

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Worb

UeO «Sonnhalde» zur ZPP N17 «Sonnhalde»

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

Überbauungsvorschriften UeV

Zur 2. Auflage liegen auf:

Änderung baurechtliche Grundordnung

- Baureglementsänderung

Überbauungsordnung

- **Überbauungsvorschriften**

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht mit Mitwirkungsbericht

23. Februar 2026

Änderungen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage sind **blau dargestellt**. Einsprachen können sich nur gegen diese Änderungen richten.

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Worb
Bärenplatz 1, 3076 Worb

Auftraggeberschaft:

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

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.
Arthur Stierli, dipl. Geograf

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

¹ Die Überbauungsordnung (UeO) «Sonnhalde» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche und qualitativ hochwertige bauliche Verdichtung auf dem nördlichen Teil des Areals unter Erhalt und Berücksichtigung des erhaltenswerten Hauptgebäudes der ehemaligen Campagne und unter Abbruch und Ersatz des Anbaus der Campagne.

² Sie regelt zudem die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Erhalt und die Inwertsetzung der historischen Gartenanlage, für die Schaffung von qualitätvollen Aussenräumen, für eine zweckmässige Erschliessung, für die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild sowie für die notwendigen umweltrechtlichen Rahmenbedingungen.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Gemeinde Worb.

Art. 4

Inhalte des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt.

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Gebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- der Baubereich für Kleinbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- der Bereich für Aussengeschossfläche
- das bestehende Gebäude im UeO-Perimeter
- der Aussenraum Hof
- der Aussenraum Park und Garten
- der Bereich für die grössere Rasenspielfläche nach Art. 46 BauV
- die zu pflanzenden erhaltenswerte Einzelbäume
- die Bereiche für Baumgruppenpflanzungen mit Bezeichnung
- die zu entfernenden Hecke und Feldgehölze
- der Bereich für Hecken-/Feldgehölzersatz
- der Bereich für Zu- und Wegfahrt
- der bestehende öffentliche Fussweg
- die arealinternen Fusswege mit Bezeichnung der Anschlusspunkte
- der Bereich für Fusswegverbindung Vechigenstrasse / Infrastrukturbauten

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- ZPP Zone mit Planungspflicht mit Begrenzung und Bezeichnung der Sektoren
- der erhaltenswerte Bau gemäss Bauinventar
- die abzubrechenden Bauten und Anlagen
- die projektierte Aussentreppe
- die projektierten Hauszugänge
- die abgegangenen Einzelbäume Kategorie 1 gemäss Zonenplan Landschaft
- die bestockten Flächen (Bauabstand von 6 m unterschritten)

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹

Sektor 1 gemäss ZPP N17:

- Wohnnutzung, stilles Gewerbe
- Parkanlagen und Nutzgärten
- Es dürfen insgesamt nicht mehr als 29 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern erstellt werden.

Sektor 2 gemäss ZPP N17:

- Parkanlagen und Nutzgärten
- Kinderspielplätze und Spielflächen gelten als Wohnnutzung und sind in diesem Sektor entsprechend nicht zulässig.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die Baubereiche für Gebäude und Kleinbauten definieren die maximale Ausdehnung der jeweiligen Gebäude und Kleinbauten.

² In den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Flächen des Baubereichs B sind nur Aussengeschossflächen sowie die dafür notwendigen Konstruktionen zugelassen. Davon ausgenommen ist das 1. Vollgeschoss, das bis an den östlichen Rand der Baubereichsbegrenzung für Gebäude gebaut werden darf.

³ In den Baubereichen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereiche	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion	Anzahl Vollgeschosse (VG)
A1	13.5 m	598.00 m.ü.M	4
A2	6.7 m	594.25 m.ü.M	–
B	16.4 m	603.25 m.ü.M	5
C	6.6 m	592.25 m.ü.M	–
Kleinbaute	4.5 m	–	–

⁴ Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain im Bau-
bewilligungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen
Gründen abweichend definiert werden.

⁵ Im Baubereich B ist über die Anzahl Vollgeschosse hinaus kein Attikage-
schoss zulässig. In den Baubereichen A1, A2 und C können innerhalb der
Kote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion Dachgeschosse vorgese-
hen werden. Die zulässige Kniestockhöhe beträgt 1.20 m.

⁶ Über die traufseitige Fassadenhöhe und über den höchsten Punkt der
Dachkonstruktion hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten nach den
Bestimmungen des Baureglements gestattet.

⁷ Für Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten
die Bestimmungen des Baureglements. Die maximale unterirdische Ge-
schossfläche ist frei, wobei der Aussenraum südlich der Campagne nicht
unterbaut werden darf.

⁸ Das bestehende Gebäude (Campagne) im UeO-Perimeter richtet sich
nach dem Bestand sowie den jeweiligen Schutzbestimmungen.

Art. 7

Vorspringende
Gebäudeteile

¹ Über die Baubereiche hinaus sind vorspringende Gebäudeteile wie folgt
gestattet:

- Auf der Westseite des Baubereichs A1: max. Tiefe von 1.50 m
- Auf der Nordseite des Baubereichs B: max. Tiefe von 3.40 m
- zulässiger Anteil des Fassadenabschnitts: 50 %

² Über Abs. 1 hinaus müssen vorspringende Gebäudeteile mit Ausnahme
von Dachvorsprüngen (max. Tiefe: gemäss Abs. 1 oder 1.50 m) und Vordä-
chern (max. Tiefe: 1.50 m, zulässiger Anteil des entsprechenden Fassa-
denabschnitts: 50%) innerhalb der Baubereiche liegen.

Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

¹ 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.

² Ausserhalb der Baubereiche sind zusätzlich zum Bereich für Kleinbauten gemäss Überbauungsplan max. 3 Kleinbauten zulässig, wobei die maximale anrechenbare Gebäudefläche insgesamt auf 30 m² begrenzt ist und sie einen Gebäudeabstand von mind. 2.00 m einzuhalten haben. Im Übrigen richten sie sich nach den Bestimmungen des Baureglements.

3. Baugestaltung

Art. 9

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

¹ Die Gebäude sollen eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweisen. Gebäude und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung und mit der bestehenden erhaltenswerten Campagne eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Neubauten sollen sowohl als Einzelbauten als auch als Ensemble mit der erhaltenswerten Campagne in Erscheinung treten.

² Das Richtprojekt «Hofgut» vom Februar 2022 mit Ergänzung vom Februar 2023 im Anhang der Überbauungsvorschriften illustriert die Gesamtbebauungsidee und ist für die folgenden Elemente verbindlich:

- 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

³ Die im Anhang der Überbauungsvorschriften aufgelisteten optionalen Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter, sind jedoch nicht verbindlich.

⁴ Der Anbau der Campagne wird abgebrochen. Zur Sicherstellung der gestalterischen Ebenbürtigkeit und Qualität des Richtprojekts gilt Art. 29.

Art. 10

Fassadengestaltung

Fassadengestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren. Die in Anhang 1 erläuterten Prinzipien der Fassadengestaltung sind zu beachten. Zur Beurteilung der Fassadengestaltung und Materialisierung gilt Art. 29.

Art. 11

Dachgestaltung

¹ Es gelten folgende Dachformen:

- Baubereiche A1 und A2: flach geneigtes Satteldach (max. 17°)
- Baubereich B: Flachdach
- Baubereich C: flach geneigtes Satteldach (max. 22°)

Im Übrigen ist die Dachform frei.

² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 5° Neigung sind extensiv zu begrünen, auch wenn sie mit einer Solaranlage kombiniert sind. Die Baupolizeibehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gestatten.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 12

Allgemeine Aussenraumgestaltungsvorschriften

¹ Die Aussenräume sind in beiden Sektoren gemäss ZPP N17 sorgfältig und identitätsstiftend zu gestalten. Die Umgebungsflächen sind hinsichtlich ihrer Dimension, Anordnung, Möblierung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der Bebauung und der Umgebung, insbesondere mit der Garten- und Parkanlage, eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass die gemeinschaftlichen Aussenräume eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

² Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung sowie die Durchwegung für den Langsamverkehr gemäss Richtprojekt «Hofgut», resp. Freiraumkonzept vom 7. Februar 2023 sind verbindlich. Im Weiteren illustriert das Richtprojekt die aussenräumliche Gestaltungsidee (optionale Elemente).

³ Es sind möglichst einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen.

⁴ Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach den Bestimmungen des Baureglements einzureichen. Dem Umgebungsgestaltungsplan muss ein Bericht beigelegt werden, der die Verträglichkeit mit dem ICOMOS-Inventar und dem Heckenersatz aufzeigt.

Art. 13

Terraingestaltung ¹ Das Terrain ist so zu gestalten, dass die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional gelöst werden können.

² Treppenanlagen zur Verbindung der unterschiedlichen topographischen Niveaus sowie Stützmauern sind unter Berücksichtigung der historischen Strukturen zulässig.

Art. 14

Aussenraum Hof ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Aussenraum Hof dient unter anderem den folgenden Nutzungen:

- gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Möblierung (z.B. Sitzgelegenheiten, Kunstobjekte, Wasserspiele etc.)
- Installationen für Sonnen- und Witterungsschutz
- Zirkulation des Langsamverkehrs
- Veloabstellplätze
- oberirdische Parkierung Motorfahrzeuge (Autounterstand)
- Notzufahrt und Anlieferung
- Containerstandorte
- Bäume und Bepflanzung
- Beleuchtung
- Unterirdische Retentionsvolumen (Wasserrückhaltung, -nutzung, Kühlungseffekt usw.)

