 2 Die Campagne mit Garten

Vorhaben

Die OGG Bern beabsichtigt, das Areal «Sonnhalde» zu entwickeln. Dazu hat sie mit der Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde (nachfolgend WBG) als geeignete gemeinnützige Entwicklungspartnerin einen Projektentwicklungsvertrag unterzeichnet. Die WBG wird das Areal nach der erfolgten Umzonung im Baurecht übernehmen. Die OGG Bern und WBG treten gemeinsam als Bauherrschaft auf.

Geplant ist eine verdichtete Neubebauung des Areals mit Schwerpunkt «Mehrgenerationen-Wohnen» unter Erhalt des Hauptgebäudes der Campagne und des grosszügigen Gartens. Punkto Energie, Mobilität und Durchmischung/Zusammenleben werden hohe Nachhaltigkeitsziele angestrebt. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wurde von der Arbeitsgemeinschaft (ARGE) «akkurat futurafrosch meta» ein entsprechendes Richtprojekt «Hofgut» ausgearbeitet (vgl. Kap. 2).

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung Worb wurde 2022 abgeschlossen. Die vorliegende Planung stützt sich auf die revidierte baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Worb.

Zonenplan Siedlung

Das Areal war im Zonenplan der Gemeinde Worb bisher einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) mit der Zweckbestimmung Schule, Kurs- und Therapiezentrum zugewiesen. Gemäss dazugehörigen Bestimmungen im Baureglement gelten für die Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Im Wissen um die geplante Entwicklung wurde das Areal Sonnhalde von der Ortsplanungsrevision sistiert und ausgeklammert (vgl. Abb. 3, rot schraffierte Fläche)

Das Areal grenzt im Norden und im Westen an eine dreigeschossige Wohnzone W3, im Süden an eine zweigeschossige Wohnzone W2. Im Osten schliesst es an eine Strukturerhaltungszone E1 an.

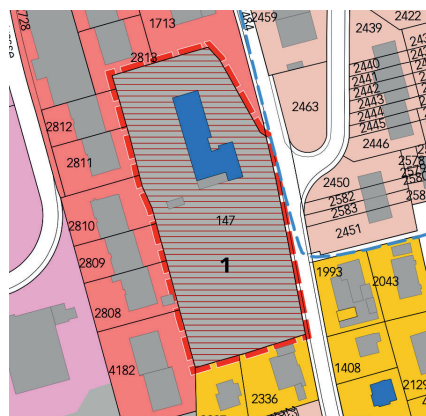


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Siedlung...



Abb. 4 ... mit Legende.

Bauinventar

Auf dem Areal befindet sich die im Bauinventar als erhaltenswertes Objekt eingestufte Campagne mit als erhaltenswert eingestuftem Anbau. Das Hauptgebäude der Campagne ist mit Regierungsratsbeschluss (RRB) von 1969 zusätzlich grundeigentümerverbindlich geschützt und kann nicht abgebrochen werden (K-Objekt). Der Ende der 60er-Jahre realisierte Anbau ist nicht Teil dieses Vertrags.

Zonenplan Land-
 schaft



Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan Landschaft...

- | | |
|--|--|
| ● | Einzelbäume / Baumreihen Kategorie 1 |
| ● | Einzelbäume / Baumreihen Kategorie 2 |
| | Trockenstandort |
| | archäologisches Gebiet oder Fundstelle |
| Hinweise | |
| | Gemeindegrenze |
| | Wald |
| | Bauzonen |
| | offenes Gewässer |
| | eingedoltes Gewässer |
| | gefasste / ungefasste Quelle |
| | Grundwasserschutzzone 1 |
| | Grundwasserschutzzone 2 |
| | Grundwasserschutzzone 3 |
| | kantonales Naturschutzgebiet |
| | kantonales Feuchtgebiet |
| | Ortsbildschutzgebiet / Strukturgruppe |
| | Stundenstein |
| | Hecke, Feldgehölz |

Abb. 6 ... mit Legende.

Bei den drei im Zonenplan Landschaft als geschützt festgelegten Einzelbäumen handelt es sich um Rosskastanien. Diese waren krank und morsch und wurden in Absprache mit der Gemeinde Worb im Jahr 2011 gefällt. Mit der vorliegenden Planung wurde ein Freiraumkonzept erstellt, das den Ersatz der drei Rosskastanien vorsieht. Das Areal befindet sich innerhalb eines archäologischen Gebiets (violetter Perimeter), zudem sind ungefasste Quellen und bundesrechtlich geschützte Hecken und Feldgehölze vorhanden, wobei der Eintrag «Hecken, Feldgehölz» im Zonenplan Landschaft in seiner Lage und Abmessung nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort entspricht (vgl. auch Kap. 5).

Richtplan Land-
 schaft



Abb. 7 Ausschnitt Richtplan Landschaft vom Juni 2018...

- | | |
|--|--|
| Landschaft | |
| A | Aussichtspunkte [MB12] |
| ● | Bachabschnitt mit [MB16] |
| | Hecke [MB17] |
| | Trockenstandort kommunal [MB17] |
| | Weiler / Feuerwehrweiler [MB17] |
| ● | Inventarisierter Baum Richtplanung [MB17] |
| ● | Strassenbäume [MB13] |
| | Waldränder mit Potential [MB18] |
| | Gewässerschutzareal kommunal [MB19] |
| | Parkanlage/ICOMOS [MB22] |
| | Wildwechsel KLEK [MB23] |
| | Verbundachse KLEK [MB23] |
| | Hochstammfeldobst BFF 1 [MB24] |
| | Potentielle Retentions- und Versickerungsfläche [MB24] |
| | Freiraumplanung [MB34, 35] |
| | Zentrumsentwicklung [MB32, 33] |

Abb. 8 .. mit Legende.

Die zur Campagne gehörende Garten- und Parkanlage ist zudem auf der ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz als «Landsitzgarten» aufgeführt und im Richtplan Landschaft mit einer entsprechenden Massnahme (MB22) belegt. Ziel der Gemeinde ist es, diese Anlagen als geschichtliche, botanische und landschaftliche Zeugen möglichst im Originalzustand zu erhalten. Die Gemeinde hat für die Gartenanlage der Sonnhalde ein Objektblatt erarbeiten lassen, das den Ausgangszustand und mögliche Verbesserungsmassnahmen dokumentiert.

1.3 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele

Für die Realisierung des geplanten Richtprojekts ist eine Änderung der Nutzungsplanung der Gemeinde Worb notwendig. Sie umfasst:

- den Erlass einer **neuen Zone mit Planungspflicht ZPP N17 «Sonnhalde»** bestehend aus einer Änderung des Zonenplans Siedlung sowie des Baureglements;
- den Erlass einer dazugehörigen **Überbauungsordnung «Sonnhalde»**.

In einem ersten Schritt wurde die ZPP N17 «Sonnhalde» im Frühling 2022 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Parallel dazu wurde die dazugehörige UeO ausgearbeitet. Die ZPP und UeO werden anschliessend als Gesamtpaket zur kantonalen Vorprüfung eingegeben und zur öffentlichen Auflage gebracht (vgl. Kap. 5).

Ziel der Bauherrschaft und der Planungsbehörde ist es, eine auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte, verdichtete Überbauung zu realisieren, welche ein Leuchtturmprojekt für zukünftige Lebens- und Wohnformen sowie für nachhaltige Lösungen hinsichtlich erneuerbarer Energien, Mobilität und Ökologie darstellt. Es soll **preisgünstiger** Wohnraum für Genossenschaftsmitglieder bereitgestellt werden, der den räumlichen Ansprüchen und dem angestrebten Nutzungsmix der gemeinnützigen Entwicklungspartnern OGG Bern und WBG entspricht.

1.4 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung

1.4.1 Machbarkeitsstudie

2016 erarbeitete das Architekturbüro «FritschiBreis AG» eine Machbarkeitsstudie mit vier verschiedenen Szenarien möglicher räumlicher Entwicklungen. Aus der Machbarkeitsstudie wurden in der Folge räumliche und historische Erkenntnisse abgeleitet, die als Grundlage für das 2021 durchgeführte Workshopverfahren dienten.

1.4.2 Vorgaben Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege hat im Vorfeld des Workshopverfahrens Anforderungen formuliert, die es in Bezug auf die als erhaltenswertes K-Objekt eingestufte Campagne mit Anbau zu berücksichtigen galt.



Abb. 9 Die Campagne mit Anbau, im Hintergrund am linken Bildrand erkennbar (Quelle: KDP, Objektblatt Vechigenstrasse 29, Bauinventar).

Die Anforderungen umfassten im Wesentlichen:

- Erhalt des Hauptgebäudes der Campagne;
- Abbruch des Anbaus inkl. Erschliessungs-/Zwischentrakt ist denkbar, sofern im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens aufgezeigt werden kann, das mit dem Abbruch ein Gewinn für die Campagne und das ganze Areal entsteht;
- Ersatzneubauten müssen von der Campagne losgelöst und freigestellt werden;
- Das räumliche Prinzip der terrassierten Raumabfolge von drei Ebenen soll respektiert und erhalten werden;
- Zur Ermittlung der Bebauung und Aussenraumgestaltung ist ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen.

Die Rahmenbedingungen wurden in der Folge berücksichtigt (u.a. durch Vorgaben des Programms) und das qualitätssichernde Verfahren von einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege begleitet.

1.4.3 Workshopverfahren

Zur Ermittlung der Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sowie des Nutzungskonzepts wurde 2021 ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Workshopverfahrens auf Einladung mit einem Bearbeitungsteam in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Projektstudie mit Zwischenbesprechungen) durchgeführt. Das beauftragte Team setzte sich aus Akkurat Bauatelier AG, Thun (Federführung), Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich sowie META Landschaftsarchitektur, Basel zusammen, die eine Arbeitsgemeinschaft ARGE bildeten. Das Verfahren wurde von vier unabhängigen Fachmitgliedern aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur, einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege sowie von Vertretungen der Bauherrschaft und der Gemeinde begleitet. Im Rahmen von zwei Zwischen- und einer

Schlussbesprechung wählte das Begleitgremium aus mehreren, sorgfältig geprüften Bebauungsvarianten einstimmig die Variante «Hofgut» als besten und weiterzuerfolgenden Ansatz. Resultat ist ein Richtprojekt (vgl. Kap. 2 sowie Anhang zur UeO und Schlussbericht vom Februar 2022), das als Grundlage für die Anpassung der Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) und der darauf basierenden Teil-Überbauungsordnung (UeO) dient.

1.4.4 1. Weiterbearbeitung

Volumenstudie

Als Nachtrag zum Workshopverfahren hat das Bearbeitungsteam im Januar 2022 eine Volumenstudie des Oberhauses durchgeführt. In sechs unterschiedlichen Varianten überprüfte das Bearbeitungsteam die Volumetrie des Oberhauses, insbesondere im räumlichen Zusammenspiel mit der Campagne sowie der notwendigen Fussgängererschliessung (Steg und Treppe) von der Vechigenstrasse auf das Areal. Die Resultate der 1. Weiterbearbeitung sind ebenfalls im Schlussbericht zum Workshopverfahren vom Februar 2022 dokumentiert.

1.4.5 2. Weiterbearbeitung

Grundlagenplan
UeO und Umgebungs-
gestaltung

Nach Abschluss des Workshopverfahrens hatten sich neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen ergeben, die vor der Umsetzung in eine Überbauungsordnung (UeO) eine erneute Weiterbearbeitung des Richtprojekts und Spiegelung in der Begleitgruppe erforderten. Es handelte sich einerseits um Erkenntnisse aus einem mit Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft «Sonnhalde» und mit interessierten Personen durchgeführten partizipativen Prozess, der verschiedene Nutzer-/innenbedürfnisse hervor gebracht hat. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurden die Spielräume ausgelotet, die in der UeO gegenüber dem Richtprojekt gewährt werden können, um diese Bedürfnisse in einer späteren Projektphase berücksichtigen zu können. Andererseits hat sich gezeigt, dass für eine robuste Grundlage für die UeO eine Konkretisierung der Umgebungsgestaltung nötig ist (u.a. Definition von Ersatzflächen für vorhandene geschützte Naturwerte).

Das Bearbeitungsteam hat die Themen vom September 2022 bis Januar 2023 bearbeitet. Die Resultate wurden in der Begleitgruppe am Workshop vom 17. November 2022 und 15. Dezember 2022 besprochen und die Erkenntnisse in der Würdigung vom 20. Februar 2023 festgehalten (vgl. Anhang).

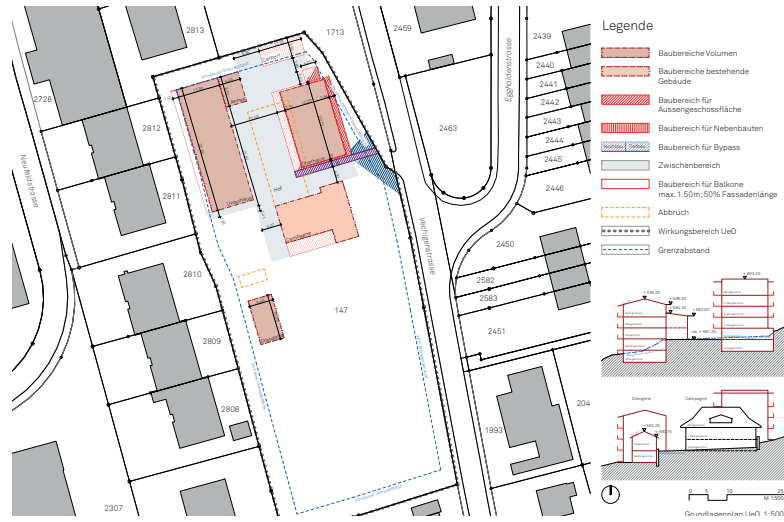


Abb. 10 Produkt der 2. Weiterbearbeitung: Grundlagenplan UeO

2. Richtprojekt «Hofgut»

2.1 Ortsbauliches Gesamtkonzept

Hofgruppe

Der im Richtprojekt «Hofgut» verfolgte ortsbauliche Ansatz bezieht sich auf die Vergangenheit der Campagne als Landgut mit Bauernhof. Ähnlich wie bei einem Gehöft bildet ein Ensemble von drei Gebäuden, darunter die Campagne, auf dem nördlichen Teil des Areals eine Gebäudegruppe. Durch die Konzentration der neuen Bauten im nördlichen Bereich – als Ersatz des Anbaus der ehemaligen Haushaltschule resp. dort wo früher auch die Ökonomiegebäude standen – erhält die «Hof»-, resp. Gebäudegruppe im Gesamtkontext eine hohe Selbstverständlichkeit. Der südliche Teil des Areals bleibt weitgehend in seiner ursprünglichen Form und Gestaltung als Garten und Park erhalten.



Abb. 11 Situationsplan Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung, Stand Februar 2023 (Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta)

Einzelgebäude und Ensemble

Die drei Gebäude unterscheiden sich in ihrem Ausdruck (Volumen, Fassadenstruktur, Dachform) voneinander, so dass sie sowohl als Einzelgebäude mit starken typologischen Eigenheiten in Erscheinung treten, gleichzeitig aber ein stimmiges Ensemble von drei Gebäuden bilden, die sich um einen Hof gruppieren.

Volumen

Das Oberhaus mit einem Sockel- und vier Obergeschossen, verbindet durch seine Lage und Präsenz die grösseren Bauten an der Vechigenstrasse mit der Campagne im Park und spielt geschickt mit der Topografie.

Das im Gegensatz schmale Unterhaus mit einem Sockel- und drei Obergeschossen sowie einem winkelartigen nördlichen Anbau, folgt dem Höhenverlauf und gibt so dem Hof eine spannungsvolle Proportion.



Abb. 12 Querschnitt Orangerie, Stand Februar 2022 (Quelle: ARGE akkurat futurfrosch meta): Der Schnitt verdeutlicht die unterschiedlichen topographischen Niveaus und die Setzung der Gebäude im Gelände

Fassadenstruktur Das Oberhaus wird vollständig von Laubengängen umlaufen, die als Erschliessung, Ort der Begegnung und Aufenthaltsflächen dienen. Das Unterhaus verfügt über Balkone gegen Westen.

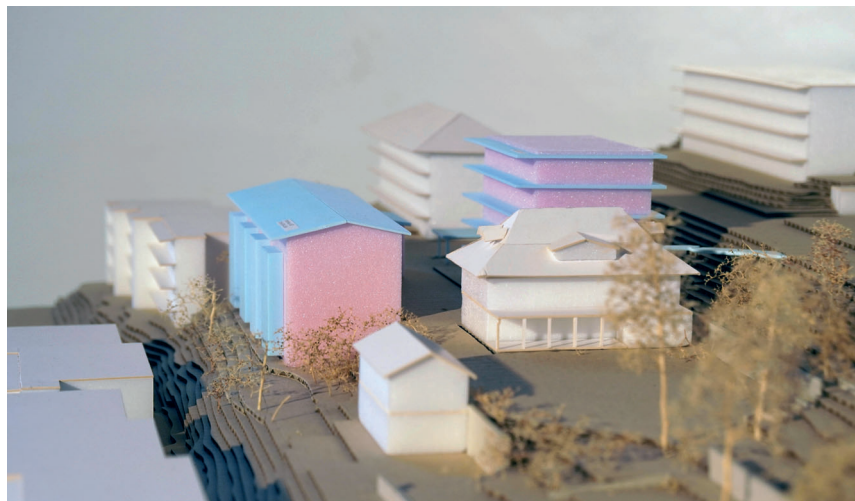


Abb. 13 Modellfoto Südansicht, Stand Februar 2023 (Quelle: ARGE akkurat futurfrosch meta)

Einbettung ins Ortsbild und in die Umgebung Die weiter südlich, in der Gartenanlage verortete Orangerie, als kleinster Neubau mit Sockel- und Erdgeschoss, ergänzt die Komposition und verbindet räumlich subtil mit dem Bestandsbau und dem Grünraum. Die Position und Volumetrie aller Neubauten ist sehr austariert und präzise gesetzt. Das Ensemble wirkt sowohl in sich als auch im Kontext des Grünraums, mit z.T. mächtigen Bäumen, und des Siedlungsgefüges harmonisch und verträglich.

2.2 Nutzung

Flexibilität	<p>Alle drei Hauptgebäude – Oberhaus, Unterhaus und Campagne – sollen künftig dem preisgünstigen Wohnen oder gemeinschaftlichen Nutzungen dienen. Die Gebäudestrukturen ermöglichen eine flexible Raumaufteilung und damit die gewünschte Wohnungsvielfalt: von der 1.5-Zimmer-Wohnung bis zur Gross-WG sind verschiedene Wohnformen möglich und es können in jedem Stockwerk kollektive und gemeinschaftliche Räume zur Verfügung gestellt werden. Der derzeitige Projektstand sieht im Erdgeschoss des Oberhauses Nutzungen mit Kontaktmöglichkeiten zum Hof (z.B. Waschraum, Ateliers, Veloabstellplätze) vor.</p>
Gemeinschaftliche und öffentliche Räume	<p>In der Campagne wird die Unterbringung einer Gross-WG vorgeschlagen. Die multifunktionale Orangerie stärkt die Gartenanlage als öffentlicher Ort. Als Infrastruktur und Treffpunkt kann die pavillonähnliche Struktur Funktionen übernehmen, die der Bewirtschaftung des Nutzgartens dienen. Sie kann aber auch für öffentliche Veranstaltungen oder nachbarschaftliche Treffen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung mit gemeinschaftlichen und infrastrukturellen Bereichen in den Sockel- und Erdgeschossen, gemeinschaftsfördernden Erschliessungszonen (Treppen, Laubengängen, Vorzonen) und einem breiten Wohnungsangebot in den Obergeschossen lässt den partizipativen Spielraum für die zukünftigen Bewohner:innen offen.</p>

2.3 Aussenraum

Überblick

Differenzierte Aussenräume, welche die Qualitäten der vorhandenen Mauern, Terrainsprünge, Terrassierungen und vielfältigen Bepflanzungen nutzen, schaffen Spiel- und Aufenthaltszonen unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade sowie Bereiche für Nutzgärten und wilde Hecken.



