

**TEIL-UEO BAUMSCHULE
ÄNDERUNG GEMÄSS ART. 122 ABS. 7 BAUV
(VORSCHRIFTEN, ARTIKEL 12)
ERLÄUTERUNGEN**

Einwohnergemeinde Worben | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 30. November 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	5
2. Absicht	6
3. Erläuterung	7
3.1 Regelungen zu den Neubauten	7
3.2 Regelungen zum ehemaligen Bauernhaus	10
4. Weitere Verfahrensschritte	11

1. AUSGANGSLAGE

Die ursprüngliche Teil-Überbauungsordnung „Baumschule“ (innerhalb der ZPP 1) wurde am 29. April 2016 genehmigt. Damals konnte die Parzelle Nr. 797 innerhalb der Teil-UeO nicht beplant werden, da der Eigentümer keine Absichten hegte.

Seither konnte diese Parzelle von den Projektentwicklern und Eigentümern der „Hauptparzelle“ Nr. 322 erworben werden. Dies ermöglichte eine Neufassung der Teil-UeO, welche am 8. Juli 2021 genehmigt wurde.

Im Laufe der Erarbeitung des Vorprojektes zeigte sich nun, dass die in der Teil-UeO gewählten Formulierungen zu Problemen bei der Belichtung der Dachwohnungen führen (siehe Ausführungen nachfolgend) resp. zu unterschiedlichen Auslegungen führen können. Damit die nötige Belichtung der Dachwohnungen vorgesehen und das geplante Projekt umgesetzt werden kann, wird beantragt, die Formulierung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zu korrigieren.

2. ABSICHT

Artikel 12 Absatz 5 und 6 der Teil-UeO Baumschule sollen wie folgt geändert werden:

Absatz 5 (Regelung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster bei Neubauten):

~~In den Baubereichen A, B und C dürfen die Dachaufbauten maximal ein Drittel beanspruchen.~~ Aufgehoben mit Beschluss des Gemeinderats vom ...

Absatz 6 (Regelung der Dachgestaltung beim ehem. Bauernhaus):

Zur Belichtung des Dachgeschosses sind auf dem Dach des ehemaligen Bauernhauses auf der zur Hauptstrasse gewandten Seite nur hochrechteckige, gleich grosse Dachfenster erlaubt. Sie sind auf gleicher Höhe bündig in die Dachfläche zu integrieren. Auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite ist die Dachgestaltung mit Lukarnen und Dachfenstern frei wählbar. ~~Alle Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen maximal ein Drittel der Summe der Dachlängen je Gebäude ausmachen.~~ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

3. ERLÄUTERUNGEN

3.1 Regelungen zu den Neubauten

a) Begründung der Anpassung

Die genehmigte Formulierung, dass Dachaufbauten maximal einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen dürfen, führte in der Überarbeitung der Vorschriften zu Missverständnissen. Da in allen anderen Absätzen stets von «Dachaufbauten und Dachflächenfenstern» die Rede ist, gingen die Projektverfasser davon aus, dass nebst den Dachaufbauten zusätzlich noch Dachflächenfenster zulässig seien. In der Berner Praxis werden aber die beiden Elemente stets zusammengerechnet: Der Begriff «Dachaufbauten» beinhaltet die Dachflächenfenster, auch wenn diese nicht explizit genannt werden.

Dieses Missverständnis führt dazu, dass mit der vorliegenden Restriktion die Dachwohnungen nicht ausreichend belichtet werden können.

Durch den Verzicht auf Absatz 5 fällt die Begrenzung auf einen Drittel der Fassadenlänge dahin. Durch die Formulierung in der ZPP (die der Teil-UeO zugrunde liegt und weiterhin gilt) kommt aber die Begrenzung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf die Hälfte der Fassadenlänge zum Tragen.

Artikel 25 GBR (ZPP 1 Dorfzone), Absatz 10:

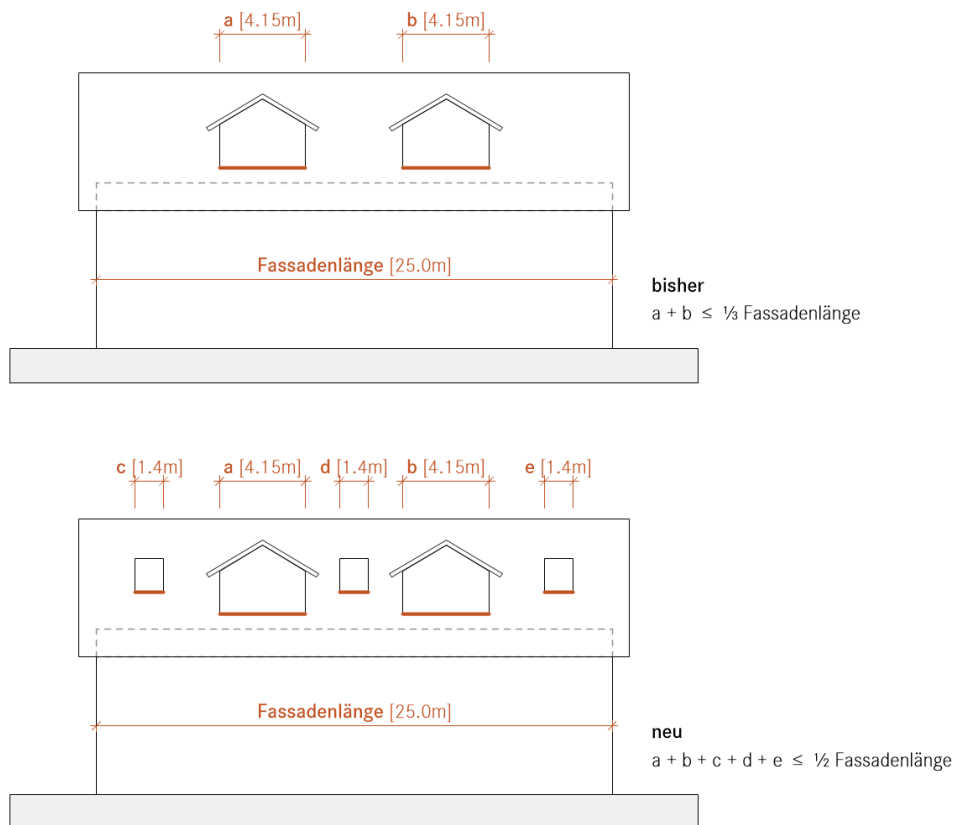
«Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in der Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 33 GBR.»