Art. 15

Aussenraum Park und Garten ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete Aussenraum Park und Garten dient unter anderem den folgenden Nutzungen:

- Erhalt und Kultivierung der historischen Garten- und Parkanlage mit Nutz- und Obstgarten sowie Rondell
- Gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Möblierung (z.B. Sitzgelegenheiten, Aussenbestuhlung, Brunnen, Spielgeräte etc.)
- Installationen für Sonnen- und Witterungsschutz
- Wege und Zirkulationsflächen für den Fussverkehr
- Bäume, Bepflanzung, Grünflächen

² Die vorhandenen Geländestufen sowie die Grundstruktur der historischen Park- und Gartenanlage sind in der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

³ Bestehende, von der ursprünglichen Park- und Gartenanlage zeugende Mauern, Beläge, 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.

⁴ Zu Gunsten einer Öffnung und einer besseren Einsehbarkeit des Areals ist die Entfernung der bestehenden Einsäumung des Areals (Hagenbuchhecke) entlang der Vechigenstrasse und im Bereich des südlichen Arealzugangs zulässig.

Art. 16

Bereich für grössere Rasenspielfläche

Der im Überbauungsplan bezeichnete Bereich ist im Bedarfsfall für die Erstellung einer grösseren Rasenspielfläche nach Art. 46 BauV vorgesehen.

Art. 17

Bäume

¹ Bei den im Überbauungsplan bezeichneten vier Bäumen handelt es sich um zu pflanzende Ersatzbäume für die Objekte der Kategorie 1 gemäss Zonenplan Landschaft. Von der im Überbauungsplan festgelegten Lage kann max. 3 m abgewichen werden, wobei eine Stärkung der Portalsituation erreicht werden soll. Über Art. 13 Abs. 3 hinaus ist eine der Rosskastanie im historischen Kontext gleichwertige Baumart zu wählen.

² Im Aussenbereich Hof sind zwei weitere Einzelbäume zu pflanzen. Deren Lage ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

³ Im Bereich für Baumgruppenpflanzung ist die Bepflanzung so zu wählen, dass ein schattenspendendes Blätterdach, z.B. für die Beschattung von Spiel- und Aufenthaltsflächen entsteht.

⁴ Der Bereich für Obstbäume dient der Sicherung einer Hostet (Erhalt oder Neupflanzung) mit einer Mindestanzahl von 8 Halb- oder Hochstammbäumen. Die exakte Lage und Anzahl der Bäume und Baumgruppen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren.

Art. 18

Hecken-/Feldgehölzersatz

¹ Bei einer Überbauung zu entfernende Hecken und Feldgehölze mit einer Gesamtfläche von max. 180 m² müssen qualitativ mindestens gleichwertig und quantitativ mit einem Faktor 1.25 in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ersetzt werden.

² Für die von der Unterschreitung des Bauabstands betroffenen bestockten Flächen von max. 98 m² ist im entsprechend bezeichneten Bereich entweder quantitativ mit einem Faktor von 0.5 oder qualitativ in Form von Ast- und Steinhäufen Ersatz zu leisten.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 19

Erschliessung motorisierter Verkehr Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt im Überbauungsplan bezeichneten Bereich.

Art. 20

Erschliessung Fussverkehr ¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Fussweg ist zu erhalten.

² Von den im Überbauungsplan mit Koordinaten bezeichneten Anschlusspunkten sind arealinterne Fusswege ins Arealinnere zu führen. Die Anschlusspunkte können entlang des Wirkungsbereichs der UeO beidseitig um max. 3 m verschoben werden. Die Mindestbreite des Hauptfusswegs ab der südöstlichen Ecke des Areals beträgt 1.50 m, die maximale Breite beträgt 2.00 m. Für den Fussweg ab der Westseite des Areals beträgt die Mindestbreite 0.75 m, die maximale Breite 1.20 m. Die exakte Lage der Fusswege wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 21

Bereich für Fussverbindung Vechigenstrasse sowie Bereich für Infrastrukturanlagen ¹ Im Überbauungsplan blau schraffierten Bereich für Fussverbindung Vechigenstrasse kann eine Fussverbindung ab der Vechigenstrasse realisiert werden.

² Dafür notwendige Infrastrukturanlagen wie z.B. ein Steg haben sich auf den im Überbauungsplan orange punktierten Bereich für Infrastrukturanlagen mit Bezeichnung A zu beschränken und sind gestalterisch und funktional in den Bereich für Aussengeschosflächen des Baubereichs B zu integrieren.

³ Im Bereich für Infrastrukturanlagen mit Bezeichnung B (im Überbauungsplan orange punktiert) ist ein Containerstellplatz zulässig. Er ist zurückhaltend zu gestalten und in die Umgebung einzubetten (z.B. mittels umgebender Bepflanzung)

⁴ Im übrigen Bereich für Fussverbindung Vechigenstrasse sind lediglich topographische Elemente (z.B. Hangweg, Rampe, Treppe, Stützmauern mit Absturzsicherung) zulässig. Die Anpassung der Topographie hat mit zurückhaltender Gestaltung und guter Einbettung zu erfolgen.

Art. 22

Autoabstellplätze ¹ 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 Bezeichnung gemäss Überbauungsplan (Sektor 1) zulässig. Die Sicherung und Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung gemäss Art. 54a Abs. 2 BauV ist privatrechtlich zu regeln.

² Die Parkierung erfolgt oberirdisch. Die exakte Lage und Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.

Art. 23

Veloabstellplätze Für Wohnungen sind ein Veloabstellplatz pro Zimmer¹ vorzusehen. Im Übrigen richten sich die Veloabstellplätze nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung. Oberirdisch sind Veloabstellplätze im Aussenraum Hof oder in den Baubereichen für Gebäude oder für Kleinbauten mit Begrenzung und Bezeichnung gemäss Überbauungsplan (Sektor 1) anzuordnen. Die exakte Anzahl und Lage der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Überdeckung der Veloabstellplätze ist zulässig.

Art. 24

Containerstandorte Containerstellplätze sind im Aussenraum Hof, in den Baubereichen für Gebäude, resp. für Kleinbauten oder im Bereich für Infrastrukturanlagen zulässig.

6. Umwelt

Art. 25

Archäologisches Schutzgebiet ¹ Um das Areal auf seine archäologische Substanz zu prüfen und die Ausdehnung der Fundstellen zu erfassen, behält sich der archäologische Dienst vor, archäologische Sondierungen im Vorfeld des Bauprojekts (bei Vorliegen des Baugesuchs) durchzuführen.

² Allfällige Baugrunduntersuchungen im Vorfeld der Baueingaben sind durch den Archäologischen Dienst zu begleiten.

Art. 26

Energie ¹ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Hauptgebäuden muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 20 % unterschreiten. Davon ausgenommen ist die als erhaltenswert eingestufte Campagne. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Baureglements.

² Abs. 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergetzertifikat eingeholt wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

¹ Gemeint sind Wohnräume, resp. dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Zimmer gemäss Art. 63 Abs. 1 BauV. Für die Berechnung massgebend sind nur ganze Zimmer.

Art. 27

- Entwässerung
- ¹ Die Entwässerung der Gebäude hat im Trennsystem gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen.
- ² Dachwasserablaufleitungen sind zugänglich anzuordnen. Sie müssen oberflächennah aus dem Gebäude geführt werden.
- ³ Im Übrigen wird das Grundstücksentwässerungskonzept im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Art. 28

- Lichtemissionen
- Beleuchtungen sind in ihrer Ausrichtung, Abschirmung, Stärke und Dauer auf das für die Zweckerreichung notwendige Mass zu beschränken. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 29

- Preisgünstiger Wohnraum
- ¹ Die gesamte Wohnnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen und zu erhalten sowie dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.
- ² Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten innerhalb der Kostenlimiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte² liegen.
- ³ Der preisgünstige Wohnraum und dessen Vermietung in Kostenmiete werden im Grundbuch angemerkt.
- ⁴ Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Bau-rechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.
- ⁵ 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 Wohnraumförderungsverordnung³ 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.

² Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte vom 27. Januar 2004 (SR 842.4).

³ Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1).

Art. 30

Qualitätssicherung

Zur Beurteilung des Bauprojekts sind die im Workshopverfahren eingesetzten Fachmitglieder oder ein ebenbürtiger Ersatz sowie eine Vertretung der kantonalen Denkmalpflege vor der Baueingabe beizuziehen.

Art. 31

Vertragliche Sicherstellung

Soweit notwendig ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Beschlussfassung sicherzustellen.

Art. 32

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 23. April 2024

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 6. und 13. Februar 2025
Publikation im Amtsblatt vom 5. Februar 2025
Öffentliche Auflage vom 6. Februar – 10. März 2025

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

2. öffentliche Auflage

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...
Publikation im Amtsblatt vom ...
Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Namens der Einwohnergemeinde ...