Abb. 14 Situationsplan Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung, Stand Februar 2023 (Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta)

Aussenraumtypen

Nebst dem Hof zwischen den Hauptgebäuden weisen die Aussenräume im südlichen Bereich verschiedene Gestaltungen und Nutzungsfunktionen auf, darunter einen Obstgarten, Gemeinschaftsgärten, ruhige Grünräume, Rasenrondell, Spiel- und Aufenthaltsflächen etc. Die heterogene Pflanzung von heimischer Flora wie Hochstammbäumen und weiterer ökologischer Grünsubstanz soll ein Permakulturgarten geschaffen werden, welcher der Erhöhung der Biodiversität dient.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung Velo
und MIV

Die Erschliessung für den Velo- und motorisierten Verkehr erfolgt weiterhin über die Vechigenstrasse und die bestehende Rampe im Norden auf den Hof. Den Hof teilen sich spielende Kinder mit Velos, das restliche Areal ist den Fussgänger:innen vorbehalten.



Abb. 15 Vorschlag Erschliessungskonzept, Stand Februar 2022 (Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta)

Erschliessung
Fussgänger:innen

Das Areal wird fussläufig von allen vier Seiten erschlossen. Nebst den bestehenden Fusswegen von Norden, Westen und über die repräsentative Südseite, soll neu auch ein vierter Zugang (Steg und Treppe) direkt von der Vechigenstrasse in den Hof zwischen Campagne und Oberhaus führen. Durch den über den Steg mit Anschluss an das obere Niveau der Vechigenstrasse zugänglichen Lift im Oberhaus steht neu auch ein hindernisfreier Zugang zur Verfügung. Das Wegsystem stützt die Idee der durchlässigen Quartiervernetzung und erhöhter Öffentlichkeit. Der neue Weg durch den Nutzgarten in Richtung Bahnhof hat auch für die Nachbarschaft eine positive Auswirkungen.

Parkierung

Es soll eine autoarme Siedlung entstehen. Entsprechend wird das Parkplatzangebot für Autos auf ein Minimum reduziert und das Angebot an Veloabstellplätze optimiert. Die genauen Standorte und die Anzahl der Auto- und Veloabstellplätze werden bei der definitiven Projektierung festgelegt.

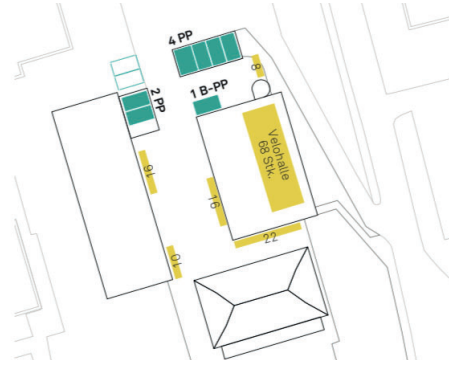


Abb. 16 Vorschlag Parkierung, Stand Februar 2022 (Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta)

Die Autos werden im Hinterhof, direkt bei der nördlichen Zufahrt parkiert, damit sie dem Hof fernbleiben. Es sind maximal sechs Parkplätze plus ein Besucherparkplatz vorgesehen, plus die Option auf zwei zusätzliche Parkplätze nördlich des Unterhauses. Aufgrund der Topografie wäre hier aber der Bau einer Plattform notwendig. Die Anzahl Veloabstellplätze wird mindestens den Anforderungen des Handbuchs Veloparkierung ASTRA entsprechen. Im derzeitigen Projektstand sind ca. 140 Veloabstellplätze vorgesehen: Die gedeckten sind bodeneben und hangseitig im Oberhaus angeordnet. Die restlichen Velos werden im Hof abgestellt.

2.5 Energie und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsziele

Es soll eine ökologisch und sozial nachhaltige Wohnüberbauung entstehen. In Bezug auf den Einsatz von Energieträgern und auf die Bauweise wird sich die Überbauung am Minergie P Eco-Standard orientieren und werden die kommunalen Vorgaben zur Unterschreitung der kantonalen Minimalanforderungen (Art. 11 Abs. 5 BR, vgl. auch Ziff. 5.8) eingehalten.



Abb. 17 Perspektive von Norden in den Hof, schematisch (Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta), Stand Februar 2023

3. ZPP N17 «Sonnhalde»

3.1 Zonenplanänderung

Das Areal Sonnhalde (Parz. Nr. 147), bisher einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) zugeordnet, wurde von der laufenden Ortsplanungsrevision sistiert (rote Schraffur, vgl. alter Zustand). Neu wird das Areal einer Zone mit Planungspflicht ZPP N17 zugeführt.

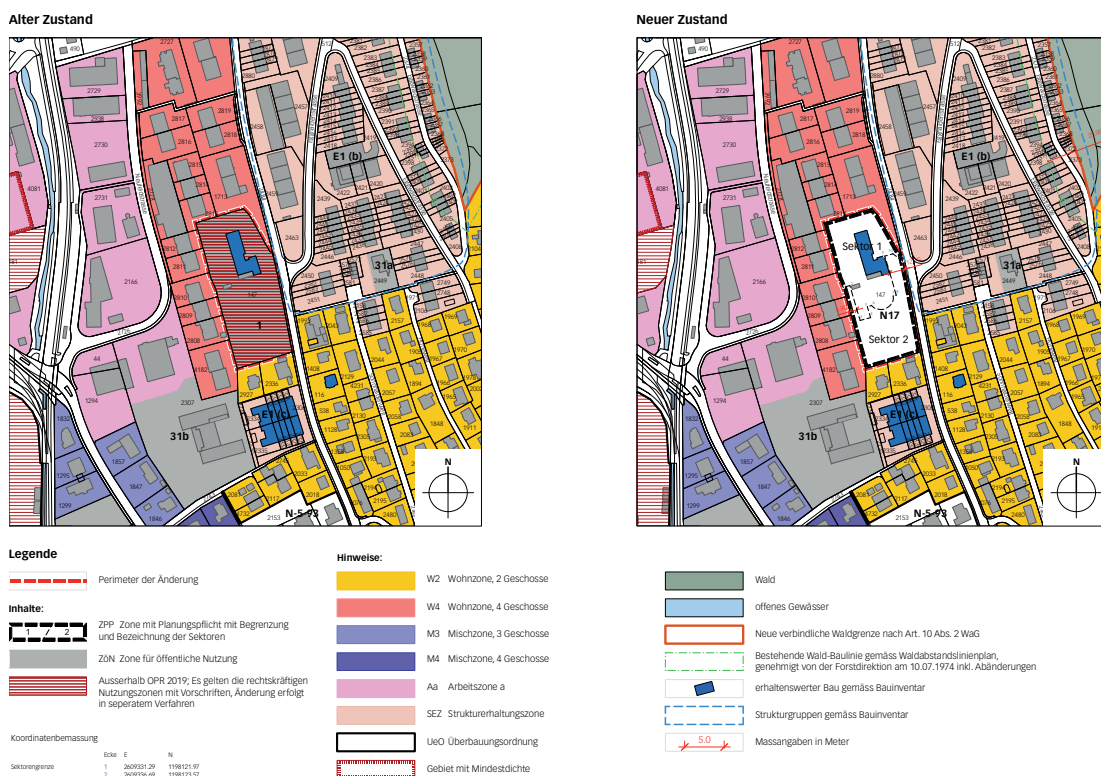


Abb. 18 Zonenplan Siedlung alter Zustand (Stand Genehmigung Ortsplanungsrevision) und neuer Zustand

Festlegung von Sektoren

Die ZPP wird in zwei Sektoren unterteilt. Diese Unterteilung erfolgt gestützt auf das erarbeitete Richtprojekt «Hofgut», um je Sektor spezifische Vorgaben hinsichtlich des Nutzungszweckes, der zulässigen Art der Nutzung und des zulässigen Nutzungsmasses zu erlassen. So umfasst der Sektor 1 den nördlichen Teil des Areals, auf dem künftig die bauliche Verdichtung stattfinden soll, sowie die Bereiche für Spielflächen und Kinderspielplätze. Er dient der Wohnnutzung. Der südliche Teil des Areals wird dem Sektor 2 zugewiesen und beinhaltet die bestehende Parkanlage sowie die Nutzgärten (vgl. auch Ziff. 3.2).

3.2 Baureglementsänderung

Die Vorschriften zur bisherigen ZöN in Artikel 10 des Baureglements werden gestrichen, für jene zur ZPP N17 «Sonnhalde» wird ein neuer Artikel 34a geschaffen, der sich in Aufbau und Tiefe der Festlegungen an den übrigen ZPPs in Worb orientiert.

Planungszweck	<p>Abs. 1 definiert, abgestimmt auf das Richtprojekt «Hofgut», die spezifischen Ziele, die mit der ZPP bezweckt werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Verträgliche und qualitativ hochwertige bauliche Verdichtung im Sektor 1 gemäss Zonenplan unter Erhalt und Berücksichtigung des Hauptgebäudes der ehemaligen Campagne– Erhalt und Inwertsetzung des grosszügigen Aussenraums im Sektor 2 gemäss Zonenplan– Schaffung einer hohen Durchlässigkeit für den Fussverkehr– Optimierung der Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr– Nachhaltige Energieversorgung und -nutzung gemäss Art. 11 Abs. 5 BR
Nutzungsart	<p>Im Sektor 1 sind Wohnnutzungen und stilles Gewerbe (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Ateliers, KITA, für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendige Ladengeschäfte) sowie Parkanlagen und Nutzgärten zugelassen. Es wird festgeschrieben, dass die gesamte Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist. Dies entspricht den Absichten der Grundeigentümerin sowie der Gemeinde für dieses Areal¹.</p> <p>Im Sektor 2 sind als Nutzungsart eine Parkanlage sowie Nutzgärten zulässig. Kinderspielplätze und Spielflächen gelten als Wohnnutzung, müssen – sofern es sich um unüberbaute Flächen handelt – dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden und sind in diesem Sektor entsprechend nicht erlaubt.</p>
Nutzungsmass	<p>Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV ermöglicht die ZPP, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen neu festzulegen (vgl. auch Ziff. 4.2.1).</p> <p>Grundsätzlich gilt ein allseitiger Grenzabstand² von 5 m, was dem kleinen Grenzabstand der umliegenden Wohnzone W4 entspricht. Für das Oberhaus gilt der zivilrechtliche Grenzabstand von 3 m. Die Laubengänge, sowie das 1. Vollgeschoss (Sockelgeschoss) ragen in diesen hinein, wofür ein Näherbaurecht des betroffenen Nachbarn notwendig ist.</p>

¹ vgl. auch Ziff. 4.2.6 und 5.9

² Der «Grenzabstand» mit Art 22 BMBV abschliessend definiert: «Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze». Die in der ZPP festgelegten Grenzabstände kommen demnach gegenüber der Parzellengrenze, nicht aber gegenüber der Sektorengrenze innerhalb der ZPP zur Anwendung

Das Nutzungsmass wird im Sektor 1 «Wohnnutzung» projektspezifisch und abgestimmt auf das höchste der geplanten Gebäude (Oberhaus) auf max. 5 Vollgeschosse und eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 16.5 m festgelegt. Als minimale Nutzungsdichte im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird eine minimale GFZo von 0.6 festgelegt (Wert gemäss kantonalem Richtplan).

Im Sektor 2 «Parkanlage, Nutzgärten» sind im Sinne des Schutzes und dem Erhalt der Park- und Gartenanlage nur drei Kleinbauten mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von insgesamt 30 m² zulässig. Die Kleinbauten haben einen Gebäudeabstand von 2.00 m einzuhalten.

Gestaltung

Die ZPP schreibt bezüglich Gestaltung vor, dass sich Neubauten mit Ausnahme von Kleinbauten grundsätzlich auf den Sektor 1 zu konzentrieren haben (Freihaltung der bestehenden Gartenanlage mit Ausnahme der Orangerie) unter rücksichtsvollem Einbezug des Hauptgebäudes der ehemaligen Campagne.

Zu Sicherstellung einer guten ortsbaulichen Einbettung und einer angemessenen Berücksichtigung des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der Campagne wird für Neubauten die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vorgeschrieben. Diese Vorschrift wurde für das vorliegende Richtprojekt «Hofgut» bereits erfüllt (vgl. Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 23. Februar 2022 und Würdigung zur 2. Weiterbearbeitung vom 20. Februar 2023 im Anhang).

Aufgrund der Bedeutung des zur Campagne gehörenden Aussenraums im Süden des Areals schreibt die ZPP vor, dass dessen Gestaltung in einem Freiraumkonzept zu konkretisieren ist. Ein solches Freiraumkonzept wurde mit der 2. Weiterbearbeitung des Richtprojekts (vgl. Ziff. 1.4.5) erstellt. Ebenso wird sichergestellt, dass das Areal für den Fussverkehr durchlässig ist.

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (analog zur bisherigen Nutzung als ZÖN).

4. Überbauungsordnung (UeO) «Sonnhalde»

4.1 Überbauungsplan

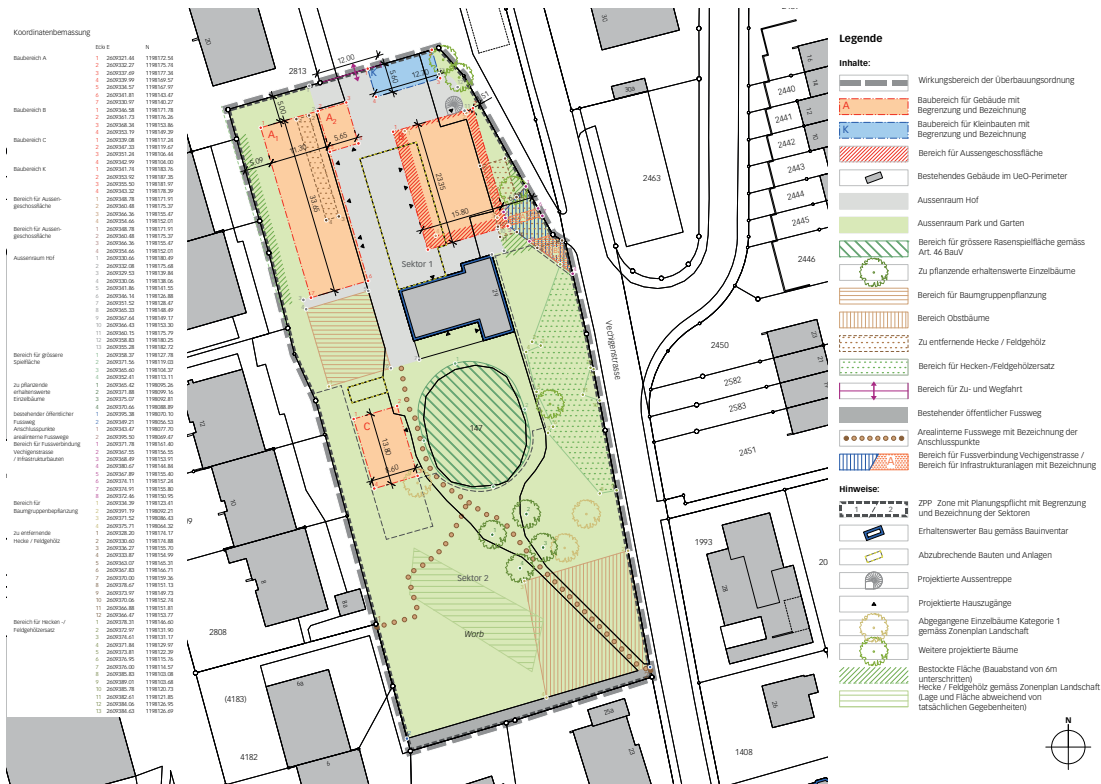


Abb. 19 Überbauungsplan «Sonnhalde» mit Legende

Der Überbauungsplan regelt die verschiedenen Bereiche für Gebäude und Aussenräume, die Erschliessung und Parkierung sowie für Ersatzpflanzungen (Bäume und Hecken/Feldgehölze) grundeigentümerverbindlich und lagegenau.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

4.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten insbesondere Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu verschiedenen umweltrechtlichen Belangen.

4.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Der ZPP N17 entsprechend sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Sektor 1:
 - Wohnen¹ und stilles Gewerbe sowie Parkanlagen und Nutzgärten.
 - Die maximale Anzahl an Familienwohnungen wird, aufgrund der zur Verfügung stehenden grösseren Rasenspielfläche von 400 m², auf 29 Wohnungen beschränkt.
- Sektor 2:
 - Parkanlagen und Nutzgärten
 - Kinderspielflächen und Spielflächen gelten als Wohnnutzung und müssen – sofern es sich um unüberbaute Flächen handelt – dem Wohnbaulandbedarf angerechnet werden und sind in diesem Sektor entsprechend nicht zulässig.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Mass der Nutzung

Die Ausdehnung der Neubauten in der Situation wird durch die entsprechenden Baubereiche begrenzt. Um sicherzustellen, dass im Baubereich B (Oberhaus) der geplante Laubengang realisiert wird, legt die UeO entlang der äusseren Baubereichsbegrenzung einen Bereich für Aussengeschossflächen fest. Damit ist sichergestellt, dass der Baubereich nicht vollständig mit einem geschlossenen Gebäudevolumen überbaut wird.



Abb. 20 Ausschnitt Überbauungsplan: Baubereiche für Gebäude (orange) mit Bereich für Aussengeschossflächen im Baubereich B (rote Schraffur).

Die Begrenzung in der Höhe erfolgt pro Baubereich mit der Festlegung einer traufseitigen Fassadenhöhe ($F_{h\ tr}$) in Metern. Zusätzlich wird aus gestalterischen Gründen der höchste Punkte der Dachkonstruktion mit einer Kote limitiert. Letzterer entspricht im Falle eines Satteldachs dem Giebel, im Falle eines Flachdachs der Oberkante der Brüstung, resp. des Dachrands. Das Delta zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Giebel) und der traufseitigen Fassadenhöhe ist bei den Gebäuden mit geneigten Dächern (Baubereiche A1, A2 und C) zusätzlich mit der Festlegung der maximalen Dachneigung geregelt.

¹ Die gesamte Wohnnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen, zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten (vgl. auch Ziff. 3.2, 4.2.6 und 5.9)

Über die Fh tr und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten (Kamine, Lüftungen o.ä.) nach den Bestimmungen des Baureglements gestattet (max. Höhe von 2.5 m sowie Kamine, welche das Mindestmass gemäss BAFU-Richtlinien einhalten).

Die UeO weist – wie auch schon die ZPP – auf die Möglichkeit von Art. 1 Abs. 2 BMBV hin, wonach das massgebende Terrain im Baubewilligungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend definiert werden kann. Dies ist vorliegend als Rückfallebene zu verstehen, weil der natürlich gewachsene Geländeverlauf grosse topographische Unterschiede aufweist und nicht ausgeschlossen ist, dass sich in der Detailprojektierung des Unterhauses und der Orangerie der untere Referenzpunkt der Höhenmasse noch verschieben wird.

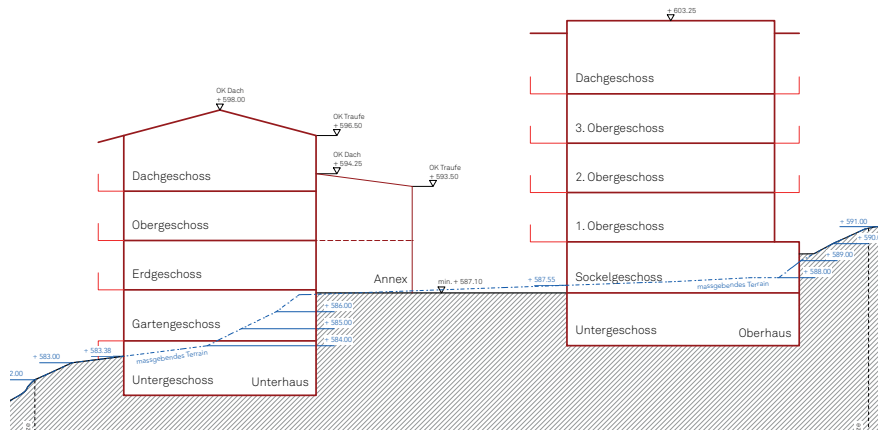


Abb. 21 Schematischer Schnitt durch die Hauptgebäude mit Darstellung des massgebenden (natürlichen) Geländeverlaufs.

Zusätzlich wird für die neuen Hauptgebäude (Baubereich A1: 4 Vollgeschose und Baubereich B: 5 Vollgeschose) – aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung einer Mindestdichte – die Anzahl Vollgeschose verbindlich festgelegt. Sie darf weder über- noch unterschritten werden. Die zulässige Kniestockhöhe wird – wie für das übrige Gemeindegebiet geltend – auf 1.20 m festgelegt.

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind im UeO-Perimeter auf dem nördlichen Arealteil gestattet, der Aussenraum südlich der Campagne darf nicht unterbaut werden. Die unterirdische Geschossfläche ist nicht begrenzt. Es gelten die Bestimmungen des Baureglements (u.a. Grenzabstand von 1 m für unterirdische und Unterniveaubauten).

Erhaltenswerte Campagne

Für die bestehende, als erhaltenswertes K-Objekt eingestufte Campagne gilt der Bestand und die jeweiligen Schutzbestimmungen, darunter Art. 10b des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Vorspringende
Gebäudeteile

Art. 7 Abs. 1 UeV regelt die vorspringenden Gebäudeteile und ermöglicht auf der Westseite des Baubereichs A1 (Unterhaus) eine Balkonschicht und auf der Nordseite des Baubereichs B (Oberhaus) die im Richtprojekt vorgesehene Aussentreppe, welche sich über alle Geschosse erstreckt (vgl. Abb. 22 und Abb. 23).

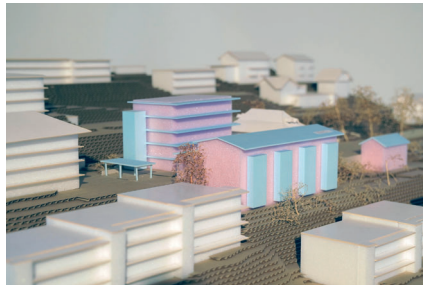


Abb. 22 Modellfoto: Mögliche Balkone beim Baubereich A1 (Unterhaus)



Abb. 23 Perspektive Ankunft (schematisch): Mögliche Aussentreppe beim Baubereich B

Darüber hinaus müssen mit Ausnahme der Dachvorsprünge und Vordächern (Art. 7 Abs. 2 regelt die zulässigen Masse) alle vorspringenden Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche liegen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Technisch und funktional bedingte sowie für die Garten- und Parknutzung erforderliche Bauten und Anlagen wie z.B. Treppenanlagen, Stützmauern, Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, bestehende Geräteschuppen usw. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie dürfen in der Aussenraumgestaltung nicht störend wirken. Zusätzlich zum Bereich für Kleinbauten gemäss Überbauungsplan sind ausserhalb der Baubereiche maximal drei Kleinbauten mit einer maximalen anrechenbaren Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig. Die Kleinbauten haben einen Gebäudeabstand von 2.00 m einzuhalten.

4.2.2 Baugestaltung

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Mit allgemeinen Gestaltungsvorschriften sichert die UeO, dass die Bebauung eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweist und zusammen mit der Umgebung und mit der bestehenden Campagne eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dem Richtprojekt, resp. den Erkenntnissen des qualitätssichernden Verfahrens entsprechend, sind die Neubauten in der weiteren Bearbeitung so zu gestalten, dass sie sowohl als eigenständige Einzelbauten als auch als ein mit der Campagne zusammen stimmiges Ensemble in Erscheinung treten.

Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt «Hofgut» wird im Hinblick auf die Qualitätssicherung verbindlich an die Überbauungsordnung gebunden (Anhang zu den Überbauungsvorschriften). Das Richtprojektossier setzt sich zusammen aus der Schlussabgabe zum Workshopverfahren im Februar 2022 sowie den Unterlagen aus der Weiterbildung im Februar 2023.

Die aus dem Richtprojekt verbindlichen Elemente sind:

- die Ortsbauliche Setzung
- die maximale Ausdehnung der Neubauten (ohne Autounterstand im Baubereich K) hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und in der Höhenentwicklung
- die Anzahl Vollgeschosse für Hauptgebäude (Baubereiche A1 und B)
- die räumliche Fassung des Hofes
- die Dachformen
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassaden
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr

Die verbindlichen Elemente werden im Anhang zu den Überbauungsvorschriften weiter erläutert. Die im Anhang aufgeführten optionalen Elemente haben einen begleitenden Charakter, sind jedoch nicht verbindlich.

Abbruch und Ersatz Anbau der Campagne	Die UeO ermöglicht den Abbruch des als erhaltenswert eingestuftes Anbaus der Campagne. Die Prüfung der Verhältnismässigkeit des Abbruchs wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie und des Qualitätssichernden Verfahrens unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege aus Ortsbaulicher und wirtschaftlicher Sicht eingehend geprüft. Mit dem Richtprojekt, resp. den Baubereichen A1 und B (Unter- und Oberhaus) soll ein gemäss Art. 10 b BauG ebenbürtiger Ersatz realisiert werden.
Qualitätssicherung	Art. 29 UeV schreibt vor, dass zur Beurteilung des Bauprojekts die im Workshopverfahren 2021 eingesetzten Fachmitglieder oder eine fachliche ebenbürtige Vertretung sowie eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege vor der Baueingabe erneut beizuziehen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass das Bauprojekt den im Richtprojekt beabsichtigten und im Schlussbericht zum Workshopverfahren sowie in der Würdigung formulierten gestalterischen Anforderungen entspricht. Mit dem erneuten Beizug des Fachgremiums kann zudem gewährleistet werden, dass Aspekte – wie die Fassadengestaltung und Materialisierung –, die im Richtprojekt noch nicht bearbeitet wurden, den Qualitätsanforderungen entsprechen und ein nach Vorgaben des Baugesetzes ebenbürtiger Ersatz für den Anbau der Campagne realisiert wird.
Fassadengestaltung	Art. 10 UeV schreibt vor, dass die Fassadengestaltung und Materialisierung sorgfältig und differenziert zu entwickeln sind und angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren sollen, wobei die Prinzipien der Fassadengestaltung des Richtprojekts verbindlich sind.
Dachgestaltung	Art. 11 UeV regelt die Dachformen und zulässigen Neigungen der Satteldächer. Wie im übrigen Gemeindegebiet sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5° extensiv zu begrünen, auch im Falle einer Kombination mit Solaranlagen.

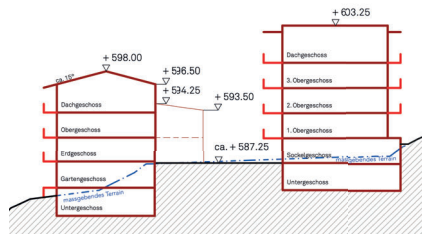


Abb. 24 Schemaschnitte: im Baubereich A1 (Unterhaus) wird ein flachgeneigtes Satteldach, im Baubereich B (Oberhaus) ein Flachdach vorgeschrieben...

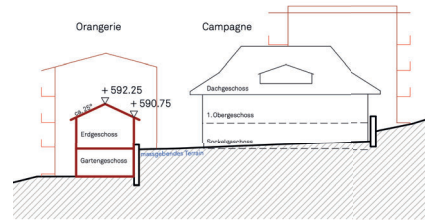


Abb. 25 ...für den Baubereich C ein flachgeneigtes Satteldach.

4.2.3 Aussenraum

Allgemeines

Auch für die Aussenräume legt die UeO allgemeine und spezifische Gestaltungsvorschriften fest. Art. 12 regelt, dass die Aussenräume, sowohl im Sektor 1 wie auch im Sektor 2 gemäss Zonenplan sorgfältig und identitätsstiftend auszugestalten sind (gute Gesamtwirkung mit der Bebauung und der bestehenden Umgebung, insbesondere mit der Garten- und Parkanlage) und die gemeinschaftlichen Aussenräume eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen sollen.

Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Langsamverkehr gemäss Richtprojekt «Hofgut», resp. Freiraumkonzept sind verbindlich. Die Prinzipien umfassen:

- Ausbildung eines Hofes innerhalb der Gebäudegruppe auf dem nördlichen Teil des Areals.
- Gemeinschaftlicher und öffentlich zugänglicher Aussenraum im südlichen Teil des Areals in Anlehnung an die ehemalige Garten-/Parkanlage der Campagne.
- Berücksichtigung der vorhandenen Geländestufen.
- Kultivierung der ehemaligen Gartenanlage unter Berücksichtigung von gartendenkmalpflegerischen und ökologischen Aspekten
- Mindestens dreiseitige Erschliessung des Areals für Fussgänger/-innen (ostseitige Erschliessung ab Vechigenstrasse optional)
- Anzahl und ungefähre Lage von Neupflanzungen hochstämmiger, grosskroniger Bäume der zwei Kategorien «verpflichtende Neupflanzung»
- Neue Hecken-/Feldgehölzkörper als Ersatzpflanzungen in ungefährer Abmessung und Lage

Die im Richtprojekt ausgewiesenen optionalen Elemente illustrieren die aussenräumliche Gestaltungsidee, haben aber keinen verbindlichen Charakter.

Wie im übrigen Gemeindegebiet gilt für den UeO-Perimeter, dass möglichst einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen sind. Den allgemeinen Bestimmungen der ZPP entsprechend (Art. 11 Abs. 5 BR) ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum

zu beschränken. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach den Bestimmungen des Baureglements (Art. 40 Abs. 5 BR) einzureichen.

Terraingestaltung In Art. 13 UeV werden die Vorschriften zur Terraingestaltung geregelt. Das Areal liegt im Hang auf einer Terrasse, d.h. Anschlüsse im Arealinnern wie auch an das benachbarte Terrain müssen sowohl funktional (bspw. Neigungsnormen bei Fusswegen) als auch gestalterisch (fliessende Übergänge, ansprechende Stützmauern) gelöst werden. Treppen, Stützmauern usw. sind unter Berücksichtigung der historischen Strukturen zulässig.

Aussenraum Hof und Aussenraum Park und Garten Die UeO teilt den Freiraum in zwei Hauptbereiche ein: einen «Aussenraum Hof» und einen «Aussenraum Park und Garten» (vgl. Abb. 26). Art. 14 und Art. 15 UeV listen die wesentlichen Nutzungen auf (Aufzählung nicht abschliessend), die in den jeweiligen Aussenräumen zulässig sind.

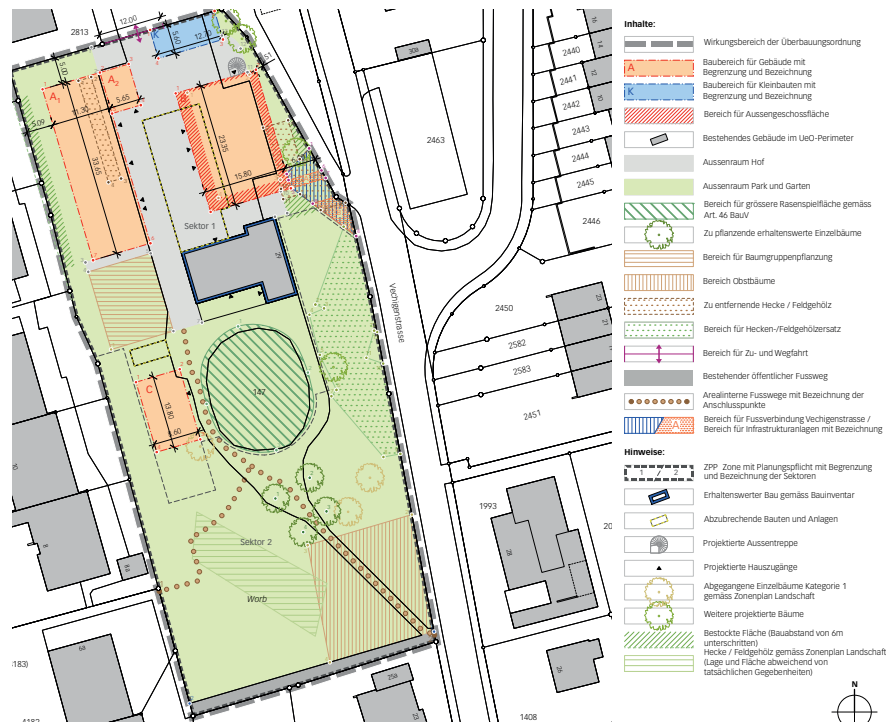


Abb. 26 Überbauungsplan: Aussenraum «Hof» (graue Fläche) sowie Aussenraum «Park und Garten» (grüne Fläche)

Darüber hinaus sind für den Aussenraum Hof in Art. 15 Abs. 2 bis 4 die wichtigsten gestalterischen Prinzipien festgehalten, die für den Erhalt, resp. die Wiederherstellung der ursprünglichen Gartenanlage wichtig sind:

- Die vorhandenen Geländestufen sowie die Grundstruktur des Gartens – die Dreiteiligkeit in Park mit Rondell – Nutzgarten – Obstgarten – sind in der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.
- Bestehende, von der ursprünglichen Park- und Gartenanlage zeugende Mauern, Beläge (z.B. Pflasterungen), Einfassungen, Treppen und Brunnen sind nach Möglichkeit zu erhalten, zu unterhalten resp. bei Bedarf behutsam zu sanieren. Der bestehende Zugangsweg vom südlichen

Rand des Wirkungsbereichs bis zum Rondell kann ersetzt werden. Er besteht derzeit aus Waschbetonplatten, was nicht der ursprünglichen Gartenkonzeption entspricht.

- Zur Wiederherstellung der früher guten Einsehbarkeit des Areals ist die Entfernung der bestehenden, das Areal umsäumenden Hagenbuchhecke im Bereich der Vechigenstrasse und des südlichen Fusszuges zum Areal zulässig. Ob und in welchem Umfang eine Entfernung umgesetzt wird, ist im Rahmen des Bauprojekts abgestimmt auf die Detailprojektierung zu prüfen und entscheiden. Ein Teilerhalt entlang der Vechigenstrasse kann aus Sicherheitsgründen sinnvoll sein.

Die UeO definiert zudem, dass nebst dem mit dem Baugesuch erforderlichen Umgebungsgestaltungsplan gemäss Baureglement auch ein Bericht eingereicht werden muss, der die Verträglichkeit der Umgebungsgestaltung mit dem ICOMOS-Inventar und dem Heckenersatz aufzeigt.



Abb. 27 Ausschnitt Richtplan Freiraum: Dreiteiligkeit mit Obstgarten, Nutzgarten und Park mit Rondell ist gut erkennbar. Die gebauten Strukturen (Mauern, Pflasterungen, Brunnen) sind stufengerecht dargestellt und berücksichtigt.

Grössere Rasenspielfläche

Im derzeitigen Stand des Richtprojekts sind weniger als 20 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern geplant. Entsprechend besteht keine Pflicht für die Erstellung einer grösseren Spielfläche. Sollte sich der Wohnungsspiegel noch verändern und der Schwellenwert von 20 erreicht werden, stünde im entsprechend bezeichneten Bereich (Rondell) eine grössere Rasenspielfläche von max. 400 m² zur Verfügung (vgl. Abb. 26). Die maximale Anzahl an Familienwohnungen wird, aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche von 400 m², auf 29 Wohnungen beschränkt. Ist keine grössere Spielfläche notwendig, kann der im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Bereich gemäss den Bestimmungen zum «Aussenraum» (darunterliegende grüne Fläche im Überbauungsplan) genutzt werden.

Bäume

Zu pflanzende erhaltenswerte Einzelbäume

Bei den drei inventarisierten Einzelbäumen gemäss Zonenplan Landschaft der Gemeinde Worb (Kategorie 1) handelte es sich um Rosskastanien. Diese wurden bereits 2011 aufgrund ihrer Alters und Gesundheitszustandes in Absprache mit der Gemeinde gefällt. Die «abgegangenen/gefällten Bäume» sind als Hinweis im Überbauungsplan dargestellt. Die UeO verpflichtet die Grundeigentümerschaft, Ersatzpflanzungen für die abgegangenen Bäume vorzunehmen. Im denkmalpflegerischen Sinne werden – angelehnt an die vier in der ursprünglichen Gartenanlage¹ vorhandenen Bäume (Rosskastanien) – am südlichen Ende des Rondells vier (anstelle von bloss drei im Zonenplan Landschaft) «zu pflanzende erhaltenswerte Einzelbäume» an ursprünglicher Lage festgelegt (vgl. Abb. 26 und Abb. 27). Von der im Überbauungsplan bezeichneten Lage kann bis zu 3 m abgewichen werden, wobei die exakte Lage der Bäume so zu wählen ist, dass die Portalsituation gestärkt wird. Bezüglich der Baumart schreibt die UeO vor, dass eine der Rosskastanie in Bezug auf den historischen Kontext gleichwertige Baumart zu pflanzen ist.

Bereich für Baumgruppenpflanzung

Die im Richtprojekt vorgesehene grössere Baumgruppe südlich des Baubereiches A sowie die Obstbäume im südöstlichen Bereich im Aussenraum Park und Garten werden entsprechend ihrer Gestaltung und Funktion verbindlich verortet und definiert. Im Bereich für Baumgruppenpflanzung ist eine Bepflanzung zu wählen, so dass ein schattenspendendes Blätterdach, z.B. für die Beschattung von Spiel- und Aufenthaltsflächen entsteht. Der Bereich für Obstbäume dient der Sicherung der bestehenden «Hostet» (Obstgarten), welche durch den Erhalt der Bestandesbäume und/oder Neupflanzungen gewahrt bleibt. Festgelegt wird für letzteren eine Mindestanzahl von 8 Halb- oder Hochstammbäumen.

Art. 17 legt zu dem fest, dass im «Aussenraum Hof» an geeigneter Lage zwei weitere Bäume zu pflanzen sind. Die Projektierung ist noch nicht so weit fortgeschritten, als dass eine verbindliche Festlegung der Lage auf Stufe UeO zielführend wäre. Sie wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

Die übrigen im Richtprojekt vorgesehenen Bäume illustrieren die möglichen Schwerpunkte der Begrünung (vgl. Abb. 26). Die exakte Lage und Anzahl der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Hecken- und Feldgehölzersatz

Im Perimeter der UeO existieren bundesrechtlich geschützte Hecken und Feldgehölze, die aufgrund der geplanten Überbauung weichen müssen oder die von einer Unterschreitung der Bauabstände betroffen sind (vgl. auch Ziff. 5.5). Der Überbauungsplan illustriert die zu entfernenden Hecken- und Feldgehölze und bestockte Flächen, zu denen der kantonal erforderliche Bauabstand von 6 m nicht eingehalten werden kann. Die UeO legt zudem einen Bereich für die Ersatzpflanzung fest. Art. 18 UeV

¹ Die Besonderheiten der Park-/Gartenanlage zur Campagne Sonnhalde hat die Gemeinde, gestützt auf die Massnahme MB22 des Richtplans Landschaft in einem Objektblatt festgehalten.

regelt die entsprechenden Ersatzmassnahmen: Zu entfernende Hecken- und Feldgehölzflächen sind mit einem Faktor 1.25 und qualitativ mindestens gleichwertig zu ersetzen. Von der Unterschreitung der Bauabstände betroffene Flächen müssen entweder mit einem Faktor 0.5 oder mit qualitativen Massnahmen wie Totholz- oder Steinhaufen kompensiert werden. Der Überbauungsplan enthält die maximal notwendigen Rodungs- und Unterschreitungsflächen (Baugruben berücksichtigt). Falls die Fussgänger-Verbindung ab der Vechigenstrasse nicht realisiert wird, wird die effektive Rodungsfläche kleiner ausfallen und werden sich entsprechend auch die Ersatzflächen verkleinern. Der im Überbauungsplan dargestellte Bereich für Hecken-/Feldgehölzersatz enthält einen Puffer von ca. 75 m².