Artikel 33 GBR (Dachgestaltung), Absatz 2:

«Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachflächenfenster darf zusammen nicht mehr als 1/2 der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.»

b) Auswirkungen

Durch die Angleichung der UeO-Vorschrift an die ZPP-Vorgabe könnte 1/6 der Fassadenlänge mehr genutzt werden als vorher. Bei einer Gebäudelänge von 25m entspricht dies gut 4m.



Die Teil-UeO «Hautstrasse Ost», welche ebenfalls auf der ZPP1 aufbaut, bezieht sich in den Vorschriften zur Dachgestaltung ebenfalls auf die Vorgaben aus dem Baureglement, sprich auf die Hälfte der Fassadenlänge. Mit der Anpassung der Vorschrift der Teil-UeO Baumschule werden beide Gebiete gleichbehandelt.

c) Woher kam die «Drittel-Regelung» überhaupt?

Im Zuge der Erstverfassung der Vorschriften zur Teil-UeO Baumschule im Jahr 2015 wurde auf Antrag der Denkmalpflege die Bestimmungen betreffend Dachgestaltung verschärft. Damals war das ehemalige Bauernhaus noch als erhaltenswert im Bauinventar der Denkmalpflege eingetragen, so dass diese zur Mitbestimmung legitimiert war.

Mittlerweile wurde das Bauernhaus aus dem Inventar entlassen, es ist heute weder erhaltens- noch schützenswert. Das damals verfolgte Ziel, dass «durch die Positionierung und Abmessung der Bauten, eine einheitliche Dachform und eine einheitliche Gestaltung» die Integration der Neubauten ins Ortsbild unterstützt werden sollen, ist nach wie vor gültig. Auch mit der neu vorgeschlagenen Regelung der Dachaufbauten wird diese Einheitlichkeit erreicht. Da mit der Änderung die Teil-UeO Baumschule mit der Teil-UeO Hauptstrasse Ost gleichgesetzt wird, kann sogar noch von einer Verstärkung des einheitlichen Erscheinungsbildes gesprochen werden.

Dazu muss bemerkt werden, dass in der kantonalen Vorprüfung sowohl zur Teil-UeO Baumschule als auch zur Teil-UeO Hauptstrasse Ost die kantonale Denkmalpflege nicht Stellung genommen hat, da mit dem Entlassen des Bauernhauses aus dem Bauinventar ihre Legitimität nicht mehr gegeben ist.

d) Wieso wurde die Formulierung nicht bereits anlässlich der Überarbeitung 2019/20 angepasst?

Die Überarbeitung der Teil-UeO in den Jahren 2019/20 war eine Gratwanderung: Da die Planbeständigkeit von 8 Jahren seit der Genehmigung 2015 noch nicht abgelaufen war, durften lediglich wenige inhaltliche Anpassungen vorgenommen werden. Der Fokus lag damals auf der Parkierung, der Aussenraumgestaltung sowie der Integration der Parzelle Nr. 797 (Villa, welche erworben und damit in die Planung integriert werden konnte).

Da sowohl auf Seiten der Projektverfasser als auch auf Seiten der weiteren Beteiligten die Regelung der Dachaufbauten scheinbar klar war, wurde die Dachgestaltung nicht weiter thematisiert.

3.2 Regelungen zum ehemaligen Bauernhaus

a) Regelung

Für das ehemalige Bauernhaus gilt die folgende Vorschrift:

«Alle Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen maximal ein Drittel der Summe der Dachlängen je Gebäude ausmachen.»

Die Formulierung «ein Drittel der Dachlängen je Gebäude» lässt Raum für Interpretationen. Üblicherweise – und auch in Worten – gilt die Begrenzung auf einen Drittel der darunterliegenden Fassade. Die unübliche Formulierung kann zu unterschiedlichen Interpretationen führen. Aus diesem Grund soll mit der üblichen Formulierung die Vorgabe präzisiert werden.

Für das Bauernhaus wird die Beschränkung der Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf einen Drittel belassen. Bei den grossen Dachflächen von bestehenden traditionellen Bauten ist eine Erweiterung auf die Hälfte der Fassadenlänge nicht angezeigt.

b) Auswirkungen

Die Präzisierung der Formulierung führt zu keiner materiellen Änderung. Der vorgeschriebene Drittel der Fassadenlänge für Dachaufbauten und Dachflächenfenster wird eingehalten.

4. WEITERE VERFAHRENSCHRITTE

Wenn der Gemeinderat der Anpassung der Vorschriften zustimmt, kann das gemischt-geringfügige Verfahren durchgeführt werden:

- Publikation im Amtsanzeiger
- Öffentliche Auflage nach Art. 122 Abs. 7 (30 Tage)
- ggf. Einigungsverhandlungen
- Erneuter Beschluss Gemeinderat
- Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 (Publikation und erneut 30 Tage Auflage)
- Beschluss GR
- Genehmigung durch das AGR