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Niklaus Gfeller

.....
Christian Reusser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Ort und Datum

.....
Christian Reusser

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

Anhang

Anhang

Richtprojekt «Hofgut» vom Februar 2022 mit Ergänzung vom Februar 2023 der ARGE akkurat bauatelier ag (Thun), futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH (Zürich) und META Landschaftsarchitektur (Basel)

Die gemäss den Vorschriften zur Überbauungsordnung «Sonnhalde» in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts:

- Die ortsbauliche Setzung (*vgl. Situationsplan Dachaufsicht 1:500*)
 - der Neubauten im Zusammenspiel mit der bestehenden Campagne
- die maximale Ausdehnung der Neubauten (ohne Autounterstand im Baubereich K) hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und in der Höhenentwicklung (*vgl. Grundlagenplan UeO, Situation und schematische Schnitte, 1:500*)
 - für das Oberhaus wird unterschieden zwischen einer Mantellinie für das geschlossene Volumen und einer Mantellinie für Aussengeschosflächen wie Lauben, Loggien, Aussentreppen und dergleichen. Letztere ist bergseitig auch anwendbar für das 1. Vollgeschoss (Sockelgeschoss)
 - für das Unterhaus dürfen zusätzlich zur Mantellinie an der Südfassade Balkone angeordnet werden, soweit sie unter einem gemeinsamen Vordach zusammengefasst werden können und sich nicht nachteilig auswirken auf die Bilanz des Gesamtprojekts.
- die Anzahl Vollgeschosse für Hauptgebäude (Baubereiche A1 und B) (*vgl. Grundlagenplan UeO, Situation und schematische Schnitte, 1:500*)
- die räumliche Fassung des Hofes (*vgl. Situationsplan Dachaufsicht und Erdgeschoss, 1:500*)
 - als zentraler Erschliessungsort und Openair-Lobby für die Wohngebäude
- die Dachformen (*vgl. Grundlagenplan UeO, Schematischer Schnitt, 1:500*)
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade (*vgl. Modellfotos und Perspektiven Sonnhalde, Ankunft und Hof*)
 - als Ausdruck der typologischen und gestalterischen Eigenständigkeit der einzelnen Gebäude, mit jeweils allseitig gleichwertiger Architektur.
 - Oberhaus (Baubereich B): Als poröser Körper mit umlaufender Laubenschicht, die punktuell integrierte oder freistehende Treppen/Erschliessungselemente aufweisen darf. Prägend für den Ausdruck sind eine rasterartige Struktur aus Geschossdecken und Stützen mit leichten Ausfachungen zur Absturzsicherung.
 - Unterhaus (Baubereich A1): Als kompakter Körper mit umlaufender Lochfassade, die sich punktuell grossflächig öffnen kann zu Gunsten des Zusammenlebens und der Kommunikation sowohl im privaten wie auch im gemeinschaftlichen Bereich. Prägend sind der

Anhang

- zurückhaltende Öffnungsanteil mit gleichartigen Fenstern sowie unter den ausladenden Vordächern gebündelte Lauben und Balkone.
- Orangerie (Baubereich C): Als transparente Struktur, mit hohem Glasanteil. Prägend sind der Gartenbezug und die gemeinschaftliche Nutzung.
 - Als denkmalpflegerische Umsetzung der Umbau- und Sanierungsarbeiten zum Wohnhaus mit gemeinschaftlichem Fokus und angemessenem Öffentlichkeitsgrad im Erdgeschoss. Neue Bauteile ordnen sich dem Charakter der Campagne unter.
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr (*vgl. Freiraumkonzept, 1:250*)
- 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 in der weiteren Bearbeitung **optionalen Elemente** (wegleitenden Charakter, nicht verbindlich):

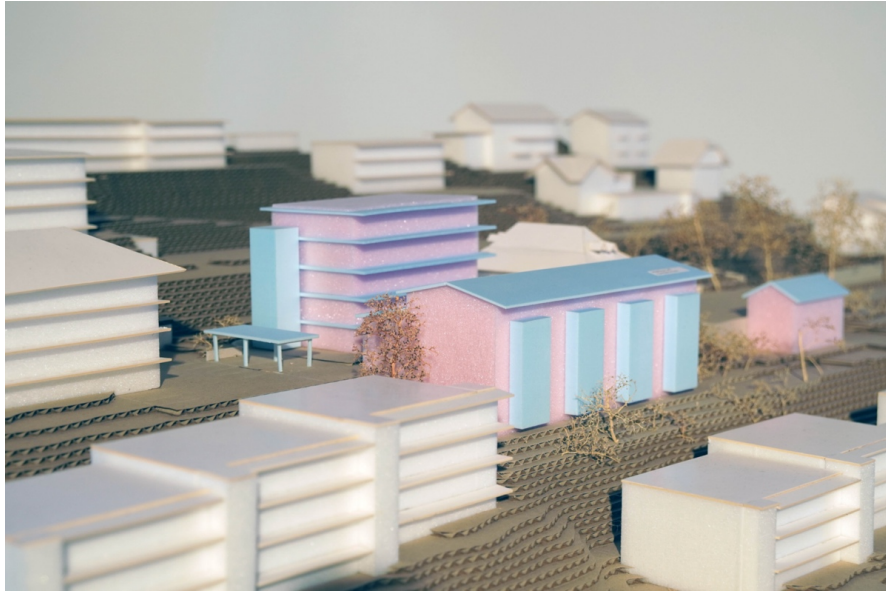
- die direkte Erschliessung von der Vechigenstrasse (Bypass)
 - für einen direkten, hindernisfreien Zugang des Hofbereichs von der Vechigenstrasse, über das Oberhaus (Baubereich B) ab Niveau Vechigenstrasse abwärts.
- Der offene Autounterstand im Hof (Carpport)
- Der Annexbau zum Unterhaus
- Die zusätzliche Treppe im nördlichen Bereich des Oberhauses
- Weiteres Obstbäume und Grünstrukturen

Anhang

Modellfotos



Anhang



Anhang

Plangrundlagen

Projektbeschreibung

Die Projektthese bezieht sich als Ensemble von mehreren Baukörpern auf die Vergangenheit der Campagne als Landgut mit Bauernhof. Ähnlich wie bei einem Gehöft, hat jeder Baukörper und jeder Ort eine individuelle Begabung, die dem grossen Ganzen dient und sich niederschlägt in Abmessung, Anordnung, Erschliessung und Materialisierung. Erst in der Kombination entwickelt sich dann das eigentliche Potenzial.

Das Konglomerat aus Einzelbauten mit starken typologischen Eigenheiten zeigt eine zeitgemässe Neuinterpretation der ursprünglichen Struktur. In klassischer Teilung des Wirtschaftshofs und der Repräsentationsseite, entwickelt sich um die Hoffigur eine kollektive Vorstellung des Wohnens mit gemeinsamem Zentrum. Die Gartenanlage wiederum ist die Visitenkarte und dient einer übergeordneten Funktion.

Die Campagne selber vermittelt mit dem teils gemeinschaftlichen, teils halböffentlichen Erdgeschoss zwischen dem nachbarschaftlichen Hof und der öffentlichen Gartenanlage.

Die multifunktionale Orangerie fasst das Rondell räumlich ein und stärkt die Gartenanlage als öffentlicher Ort. Als Infrastruktur und Treffpunkt kann die pavillonähnliche Struktur dienende Funktionen übernehmen in der Bewirtschaftung des Nutzgartens, aber auch für öffentliche Veranstaltungen oder nachbarschaftliche Treffen zur Verfügung stehen.

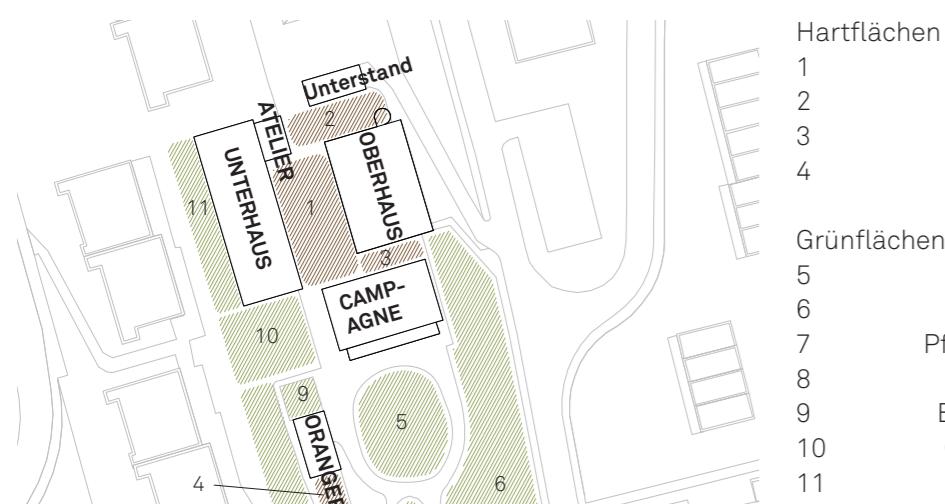
Das Konzept bietet sich an für eine schrittweise Entwicklung. Der Betrieb in verschiedenen funktionierenden Zwischenzuständen ist in diesem Konzept ebenso denkbar. Der Erhalt einzelner funktionaler Teile wie des Untergeschosses aus dem Bestand als Zusatzangebot im Hofbereich ist bei nachgewiesenem Bedarf möglich, drängt sich aber nicht auf.