Abb. 28 Ausschnitt Überbauungsplan: Die zu entfernenden Hecken-/Feldgehölzflächen sind mit einer braunen Schraffur dargestellt. Die bestehenden bestockten Flächen, zu denen Bauabstände unterschritten werden, sind mit einer grünen Schraffur dargestellt und die massgebenden Bauabstände hinweisend ergänzt. Im Bereich der grün punktierten Fläche sollen entsprechende Ersatzmassnahmen realisiert werden.

4.2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung MIV Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Vechigenstrasse über das benachbarte Grundstück Nr. 1713 und über die bestehende Zufahrt im Norden des Areals und ist im Überbauungsplan mit einem Bereich bezeichnet. Ein Wegrecht für die Überfahrt des benachbarten Grundstücks liegt vor.

Erschliessung Fussverkehr Die UeO sichert die bestehende öffentliche Fusswegverbindung entlang der südlichen Arealgrenze (vgl. Abb. 29).

Der Überbauungsplan legt im Bereich des bestehenden historischen Zugangs im Süden sowie im Westen des Areals Anschlusspunkte fest, von denen Fusswege ins Arealinnere geführt werden müssen. Von den Anschlusspunkten kann entlang des UeO-Perimeters beidseitig max. 3 m abgewichen werden. Deren exakte Lage wird im Baubewilligungsverfahren

festgelegt. Die Breite für den (historischen) Hauptzugang von der süd-östlichen Arealecke beträgt minimal 1.50 m bis maximal 2.00 m, für den untergeordneten Fussweg ab der westlichen Parzellengrenze beträgt die Breite mindestens 0.75 m bis maximal 1.20 m.



Abb. 29 Die braun punktierten Linien illustrieren schematisch die öffentliche sowie die areal-internen Fusswege. Östlich des Baubereichs B, resp. der Campagne sicher ein Bereich für Fusswegverbindung Vechigenstrasse die Möglichkeit eines Anschlusses an die Vechigenstrasse.

Die im Richtprojekt vorgesehene Fusswegverbindung im Osten des Areals ab der Vechigenstrasse zum Baubereich B ist optional. Der Überbauungsplan bietet mittels eines im Überbauungsplan blau schraffierten Bereichs die Möglichkeit eine solche Fusswegverbindung zu realisieren. Aus denkmalpflegerischen Gründen haben sich Infrastrukturanlagen, wie z.B. ein Steg auf den im Überbauungsplan orange punktierten Bereich (Bereich A und B) zu beschränken. Im übrigen blau schraffierten Bereich sind lediglich topographische Elemente wie eine Treppe, ein Hangweg, eine Rampe, Stützmauern mit Absturzsicherung etc. zulässig.

Im Bereich B für Infrastrukturanlagen ist die Erstellung eines Containerstellplatzes zulässig. Dieser ist zurückhaltend zu gestalten und angemessen in die Umgebung einzubetten.

Für die Fussverbindung zur Vechigenstrasse (blau schraffiert) sind im übrigen Bereich nur topographische Elemente wie eine Rampe, Treppe etc. mit notwendigen Stützmauern und Absturzsicherungen zulässig. Die dafür notwendigen Anpassungen an der Topographie haben mit zurückhaltender Gestaltung und guter Einbettung zu erfolgen.

Autoabstellplätze Die Bauherrschaft beabsichtigt die Realisierung einer autoarmen Siedlung. Die maximale Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird in Art. 21 UeV deshalb auf 9 festgelegt. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept liegt vor (vgl. Ziff. 5.6). Die Parkierung erfolgt oberirdisch im nördlichen Bereich des Areals (Aussenraum Hof sowie in den Baubereichen für Gebäude, resp. im Baubereich für Kleinbauten gemäss Überbauungsplan (Sektor 1)). Die exakte Lage der Abstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren definiert. Die Sicherung und Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV wird privatrechtlich geregelt.

Veloabstellplätze Für die Wohnnutzung ist ein Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen (strenger als kantonale Vorgaben). Gemeint sind Wohnräume, resp. dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Zimmer gemäss Art. 63 Abs. 1 BauV, z.B. Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc. Zur Berechnung sind nur ganze Zimmer massgebend (halbe Zimmer müssen nicht berücksichtigt werden). Im Übrigen richtet sich die Bereitstellung von Veloabstellplätzen nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung, wonach sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können und wenigstens die Hälfte davon zu überdachen ist. Veloabstellplätze sind im Aussenraum Hof sowie in den Baubereichen für Gebäude, resp. im Baubereich für Kleinbauten gemäss Überbauungsplan (Sektor 1) zulässig. Gemäss UeO ist die Überdeckung der Veloabstellplätze zulässig.

Containerstandorte Mögliche Containerstandorte zur Sammlung und/oder Bereitstellung des Abfalls sind im Aussenraum Hof, in den Baubereichen für Gebäude, resp. für Kleinbauten oder im Bereich B für Infrastrukturanlagen zulässig. Bei einer Standortwahl im Aussenraum Hof oder im Baubereich für Gebäude sind der Transport der Container an die Vechigenstrasse zur Bereitstellung durch die Bauherrschaft/Eigentümerschaft sowie ein zur Vechigenstrasse ebenerdiger Bereitstellungsplatz sicherzustellen. Der definitive Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

4.2.5 Umwelt

Archäologisches Schutzgebiet Da das Planungsgebiet in einem archäologischen Schutzgebiet liegt (vgl. Kapitel 5.4), sind weitere Fundstellen nicht auszuschliessen. Im Vorfeld des Bauprojekts behält sich der Archäologische Dienst deshalb vor, archäologische Sondierungen durchzuführen, um das Areal auf seine archäologische Substanz zu prüfen und die Ausdehnung der Fundstellen. Allfällige Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Baueingabe sind dem Archäologischen Dienst zu melden und durch diesen begleitet zu lassen.

Energie	Die UeO wiederholt die allgemeinen Vorgaben für die ZPP's in Worb, wonach die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Hauptgebäuden den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 20 % zu unterschreiten hat. Dies entspricht ungefähr einem Minergie-P-Standard. Für das bestehende, erhaltenswerte Gebäude (Campagne) gelten diesen Vorgaben nicht, da deren Einhaltung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben unter Umständen nicht möglich ist. Auch gilt die Bestimmung nicht für unbeheizte Gebäude wie bspw. die Orangerie oder ein allfälliger Annexbau beim Unterhaus, der als Autounterstand genutzt wird. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Baureglements (z.B. Art. 47 BR betreffend gemeinsame Anlagen für Heizung und Warmwasser).
Entwässerung	Die Entwässerung orientiert sich am generellen Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP). So hat die Entwässerung der Gebäude bis zur Parzellengrenze im Trennsystem zu erfolgen, so dass die Kompatibilität mit einem allfällig künftigen Trennsystem ab der Parzellengrenze (heute: Mischsystem) gegeben wäre. Für die bessere Zugänglichkeit sind Dachwasserleitungen oberflächennah aus dem Gebäude zu führen. Das definitive Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
Gebietsfremde Arten	Der Umgang mit gebietsfremden Arten ist in Art. 63 des Baureglements geregelt (Pflanzungsverbot, Pflicht zur Entfernung und Entsorgung). Die UeO macht keine weiteren Vorgaben.
Lichtemissionen	In Art. 27 fasst die UeO die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung zur Beleuchtung (Art. 51 KEnG und Art. 27a KEnV) zusammen und verweist auf deren Bestimmungen, die zu berücksichtigen sind. Darunter fällt, dass Beleuchtungen energieeffizient und umweltschonend zu betreiben sind und die Lichtstärke und Dauer der Beleuchtung auf das Mass zu beschränken sind, das aus Sicherheitsgründen erforderlich und für den Verwendungszweck geboten ist. Beleuchtungen, die himmelwärts strahlen oder die Landschaft beleuchten, sind verboten.

4.2.6 Weitere Bestimmungen

Preisgünstiger Wohnraum	<p>Die Überbauungsvorschriften präzisieren die in Art. 29 die in der ZPP Nr. 17 verankerte Vorgabe, wonach der gesamte Wohnraum als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten ist:</p> <ul style="list-style-type: none">– Definiert wird, was als preisgünstiger Wohnraum gilt. Es sind dies Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte liegen.– Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.– Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Ver-
-------------------------	--

waltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

- Während der Mietdauer und bei Wiedervermietung können die Kostenmieten nach der relativen Berechnungsmethode angepasst werden. Anpassungen an die Orts- und Quartierüblichkeit sind nicht gestattet. Gemeinnützige Wohnbauträger gemäss Wohnraumförderungsverordnung können die Mietzinssumme nach Mietzinsmodellen gestalten, die im gemeinnützigen Wohnungsbau gängig sind, wenn sie mit dem Bericht einer anerkannten und unabhängigen Revisionsstelle die Einhaltung der Gemeinnützigkeit und Kostenmiete vorweisen.

Es handelt sich dabei um Vorschriften, welche u.a. auch in der Stadt Bern zur Anwendung kommen und für die entsprechend eine Praxis besteht (Bezugsgrössen, Berechnungsgrundlagen etc.).

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPG)

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

5.1.1 Kantonaler Richtplan

Beitrag Innenentwicklung (Massnahme A_07)

Das Richtprojekt «Hofgut», resp. seine planungsrechtliche Umsetzung leistet einen wesentlichen Beitrag zum übergeordneten Ziel, den Boden haushälterisch nutzen und die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren: Auf dem Areal wird – unter Wahrung von denkmalpflegerischen Aspekten (Campagne und Gartenanlage) – eine verträgliche Nachverdichtung und Mehrausnutzung eines bereits teilweise überbauten Areals erreicht. Der gemäss ZPP überbaubare nördliche Teil des Areals (Sektor 1) gilt als weitgehend überbaut, mit Ausnahme der Fläche westlich der bestehenden Gebäude und des Rondells. Der südliche heute unbebaute Arealteil (Sektor 2) ist gemäss ZPP und UeO aufgrund des ICOMOS-Inventars – mit Ausnahme der Orangerie – nicht für eine Überbauung vorgesehen.

Wohnbaulandbedarf (Massnahme A_01)

Die Umzonung der ZÖN in eine Zone mit Planungspflicht mit der Nutzungsart Wohnnutzung – d.h. der Sektor 1 – tangiert den Wohnbaulandbedarf. Für alle unüberbauten Flächen des Sektors 1, die über den kleinen Grenzabstand hinausgehen, ist der Wohnbaulandbedarf geltend zu machen. Dies betrifft die Fläche westlich der bestehenden Gebäude (Campagne und Anbau) sowie das Rondell südlich der Campagne. Die von der Umzonung beanspruchten Flächen umfassen rund 0.14 ha.

Gemäss Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarfs Wohnen nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans verfügt Worb über einen tatsächlichen Wohnbaulandbedarf (WBB) von 20.4 ha (Stand September 2023). Damit verfügt die Gemeinde über einen genügenden Bedarf, um die Umzonung vornehmen zu können¹.

Die Umzonung mit Relevanz für den Wohnbaulandbedarf der Gemeinde Worb ist zum Zeitpunkt der Einreichung zur Genehmigung in der WebGIS-Geoportalkarte (Erhebung unüberbaute Bauzonen) nachzuführen und der vorliegenden Planung beizulegen.

Umzonungsvoraussetzungen (Massnahme A_01)

Umzonungen von Arealen in Wohn-, Misch- oder Kernzonen müssen ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Areale zwischen 0.5 und 1 ha müssen mindestens in der Erschliessungsgüteklasse (EGK) E liegen. Die Sonnhalde liegt in der EGK B und erfüllt die Anforderungen.

Für den Worb zugeteilten Raumtyp gilt bei Umzonungen von Nichtkulturland eine Mindestdichte von 0.6 GFZo. Zur Wahrung von Qualitäten im Umfeld von Baudenkmalern oder bei Umzonungen, die zu einer Siedlungsentwicklung nach innen führen oder wenn andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen, kann in Einzelfällen von der minimalen GFZo

¹ Seit September 2023 hat die Gemeinde ihre unüberbauten Bauzonen überprüft, womit sich der tatsächliche WBB noch verändern kann (Prüfung durch AGR noch ausstehend), in jeden Fall aber immer noch ausreichend ist).

abgewichen werden. Die vorliegende Überbauung erreicht, bezogen auf den Sektor 1 (Wohnnutzung), eine Dichte von 0.9 bis 1.0 GFZo¹. Es handelt sich dabei um die im Rahmen des qualitatssichernden Verfahrens sorgfältig ausgelotete maximale Dichte, die sich mit dem Ortsbild, der Umgebung, dem Erhalt der historischen Gartenanlage und dem erhaltenswerten K-Objekt (Campagne) vereinbaren lässt. Die Gebäude sind flächenmässig sehr effizient gestaltet, so dass eine hohe Raumnutzerdichte zu erwarten ist. Für den Sektor 2, der den historischen Garten und Parkanlage (Nichtbausektor) umfasst, ist keine Mindestdichte erforderlich. Aufgrund der denkmalpflegerischen und gartendenkmalpflegerischen Anforderungen an die Entwicklung des Areals ist die Unterteilung des Areals in Sektoren massgebend. Das Beurteilungsgremium empfiehlt dringend, von der Festlegung einer minimalen und maximalen Dichte in Form einer GFZO oder GFO pro Baubereich abzusehen, da der Planungsstand noch keine verlässlichen Berechnungen zulässt. So ist zum Beispiel der Anteil Geschossfläche (geschlossenes Gebäudevolumen) und Aussengeschossfläche (Lau-
bengang) bei den beiden Wohnhäusern noch nicht abschliessend definiert. Mit der verbindlichen Festlegung der Anzahl Vollgeschosse für die beiden Haupt-Wohngebäude (Baubereich A1 und B) ist bei deren Überbauung eine Mindestdichte in Form einer minimalen (und gleichzeitig maximalen) Anzahl Vollgeschosse gesichert.

5.1.2 Kommunale Richtplanung

Richtplan Siedlungsentwicklung

Der Richtplan Siedlungsentwicklung macht keine spezifischen Vorgaben für den Planungssperimeter. Das Vorhaben trägt aber zu den Zielsetzungen der folgenden Massnahmenblätter bei:

- MB5 «Aktive Förderung der Innenentwicklung»:
vgl. Ausführungen im vorangehenden Abschnitt
- MB11 «Altersgerechte Siedlungslandschaft»:
Mit dem Richtprojekt soll unter anderem das Angebot an Mehrgenerationen-Wohnen erweitert werden. Die grosszügige Gartenlandschaft bietet zudem das Potenzial für hindernisfreie Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten.

¹ Geschossflächenziffer oberirdisch: Sie ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Richtplan Land-
 schaft



Landschaft	
	Aussichtspunkte [MB12]
	Bachabschnitt mit [MB16]
	Hecke [MB17]
	Trockenstandort kommunal [MB17]
	Weiber / Feuerwehrweiher [MB17]
	Inventarisierte Bäume Richtplanung [MB17]
	Strassenbäume [MB13]
	Waldränder mit Potential [MB18]
	Gewässerschutzareal kommunal [MB19]
	Parkanlage/ICOMOS [MB22]
	Wildwechsel KLEK [MB23]
	Verbundachse KLEK [MB23]
	Hochstammfeldobst BFF 1 [MB24]
	Potentielle Retentions- unc Versickerungsfläche [MB24]
	Freiraumplanung [MB34, 35]
	Zentrumsentwicklung [MB32, 33]

Abb. 30 Ausschnitt Richtplan Landschaft vom Juni 2018...

Abb. 31 .. mit Legende.

Im Planungsperimeter sind insbesondere folgende Vorgaben des kommunalen Richtplans Landschaft relevant:

- MB17 «Naturobjekte erhalten, aufwerten und anlegen»
 Die im Planungsperimeter vorhandenen geschützten Naturobjekte wurden aufgenommen und Ersatzpflanzungen definiert (vgl. auch Ziff. 5.5). Darüber hinaus wird seitens der Bauherrschaft eine naturnahe und ökologisch hochwertige Gartengestaltung angestrebt.
- MB22 «Parkanlagen und Gärten erhalten und aufwerten»
 Der zur Campagne gehörende Aussenraum ist auf der ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz als «Landsitzgarten» aufgeführt und im Richtplan Landschaft mit einer entsprechenden Massnahme belegt. Um eine optimale Abstimmung zwischen garten- denkmalpflegerischen und ökologischen Aspekten sowie der künftigen gemeinschaftlichen Nutzung des Aussenraums gewährleisten zu können, wurde unter Einbezug des Amtes für Naturförderung und der kantonalen Denkmalpflege ein Freiraumkonzept erarbeitet (vgl. Freiraumkonzept im Anhang zu den Überbauungsvorschriften). Die im ICOMOS-Objektblatt festgehaltenen Aufwertungsideen wurden dabei berücksichtigt. Die Umsetzung der relevantesten Punkte werden mit der UeO und dem verbindlich angebandenen Richtprojekt gesichert, darunter z.B. die Ersatzpflanzung der Rosskastanien, der Erhalt der Grundstruktur (Dreiteiligkeit), der Erhalt der gebauten Strukturen wie Pflästerungen Mauern etc. Entgegen der Empfehlung aus dem Objektblatt hat sich das Beurteilungsgremium im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens für eine Teil-Entfernung der Hagenbuchenhecke als Umrandung des Areals ausgesprochen. Gründe sind die Wiederherstellung der Einsehbarkeit des Areals und der Blickbezüge zur Vechigenstrasse sowie die notwendigen Ersatzpflanzungen für die bundesrechtlich geschützten Hecken- und Feldgehölzstrukturen. Ein Teil-Erhalt der Hagenbuchenhecke entlang der Vechigenstrasse und auch auf Höhe der Ersatzpflanzungen kann aus Sicherheitsgründen sinnvoll sein. Details

sind in den nächsten Planungsschritten zu klären. Die Vereinbarkeit der Umgebungsgestaltung mit dem ICOMOS-Inventar muss bei der Baueingabe mit einem entsprechenden Bericht nachgewiesen werden.

5.1.3 Kommunale Nutzungsplanung

ZÖN

Eine Umzonung von einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) in eine andere Nutzungszone erfordert eine Begründung, dass die Gemeinde mittelfristig keinen Bedarf an der ZÖN mehr hat.

Wegen rückläufiger Schülerinnenzahlen und betriebswirtschaftlichen Schwierigkeiten stellte die Genossenschaft 1990 den Betrieb der Haushaltsschule ein und funktionierte das Schulgelände zu einem Kurs- und Beratungszentrum um. Dieses wurde 2001 liquidiert und das Haus von der OGG Bern übernommen. Es besteht seitens der Gemeinde kein Interesse an der Aufrechterhaltung der ZÖN mit der Zweckbestimmung Schule, Kurz- und Therapiezentrum, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schulraumplanung. In den letzten 10 Jahren gab es nur zweimal den Fall, dass zu wenig Schulraum für 3 Klassen pro Jahrgang vorhanden waren. Aktuell ist der Schulraum nicht vollständig ausgeschöpft (20 statt 27 Klassen).

