



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/211

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. April 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 4

und

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung,
Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb vom
5. November 2021 (eBau Nr. 2020-1820; Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 18. August 2020 bei der Gemeinde Worb ein Baugesuch ein für den Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen und oberirdischer, gedeckter Parkierung auf Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 5. November 2021 erteilte die Gemeinde Worb die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 7. Dezember 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 5. November 2021 und die Erteilung des Bauabschlages. Sie machen insbesondere geltend, die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baubewilligung würden fehlen, durch den fehlerhaft angewandten Verdichtungsartikel sei die maximale Gebäudelänge überschritten und die Fläche für Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sei ungenügend.

Auch die Beschwerdeführenden 3 und 4 reichten am 8. Dezember 2021 eine Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid vom 5. November 2021 ein. Sie beantragen die Erteilung des Bauabschlages, eventualiter die Rückweisung des Bauvorhabens an die Vorinstanz zur Neubeurteilung. Zur Begründung führen sie aus, der Baugrund sei ungenügend, die Verdichtungsregel sei nicht korrekt angewandt und die Gesamtwirkung und die Aussenraumgestaltung seien unbefriedigend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des Gesamtbauentscheides der Vorinstanz. Die Gemeinde Worb hält in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2022 am Gesamtbauentscheid vom 5. November 2021 fest.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Situation / Bauvorhaben

Aktuell befinden sich auf der Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. K. _____ ein Einfamilienhaus mit Swimmingpool und eine Garage.

Die Bauherrschaft wandte sich bereits im Oktober 2019 mit Bauvoranfragen an die Planungskommission der Gemeinde Worb. Sie präsentierte das Vorhaben auf der Bauparzelle in Regelbauweise als auch unter Anwendung der Verdichtungsregel, gemäss der bei gemeinsamer Projektierung von mehreren Hauptbauten Gebäudelänge und -breite frei sind, wenn dadurch mehr Wohneinheiten geschaffen werden können (vgl. E. 4). Unter Anwendung der Regelbauweise und unter Einhaltung der entsprechenden Abstände könnten laut Bauherrschaft auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohnungen und einer Hauptnutzfläche von 862 m² gebaut werden. Die beiden Mehrfamilienhäuser hätten eine Grösse von je 18.20 x 18.20 m. Unter Anwendung der Verdichtungsregel sah die Voranfrage ein längeres Gebäude mit 45.85 x 19.45 m anstelle der zwei quadratischen Gebäuden vor. In diesem Gebäude waren 11 Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 1157 m² vorgesehen. In der Folge beurteilten die Planungskommission und später der ab 1. Januar 2020 neu eingesetzte Fachausschuss, welcher sich mit gewissen Fragen bezüglich Orts- und Landschaftsbild befasst, das Projekt unter mehreren Malen als Voranfrage. Nachdem sich der Fachausschuss nach mehreren Projektänderungen mit Stellungnahme vom 21. April 2020 grundsätzlich positiv äusserte und Empfehlungen zur Verbesserung abgab, reichte die Bauherrschaft am 18. August 2020 das Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen auf der Bauparzelle ein.

Das Gebäude weist drei Ebenen auf und soll von der L. _____ strasse her erschlossen werden, an welcher die nördliche Parzellengrenze der Bauparzelle verläuft. Zur Strasse hin sind vor der Nordfassade des Gebäudes Parkplätze vorgesehen. Im Gebäude sind vier Maisonette-Wohnungen, zwei Geschosswohnungen und fünf Attikawohnungen vorgesehen, welche sich teils paarweise im Grundriss verschränken, wodurch die Wohnbereiche geschossweise in der Höhe versetzt und an den natürlichen Hangverlauf angelehnt werden. Durch die Hanglage liegt das Erdgeschoss unterhalb der von Norden her ebenerdig zu erreichenden Eingänge zu den Wohnungen. Diese Wohnungseingänge und die Parkplätze befinden sich auf dem Niveau des als Obergeschoss bezeichneten Geschosses (mittleres Geschoss). Die Parkplätze sind überdeckt vom überhängenden Dachgeschoss (oberstes Geschoss).