GGF	Gebäudegrundfläche	1'093 m ²
GfO	Geschossfläche oberirdisch	3'548 m²
RN min	Bewohner*innen min	73 Pers.
BW max	Bewohner*innen max	87 Pers.
BW Ø	Bewohner*innen Schnitt	80 Pers.
FV	Flächenverbrauch (HNF/ØPers)	29 m²/Pers.
WE	Anzahl Wohneinheiten	27 Stk.
GV	Gebäudevolumen	10'600 m ³
HNF	Hauptnutzfläche	2'346 m ²
AZ	Ausnutzungsziffer (GfO/GSF)	0.56



Perspektive Sonnhalde Schematisch

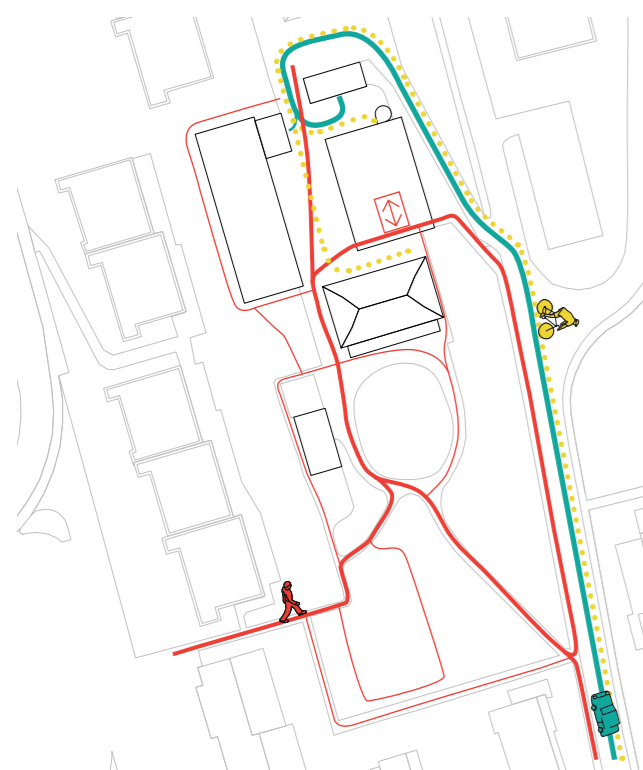
Baubereiche / Aussenräume



- Hartflächen
- 1 Hof
 - 2 Hinterhof
 - 3 Dispo
 - 4 Plätzli
- Grünflächen
- 5 Rondell
 - 6 Hostet
 - 7 Pflanzgarten
 - 8 Ungerbeet
 - 9 Brunnebeet
 - 10 Obstgarten
 - 11 Vorgarten

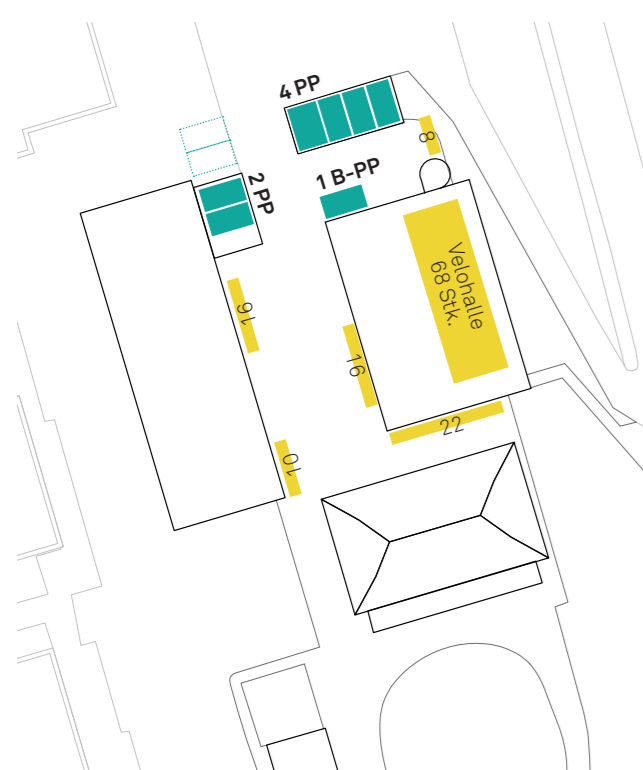
Die Vorzüge der Topographie äussern sich in nutzbaren Sitzstufen, kleinen Mauern, Rampen und der differenzierten Ansetzung der Erdgeschossniveaus.

Durchlässigkeit / Erschliessung



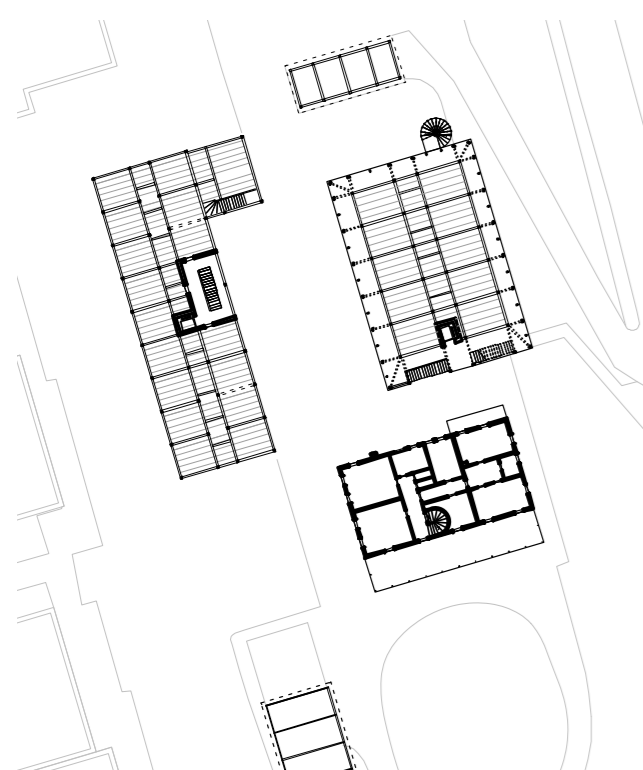
Anlieferungsverkehr, motorisierter Individualverkehr und Velofahrer gelangen über die Rampe im Norden in den Hinterhof. Den Hof teilen sich spielende Kinder mit Velos, das restliche Areal ist den Fussgänger vorenthalten. Diese haben durch den Lift im Oberhaus nun auch einen hinderisfreien Zugang. Der neue Weg durch den Nutzgarten in Richtung Bahnhof hat auch für die Nachbarschaft eine positive Auswirkungen.

Parkierung



Die Autos werden im Hinterhof parkiert. So bleiben sie dem Hof fern. Es werden 6 Parkplätze vorgesehen. Gäste können im Hinterhof parkieren. Eine Option bleibt die Fläche hinter dem Atelier. Aufgrund der Topografie wäre hier aber der Bau einer Plattform notwendig. Total sind 140 Veloabstellplätze vorgesehen. Die gedeckten Veloabstellplätze sind bodeneben und hangseitig im Oberhaus angeordnet. Die restlichen Velos werden im Hof abgestellt.

Raum- und Baustruktur



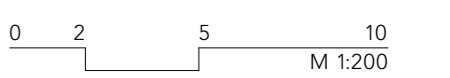
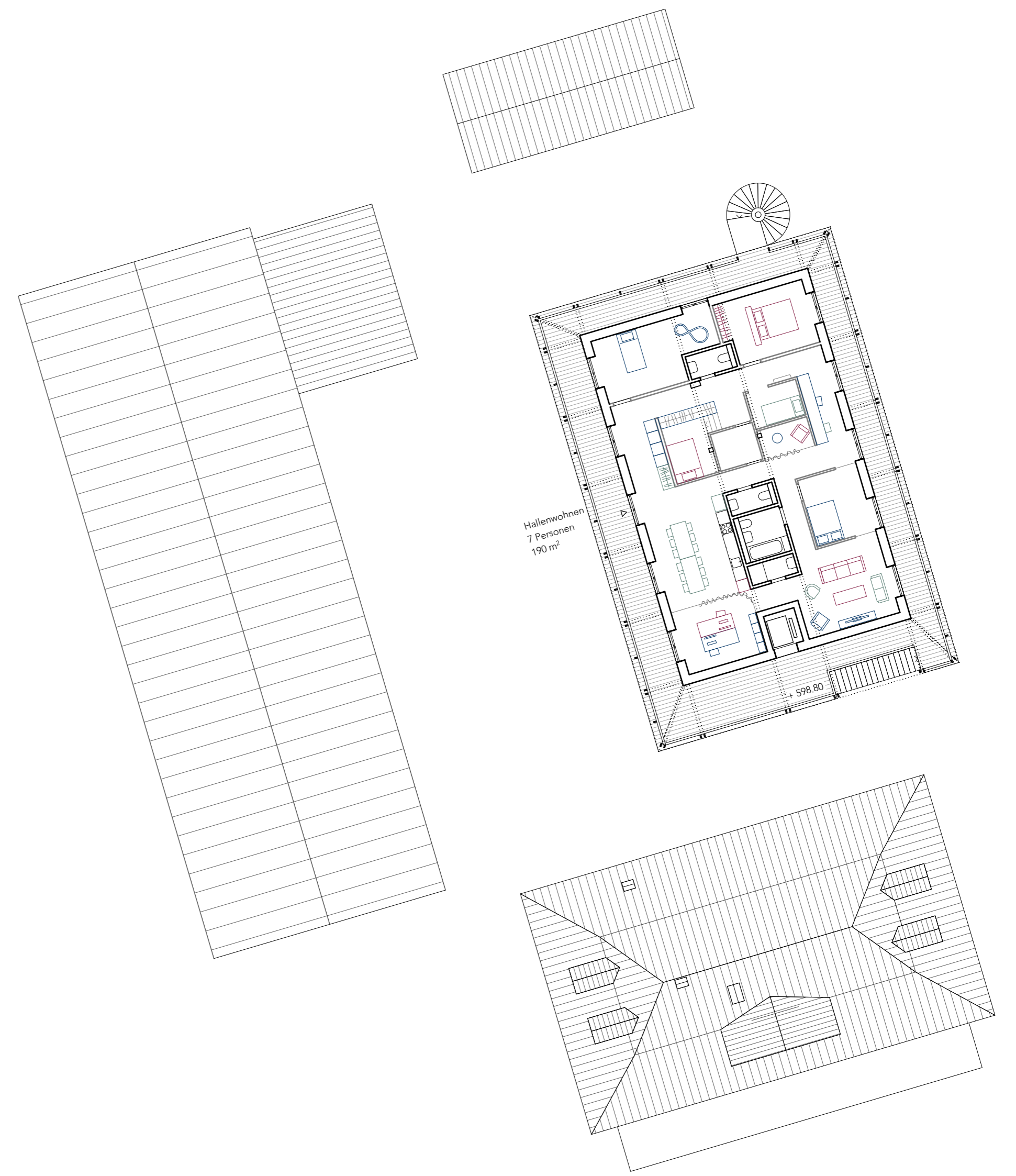
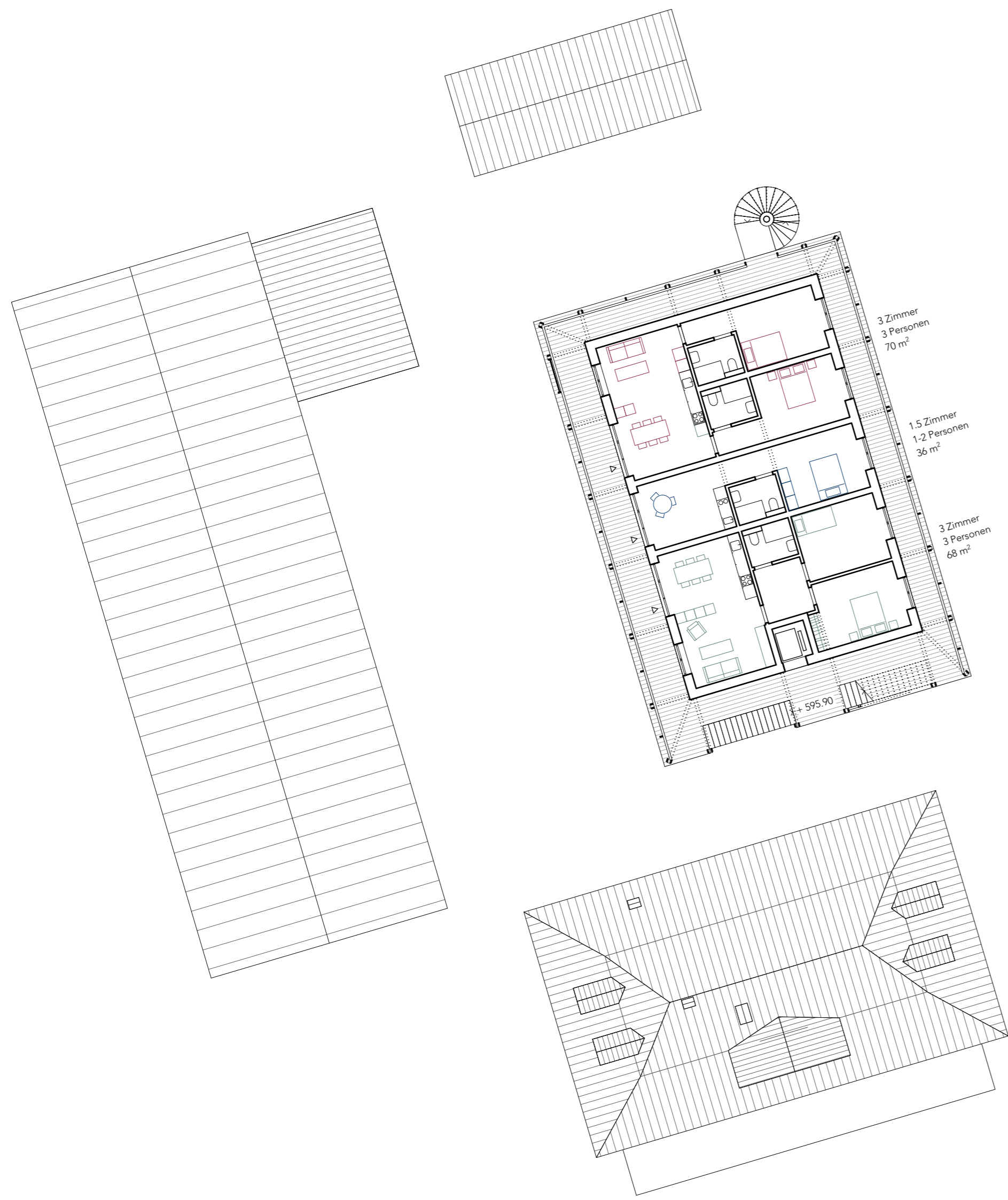
Proportion, Wiederholung und konstruktive Logik prägen die einfache, aus dem Grundriss und Schnitt gewonnene Struktur. Anders als die historische Struktur der Campagne folgen die Neubauten einer strengen Logik mit einer längs zum Gebäude ausgerichteten dienenden Schicht in der Gebäudemitte. Innerhalb dieser Raum- und Baustruktur mit den Konstanten aus Stützen, aussteifenden Wänden und Schächten ist eine Vielzahl von Wohnungsgrundrissen möglich.



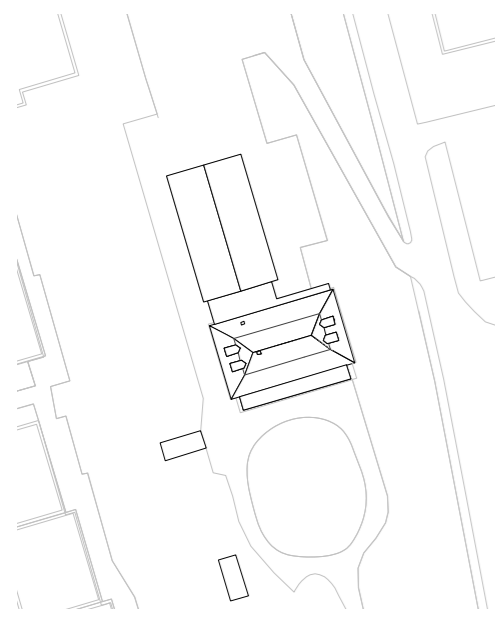
Gartengeschoß 1:200

0 2 5 10
M 1:200

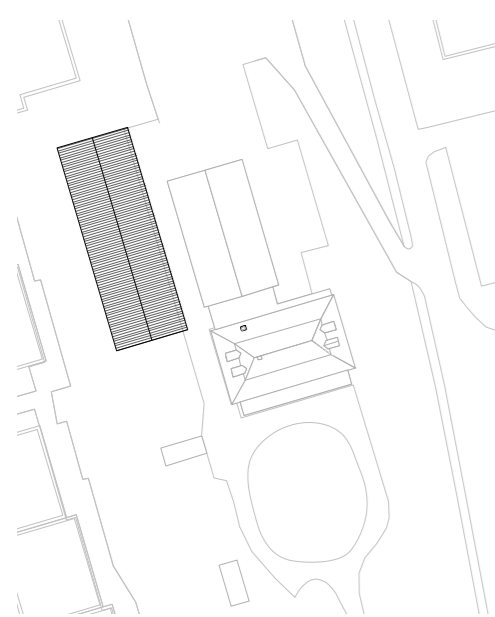




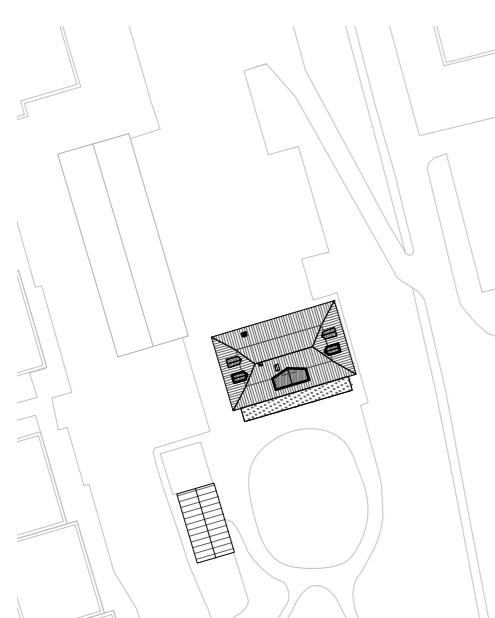
Etapierung



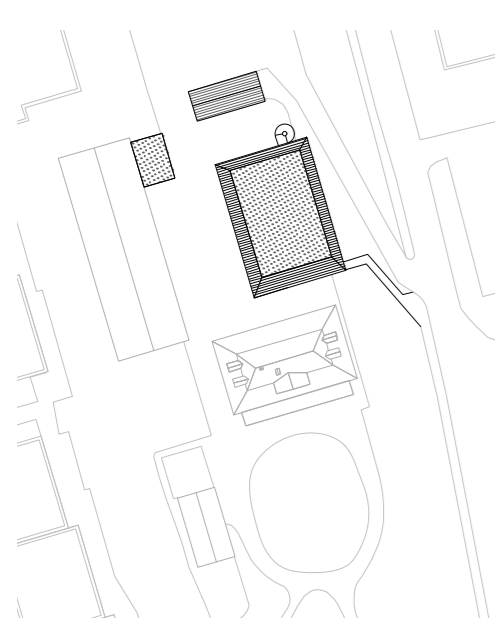
Etappe 0
In der Etappe 0 konstituiert sich der Kern der Genossenschaft und bewohnt für die Übergangszeit das Areal.
Mit der Zwischennutzung wird getestet, ob sich die Campagne für eine Gross-WG eignet und welche der verschiedenen Wohnformen funktionieren.
Auch die Elemente der Gemeinschaftsküche, die Nutzung des Gartens, die Mobilität, die interne Organisation, die räumliche Suffizienz oder die Kommunikation werden erprobt.



Etappe 1
Entlang der Hangkante unter der Hauswirtschaftsschule wird das Unterhaus gebaut und nach Möglichkeit auch direkt in Betrieb genommen.
Die Baustelleninstallationen und der Baulärm stellen die neue Genossenschaft auf Probe. Als Konstante bleiben die Campagne und der Garten vorerst unberührt.



Etappe 2
Die bisherigen Sonnhaldebewohner*innen ziehen alle in das Unterhaus, neue kommen dazu. Die Campagne wird frei und kann bis unters Dach umgebaut werden.
Auch die Orangerie, das gemeinsame Selbstbauprojekt der Bewohner*innen, entsteht langsam. Gleichzeitig beginnen die Arbeiten am Oberhaus.

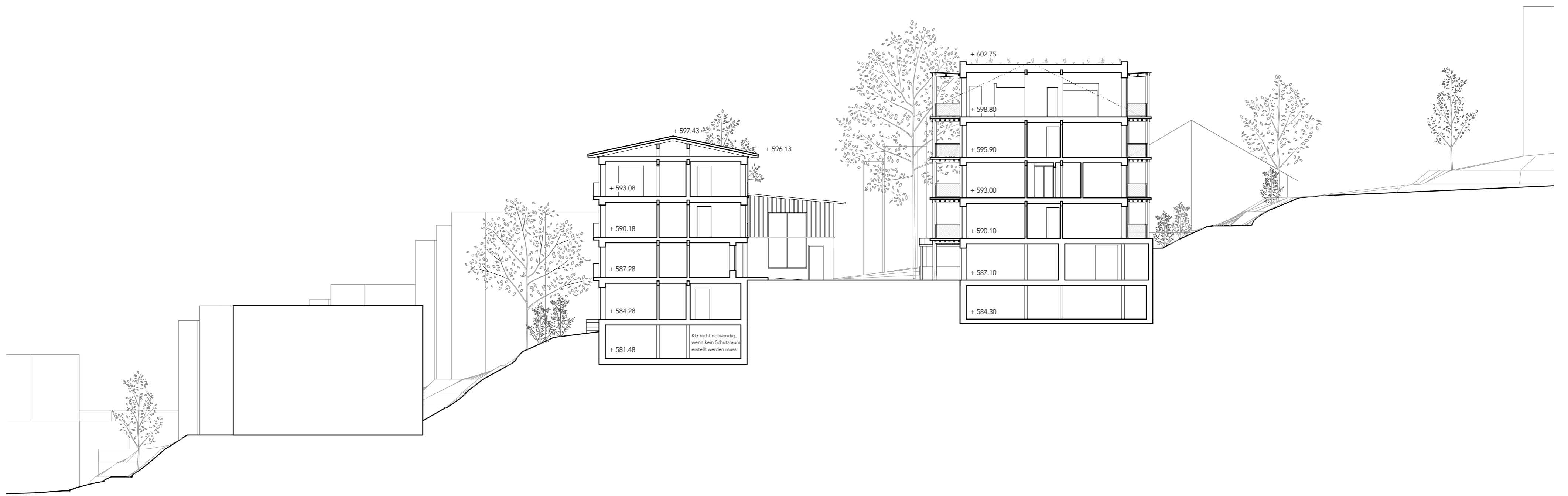


Etappe 3
Das charakteristische Oberhaus wird in Elementbauweise sehr rasch erstellt. Die rohe Struktur kann schrittweise und individuell ausgebaut werden.
Mit der Realisierung der wesentlichen Strukturen, konkret ab Rohbauvollendung, tritt die unbefristete Aneignung der Möglichkeitsräume im Innern als auch im Aussenraum erst richtig in Kraft.
Nebenbauten wie der Unterstand und das Atelier werden jetzt benötigt und erstellt.



Perspektive Ankunft Schematisch





Querschnitt Hof 1:200



Querschnitt Orangerie 1:200



Längsschnitt 1:200

2000 Watt Gesellschaft

Das Areal ist mit seinen 6360 m² Parzellenfläche und rund 3000m² oberirdischer Geschossfläche zwar zu klein für ein zertifiziertes 2000 Watt Areal doch die Grundvoraussetzungen sollen erreicht werden. Das Projekt verfolgt folgende Ziele (abgeglichen mit SNBS):

- ganzheitliche Betrachtung des Areals; nach allen Richtungen durchlässiges Freiraumkonzept mit Einbezug der Nachbarschaft.
- Autoarme Siedlung (max. 8 PP) und Fokussierung auf Fahrrad- und öffentliche Verkehr (Areal in ÖV-Güteklasse B).
- Erdgeschoss sind flexibel nutzbar, für Atelier, Kita, Kindergarten, Werkstätten, Gewerbe, Büros oder der Gemeinschaft dienende Nutzungen.
- zentrale Entsorgungsstelle zwischen Campagne und Oberhaus.
- Bestandesbaute (Campagne) und bestehendes Material (Hauswirtschaftsschule für Oberhaus) verwenden und respektieren (Wertschätzung des Vorhandenen).
- kompakte Baukörper mit spannenweitenoptimierter Tragstruktur in Holz.
- einfaches Lastabtragungskonzept, zugängliche Schächte
- flexible, schaltbare und nutzungsneutrale Grundrisse und Räume.
- Untergeschosse nur bei mehrgeschossigen Gebäuden.
- unterirdische Parkierung weglassen.
- durch die Höhenstaffelung der Bauten gute Belichtungsverhältnisse.
- optimierte Betriebsenergie; geringe Bautiefe für Querlüften im Sommer, Verzicht auf Komfortlüftungen.
- Sichtbare Rippendecken für gute Raumakustik, Systemtrennung und höhere Raumwirkung.
- Schrägdach auf Unterhaus dient für Photovoltaik- und Solarthermie-Anwendung.
- Ausgewogenes Verhältnis der Fensteröffnungen von ca. 30 - 40 %. Die mehrheitlich vorgesehene Skelettstruktur in Holz lässt Planungsspielräume der Fassaden und Trennwände zu.
- Veloparkplätze: mind. 1 PP pro Zimmer, davon 70% gedeckte und 30% als Kurzparking, über alles 20% für Spezielvelos.

Energie & Ökologie

Als Primärenergiekennwert wird Minergie-P Neubau, 50 kWh/m²a vorgeschlagen. Zusammen mit der Solaranlage auf dem Dach des Unterhauses (Ost-West-Orientierung) die rund 430 m² misst, kann auch der Minergie-A-Standard als Richtwert dienen (jedoch ohne WRG). Der Wärmeenergiebedarf kann durch Fernwärme gedeckt werden. Durch die vorgeschlagene ökologische Bauweise mit Materialien aus der Region soll nach den ECO-Bau Richtlinien geplant werden.



Perspektive Gemeinschaftshof Schematisch

Konstruktion & Materialisierung

Unterhaus

Dachaufbau (Kaltdach)

Photovoltaikpanel	60 mm
Installationslattung	60x60 mm
Konterlattung	24x48 mm
Unterdachfolie	10 mm
Unterdachplatte	16 mm
Sparrendach	100 x 180 mm

Balkendecke zu Kaltdach

Dämmung Steinwolle	2 x 180 mm
Dreischichtplatte (luftdicht verklebt)	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100x260 mm

Balkendecke mit Schüttung

(Parkett)	15 mm
Unterlagsboden mit Bodenheizung	83 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	40 mm
Schüttung > 90kg/m ²	60 mm
Dreischichtplatte	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100x260 mm

Aussenwand

Kalkputz	15 mm
Hempcrete gestampft, vollflächig	120 mm
Konstruktionsholz ausgefacht mit Hempcrete	160 mm
Hempcrete gestampft, vollflächig	120 mm
Rostlattung	27+27 mm
Schalung stehend (druckimprägniert & lasiert)	27 mm

Bodenaufbau zu Gartengeschoss

Parkett	15 mm
Unterlagsboden	85 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	20 mm
Dämmung EPS	140 mm
Betondecke	240 mm
Feuchteschutzdämmung	75 mm

Bodenaufbau Keller

Betondecke geschliffen, gestrichen	240 mm
Abdichtung	
Feuchteschutzdämmung	75 mm

Atelier

Dachaufbau (Warmdach)

Begrünung extensiv	
Schüttung	120 mm
Schutz- / Drainageschicht	20 mm
Abdichtung Kunststoffbahn	
Dreischichtplatte	27 mm
Sparrenlage	100 x 360 mm
Wärmedämmung	2 x 180 mm
Dreischichtplatte	42 mm

Geschossdecke

Unterlagsboden Fließanhydrit mit Bodenheizung, geschliffen	80 mm
Trennlage, PE-Folie	
Trittschalldämmung	20 mm
Dämmung	140 mm
Betondecke, schalungsglatt	240 mm

Boden gegen Erdreich Atelier

Betondecke, glattgestrichen	240 mm
Abdichtungsschicht	
Dämmung mineralisch	360 mm

Oberhaus

Dachaufbau (Warmdach)

Begrünung extensiv	
Schüttung	120 mm
Schutz- / Drainageschicht	20 mm
Abdichtung Kunststoffbahn	
Wärmedämmung	2 x 180 mm
Dreischichtplatte	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100x260 mm

Balkendecke mit Schüttung

(Parkett)	15 mm
Unterlagsboden mit Bodenheizung	83 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	40 mm
Schüttung > 90kg/m ²	60 mm
Dreischichtplatte	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100x260 mm

Balkendecke Laubengang

Holzdeck	30 mm
Keillattung	30 - 80 mm
Abdichtung Bitumen	10 mm
Dreischichtplatte	35 mm
Rippendecke (Gefälle)	80x180 mm
Unterzug (Kragarm)	90x220 mm

Aussenwand

Gipsfaserplatte	15 mm
OSB-Platte	15 mm
Konstruktionsholz	80x280 mm
Steinwolle 2-lagig	2x140 mm
Weichfaserplatte	
Rostlattung	60 mm
Schalung stehend (druckimprägniert & lasiert)	27+27 mm
	27 mm

Bodenaufbau zu Erdgeschoss

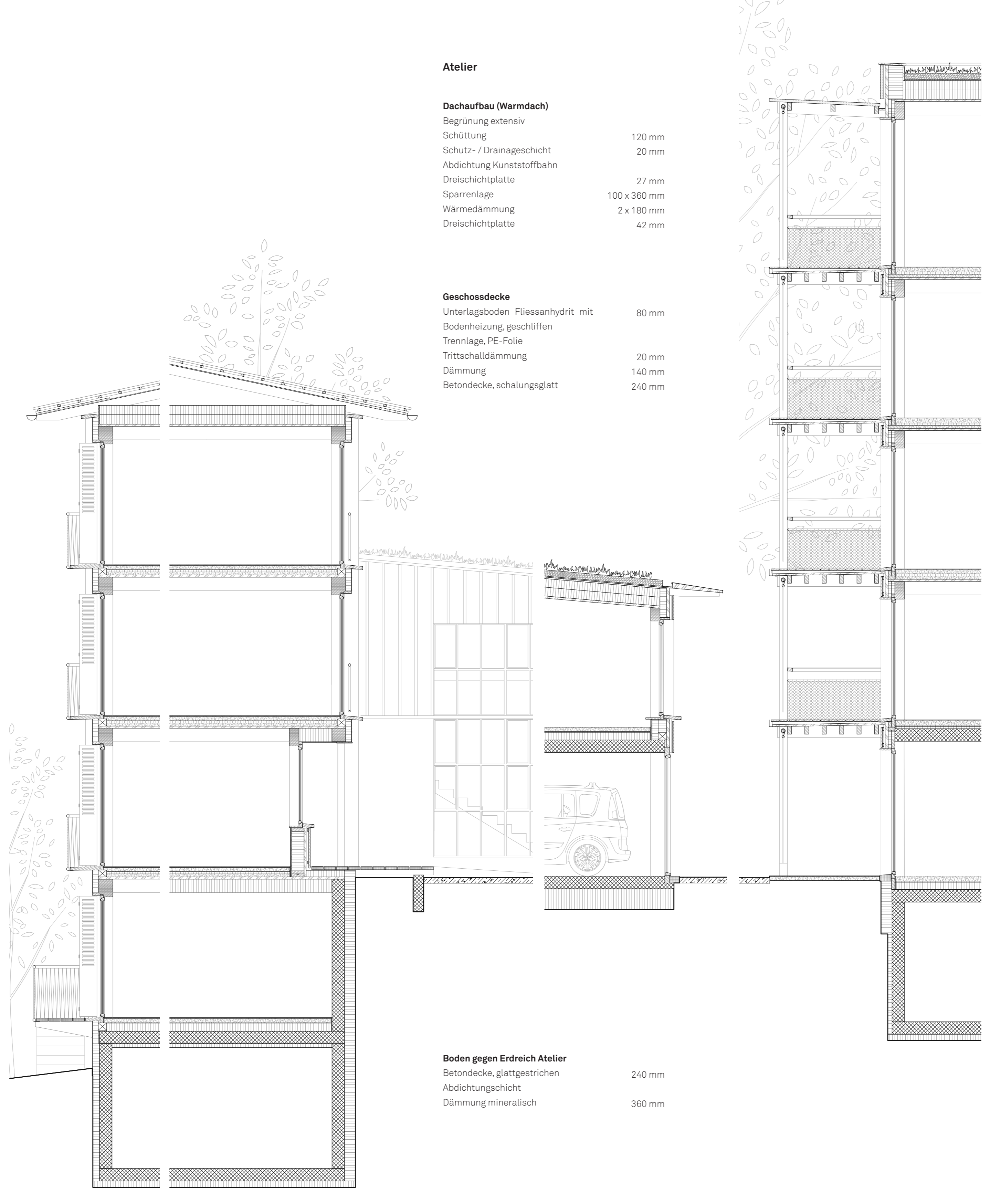
Parkett	15 mm
Unterlagsboden mit Bodenheizung	85 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	2x20 mm
Betondecke, schalungsglatt	240 mm

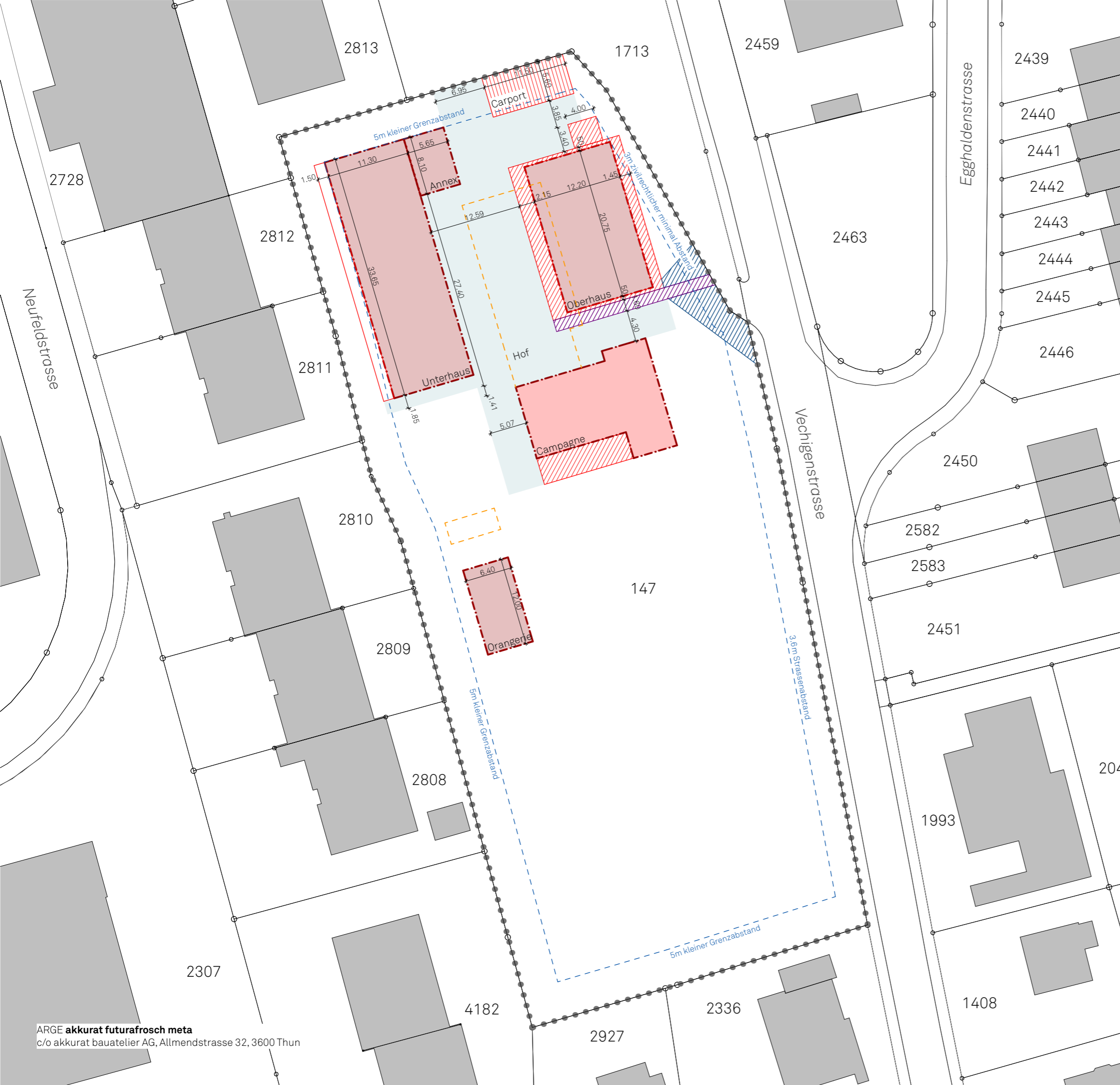
Bodenaufbau zu Erdgeschoss

Unterlagsboden mit Bodenheizung, geschliffen	85 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung XPS	180 mm
Betondecke, schalungsglatt	240 mm