5.2 Ortsbild und Landschaft

Situation

Das Areal «Sonnhalde» mit der Campagne und dazugehörigen Gartenlandschaft liegt eingebettet zwischen dem Strukturerehaltungsgebiet «Sonnhalde» im Norden, das geprägt ist durch seine Reihenhausezeilen und talseitig drei- bis viergeschossig in Erscheinung tritt, dem daran angrenzenden Einfamilienhausquartier zwischen Vechigenstrasse und Buchenweg, sowie dem westlich und nördlich angrenzenden 4-geschossigen Wohnquartier, das ebenfalls durch Reihenhäuser charakterisiert ist. Das Areal Sonnhalde bildet darin aus räumlicher ein Zentrum, das mit einer grosszügigen Freifläche hervorsteht.



Abb. 32 Modellfoto Westansicht im Kontext der umliegenden Quartiere, Stand Februar 2023
(Quelle: ARGE akkurat futurafrosch meta)

Prozess

Bei der Entwicklung des Areals wurde der Einbettung der Gesamtanlage ins Ortsbild und in die umgebende Landschaft eine hohe Bedeutung beigemessen. Mit einem qualitätssichernden Verfahren wurde unter den gesetzten, nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen wie die Grundstücksform, denkmalpflegerische Aspekte sowie die Erschliessungssituation eine im Hinblick auf die ortsbauliche Einbettung, die Massstäblichkeit und Verträglichkeit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität optimale Lösung gesucht. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden in mehreren Workshops die örtlichen Gegebenheiten und der historische Kontext analysiert und unterschiedliche Bebauungsvarianten sorgfältig geprüft. Die Lösungsvorschläge wurden von einem Beurteilungsgremium beurteilt, das sich u.a. durch unabhängige Fachmitglieder der Fachrichtungen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege zusammensetzte.

Einpassung in Ort und Landschaft

Aus Sicht des Begleitgremiums überzeugt das Richtprojekt «Hofgut» durch eine klare ortsbauliche Setzung. Der südliche Teil des Areals bleibt weitgehend in seiner ursprünglichen Form und Gestaltung als Park und Garten erhalten. Die historische Campagne behält dadurch ihren Umraum und bildet mit den drei neuen Gebäudevolumen ein stimmiges Ensemble. Durch die Konzentration der neuen Bauten im nördlichen Bereich – als Ersatz des Anbaus der ehemaligen Haushaltschule resp. dort wo früher auch die Ökonomiegebäude standen – erhält die Baugruppe im Gesamtkontext eine hohe Selbstverständlichkeit. Gerade der nördliche Bereich, der heute mit dem Anbau einen grossen Gegensatz zur traditionellen Park- und Gartenanlage bildet, erfährt eine beachtliche Aufwertung und die Campagne erhält eine attraktive Rückseite. Das Areal vermittelt mit der Anordnung, Höhe und dem Ausdruck der Neubauten gekonnt und verträglich zwischen den umliegenden Bebauungsstrukturen. Die Neubauten fügen sich mit einer hohen Selbstverständlichkeit in das Orts- und Landschaftsbild ein (vgl. Abb. 32 bis Abb. 34).

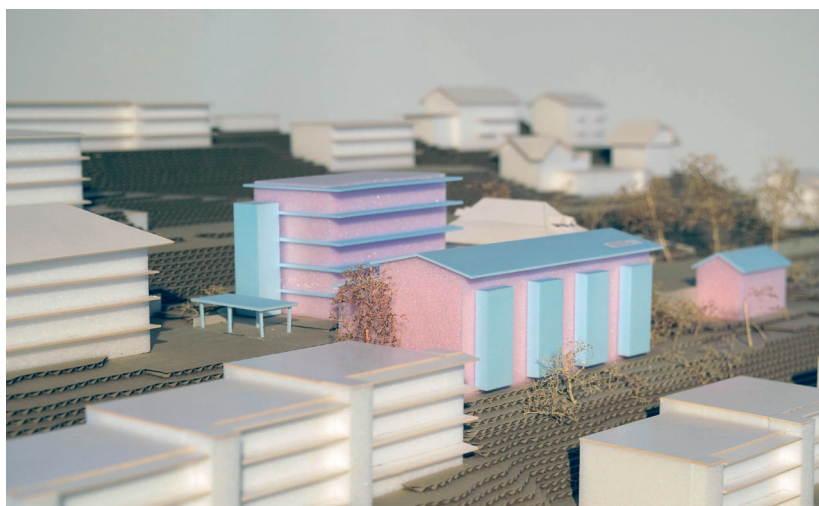


Abb. 33 Modellfoto Nordwestansicht im Kontext der umliegenden Quartiere (Quelle: ARGE akkurat futurfrosch meta), Stand Februar 2023

Baurechtliche
Sicherung

Das Begleitgremium empfahl einstimmig, das vorliegende Richtprojekt «Hofgut» in der eingeschlagenen Art weiter zu entwickeln und formulierte dabei Empfehlungen¹, die es in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen gilt. Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts werden in der auf der vorliegenden ZPP basierenden UeO verbindlich angebunden, und sind damit in der weiteren Bearbeitung zwingend zu berücksichtigen. Zudem schreibt die UeO vor, dass das Projekt vor der Baueingabe nochmals von den unabhängigen Fachmitgliedern beurteilt werden muss, damit sichergestellt ist, dass die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung sowie die Orts- und Landschaftsverträglichkeit bis und mit Bauprojekt berücksichtigt werden.



Abb. 34 Modellfoto Nordwestansicht im Kontext der umliegenden Quartiere (Quelle: ARGE akkurat futurfrosch meta), Stand Februar 2022

5.3 Denkmalschutz

Erhaltenswerte
Objekte

Im Planungserimeter befinden sich die als erhaltenswertes K-Objekt² eingestufte Campagne mit einem Anbau, der Ende der 60er gebaut wurde und als Haushaltsschule diente.

Die Campagne (Hauptgebäude) wird erhalten und durch die Komposition als Gebäudegruppe mit zwei zusätzlichen Neubauten gestärkt. Die Volumetrien, Setzung und der Ausdruck der Neubauten wurden mit grosser Sorgfalt und Rücksichtnahme auf die Campagne entwickelt und sehr präzise ausgearbeitet. Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird auf dem

1 vgl. Schlussbericht zum Workshopverfahren vom Februar 2022 sowie Würdigung zur 2. Weiterbearbeitung im Anhang.

2 Nach Aussage der Denkmalpflege handelt es sich um ein K-Objekt, da die Campagne zusätzlich zur Bezeichnung als «erhaltenswert» per Regierungsratsbeschluss geschützt ist.

Areal eine zukunftsgerichtete Verdichtung und stimmiges Gesamtkonzept erreicht, ohne dass die Campagne und dazugehörige Gartenanlage beeinträchtigt werden.

Der Anbau der Campagne soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Die UeO schafft die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen, entsprechend ist bereits im Rahmen des Planerlassverfahrens zur UeO ein Teil-Abbruchgesuch zu stellen (vgl. Beilage). Die Teil-Abbruchbewilligung erfolgt im koordinierten Verfahren nach KoG. Erhaltenswerte Gebäude sind grundsätzlich zu bewahren, resp. ist ein Abbruch nur zulässig, wenn deren Erhalt unverhältnismässig ist. Die Verhältnismässigkeit wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und einer Verhältnismässigkeitsprüfung eingehend vorgenommen. Die Beurteilung kommt zum Schluss, dass ein Erhalt des Anbaus unverhältnismässig ist und das Richtprojekt «Hofgut» einen ebenbürtigen Ersatz darstellt. Die Interessensabwägung zeigt auf, dass die Vorteile eines Abbruchs und Neubaus deutlich überwiegen. Für die detaillierte Beurteilung und Interessensabwägung wird auf die Beilage «Verhältnismässigkeitsprüfung» vom Februar 2023 verwiesen. Die gemäss Baugesetzgebung erforderliche Ebenbürtigkeit des Ersatzes wird im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sein und durch den verbindlichen Beizug des Begleitgremiums sichergestellt.

5.4 Archäologie

Archäologisches
Schutzgebiet

Der Planungsperimeter befindet sich innerhalb eines archäologischen Schutzgebiets 758, welches die Fundstelle 12445 Sunnhalde schützt. Mitte der 1980er-Jahre wurden bei den Bauarbeiten zu den Häusern Neufeldstrasse 32/34 die Reste einer römischen Villa entdeckt. Zuletzt wurden im Jahr 2015 bei Leitungsarbeiten zwischen den Gebäuden 35/37 und 26/28 Strukturen dokumentiert. Es ist nicht auszuschliessen, dass noch weitere archäologische Funde und Strukturen im Bereich der Überbauungsordnung liegen. Bei der Planung von Bauvorhaben und allfälligen Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Baueingabe, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren ist der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

5.5 Naturwerte

Auf dem Areal befinden sich kommunal und übergeordnet geschützte Naturwerte.

Geschützte Einzel-
bäume

Die im Zonenplan Landschaft geschützten drei Einzelbäume (Rosskastanien) mussten 2011 aufgrund von Krankheit gefällt werden (vgl. auch Ziff. 1.2). Die UeO sichert die grundeigentümerverbindliche Ersatzpflanzung an derselben Lage (vgl. auch Ziff. 4.2.3).

Hecken und Feldgehölze

Darüber hinaus sind im Planungsperimeter geschützte Hecken und Feldgehölze nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG vorhanden. Sie wurden anlässlich einer Begehung, resp. Heckenfeststellung durch das Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung am 6. April 2022 identifiziert. Die Lage und Abmessung der geschützten Hecken und Feldgehölze weicht von der im Zonenplan hinweisend dargestellten Hecken-/Feldgehölzfläche ab. Der Eintrag im Zonenplan Landschaft ist exemplarisch zu verstehen.

Nachfolgend sind die geschützten Hecken- und Feldgehölzflächen rot (müssen der Überbauung weichen) und gelb (erforderliche Bauabstände unterschritten) dargestellt. Die übrigen Baum- und Strauchbestände auf dem Areal sind nicht schützenswert im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (z.B. aufgrund der Artenzusammensetzung, der Grösse oder der Nähe zu Bauten und Anlagen).

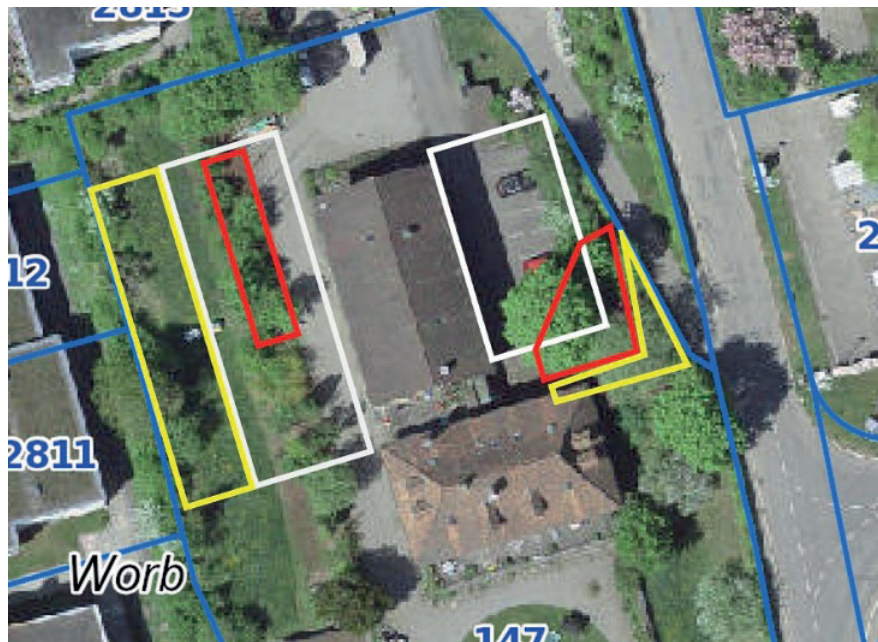


Abb. 35 Luftbild mit schematischer Darstellung des Konflikts zwischen den geplanten Neubauten (weisse Rechtecke) und den geschützten Hecken- und Feldgehölzflächen: rot = Flächen, die der Überbauung weichen müssen, gelb = Flächen, die von der Unterschreitung des kantonal erforderlichen Bauabstands von 6 m betroffen sind.

Der geschützte Abschnitt der Ziergehölzhecke westlich des Anbaus sowie Teile des Feldgehölzes auf der Ostseite des Areals können mit der geplanten Verdichtung des Areals nicht erhalten werden und müssen der Überbauung weichen (vgl. Abb. 35, rote Flächen). Zudem werden durch die Überbauung die Bauabstände zur auf der Westseite des Areals verbleibenden Hecke sowie zum Feldgehölz unterschritten (vgl. Abb. 35, gelbe Flächen). Die UeO regelt die notwendigen Ersatzmassnahmen in Plan und Vorschriften verbindlich. Für den technischen Eingriff in die Hecken und Feldgehölze ist bereits auf Stufe UeO eine Ausnahmegewilligung (vgl. Beilage) nötig. Sie erfolgt im koordinierten Verfahren nach KoG. Insgesamt wird mit den Vorgaben in der UeO – der Sicherung einer Fläche für Ersatzmassnahmen sowie dazugehörigen Vorschriften – ein qualitativ und quantitativ mindestens gleichwertiger Ersatz gewährleistet. Der Eingriff kann

als verhältnismässig beurteilt werden. Details können dem Bericht zum Ausnahmegesuch für technische Eingriffe vom März 2023 entnommen werden, ebenso eine beispielhafte Artenliste sowie das Pflegekonzept für die Ersatzpflanzungen.

5.6 Verkehr, Erschliessung

Erschliessung MIV
und Langsamver-
kehr

Für die Zufahrt auf das Areal wird die bereits bestehende Zufahrt über das nordwestlich angrenzende Grundstück genutzt. Die Steigung der vorgesehenen Zu- und Wegfahrt beträgt mehr als 12 %. Gemäss Art. 9 Abs. 2 BauV ist eine Steigung bis zu 15 Prozent zuzulassen, wenn besondere Verhältnisse es erfordern. Die besonderen Verhältnisse werden hier aufgrund der topographischen Verhältnisse (Steilheit Gelände) und der bestehenden Zufahrt, die funktioniert und die durch die geplante autoarme Siedlung auch künftig nicht Mehrbelastungen erfährt, geltend gemacht. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept wurde der Nachweis der Machbarkeit für autoarmes Wohnen erbracht. In den Überbauungsvorschriften wird die max. Parkplatz-Anzahl auf max. 9 PP beschränkt, was bei einer Umsetzung des unteren Wertes der Bandbreite gemäss BauV (0.5 PP/Whg) einer Erstellung von 18 Wohnungen entsprechen würde und somit einer geringen Verkehrsbelastung (unter 20 Wohnungen) entspricht.

Die besonderen Verhältnisse sind auch betreffend Veloverkehr geltend zu machen und mit demselben Argumentarium wie für den MIV ausgeführt. Es handelt sich um eine bestehende Zufahrt, unter speziellen topographischen Verhältnissen. Eine alternative Zufahrt für den Veloverkehr über den südlichen Arealzugang via einer neuen behindertengerechten Rampe im Bereich der Hostet wurde im qualitätssichernden Verfahren geprüft. Eine solche Rampe musste aus gartendenkmalpflegerischen und aufgrund der Orts- und Landschaftsverträglichkeit verworfen werden.

Die Schulwegsicherheit ist durch die Zufahrt nicht tangiert: Schüler:innen benützen den Fussweg im Süden und Westen des Areals.

Sichtbermen Aus-
fahrt Vechigen-
strasse

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wurden die Sichtbermen für die Ausfahrt auf die Vechigenstrasse überprüft (vgl. Anhang Mobilitätskonzept). Unter Berücksichtigung des künftigen Tempo-30-Regimes (wurde seitens Gemeinde beschlossen und aufgelegt), ist zur Einhaltung der Sichtberme die Entfernung der Hecke auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Nr. 1713) um 3 m erforderlich. Eine schriftliche Bestätigung des betroffenen Nachbarns liegt vor, wonach die Hecke bei Baubeginn entfernt werden wird.

Parkplatzangebot

Die Bauherrschaft beabsichtigt eine motorfahrzeugarme Wohnüberbauung zu realisieren. Diese Absicht wird in der UeO planungsrechtlich gesichert werden. Geplant sind 27 Wohneinheiten mit 6 – 9 Autoabstellplätzen für die Bewohnerschaft und einem Besucherparkplatz. Die UeO limitiert die Anzahl Abstellplätze auf 9 Stück, was beim derzeitigen Wohnungsspiegel einem Wert von 0.2 bis 0.3 Parkplätzen pro Wohnung entspricht. Damit wird die Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung (0.5 bis 2 Parkplätze

pro Wohnung, sprich 13 bis 54 Parkplätze beim vorliegenden Projekt) unterschritten. Gemäss Art. 54a BauV kann von der unteren Bandbreite nach Art. 51 BauV abgewichen werden bei Wohnüberbauungen mit mindestens zehn Wohnungen, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Der reduzierte Bedarf ist in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept liegt vor (vgl. Beilage Mobilitätskonzept vom Mai 2022). Aufgrund der verkehrstechnisch gut erschlossenen Lage durch den ÖV und Langsamverkehr sowie verschiedenster Zielorte in unmittelbarer Nähe wird der Standort für eine autoarme bzw. autofreie Siedlung als geeignet beurteilt. Die geplanten sechs bis neun Parkplätze, inklusive Besucherparkplatz werden für die Bewohner/-innen, Besucher/-innen, Menschen mit Mobilitätseinschränkung, Notfalldienste und Güterumschlag als genügend erachtet. Die Bauherrschaft beabsichtigt ins Vermietungsreglement einen Passus aufzunehmen, wonach generell auf den motorisierten Verkehr, resp. auf die Haltung eines eigenen Autos zu verzichten ist. Die Haltung eines eigenen Motorfahrzeugs kann in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung des Ziels «Generationenwohnen», den topographischen Gegebenheiten oder z.B. für Firmenwagen geprüft werden.

Verkehrsaufkommen

Aufgrund der kleinen Anzahl Parkplätze wird das künftige Verkehrsaufkommen gering sein und auf ca. 28 Fahrten pro Tag geschätzt.¹ Im Vergleich zur möglichen Auslastung der bestehenden 15 Parkplätze zu Spitzenzeiten (Nutzung als Tagungszentrum oder Freikirche) wird sich das Fahrtenaufkommen reduzieren. Die ungefähr 28 Fahrten werden zu keinem spürbaren Effekt auf der Vechigenstrasse führen und können über die bestehende Zufahrt auf Parz. Nr. 1713 abgewickelt werden (Dienstbarkeit und Grundbucheintrag mit Zufahrtsrecht vorhanden).

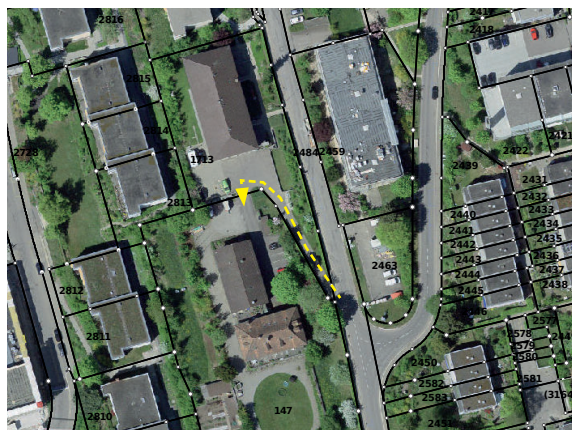


Abb. 36 Bestehende Zufahrt über das benachbarte Grundstück Nr. 1713 (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

Veloabstellplätze

Die im Richtprojekt vorgesehene Anzahl von insgesamt 140 Veloabstellplätzen, liegt über den Vorgaben der BauV und dem Handbuch Veloparkierung und wird als genügend beurteilt. Die in den Überbauungsvorschriften geforderte Anzahl von einem Veloabstellplatz pro Zimmer für Wohnnut-

1 3 Fahrten pro Tag je Parkplatz für Wohnen; 4 Fahrten pro Tag je Besucherparkplatz

zungen kann vollumfänglich eingehalten werden. Die 72 Aussenplätze und die 68 Abstellplätze in der grosszügigen Einstellhalle sind eine gute Voraussetzung, um eine hohe Nutzung des Velos zu erreichen (für Details vgl. Beilage «Mobilitätskonzept» vom Mai 2022).

5.7 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Zugelassen sind Wohnen und stilles Gewerbe. Durch die vorgesehenen Nutzungen sowie aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

5.8 Energie und Nachhaltigkeit

Gemäss Richtplan Energie der Gemeinde Worb liegt der Planungssperimeter im «Wärmeverbundvorzugsgebiet Worboden» (Massnahme M15). Die Massnahme sieht den Ersatz von bestehenden, fossil befeuerten Heizungen durch einen Wärmeverbund mit Holz sowie der Einsatz von Photovoltaikanlagen vor. Weiter schreibt das Baureglement der Gemeinde (Art. 11 Abs. 5) für Neubauten in ZPP's vor, dass diese die für den gewichteten Energiebedarf geltenden kantonalen Minimalanforderungen um je 20% zu unterschreiten haben.

Im derzeitigen Energie- und Nachhaltigkeitskonzept des Richtprojekts ist der Anschluss an den Fernwärmeverbund Worb-Rüfenacht (Holz mit Öl zur Deckung der Spitzenlast und für die Redundanz bei einem Ausfall des Holzkessels, zu 90 % erneuerbar) sowie der Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen vorgeschlagen. Die übergeordneten kommunalen Vorgaben werden mit diesem Energiekonzept eingehalten und es wird generell ein hoher Nachhaltigkeitsstandard angestrebt.

5.9 Preisgünstiger Wohnraum

Die Verfassung des Kantons Bern hält fest, dass alle Menschen zu tragbaren Bedingungen wohnen können sollen (Art. 30, Abs. b KV). Auch sind der Kanton und seine Gemeinden angehalten, Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu ergreifen (Art. 40 KV). Die wichtigsten Partner für bezahlbaren Wohnraum in der Schweiz sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Sie sind nicht gewinnorientiert und sichern den Gemeinden langfristig gut belegten Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Gemeinde.

Die Grundeigentümerin, die OGG Bern, verfolgte von Anfang an das Ziel, auf dem Areal Sonnhalde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Projekt mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren. Sie wird das Baurecht entsprechend an eine Wohnbaugenossenschaft (WBG Sonnhalde) vergeben.

Die Gemeinde Worb hat für ihre Legislatur 2025 bis 2029 verschiedene Nachhaltigkeitsziele gesetzt, die neben Mobilität, Integration oder Nachbarschaftshilfe auch die Identifizierung von Wohnzonen und damit das Thema der Wohnraumversorgung umfasst. Wobei die Gemeinde selber in Worb Dorf keine geeigneten Flächen zur Förderung des bezahlbaren Wohnraums besitzt.

Umso mehr ist es der Gemeinde ein Anliegen, das Ziel der Grundeigentümerin – auf dem Areal Sonnhalde 100 % der Wohnnutzung als preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, zu erhalten und in Kostenmiete zu vermieten – grundeigentümerverbindlich in der ZPP Nr. 17 zu verankern. Für die Gemeinde ergibt sich damit die (seltene) Chance, auf privatem Boden preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Mit der Anpassung der ZPP wird eine dauerhafte Vermietung der gemeinnützigen Wohnungen zu Kostenmiete gesichert.

Mit der Verankerung, Realisierung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum auf dem Areal Sonnhalde ergeben sich für die Gemeinde Worb folgende Chancen:

- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind private Anbieter, die durch ihre statutarischen Vorgaben freiwillig auf zusätzliche Renditen verzichten. Gemeinnützige Wohnungen werden zur Kostenmiete vergeben; die Miete ergibt sich aus den tatsächlichen Kosten für Bau, Finanzierung, Unterhalt und Verwaltung, aber umfasst keine zusätzlichen Renditen aufgrund des Standorts oder Marktwerts. Damit entsteht bezahlbarer Wohnraum (vgl. nachfolgend) und spekulativer Bodenhandel wird verhindert.
- Gemeinnützige Wohnungen sind nicht mit dem subventionierten Wohnungsbau gleichzusetzen. Im Erstbezug richten sich Genossenschaftswohnungen meist an den mittleren Mittelstand. Denn die Genossenschafter müssen neben der Neubaumiete beim Bezug ihrer Wohnung auch bis zu 20% der Erstellungskosten als Eigenkapital einbringen. In dem die Wohnfläche pro Kopf bei gemeinnützigen Bauträgern gemäss Bundesamt für Wohnungswesen im Schnitt aber mehr als ein Fünftel tiefer liegt als beim übrigen Wohnungsbau, sind etwa 4.5 Zimmerwohnungen auch für junge Familien oft noch tragbar. Eben auf solche effizienten Wohnungsgrundrisse wurde auch beim Projekt Sonnhalde besonders Wert gelegt.
- Gemeinnütziger Wohnraum zieht oft systemrelevante Fachkräfte (Lehrer, Pflegepersonal, Handwerker, Büroangestellte etc.) an, die zwar nicht zu den Spitzenverdienern gehören, aber ein stabiles, mittleres Einkommen haben. Diese tragen verlässlich zur Steuerbasis bei. Dies wird auch durch eine Studie der Stadt Luzern belegt, welche die Steuererträge

pro Hektare untersucht hat. So generieren Mieterinnen und Mieter in Luzern pro Hektare 14 % mehr Steuererträge als Eigentümer, wobei die Mieter der Genossenschaftsquartiere den höchsten Ertrag pro Hektare erzielen. Der Hauptgrund liegt in der hohen Wohndichte (dichtere Belegung der Wohnungen durch Steuerzahler:innen mit mittlerem Einkommen). Genossenschaftswohnungen wie in der Sonnhalde sind somit für die Gemeinde auch längerfristig steuerlich attraktiv.

- Zahlbarer und kinderfreundlicher Wohnraum ist essenziell für die Standortentscheidung junger Familien. Fehlende Mietwohnungsangebote (Leerwohnungsziffer Worb: 0.3 %) oder die Grundstückpreise zwingen sie oft dazu, aus den Gemeinden wegzuziehen. Das geplante Generationenwohnprojekt Sonnhalde bietet dank effizient geschnittener Wohnungen und einer hohen Aussenraumqualität Familien aus Worb hier eine Chance. Hinzu kommt die Wohnsicherheit – also keine Kündigungsgefahr durch Eigenbedarf, gewinnorientierte Totalsanierungen oder Liegenschaftsverkauf. Dies macht das Projekt auch für ältere Personen attraktiv, ihre (zu) grosse Wohnung oder ihr unternutztes Haus an eine Familie weiterzugeben und in zwar eine kleinere, aber langfristig gesicherte Wohnung mit einer lebendigen Nachbarschaft einzuziehen.

5.10 Weitere Themen

Die nachfolgenden Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant:

- Altlasten:
Es sind keine Altlasten im Perimeter bekannt.
- Gewässerschutz:
Es befindet sich kein Gewässer im oder in der Umgebung des Areals. Das Areal liegt weder in einer Grundwasser- noch in einer Gewässerschutzzone. Die drei vorhandenen, gefassten Quellen sind im Zonenplan Landschaft der Gemeinde ungefähr verortet und in der weiteren Projektierung zu beachten.
- Luftreinhaltung
Auf dem Areal und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Infrastrukturen, welche die Luftqualität beeinträchtigen. Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.
- Störfallvorsorge
Der Planungsperimeter befindet sich nicht in einem Konsultationsbereich eines möglichen Störfalls.

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeiten und Termine

Zone mit Planungspflicht ZPP	Für den Erlass der ZPP N17 «Sonnhalde» (Änderung Zonenplan Siedlung und Baureglement) ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat und Genehmigung durch den Kanton notwendig. Der Beschluss des Grossen Gemeinderats unterliegt dem fakultativen Referendum.
Überbauungsordnung UeO	Parallel zur ZPP «Sonnhalde» wird eine neue UeO ausgearbeitet. UeO's, die gestützt auf eine ZPP erlassen werden, beschliesst der Gemeinderat ohne öffentliche Mitwirkung. Für den Erlass der neuen UeO «Sonnhalde» ist ein ordentliches Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchzuführen. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.
Gemeinsames Verfahren	Nach der Mitwirkung zur ZPP wird die Planungsvorlage als Ganzes (ZPP und UeO) zur kantonalen Vorprüfung eingegeben und zu öffentlichen Auflage gebracht.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

ZPP N17 «Sonnhalde» (Baureglements- und Zonenplanänderung)	
Mitwirkung	19. Mai – 23. Juni 2022
Informationsveranstaltung	1. Juni 2022, 17.00 – 18.30 Uhr
<i>Zwischenschritt:</i> 2. Weiterbearbeitung Richtprojekt	<i>September 2022 – Januar 2023</i>
ZPP N17 «Sonnhalde» und dazugehörige UeO «Sonnhalde»	
Kantonale Vorprüfung	6. Juli 2023 – 23. April 2024
1. öffentliche Auflage	6. Februar bis 10. März 2025
Einspracheverhandlungen	keine Einsprachen
2. öffentliche Auflage	5. März bis 7. April 2026
Einspracheverhandlungen	April / Mai 2026
Beschluss Gemeinderat (Überbauungsordnung)	Mai/Juni 2026 (vorbehältlich Zustimmung Parlament zur ZPP)
Beschluss Parlament (ZPP mit Baureglements- und Zonenplanänderung)	September 2026
Kantonales Genehmigungsverfahren	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur ZPP N17 «Sonnhalde» fand vom 19. Mai – 23. Juni 2022 statt. Am 1. Juni 2022 fand von 17.00 – 18.30 Uhr auf dem Areal Sonnhalde (Vechigenstrasse 29, Worb) ein Informationsanlass statt, an dem Vertreter:innen der Gemeinde, der Grundeigentümerschaft sowie des Planungsbüros über die Planung informieren und für Fragen zur Verfügung standen.

Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Es ist eine Mitwirkungseingabe eines Vorstandsmitglieds der Pro Natura Bern Mittelland eingegangen. Die mitwirkende Person beurteilt das geplante Vorhaben «Sonnhalde» und insbesondere die Aussenraumgestaltung als ansprechend und vorbildlich.

6.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Als Ergebnis der Vorprüfung wurden im Anschluss in den Überbauungsvorschriften verschiedene nicht BMBV-konforme Begriffe durch BMBV konforme Begriffe ersetzt. Weiter wurden in den Vorschriften ZPP und UeO und im Erläuterungsbericht Präzisierungen hinsichtlich der Beanspruchung von Wohnbaulandbedarf, Nutzungsmass und Mindestdichte, Erschliessung, Archäologisches Schutzgebiet und Entwässerung vorgenommen.

6.4 1. öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand vom 6. Februar bis am 10. März 2025 die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

Während der Auflagefrist keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingegangen.

6.5 2. öffentliche Auflage

Nach der ersten öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass das Ziel, auf dem Areal Sonnhalde 100% der Wohnfläche als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren, zu erhalten und als Kostenmiete zu vermieten, grundeigentümerverbindlich in der ZPP Nr. 17 und in der UeO zur ZPP Nr. 17 verankert werden soll. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum langfristig, öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Zu diesem Zweck wurden die Vorschriften zur ZPP Nr. 17 (Baureglementsänderung) sowie die Vorschriften zur Überbauungsordnung zur ZPP Nr. 17 mit entsprechenden Vorgaben ergänzt. Diese Änderungen werden nun vor Beschlussfassung durch den Gemeinderat, resp. das Parlament erneut öffentlich aufgelegt.

Die Änderungen sind in den beiden genannten Dokumenten farbig dargestellt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Einsprachen können sich nur gegen diese farbig dargestellten Textpassagen richten.

Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung der ZPP durch das Parlament und nach Beschlussfassung der UeO durch den Gemeinderat wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

6.6 Mehrwertabgabe

Der Grosse Gemeinderat Worb hat dem Reglement über die Mehrwertabgabe am 26. Juni 2017 zugestimmt. Gemäss Art. 1 des Reglements wird ein Planungsvorteil durch Einzonungen (neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone) und Umzonungen (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) abgeschöpft. Art. 2 regelt den Abgabesatz. Für Umzonungen beträgt er 40 Prozent des Mehrwerts.

Mit dem Erlass der neuen ZPP N17 «Sonnhalde» wird das bisher einer Zone für öffentliche Nutzung ZöN zugeordnete Areal umgezont in eine Zone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten, was einen planungsbedingten Mehrwert generiert. Die Schätzung ~~wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wurde vorgenommen und lag spätestens jedoch~~ zu Beginn der öffentlichen Auflage vor~~liegen~~. Gemäss Art. 142 d Abs. 2 BauG hat die Gemeinde die Grundeigentümerinnen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über die zu erwartende Mehrwertabgabe zu informieren.

Anhang

Anhang 1 Würdigung 2. Weiterbearbeitung des Richtprojekts

Würdigung Projektstand 2. Weiterbearbeitung mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung Bericht des Begleitgremiums vom 20. Februar 2023

Ausgangslage

Nach Abschluss des Workshopverfahrens hatten sich neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen ergeben, die vor der Umsetzung in eine Überbauungsordnung (UeO) eine erneute Weiterbearbeitung des Richtprojekts und Spiegelung in der Begleitgruppe erforderten. Es handelte sich einerseits um Erkenntnisse aus einem mit Mitgliedern der Wohnbaugenossenschaft «Sonnhalde» und mit interessierten Personen durchgeführten partizipativen Prozess, der verschiedene Nutzer-/innenbedürfnisse hervorgebracht hat. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurden die Spielräume ausgelotet, die in der UeO gegenüber dem Richtprojekt gewährt werden können, um diese Bedürfnisse in einer späteren Projektphase berücksichtigen zu können. Andererseits hat sich gezeigt, dass für eine robuste Grundlage für die UeO eine Konkretisierung der Umgebungsgestaltung nötig ist (u.a. Definition von Ersatzflächen für vorhandene geschützte Naturwerte).

Das Team akkurat Bauatelier GmbH, Thun (Federführung) mit futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich und META Landschaftsarchitektur Basel hat die Themen vom September 2022 bis Januar 2023 bearbeitet. Die Resultate wurden in der Begleitgruppe am Workshop vom 17. November 2022 und 15. Dezember 2022 besprochen.

Würdigung

Die vorliegende Würdigung baut auf der im Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 23. Februar 2022 formulierten Projektwürdigung und den entsprechenden Empfehlungen auf und schliesst die Resultate der Weiterbearbeitung des Richtprojekts, dokumentiert im Dossier vom 15. Dezember 2022 resp. in den Nachträgen vom 7. Februar 2023¹, ein. Diese beinhalten insbesondere auch Erkenntnisse aus dem Partizipationsprozesses der «WBG Sonnhalde» und deren kritische Reflexion.

Mit der Weiterbearbeitung des Richtprojekts, der Auslotung der Projektierungsspielräume für die UeO und der planerischen Konkretisierung gelingt es, die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten zu sichern und das Potenzial nachhaltiger gemeinschaftlicher Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die sorgfältig erarbeiteten Studien des Planungsteams zeigen, dass die feinen volumetrischen Anpassungen und gestalterischen Massnahmen das Gesamtkonzept halten und stärken. Dies betrifft insbesondere die aussenräumliche Dimensionierung und Gestaltung des Hofes sowie der Übergangszonen zu den Gebäuden. Diese werden horizontal in Baubereichen und vertikal in Geschosszahlen und maximalen Höhenkoten präzise festgelegt.

Die unterschiedliche Ausbildung der Einzelbauten wird weiterhin als zentral betrachtet, um gleichzeitig die Qualitäten des Gesamtensembles zu stärken. Für das Unterhaus bedeutet dies eine eher geschlossen wirkende Volumetrie mit differenziert gesetzten Öffnungen. Die minimale Ausweitung der Mantellinie des Unterhauses gegen den Hof ermöglicht dabei vielfältige Grundrissgestaltungen und subtile Übergänge von innen nach aussen, die partiell auch als Laubengänge ausgestaltet werden können. Um eine allseitig ähnliche gestalterische Haltung zu erreichen, integrieren sich die westseitigen und unter dem Satteldach liegenden optionalen Balkone in das Gesamtvolumen. Das Oberhaus bildet mit einer umlaufenden räumlichen Schicht eine charakteristisch eigene Sprache. Der

¹ Grundlagenpläne UeO (Situation und schematische Schnitte), Richtplan Freiraum, Modellfotos und Textdokument mit verbindlichen und optionalen Elementen des Richtprojekts

identitätsstiftende Hof mit seinen zwei Hochstammbäumen verbindet aussenräumlich und bildet ein zentrales gemeinschaftliches Element des Entwurfs.

Die Weiterbearbeitung zeigt, dass die räumliche Vernetzung mit dem Quartier primär über eine Stärkung der historischen Fusswegverbindung von Süden und durch die bestehende Fahrwegverbindung von Norden erreicht wird. Auf einen separaten hindernisfreien Weg durch die Parkanlage wird verzichtet, um die topografisch und gartendenkmalpflegerisch heikle Situation nicht zu strapazieren. Demgegenüber erlaubt ein optionaler Bypass von der Vechigenstrasse direkt zum Oberhaus bei sorgfältiger Integration in das Gelände ein Alternative. Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Umgebungsgestaltung weist differenzierte Zonen für Wege, Plätze, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Garten- und Pflanzbereiche aus. Mit der spezifischen Neupflanzungen von Hochstammbäumen sowie Neu- und Ersatzpflanzungen von Hecken (insbesondere im östlichen Bereich gegen die Vechigenstrasse) können ökologische, gestalterische und funktionale Anforderungen klug verbunden werden.

Mit dem weiterbearbeiteten Richtprojekt und den Vorschlägen zur planerischen Festlegung in der Überbauungsordnung erhält das Areal «Sonnhalde» eine qualitativ gute Grundlage, welche eine zukunftsfähige nachhaltige Entwicklung fördert und den notwendigen Spielraum gewährt. Dabei sind bei der Projektierung und Umsetzung die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu beachten und bei gestalterischen, konstruktiven und materialmässigen Fragen einzubeziehen.

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Ergänzend zu den weiterhin gültigen Empfehlungen aus dem Schlussbericht des Workshopverfahrens (23. Februar 2022, Seiten 29-32) sind bei der Weiterbearbeitung insbesondere folgende Punkte zu beachten:

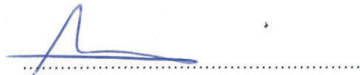
- Der kompakte Körper des Unterhauses und der poröse Körper des Oberhauses erfordert rundum eine subtile Ausprägung der Bautiefe: Im Unterhaus mit einem flachen Satteldach sind Vor- und Rücksprünge (westseitige Balkone, ev. nordseitige Laubenteile und Schwellen) kubisch in das Gesamtvolumen zu integrieren. Im Oberhaus ist die umlaufende differenzierte Laubenschicht (ev. kombiniert mit Vertikalverbindungen) mit leicht wirkenden horizontalen und vertikalen Elementen zu gestalten. Form, Konstruktion, Materialisierung und Gestaltung der Einzelbauten sollen subtile charakteristische Differenzen zeigen und gleichzeitig als Ensemble wirken.
- Der Bypass als mögliche hindernisfreie Verbindung erfordert eine sorgfältige Planung, die sich angepasst in das Gelände und in die Laubenschicht des Oberhauses integriert.
- Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums sind bei der Weiterbearbeitung punktuell in den Planungsprozess einzubeziehen.

Die vorliegende Würdigung mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurde durch die Mitglieder der Begleitgruppe am 23. Februar 2023 genehmigt:

Hanni Zenger



Noah Müller



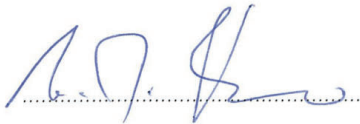
Niklaus Gfeller




Hanspeter Bürgi

H. BÜRGI

Marianne Baumgartner



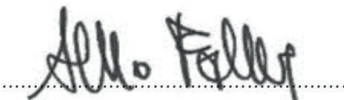
Lorenz Frauchiger



Simone Hänggi



Alberto Fabbris



Daniel Blumer



Anhang 2 Auswertung kantonale Vorprüfung

Worb: Ueo Sonnhalde zur Zone mit Planungspflicht ZPP N17 mit Änderung Zonenplan und Baur

Auswertung Vorprüfung, Stand Dezember 2024

E = Empfehlung, EB = Erläuterungsbericht, GV = Genehmigungsvorbehalt, H = Hinweis

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
3. Änderung Zonenplan und Baureglement					
3.1 Wohnbaulandbedarf					
1		Vorliegend wird eine Umzonung einer ZÖN in eine Zone mit Planungspflicht mit der Nutzungsart Wohnnutzung und stilles Gewerbe vorgenommen. Dadurch wird grundsätzlich Wohnbaulandbedarf (WBB) beansprucht. Im EB wird ausgeführt, dass der nördliche Teil als überbaut gelte. Beim unüberbauten südlichen Teil wird Bezug auf das ICOMOS-Inventar genommen und folglich sei dieser Teil, mit Ausnahme der Orangerie, nicht für eine Überbauung vorgesehen. Den Ausführungen kann das AGR dahingehend zustimmen, dass für den nördlichen überbauten Bereich kein WBB geltend gemacht wird (kleiner Grenzabstand kGA und einseitig der grosse Grenzabstand gGA). Vorliegend hat es noch unbebaute Flächen, die mehr als den kGA ausmachen. Insb. im westlichen Bereich, wo der Baubereich A1 zu liegen kommt. Für diesen unbebauten Bereich wird WBB geltend gemacht.	GV	Die Festlegung von Sektoren im Zonenplan wäre denkbar. Dies kann die vom AGR eingebrachten Genehmigungsvorbehalte betreffend Festlegung Mindestdichte klären. Vorgehensvorschlag: – Ausscheiden von 2 Sektoren: • Sektor 1 mit Nutzungsart: Wohnnutzung und stilles Gewerbe. • Sektor 2 mit Nutzungsart: Parkanlage, Nutzgärten (eine spezifische Nennung von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist nicht notwendig). Die Sektoreneinteilung in der ZPP wird dahingehend angepasst, dass gesetzlich geforderte Spiel- und Aufenthaltsflächen, die den Bewohnenden dienen, dem Sektor 1 zugeordnet werden. Auf Stufe ZPP wird diesem Sektor gesamthaft die Nutzungsart Wohnnutzung und stilles Gewerbe zugewiesen. Auf Stufe Ueo können die Flächen präzisiert werden.	Anpassung ZPÄ und BRÄ Ergänzung EB

Ziff.	Lauf- Nr. .	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<p>Auf Stufe UeO wird vom «Bereich für die größere <u>Rasenspielfläche</u>» gesprochen, um deren Ausgestaltung als Rasen- und nicht als befestigte Fläche zu sichern.</p> <p>Bezüglich Geltendmachung des WBB hilft das Ausscheiden von Sektoren nicht, da das AGR Flächen westlich des bestehenden Gebäudes, wo der Baubereich A1 zu liegen kommt, als unüberbaut taxiert. Entsprechend sind diese Flächen dem Wohnbaulandbedarf anzurechnen.</p> <p>Auch für die gesetzlich geforderten Spiel- und Aufenthaltsflächen, die der Wohnnutzung dienen, wird Wohnbaulandbedarf geltend gemacht.</p>	
2		<p>Das ICOMOS-Inventar ist eine internationale Konvention und rechtlich nicht bindend. In der ZPP-Vorschrift wird u.a. festgehalten, dass die Neubauten «grundsätzlich» auf den nördlichen Teil des Areals zu konzentrieren sind und dass der grosszügige Aussenraum auf dem südlichen Teil des Areals erhalten und in Wert gesetzt werden soll. Es werden aber keine Sektoren geschaffen und für die gesamte ZPP wird in Art. 34a Abs. 2 GBR nur die Wohnnutzung und das stille Gewerbe als Nutzungsart genannt, nicht aber die Nutzung als Parkanlage. Somit wird über die gesamten unüberbauten Flächen der Planung WBB geltend gemacht.</p>	GV	vgl. Lauf-Nr. 1	

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
1	3	Sofern gewisse Teile der Parkanlage resp. des Aussenraums nicht dem WBB angerechnet werden sollen, da sie nicht der Wohnnutzung dienen sollen, müsste man in den ZPP-Vorschriften und in der Zonenplanänderung (inkl. Vermassungen) Sektoren ausweisen.	H	Vgl. Lauf-Nr. 1	
4		Mit Einreichung der Genehmigungsunterlagen ist die vorliegende Umzonung der unüberbauten Bereiche (> 300 m ²) in der WebGIS Geoportalkarte der Erhebung der unüberbauten Bauzonen nachzuführen.	H	Es handelt sich um eine unüberbaute Fläche von rund 0.14 ha. Nachführung im WebGIS Geoportal mit der Eingabe zur Genehmigung.	Keine Anpassung der Planung. Die Gemeinde übernimmt die Nachführung.
3.2 Aufhebung ZöN Nr. 1					
5		Mit der Aufhebung einer ZöN ist nachvollziehbar darzulegen, weshalb kein Bedarf mehr an der ZöN besteht. Aus dem Erläuterungsbericht lässt sich zwar erahnen, dass der Bedarf für die derzeitige ZöN Nr. 1 wohl nicht mehr gegeben ist, da schon jetzt eine Wohnzwischenutzung anstelle der ZöN-Nutzung stattfindet. Der fehlende Bedarf ist im Erläuterungsbericht klarer auszuweisen. Insb. mit Blick auf die Verhältnismässigkeitsprüfung beim Ausschneiden allfälliger zukünftigen ZöNs im Gemeindegebiet.	H	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der EB dahingehend ergänzt, dass kein Bedarf an der bestehenden oder an einer künftig neuen ZöN in Worb besteht: Die ehemalige Haushaltsschule der OGG existiert nicht mehr und wird auch künftig nicht mehr weitergeführt. Auch seitens Gemeinde besteht kein Bedarf an der ZöN, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schulraumplanung. In den letzten 10 Jahren gab es nur zweimal den Fall, dass zu wenig Schulraum für 3 Klassen pro Jahrgang vorhanden waren. Aktuell ist der Schulraum nicht vollständig ausgeschöpft (20 statt 27 Klassen).	EB wird argumentativ ergänzt.
3.3 Nutzungsmass und Mindestdichte					
6		In einer ZPP ist das Mass der Nutzung im Sinne eines Planungswertes, d.h. als festgelegtes	GV	Mit der Aufteilung der ZPP in Sektoren kann der Genehmigungsvorbehalt berücksichtigt werden. Das Nutzungsmass im Sektor 1 (Wohnnutzung	Ergänzung der ZPP-Bestimmung; Art. 3

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		präzises Nutzungsmass für die ganze ZPP festzulegen (min. und max. GFZo). Zudem wird durch die Umzonung WBB geltend gemacht (vgl. Bemerkungen Kap. 3.1), womit gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 eine Mindestdichte festzulegen ist. Im EB wird ausgeführt, dass über das gesamte Areal nur eine GFZo von 0.52-0.56 erreicht werden könne wegen der Gartenanlage. Im nördlichen Bereich betrage sie hingegen über 1.0 GFZo. Die Mindestdichte gemäss Massnahmenblatt A_01 ist verbindlich in der Planung zu verankern.		und stilles Gewerbe) wird mit der Festlegung der kantonal geforderten Mindestdichte GFZo 0.6 ergänzt. Für den Sektor 2 (Parkanlage/Nutzgärten) ist kein Nutzungsmass auszuscheiden. Die maximale Dichte ist mit der Festlegung der Baubereiche und einer max. Fläche und einer max. Anzahl VG bereits genügend geregelt.	
7		Wenn bei Umzonungen, die zur Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des Massnahmenblatt A_07 des kantonalen Richtplans führen, andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen, kann in Einzelfällen von der minimalen GFZo abgewichen werden. Die Begründung der Abweichung muss im Bericht zur Planung (Art. 47 RPV) dargelegt werden.	H	Vgl. Lauf-Nr. 6	
8		Die Mindestdichte von 0.6 GFZo sollte auch erreicht werden können, sofern für einen Teil der Gartenanlage resp. Aussenraums ein Nichtbau-Sektor ausgeschlossen wird (vgl. Ausführungen in Kap. 3.1).	H	Vgl. Lauf-Nr. 6	
3.4 Massgebendes Terrain					
9		In Art. 34a Abs, 3 GBR wird u.a. festgehalten, dass gestützt auf den Art. 1 Abs. 2 der BMBV das massgebende vorliegende Terrain aus planerischen Gründen neu festgelegt werden kann. Dies steht im Widerspruch zur Regelung	GV	Der Vorbehalt ist nicht nachvollziehbar, da der Art. 1 Abs. 2 BMBV besagt, dass aus planerischen oder erschlussstechnischen Gründen das massgebende Terrain im Planung- oder im	BRÄ: Korrektur Art.

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		UeV und den Ausführungen im EB, wonach der Verweis als Rückfallebene dienen soll, falls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aus planerischen Gründen abgewichen werden soll. Mit der vorliegenden ZPP – Bestimmung wird der falsche Eindruck erweckt, dass bereits im Planungsverfahren das massgebende Terrain abweichend definiert werden soll. Die Formulierung ist anzupassen.		Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann. Die ZPP wiederholt diese Möglichkeit.	
		Die Bestimmung könnte ohnehin gestrichen werden, da sie einzig übergeordnetes Recht wiederholt.	E	Die ZPP-Bestimmung wird wie folgt angepasst – <i>Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain vorhergehend aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen neu festgelegt werden.</i>	
3.5 Inkrafttreten					
	10	Es fehlt der Inkrafttretensartikel. Dieser ist mit einem neuen Absatz zu ergänzen, um zu regeln, wann die vorliegende Änderung in Kraft treten soll.	GV	Vorgehensvorschlag: Der Inkrafttretensartikel in Art. 79 GBR wird ergänzt. <i>6 Inkrafttreten</i> <i>Die ZPP N17 «Sonnhalde» tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.</i>	BRÄ: Ergänzung Art.
3.6 Legende					
	11	Die Signatur «ZöN - Zone für öffentliche Nutzung» sowie die Signatur «Ausserhalb OPR 2019» sind unter den Inhalten aufzuführen.	GV	Vorgehensvorschlag: Die geforderten Änderungen der Signaturen werden angepasst.	ZPÄ: Anpassung Signaturen
4. Überbauungsordnung					
4.1 ISOS und Bauinventar					
	12	Die KDP stellt fest, dass die vorliegende Überbauungsordnung auf dem Richtprojekt basiert, welches im Rahmen der Überarbeitung vom	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassungen

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		Februar 2023 verabschiedet wurde, und somit die obengenannten Qualitätsanforderungen in Bezug auf Ortsbild und Bauinventar erfüllt. Das vorliegende Vorhaben kann aus Sicht der KDP genehmigt werden.			
13		Ausführungen zum Abbruchgesuch des erhaltenen K-Objektes Vechigenstrasse 29 sind im Kapitel 5 aufgeführt.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassungen
4.2 Erschliessung, Verkehr und Abstellplätze					
14		Die Steigung der vorgesehenen Zu- und Wegfahrt beträgt gemäss Mobilitätskonzept über 12% und es werden mehr als 20 Wohneinheiten darüber erschlossen. Somit liegt die Erschliessung nach Art. 9 bzw. Art. 6 Abs. 3 BauV ausserhalb der Toleranz, um sie genügend zu beurteilen. Die Machbarkeit der Erschliessung muss sichergestellt sein und die besonderen Verhältnisse nach Art. 9 Abs. 2 BauV sind nachvollziehbar im EB darzulegen.	GV	Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauV ist bei der Strassengestaltung insbesondere bei besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen im Rahmen der Artikel 7 bis 10 Rechnung zu tragen. Für die Zufahrt auf das Areal wird die bereits bestehende Zufahrt über das benachbarte Grundstück genutzt. Gemäss Aussage der Gemeinde funktioniert diese bereits heute im Winter. Es ist korrekt, dass mit dem vorliegenden Projekt mehr als 20 Familienwohnungen (gemäss Planung 27 Whg.) erstellt werden. Mit dem vorliegenden Mobilitätskonzept wurde aber auch der Nachweis der Machbarkeit für autoarmes Wohnen erbracht. In den UeV wird die max.	Ergänzung im EB

Ziff.	Lauf- Nr. .	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				<p>PP-Anzahl auf max. 9 PP beschränkt, was bei einer Umsetzung des unteren Wertes der Bandbreite gemäss BauV (0.5 PP/Whg) einer Erstellung von 18 Wohnungen entsprechen würde und somit einer geringen Verkehrsbelastung (unter 20 Wohnungen) entspricht.</p> <p>Gemäss Art. 9 Abs. 2 BauV ist eine Steigung bis zu 15 Prozent zuzulassen, wenn besondere Verhältnisse es erfordern. Die besonderen Verhältnisse werden hier mit aufgrund der topographischen Verhältnisse (Steilheit Gelände) und der bestehenden Zufahrt, die funktioniert und die durch die geplante autoarme Siedlung auch künftig nicht Mehrbelastungen erfährt, geltend gemacht.</p> <p>In diesen Fällen <u>kann</u> die zuständige Gemeindebehörde vom Bauherrn die Anlage eines Winterabstellplatzes verlangen. Die Gemeinde verlangt keinen Winterabstellplatz, da wie bereits vorgängig erwähnt, die Zufahrt bereits besteht und auch heute im Winter funktioniert.</p> <p>Die besonderen Verhältnisse sind auch betreffend Veloverkehr geltend zu machen mit demselben Argumentarium wie vorangehend für den MIV ausgeführt. Es handelt sich um eine bestehende Zufahrt, unter speziellen topographischen Verhältnissen. Eine alternative Zufahrt für den Veloverkehr über den südlichen Arealzugang via einer neuen behindertengerechten Rampe im</p>	

Ziff.	Lauf- Nr. .	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				Bereich der Hostet wurde im Qualitätssichernden Verfahren geprüft. Eine solche Rampe musste aus gartendenkmalpflegerischen und aufgrund der Orts- und Landschaftsverträglichkeit verworfen werden.	
				Die Schulwegsicherheit ist durch die Zufahrt nicht tangiert: Schüler:innen benützen den Fussweg im Süden und Westen des Areals.	
15		Damit die erforderlichen Sichtbermen eingehalten werden können, braucht es für die Zu- und Wegfahrt gemäss Mobilitätskonzept vom 25. Mai 2022 Anpassungen an einer Hecke auf der Parzelle Nr. 1713 und die Demarkierung eines Parkfeldes auf der Vechigenstrasse. Die Einhaltung der erforderlichen Sichtbermen sowie die Verkehrssicherheit für die Zu- und Wegfahrt müssen gesichert sein und nachgewiesen werden.	GV	Die Gemeinde hat für die Vechigenstrasse inzwischen Tempo 30 beschlossen. Damit ist die Sichtberme in Richtung Worb eingehalten und eine Demarkierung des blauen Parkfelds nicht mehr erforderlich. Bezüglich der Heckenanpassung liegt seitens des nördlichen Nachbarn eine schriftliche Bestätigung vor, dass die Hecke auf dem Nachbargrundstück bei Baubeginn um 3 m entfernt wird, so dass die Sichtbermen eingehalten werden.	Ergänzung im EB
16		Unter Betrachtung der Schleppkurven im Anhang des Mobilitätskonzeptes erscheint es kaum möglich, den erhaltenswerten Einzelbaum im nördlichen Hofbereich effektiv erhalten zu können.	H	Beim betroffenen Einzelbaum handelt es sich nicht um einen erhaltenswerten Einzelbaum, sondern um einen neu projektierten Baum. Der Baumstandort wird im Rahmen des Bauprojekts definitiv zu bestimmen sein. Die UeV besagen lediglich, dass im Hofbereich zwei Bäume zu pflanzen sind, die definitiven Standorte werden jedoch im Rahmen des Bauprojekts festgelegt.	Anpassung im UeP und UeV
				Auf die Darstellung der neu projektierten Bäume wird im UeO Plan verzichtet. Die Vorschrift zu	

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
17		Die vorliegende Planung sieht gemäss EB eine autoarme bzw. autofreie Siedlung nach Art. 54a BauV mit max. 9 Autoabstellplätzen inkl. Besucherparkplatz für die 27 Wohneinheiten vor. In Art 22 UeV werden dementsprechend 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgeschrieben. Das entspricht beim vorgesehenen Wohnungsspielgel einem Wert von 0.2 bis 0.3 Parkplätzen pro Wohnung. Die kantonale Bandbreite gemäss Art. 51 BauV soll demzufolge mittels eines Mobilitätskonzepts nach Art. 54a Abs. 2 BauV unterschritten werden. In der kantonalen Arbeitshilfe (AHOP) «Abstellplätze für Fahrzeuge» vom Juni 2015 werden zur Reduzierung der Bandbreite Anforderungen an den Inhalt des Mobilitätskonzepts gestellt (S. 21). Einige Punkte werden im Mobilitätskonzept vom 25. Mai 2022 nachvollziehbar abgehandelt. Ein paar Punkte sind noch ungenügend dargelegt. Z.B. die Ausrichtung auf Personen mit wenig bzw. ohne Motorfahrzeuge sowie der Sicherung und Selbstkontrolle des Mobilitätskonzepts. Die Angaben für die Reduzierung der Bandbreite der Autoabstellplätze gemäss AHOP «Abstellplätze für Fahrzeuge» vom Juni 2015 sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar darzulegen.	GV	den zwei zu pflanzenden Einzelbäumen stellt diese sicher. Folgende Ergänzung des Erläuterungsberichts: Die Bauherrschafft beabsichtigt ins Vermietungsreglement einen Passus aufzunehmen, wonach generell auf den motorisierten Verkehr, resp. auf die Haltung eines eigenen Autos zu verzichtet ist. Die Haltung eines eigenen Motorfahrzeugs kann in Ausnahmefällen unter Berücksichtigung des Ziels «Generationenwohnen», den topographischen Gegebenheiten oder z.B. für Firmenwagen geprüft werden. Zudem werden die UeV in Art. 22 Abs. 1 folgendermassen ergänzt: <i>Es sind maximal 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Diese sind im Bereich Aussenraum Hof und in den Baubereichen für Gebäude, resp. für Kleinbauten mit Begrenzung und Zeichnung gemäss Überbauungsplan (Sektor 1) zulässig. Die Sicherung und Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV ist privatrechtlich zu regeln.</i>	Ergänzung im EB und UeV, Anpassung Mobilitätskonzept