An der Südfassade befinden sich die Balkone und Terrassen der Wohnungen. Davor liegt ein Aufenthalts- und Spielbereich, welcher über eine Treppe resp. einen allgemein zugänglichen Seiteneingang und einen Weg an der Westseite des Gebäudes erreichbar ist.

3. Vorzeitige Baubewilligung

a) Die Gemeinde Worb hat eine Totalrevision ihrer Ortsplanung durchgeführt und diese am 24. Juni 2019 beschlossen. Die Vorinstanz hat das im August 2020 eingereichte Baugesuch nach den revidierten Vorschriften beurteilt. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen nun, die revidierte Ortsplanung sei noch nicht vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Die erforderliche Zustimmung des AGR für eine vorzeitige Baubewilligung sei verweigert worden, da nicht alle auf das Vorhaben anwendbaren Bauvorschriften unbestritten seien. In einem späteren Amtsbericht sei das AGR zum gegenteiligen Schluss gekommen und habe die Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung erteilt. Der Grund dafür sei nicht angegeben und auch nicht aus dem Bauentscheid ersichtlich. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragen die Einholung einer Stellungnahme des AGR im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

b) Die Vorinstanz führt in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2022 aus, dass nach einigen geringfügigen Änderungen der Ortsplanung diese vom 10. Dezember 2020 bis am 15. Januar 2021 nochmals öffentlich aufgelegt worden sei. Es habe eine weitere Einigungsverhandlung stattgefunden, worauf die Unterlagen erneut ans AGR zur Genehmigung zugestellt worden sein. Im Juni 2021 habe die Vorinstanz aufgrund der Änderungen das AGR nochmals zur Einreichung eines Amtsberichts bezüglich der vorzeitigen Baubewilligung eingeladen. Dieser sei positiv ausgefallen, da die für die Bauparzelle massgebenden neuen Vorschriften unbestritten seien und im Genehmigungsverfahren nicht geändert würden. Die Genehmigung der Ortsplanung durch das AGR liege noch nicht vor, werde aber umgehend erwartet.

c) Art. 37 BauG regelt abschliessend, unter welchen Voraussetzungen ein Baugesuch im Hinblick auf neue Bauvorschriften oder Pläne vorzeitig, d.h. vor deren rechtskräftiger Genehmigung, bewilligt werden kann. Erforderlich ist vorerst, dass das zuständige Gemeindeorgan die Bauvorschriften beschlossen hat und dass die Bauvorschriften, welche das Bauvorhaben betreffen, unbestritten sind. Sind diese beiden Voraussetzungen erfüllt, kann die zuständige Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), vorliegend das AGR, die notwendige Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung geben.

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG⁴). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁵

d) Die Gemeinde Worb hat die revidierte Ortsplanung vom 15. November 2018 bis 17. Dezember 2018 ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen 24 Einsprachen ein, wovon eine nach der durchgeführten Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Aufgrund von Einsprachen wurden die Vorschriften und Zonenpläne in einigen Punkten überarbeitet und vom 5. September 2019 bis 5. Oktober 2019 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Während dieser Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die geringfügige Änderung der Vorschriften und Pläne am 21. Oktober 2019, machte sie öffentlich bekannt und reichte sie am 24. Oktober 2019 dem AGR zur Genehmigung ein. Nach einer ersten Prüfung durch das AGR überarbeitete die Gemeinde Worb die in der Ortsplanung beanstandeten Punkte, nahm eine geringfügige Änderung nach Art. 122 BauV⁶ vor und legte die überarbeitete Version vom 10. Dezember 2020 bis 15. Januar 2021 öffentlich auf. Innert Frist wurde eine weitere Einsprache erhoben. Nach Beschluss durch den Gemeinderat wurden die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision am 6. April 2021 erneut beim AGR zur Genehmigung eingereicht. Mit Verfügung vom 3. Februar 2022, welche den Parteien im vorliegenden Verfahren mit Verfügung vom 28. März 2022 zugestellt wurde, hat das AGR die Ortsplanungsrevision genehmigt. Gegen die Verfügung sind keine Beschwerden eingegangen und die Pläne und Vorschriften der Gesamtrevision der Ortsplanung sind am 18. März 2022 in Kraft getreten.