Bodenaufbau Keller

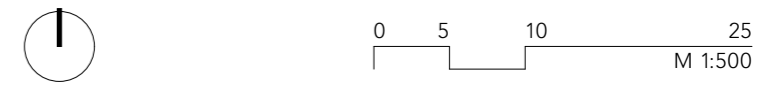
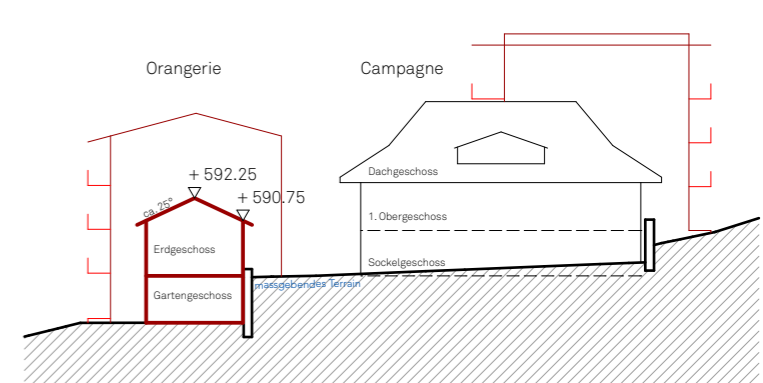
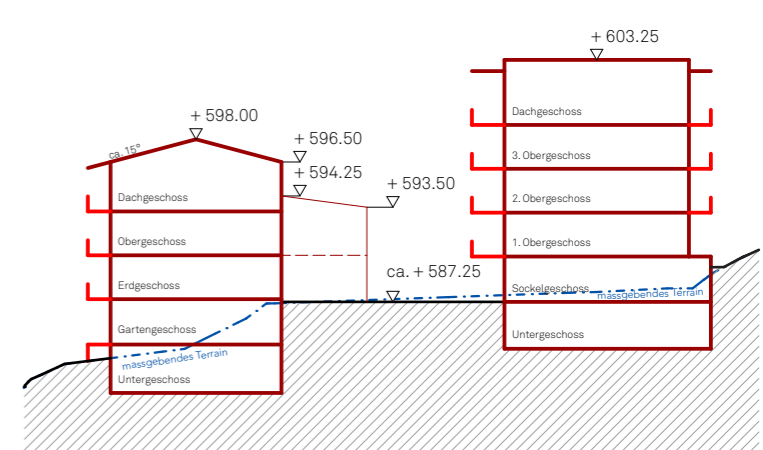
Betondecke geschliffen, gestrichen	240 mm
Abdichtung	
Feuchteschutzdämmung	75 mm





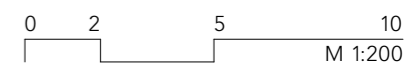
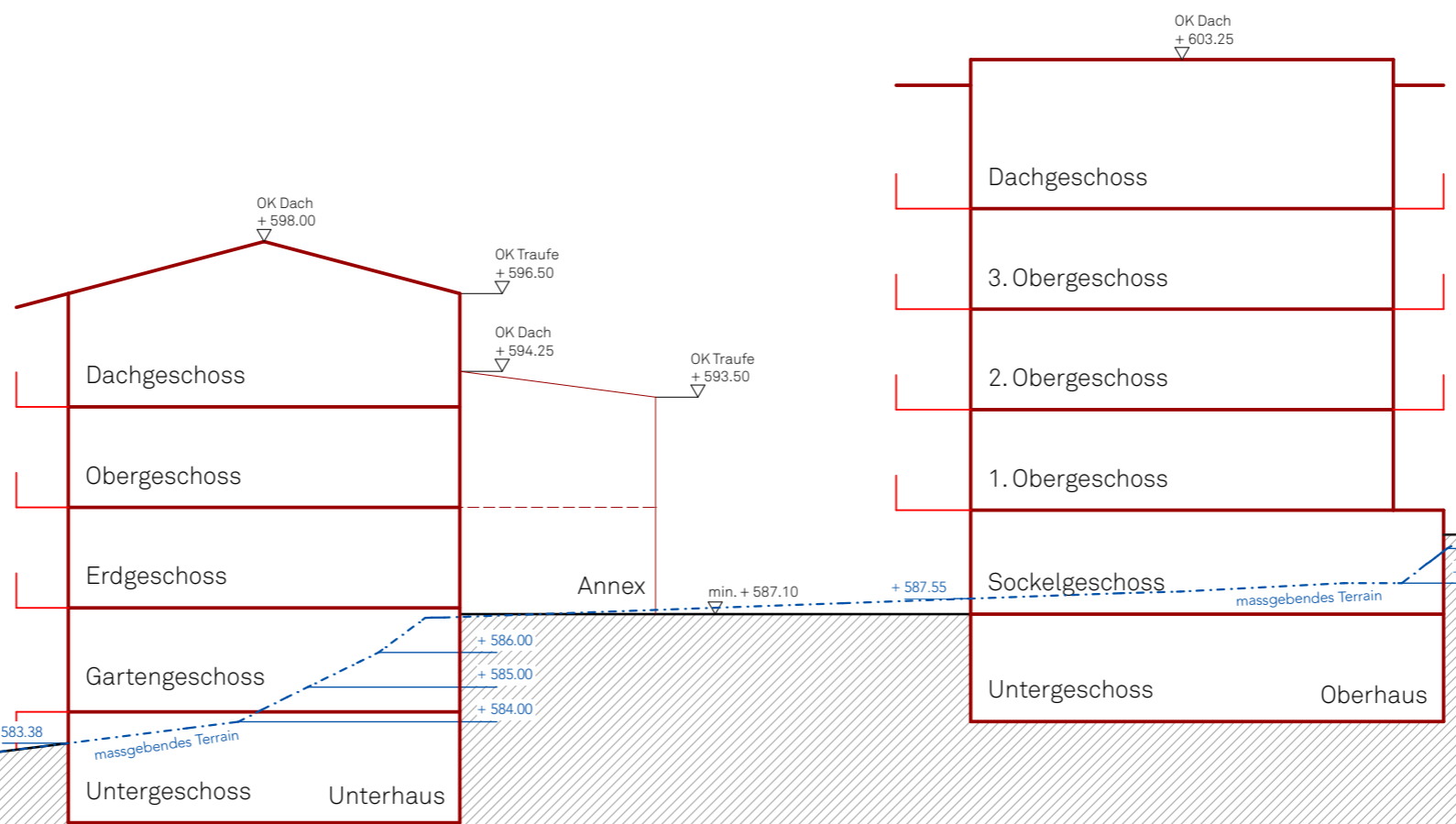
Legende

- Baubereiche Volumen
- Baubereiche bestehende Gebäude
- Baubereich für Aussengeschossfläche
- Baubereich für Nebenbauten
- Baubereich für Bypass
- Zwischenbereich
- Baubereich für Balkone max. 1.50m; 50% Fassadenlänge
- Abbruch
- Wirkungsbereich UeO
- Grenzabstand



Grundlagenplan UeO, 1:500
(Situation und schematische Schnitte)





1.50 11.30 12.59 2.15 12.20 1.45





Schemaschnitt, 1:200









Flächenbilanzierung Heckenersatz

	Fläche neue Wildhecke / Feldgehölz	+ 120 m ²
	Fläche Wiesensaum (Abstand 3m von Hecke)	+ 230 m ²
	Rodung geschützte Hecken / Feldgehölze (Kompensation = 180 m ² x 1.25)	- 225 m ²
	Mindestabstand zu geschützten Hecken / Feldgehölzen unterschritten (Kompensation = 98 m ² x 0.5)	- 49 m ²
Bilanzierung (Pufferfläche)		+ 76 m ²

Spielflächennachweis

	Rasenspielfläche	400 m ²
	Spiel und Aufenthalt	330 m ²

Gehölze

-  Verpflichtende Neupflanzung Bäume - z.B. vier Rosskastanien
-  Verpflichtende Neupflanzung Bäume - z.B. zwei Linden
-  Verpflichtende Neupflanzung Feldgehölz
-  Vorschlag Neupflanzungen nicht verbindlich
-  Bestehende Heckenstrukturen
-  Totholzhaufen

META LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR
2113 Sonnhalde Worb
INHALT Freiraumkonzept
PLANNUMMER 2113.01

akkurat
futurafrosch
meta

BAUHERRSCHAFT
Wohnbaugenossenschaft Worbhalde
Vechigenstrasse 29
3076 Worb

PLANUNG
META Landschaftsarchitektur GmbH
Wallstrasse 14, 4051 Basel
T 041 61 561 71 17
info@metabasel.ch

ARCHITEKTUR
ARGE Akkurat / Futurafrosch

PHASE 2	MASSSTAB 1:250	GEZEICHNET LU
DATUM 07.02.23	MEERESKOTE	INDEX -
DATEINAME 230222_2113_Situation.vwx		FORMAT 0.841/0.594