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
18		Für die Umzonung von Arealen in Wohn-, Misch- oder Kernzonen, bei welchen der 15-jährige Baulandbedarf geltend gemacht wird und bei einer Grösse zwischen 0.5 und 1 ha ist mindestens die ÖV-Erschliessungsgüteklasse E erforderlich. Das Areal liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B und erfüllt die Anforderungen an die ÖV-Erschliessung. Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrsordnung wird dem Vorhaben zugestimmt.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
19		Die RKBM weist auf die regionale Studie «Ortsbuskonzept Worb (2023)» hin. Die Studie sieht vor, dass die Quartiere Sunnhalde und Lindhalde mit je einem Ortsbus-Ring wochentags in den Hauptverkehrszeiten halbstündlich erschlossen werden. Von dieser besseren ÖV-Erschliessung würde auch das Gebiet UeO «Sonnhalde» profitieren.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
20		Der OIK II empfiehlt mehr Veloabstellplätze zu realisieren als gemäss BauV minimal notwendig ist. Insbesondere weil es sich um eine autoarme Siedlung handelt. Im Mobilitätskonzept wurden diesbezüglich Empfehlungen abgegeben, welche der OIK II teilt. Ergänzend dazu empfiehlt der OIK II zudem auch Spezialvelos wie Cargo-Velos und Veloanhänger mitzudenken sowie auch dafür Abstellplätze vorzusehen.	E	Die vorliegende Planung übertrifft die geforderte Anzahl Veloabstellplätze gemäss BauV und auch gemäss Handbuch Veloparkierung (ASTRA/Velokonferenz Schweiz: Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb) für autoarme und autofreie Siedlungen. Auch sind Abstellplätze für Cargo-Velos mit ebenerdigem Zugang im Oberhaus vorgesehen. Eine Verschärfung der Mindestanforderung der Veloabstellplätze in der UeO ist als strategischer Entscheid und Signalwirkung nach Aussen anzustreben. Es wird deshalb entschieden, dass für	Anpassung UeV und Ergänzung EB

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				Wohnungen in den UeV ein Veloabstellplatz pro Zimmer verlangt wird. Der Verweis auf die kan-tonale Bauverordnung wird bezgl. Regelungen zur Positionierung und Gestaltung dieser beibe-halten.	
4.3 Archäologisches Schutzgebiet					
21		Das vorliegende Vorhaben liegt im archäologi-schen Schutzgebiet. Die ADB verweist auf Funde aus vorangegangenen Bauarbeiten auf Nachbarparzellen und weist darauf hin, dass nicht auszuschliessen ist das noch weitere ar-chäologische Funde und Strukturen im Bereich der Überbauungsordnung liegen. Die Ausführ-ungen im EB sind zu ergänzen.	H	Vorgehensvorschlag: Die ausgeführten Bemer-kungen des ADB werden im EB ergänzt.	Ergänzung im EB
22		Ergänzung eines Artikels für Archäologie in UeV.	GV	Die Vorschläge des AGR werden in die UeV übernommen. – <i>Um das Areal die Bauparzellen auf seine Ar-chäologische Substanz zu prüfen und die Ausdehnung der Fundstellen zu erfassen, behält sich der SDB vor, archäologische Sondierungen im Vorfeld des Bauprojekts (bei Vorliegen des Baugesuchs) durchzufüh-ren.</i> – <i>Allfällige Baugrunduntersuchungen im Vor-feld der Baueingaben müssen durch den Ar-chäologischen Dienst begleitet werden.</i>	Aufnahme zus. Artikel in UeV
23		Der ADB kann nicht ausschliessen, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Funde oder Befunde tangiert und zerstört werden. (...) Wenn dies nicht möglich ist, sind die Zeugnisse	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
		vorgängig der Zerstörung durch den ADB ausgegraben und dokumentiert werden.			
4.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) / Agglomerationsprogramm (AP) Bern-Mittelland					
24		Die RKBM begrüsst die Sanierung der Campagne und die Aufwertung des dazugehörenden Gartens zu einem gut nutzbaren und biodiversitätstauglichen Aussen- und Begegnungsraum. Die nördlich gelegenen Neubauten können jedoch mehr Abstand zum erhaltenswerten Gebäude einhalten und sich in der Geschossigkeit und Volumetrie besser ins Quartierbild einfügen. Die Entstehung einer autoarmen Siedlung ist an dieser zentrumsnahen Lage raumplanerisch zweckmässig. Insgesamt ist es gelungen, eine zweckmässige Planung vorzulegen und eine Nachverdichtung des Quartiers und Beibehalt des Bestands aufzugleisen. Die Planung leistet einen Beitrag zur Umsetzung der Teilmassnahme Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiets (UV) BM.S-UV.1.134 «Worb Zentrum» (B-Horizont, Vororientierung).	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
4.5 Überbauungsplan (UeP)					
25		Der Bereich für Aussengeschosfläche ist bspw. nicht vermasst. Alle Festlegungen sind genügend zu vermassen.	GV	Die Vermassung wird vor der öffentlichen Auflage ergänzt (mit Koordinatenpunkten und/oder Masslinien)	UeP: Vermassung komplettieren
26		Die zu entfernenden Hecken und Feldgehölze sind in die Festlegungen aufzunehmen und ebenfalls zu vermassen.	GV	Die Vermassung wird vor der öffentlichen Auflage ergänzt (mit Koordinatenpunkten und/oder Masslinien)	UeP: Vermassung komplettieren

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
27		Die Legende der erhaltenswerten Bäume und projektierten Bäume ist kontrastreicher im UeO-Plan einzuzeichnen.	H	Vorschlag: projektierte Bäume löschen, vgl. Genehmigungsvorbehalt in Lauf-Nr. 43	UeP: anpassen
28		Die ANF empfiehlt für die Sicherung der projektierten Bäume diese unter den Inhalten aufzuführen und zu vermessen.	E	Die Baumgruppe südlich des Baubereichs A1 (Schattendach) sowie die Baumgruppe südlich der erhaltenswerten Bäume (Hostet) wird als verbindlicher Inhalt in die UeO aufgenommen werden. Es wird entschieden, dass die Bäume nicht als vermasste Einzelbäume, sondern mittels Fläche («Bereich für Baumgruppenpflanzung» sowie «Bereich für Obstbäume») gesichert werden. Die Vorschrift in Art. 17 UeV wird ergänzt.	UeP: flächige Darstellung der beiden grosseren Baumgruppen + Aufnahme als Inhalt; Ergänzung UeV
4.6 Überbauungsplan (UeP)					
29		Art. 6 Abs. 4 «massgebendes Terrain»	H	Der Hinweis des AGR, dass die planerischen Gründe eng zu verstehen sind, wird zu Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
30		Art. 6 Abs. 4 Formulierung zum «massgebenden Terrain»	GV	Die Formulierung wird gemäss Rückmeldung AGR angepasst: ...aus planerischen oder bautechnischen <i>erschliessungstechnischen</i> Gründen abweichend definiert werden.	UeV: Korrektur Art.
31		Art. 6 Abs. 5: Die Ausführungen im Erläuterungsbericht sind widersprüchlich zur vorliegenden Bestimmung	GV	Der EB wird betreffend Zulässigkeit Dachgeschoss präzisiert.	Anpassung EB
32		Art. 6 Abs. 5: Für das Dachgeschoss des Baubereichs A1 ist eine Kniestockhöhe zu definieren.	GV	Übernahme Kniestockhöhe gemäss GBR in UeO, Überprüfung an Projekt.	Ergänzung der UeV und im EB

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
33	Art. 6 Abs. 7		H	Der Art. wird dahingehend mit dem fehlenden Wort ergänzt: <i>Für Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.</i>	Anpassen Art. UeV
34	Art. 6 Abs. 8	Es kann keine Bestimmung zu einem Hinweis gemacht werden.	GV	Von der Ausscheidung eines Baubereichs wird abgesehen, weil der Umgang mit der Campagne im bisherigen Prozess intensiv diskutiert wurde und für die KDP ein heikles Thema war. Mit der Ausscheidung eines Baubereichs würde suggeriert, dass an der Campagne bauliche Massnahmen geplant seien oder noch «schlimmer»: bauliche Erweiterungen vorgenommen würden, wenn der Baubereich mit etwas Reserve ausgeschrieben würde. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der KDP sogar explizit der Kompromiss vereinbart wurde, dass die KDP allfälligen Infrastrukturanlagen (Steg, Treppe, Rampe) zustimmen kann, sofern an der Campagne keine baulichen Änderungen vorgenommen und entsprechend auch kein Baubereich ausgeschlossen wird. Das Gebäude an sich wird als «bestehendes Gebäude innerhalb der UeO» unter die Inhalte gezügelt. Der Schutzstatus «erhaltenswert», d.h. die blaue Linie verbleibt unter den Hinweisen. Falls es zu einer Änderung des Bauinventars kommen sollte, gilt der übergeordnet (Bauinventar) definierte Schutzstatus.	UeP, UeV: Bestehendes Gebäude unter die Inhalte zügeln, Schutzstatus hinweisend belassen.

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				Vorschlag zur Anpassung der Vorschriften: vgl. Lauf-Nr. 35	
35	Art. 6 Abs. 8	Der Verweis auf W2 ist nicht nachvollziehbar: Die Besitzstandsgarantie und übergeordnete Schutzbestimmungen gelten ohnehin, womit auf deren Nennung verzichtet werden kann.	H	Das bestehende erhaltenswerte Gebäude (Cam-pagne) im UeO-Perimeter ausserhalb der Baubefehle richtet sich nach dem Bestand und den Bestimmungen der W2 sowie den jeweiligen Schutzbestimmungen.	UeV: Korrektur
36	Art. 7 Abs. 2	Gemäss Formulierung der Bestimmung sollen Dachvorsprünge und Vordächer in allen Baubereichen ausserhalb der Baubereiche möglich sein. Für diese müssen daher, wie auch bei Abs. 1 gemäss Art. 10 BMBV, ein max. Tiefenmass und im Falle des Vordachs eine max. Breitenbeschränkung festgelegt werden.	GV	Übernahme der Masse gemäss GBR in die Vorschriften.	Ergänzungen in UeV
37	Art. 8	Festlegen der Masse der Bauten ausserhalb der Baubereiche	GV	Wenn in den UeV keine andere Regelung getroffen wird, greifen die Masse des kommunalen Baureglementes. Die Kleinbauten gemäss Baureglement sind grosszügig bemessen (60 m ²). Die Grundfläche für Kleinbauten ist im Parkbereich zu reduzieren. Art. 8 wird mit einem Absatz ergänzt, welcher Bestimmungen zu zusätzlichen Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche definiert.	Ergänzungen in UeV und EB
38	Art. 9 Abs. 2		GV	Die Ausssenraumgestaltung ist bereits in Art. 12 verbindlich festgelegt. Keine Änderung nötig.	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
39	Art. 10	Beim letzten Satz ist zu überprüfen, ob nicht auf Art. 28 UeV (Qualitätssicherung) anstelle von Art. 29 UeV (vertragliche Sicherstellung) verwiesen werden soll. Auch der Erläuterungsbericht nennt bei der Qualitätssicherung Art. 29 UeV (vertragliche Sicherstellung).	H	Vorgehensvorschlag: Der Verweis im Art. 10 auf Art. 29 UeV ist nicht korrekt und wird angepasst. Aufgrund der Überarbeitung der Vorschriften ist der Verweis auf Art. 29 wieder korrekt. Es erfolgt deswegen keine Anpassung.	
40	Art. 12 Abs. 2	«Allgemeine Aussenraumgestaltungsvorschriften»	GV	Der Vorbehalt des AGR zur unklaren Formulierung bzgl. Verbindlichkeit des Richtprojektes ist nachvollziehbar. Die Formulierung wird wie folgt angepasst: <ul style="list-style-type: none"> — <i>Das Richtprojekt «Hofgut» vom Februar 2022 mit Ergänzung vom Februar 2023 im Anhang der Überbauungsvorschriften illustriert die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Langsamverkehr, die in der weiteren Bearbeitung verbindlich zu berücksichtigen sind.</i> – <i>Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung sowie die Durchwegung für den Langsamverkehr gemäss Richtprojekt «Hofgut», resp. Freiraumkonzept vom Februar 2023 sind verbindlich. Im Weiteren illustriert das Richtprojekt die ausseräumliche Gestaltungsidee (optionale Elemente).</i> 	Anpassung in UeV
41	Art. 16	«Grössere Spielfläche» (Sofern nicht die Maximalfläche von 600 m ² der grösseren Spielfläche sichergestellt ist, ist in den UeV die Anzahl der möglichen Familienwohnungen entsprechend zu begrenzen.)	GV	Der Genehmigungsvorbehalt ist nachvollziehbar. Die Anzahl Familienwohnungen wird in den UeV auf 29 Stück beschränkt, da nur 400 m ² grössere Spielfläche zur Verfügung stehen.	UeV: ergänzen Art. 5 Abs. 1 und Ergänzung EB

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
				UeV: Ergänzung Art. 5 Abs. 1: <i>Es dürfen insgesamt nicht mehr als 29 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern erstellt werden.</i>	
		Gemäss Orthofoto befinden sich im nördlichen Bereich der grösseren Spielfläche gewisse Objekte.	H		
42	Art. 17 Abs.1 «Bäume»		GV	Der Vorbehalt des AGR ist dahingehend nachvollziehbar, dass der Vergleich zum Zonenplan Landschaft (3 Bäume zu 4 Bäume sowie teilweise andere Standorte) Fragen aufwirft und nicht ganz kongruent ist. Die im Richtplan Landschaft dargestellten inventarisierten Bäume werden im UeO-Plan unter den Hinweisen als «gefällte/abgegangene Bäume» aufgenommen. Im EB wird der Sachverhalt noch weiter präzisiert, resp. erläutert, woher die Abweichung zum Zonenplan Landschaft (4 statt 3 geschützte Bäume, andere Lage) rührt.	Ergänzung UeV und Erläuterung schärfen EB UeP: gefällte/abgegangene Bäume gemäss Zonenplan Landschaft aufnehmen sowie Anpassung Legendenpunkte
43	Art. 17 Abs.2 «Bäume»		H	Anpassung der Formulierung: <i>Im Aussenbereich Hof sind zwei weitere Einzelbäume zu pflanzen. ...</i>	UeV: Ergänzung Art.
44	Art. 17 Abs.3 «Bäume»	Es können keine Bestimmungen zu den unter Hinweisen aufgeführten Bäumen erlassen werden, da diese nicht verbindlich sind.	GV	vgl. Lauf-Nr. 28	UeP, UeV: flächige Darstellung der beiden grösseren Baumgruppen + Aufnahme als Inhalt

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
45	Art. 20 Abs. 2	«Erschliessung Fussverkehr»	GV	<p>Das AGR verlangt eine Festlegung der max. Breite der arealinternen Fusswege.</p> <p>Es wird entschieden, die maximale Wegbreite differenziert festzulegen, analog der Mindestbreite. D.h. für den Hauptfussweg wird eine max. Breite von 2.00 m festgelegt, für den untergeordneten Zugang ab der Westseite des Areals beträgt die max. Breite 1.20 m.</p>	Ergänzung der UeV
46	Art. 21	«Infrastrukturbauten»	GV	<p>Der EB führt aus, dass die im Richtprojekt vorgesehene Fusswegverbindung im Osten des Areals ab der Vechigenstrasse zum Baubereich B optimal ist. Der Überbauungsplan bietet mittels eines Bereichs die Möglichkeit für entsprechende Anlagen in Form einer Rampe, Treppe, eines Stegs o.ä. bietet. Aus denkmalpflegerischen Gründen haben sich Infrastrukturbauten (wie z.B. ein Steg) auf den im Überbauungsplan markierten Bereich zu beschränken.</p> <p>Treppen, Rampen und Stege gelten nicht als Hochbauten, sondern als Anlagen. Sie werden bspw. auch nicht profiliert. Entsprechend sind auch keine Masse dafür zu definieren. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird Art. 21 wie folgt geändert:</p> <p>«<i>Dafür notwendige Infrastrukturanlagen bauten haben sich auf den entsprechend markierten Bereich zu beschränken und sind gestalterisch und funktional in den Bereich für Aussenschossflächen des Baubereichs B zu integrieren.</i>»</p>	Präzisieren der UeV

Ziff.	Lauf-Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
47	Art. 22	«Autoabstellplätze» Es können keine Bestimmungen zu den unter Hinweisen aufgeführten Parkplätzen erlassen werden, da diese nicht verbindlich sind.	GV	Die Autoabstellplätze (Parkfelder) werden im UeP nicht mehr dargestellt, da zu Hinweisen keine Bestimmungen aufgenommen werden dürfen. Die Zulässigkeit der Parkplätze soll lediglich in den UeV geregelt werden. Art. 22 wird wie folgt ergänzt: «Es sind maximal 9 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig. Diese sind im Überbauungsplan im Bereich Aussenraum Hof und in den Baubereichen für Gebäude resp. für Kleinbauten mit Begrenzung und Bezeichnung gemäss Überbauungsplan (Sektor 1) zulässig. Die Sicherung und Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV ist privatrechtlich zu regeln.»	UeP und UeV: Anpassung, EB: ergänzen
48	Art. 23	«Veloabstellplätze»	GV	Die Veloabstellplätze werden im UeP nicht mehr dargestellt, da zu Hinweisen keine Bestimmungen aufgenommen werden dürfen. Die Anforderungen an die Mindestanzahl der Veloabstellplätze werden lediglich in den UeV geregelt. Die Zusätzlich werden in den Bestimmungen die beanspruchten Flächen präzisiert.	UeP und UeV: Anpassung, EB: ergänzen
49	Art. 24	«Containerstandorte»	GV	Containerstandorte werden aus dem Plan entfernt und Art. 24 wie folgt angepasst: <i>Containerstellplätze sind im Aussenraum Hof, in den Baubereichen für Gebäude, resp. für Kleinbauten oder im Bereich der Infrastrukturanlagen zulässig.</i>	UeP und UeV: Anpassung

Ziff.	Lauf- Nr.	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
50	Art. 25 Abs. 1 Energie		H	Die Formulierung der Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz weicht leicht von der Formulierung des kantonalen Musters für kommunale Energievorschriften ab. Das AUE empfindet, jeweils die Formulierung mit der Unterschreitung des kantonal vorgegebenen Grenzwertes für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz zu verwenden.	Anpassung UeV
51	Genehmigungsvermerke		GV	Die Bestimmung wird wie seitens AUE angepasst.	Die Genehmigungsvermerk wird dahingehend angepasst.
5. Abbruchgesuch					
52	Zustimmung KDP		H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
53	Aus archäologischer Sicht kann dem Abbruch des Anbaus mit einer Auflage zugestimmt werden. Die Auflage wird im Rahmen der Genehmigung im Gesamtscheid aufgenommen.		H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
54	Die Bauabteilung der Gemeinde Worb beantragt das erwähnte Abbruchgesuch unter Auflagen zu bewilligen. Die Auflagen sind im beigelegten Bericht vom 9. Januar 2024 aufgeführt und werden im Rahmen der Genehmigung im Gesamtscheid aufgenommen		H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
6. Ausnahmbewilligung für technische Eingriffe in Hecken / Feldgehölze					
55	Mit Erteilung der Ausnahmbewilligung ist der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin zu ökologischem Ersatz zu verpflichten.		H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung

Ziff.	Lauf-Nr..	Thema	Typ	Analyse und Vorgehen	Anpassung der Planung
56		Die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen beurteilt die ANF als verhältnismässig und ökologisch wertvoll. Gestützt auf das geltende Recht kann die ANF dem Vorhaben zustimmen und die erforderliche Ausnahmebewilligung kann unter Berücksichtigung von Auflagen erteilt werden. Mit Amtsbericht vom 10. Oktober 2023 teilt das Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland mit, dass der Eingriff in die Hecken und Feldgehölze verhältnismässig ist und die Ausnahmebewilligung für den Eingriff in Aussicht gestellt wird.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
57		Da es nicht auszuschliessen ist, dass bereits im Rahmen des vorliegenden Teilabbruchgesuchs bei den rückbaubaren Eingriffen in Hecken erfolgen könnten, wird bereits im Rahmen der Genehmigung beim Gesamtentscheid zum Teilabbruchgesuch eine entsprechende Auflage gemäss Fachbericht Naturschutz vom 2. Oktober 2023 aufgenommen.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	Keine Anpassung
57		Es ist somit eine Publikation im Amtsblatt notwendig.	GV	Planung ist im Amtsblatt zu publizieren.	Die Genehmigungsvermerk wird dahingehend angepasst
8. Weiteres Vorgehen					
58		Bereinigung und 2. Vorprüfung	E	Ein Bereinigungsgespräch mit dem AGR hat stattgefunden, auf eine 2. Vorprüfung wird verzichtet.	