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Mit Verfügung vom 18. September 2020 holte die Vorinstanz beim AGR eine Stellungnahme ein. In seiner Stellungnahme vom 2. November 2020 erteilte das AGR die Zustimmung zur vorzeitigen Baubewilligung nicht, da nicht alle durch das Bauvorhaben betroffenen Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren unbestritten seien, namentlich betreffe dies Art. 43 Abs. 3 revGBR⁷ bezüglich Attikageschosse.

Nach der erneuten Einreichung der Ortsplanungsrevision vom 6. April 2021 holte die Vorinstanz mit Verfügung vom 23. Juni 2021 erneut eine Stellungnahme zum Gesuch um vorzeitige Baubewilligung beim AGR ein. Mit Stellungnahme vom 20. Juli 2021 genehmigte das AGR dieses Gesuch, da die Zonenzuweisung mit den dazugehörigen Vorschriften im Genehmigungsverfahren unbestritten sei und die massgebenden neuen Vorschriften im Genehmigungsverfahren nicht geändert würden.

e) Die Beschwerdeführenden verlangen die Einholung einer Stellungnahme des AGR. Dieses solle begründen, weshalb in einer ersten Stellungnahme vom 2. November 2020 die Genehmigung zur vorzeitigen Baubewilligung nicht gewährt wurde und in einer zweiten Stellungnahme vom 20. Juli 2021 erteilt wurde. Aufgrund der mittlerweile genehmigten Ortsrevisionsplanung ist die Einholung einer Stellungnahme des AGR hinfällig geworden, da die vorliegenden Unterlagen (Genehmigungsverfügung) der BVD erlauben, den Sachverhalt genügend feststellen zu können. Aus der Genehmigungsverfügung ist ersichtlich, dass im Herbst 2020 gewisse Bestimmungen des revidierten GBR, welche auch Einfluss auf das vorliegende Bauvorhaben hatten, noch bestritten waren. Nach Vornahme der Bereinigung des neuen GBR durch die Gemeinde Worb wurden die diesbezüglichen Einsprachen gegenstandslos. Die im Sommer 2021 noch hängigen Einsprachen betrafen Vorschriften und Themen, die keinen Einfluss auf das Bauvorhaben hatten (Zuordnung bestimmter Parzellen zu bestimmten Zonen, Energievorgaben in den Zonen mit Planungspflicht, Amateur- und Mobilfunk, weitergehende Formulierung bezüglich oberirdische Abstellplätze und wasserdurchlässigem, begrüntem Belag für nicht überdeckte Abstellplätze, etc.), weshalb das AGR, wie in der Stellungnahme vom 20. Juli 2021 ausgeführt, die vorzeitige Baubewilligung genehmigen konnte. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

Aufgrund der rechtskräftigen Genehmigung und des Inkrafttretens der revidierten Ortsplanung per 18. März 2022 ist zudem keine vorzeitige Baubewilligung mehr erforderlich.

4. Gebäudelänge / Anwendbarkeit der Verdichtungsregel gemäss Art. 2 Abs. 3 revGBR

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen vor, die maximal zulässige Gebäudelänge von 30.00 m in der Wohnzone W2 sei mit den 42.90 m des geplanten Gebäudes bei weitem überschritten.

Weiter rügen sie, Art. 2 Abs. 3 revGBR – der sog. Verdichtungsartikel – sei nicht korrekt angewandt worden. Der Verdichtungsartikel lehne sich in seiner Formulierung an Art. 75 BauG an, welcher die Gestaltungsfreiheit regle. Daher müsse auch die zu Art. 75 BauG entwickelte Rechtsprechung auf Art. 2 Abs. 3 revGBR angewendet werden. Art. 75 BauG könne nur zur Anwendung kommen, wenn mehrere Bauten projiziert werden und im Ergebnis auch eine Überbauung mit mehreren, also mindestens zwei, Gebäuden entstehen soll. