

Worb/Rüfenacht,  
7. Juli 2009  
Maja Widmer-Trimaggiolo  
T 031 932 24 44  
M 079 300 57 81  
widmer.trimaglio@bluewin.ch

Gemeindeverwaltung Worb  
Bauabteilung  
Bärenplatz 1  
CH-3076 Worb

# Ortsplanungsrevision 06<sup>+</sup> der baurechtlichen Grundordnung; Mitwirkung

## Stellungnahme der FDP.Die Liberalen Worb

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur OP'06<sup>+</sup> der baurechtlichen Grundordnung Stellung nehmen zu können. Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr und äussern uns dazu wie folgt:

### 1. Allgemeine Bemerkungen

Die FDP.Die Liberalen Worb erachtet die neuen Planungsinstrumente, welche zur Mitwirkung aufliegen, grundsätzlich als zweckmässig.

Die FDP bedauert hingegen, dass es im Laufe des Planungsprozesses und der Abklärungen nicht gelungen ist, jetzt schon mehr Flächen einzuzonen und das durch den Kanton festgelegte Potenzial für Neueinzonungen auszuschöpfen. Es ist uns wohl bewusst, dass für erfolgreiche Einzonungen zuerst verkaufswillige Landbesitzer vorhanden sein müssen und dass das bäuerliche Boden- und Erbrecht vielerorts ein Hinderungsgrund war. Fakt ist aber, dass mit den vorliegenden Neueinzonungen die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde gering sind und dass damit die Gefahr besteht, dass sich die Bevölkerungszahl rückläufig entwickelt. Eine solche Entwicklung muss verhindert werden.

Als besonders nützlich und neuartiges Planungsinstrument wird das räumliche Entwicklungskonzept (REK) begrüsst, welches der Gemeinde die potentiellen Entwicklungsgebiete aufzeigt und erlaubt, auch vor der nächsten Ortsplanungsrevision (ca. 2024) innerhalb der im REK vorgesehenen Gebiete eine aktive, den aktuellen Bedürfnissen angepasste Entwicklung voranzutreiben.

Die FDP fordert daher den Gemeinderat auf, mit den fraglichen Landeigentümern aktiv zu verhandeln und mit ihnen in ständigem Kontakt zu bleiben. In erster Linie ist dies Aufgabe des Gemeindepräsidenten.

Da der Richtplan Ortsentwicklung ein zentrales Basisdokument für die Entwicklung von Worb darstellt, fordert die FDP den Gemeinderat auf, diesen Richtplan dem GGR rasch möglichst zu unterbreiten.



## 2. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

### 2.1 Allgemein

Die FDP unterstützt grundsätzlich die im REK bezeichneten Entwicklungsgebiete.

### 2.2 Erweiterung Arbeitszonen

Sie beantragt die Aufnahme einer Erweiterung der Arbeitszone bei der Station Worb SBB Richtung Osten, innerhalb der Siedlungsbegrenzung gemäss REK.

#### **Begründung:**

Die neu eingezonten Flächen für Industrie und Gewerbe sind ungenügend. Die Zonen im ESP Worboden Nord und Süd sind praktisch die einzigen Gebiete, welche für Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen angeboten werden können. Da die Ansiedlung in diesem Gebiet grösstenteils abhängig vom Bau der Spange Süd der Dorfumfahrung ist, hat die Gemeinde keine Alternativen im Falle einer Bauverzögerung der Umfahrung und bleibt für neue Firmen und Unternehmer ein unattraktiver Standort.

### 2.2 ESP Worboden

In Anbetracht des starken Wettbewerbes der Gemeinden um die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze muss Worb damit rechnen, dass sich der Traum eines High-Tech-Ökonomie-Standorts Worboden als Phantasiegebilde entpuppt.

Die FDP ist der Ansicht, dass der Entwicklung des Gebietes N9 Worboden zeitliche und qualitative Entwicklungsziele zu Grunde gelegt werden müssen. Für den Fall, dass sich hier in den nächsten fünf Jahren die gesuchte Entwicklung im Bereich «Arbeiten» nicht realisieren lässt, muss auf diesem wertvollen Gebiet mit bester ÖV-Anbindung eine Erweiterung der vorgesehen Wohnnutzung in Betracht gezogen werden. Dieses Vorgehen und die zeitlichen und allenfalls nutzungsspezifischen Entwicklungsziele sind im REK oder im Richtplan Ortsentwicklung (ROEW), Massnahmenblatt 10, aufzunehmen.

### 2.3 Bächelmatt

In Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet Bächelmatt sind im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte die Ergebnisse aus dem Ideenwettbewerb weiter zu entwickeln mit dem Ziel, sinnvolle Vorgaben für eine spätere Einzonung zu schaffen. Dieses Vorgehen und die Entwicklungsziele sind im REK oder im Richtplan Ortsentwicklung (ROEW), Massnahmenblatt 10, festzuschreiben.

## 3. Richtplan Ortsentwicklung (ROEW) Massnahmenblatt 10

### 3.1 Erweiterung Arbeitszonen

Die unter Punkt 2.2 beschriebene Erweiterung der Arbeitszone Worb SBB ist entsprechend, als weitere Einzonungsmöglichkeit, in das Massnahmenblatt 10 aufzunehmen.

#### **Begründung:**

Neben den in Punkt 2 aufgeführten Gründen könnte die Gemeinde mit der Aufnahme des Gebiets SBB sofort versuchen, Landverhandlungen zu fördern, gegebenenfalls selber Land zu kaufen oder mit eigenen Landflächen abzutauschen (Hof Richigen). Worb SBB wäre rasch baureif, da die Erschliessung problemlos ist.

### **3.2 Aktive Entwicklungspolitik**

Die FDP hat sich in den letzten Jahren gegen die ziellose Äufnung von Mehrwertabschöpfungs-Erträgen zur Wehr gesetzt. Insbesondere hat sich die FDP daran gestört, dass mit einer entsprechenden Spezialfinanzierung, Massnahmen zur Eindämmung der Segregation der Bevölkerungsschichten oder ideologisch geprägte Wohnexperimente finanziert werden sollten.

Für die FDP steht hingegen ausser Zweifel, dass es sinnvoll sein kann, wenn die Gemeinde in Entwicklungsgebieten mit hohem Potential eine aktive Rolle einnimmt. Sie fordert den Gemeinderat deshalb auf, im ROEW solche Entwicklungsgebiete und entsprechende Ziele zu nennen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Ziele erreicht werden sollen. Denkbar ist, neben dem unter Punkt 3.1 erwähnten Gebiet, z.B. der Erwerb des Teils Verzinkerei im Worboden N9, mit dem Ziel, auf diesem wertvollen Areal mit bester ÖV Anbindung mittelfristig eine nachhaltige Entwicklung mit Schwergewicht „Wohnen“ zu realisieren.

### **3.3 Mehrwertabschöpfung**

Die Handhabung der Abgeltung von Planungsvorteilen in der Gemeinde wirkte in vergangenen Jahren teilweise projektverhindernd. Die FDP ist der Ansicht, dass die Handhabung der Abgeltung von Planungsvorteilen anzupassen ist, damit die öffentlichen und privaten Interessen besser in Einklang gebracht und die Ziele der Gemeinde zeitgerecht umgesetzt werden können.

## **4. Zonenplan Siedlung**

### **4.1 Allgemein**

Die FDP beurteilt die neuen Bauzonen als zweckmässig und sinnvoll.

### **4.2 Kernzonen**

Die FDP ist der Ansicht, dass im Rahmen der weiteren Planungstätigkeit zur OP 06+ das innere Verdichtungs- und Entwicklungspotential in den neu geschaffenen Kernzonen von Worb und Rüfenacht untersucht und in einem behördenverbindlichen Richtplan dokumentiert werden muss. Ausserdem verlangt die FDP, dass die Gemeinde in den fraglichen Zonen die Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern sucht und sich bei Bedarf finanziell an Wettbewerben oder anderen qualitativen Verfahren beteiligt.

### **4.3 Dentenberg W2**

Für die FDP ist eine Wohnzone W2 beim Holtiweg/Dentenberg in Anbetracht der exklusiven Lage und der bisherigen Bauten nicht zwingend.

### **4.4 Mühlacker E4**

Die FDP kritisiert die Schaffung der Strukturhaltungszone E4 im Mühleacker. Diese Zone verhindert die Schaffung einer grösseren, attraktiven und zentrumsnahen grösseren Wohnzone mit optimaler Anbindung an den ÖV. Hier sollte die Gemeinde mit dem Kanton (Denkmalschutz) und dem Grundeigentümer Verhandlungen initialisieren und eine Lösung finden, damit das Objekt vom Schutz befreit und in eine moderne Wohnüberbauung integriert werden kann. Eventuell ist die Durchführung eines Architektenwettbewerbs hier zweckmässig.

## **5. Zonenplan Landschaft**

Keine Anmerkungen

## **6. Baureglement**

### **6.1 Allgemein**

Die FDP begrüsst die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Anzahl Zonen im Baureglement, sowie die mehrheitliche Anhebung der Ausnützungsziffern in den bestehenden Wohnzonen, welche eine zukünftige Verdichtung ermöglicht.

### **6.2 Berechnung Bruttogeschossflächen**

Bei der Ausnützung beantragt die FDP zu prüfen, ob bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) eine Standardwandstärke angenommen werden könnte, damit eine zusätzliche, energiesparende Wärmedämmung nicht auf Kosten der Wohnfläche erfolgt. Der Anreiz zur Erstellung von hochgedämmten Bauten würde damit unterstützt.

### **6.3 Industriezone**

Für die Industriezone begrüssen wir die Verbesserungen bei den Gebäudevolumen, kritisieren jedoch die Erhöhung der Grünflächenziffer auf 20 %. Gerade in ländlichen Gebieten sind die Grünflächen kein Problem und schränken die Eigentümer auf den ohnehin knappen Industrieflächen unnötig ein. Hier sollte eine Gesamtbetrachtung der Grünflächen im Gemeindegebiet erfolgen oder die Möglichkeit von Ersatzmassnahmen geboten werden.

## **7. Richtplan Naherholung, Verkehr und Landschaft**

### **7.1 Tempo 30-Zonen**

Die FDP sieht z.Zt. keinen Grund, die bestehenden Tempo-30-Zonen zu erweitern.

### **7.2 Ortsteil Rüfenacht**

Im Hinblick auf die beiden Überbauungen in Rüfenacht West, regt die FDP an zu prüfen, den Verkehr von der Breitfeldstrasse nicht in die Scheyenholzstrasse, sondern in die Hinterhausstrasse zu leiten. Diese Verkehrsführung würde das Scheyenholz und die alte Bernstrasse entlasten.

Wir danken Ihnen nochmals für die Möglichkeit der Mitwirkung. Bei allfälligen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an unseren Vertreter in der Planungskommission, Herrn Jacques Blumer.

mit freundlichem Gruss

FDP.Die Liberalen  
Sektion Worb

Maja Widmer-Trimaglio  
Präsidentin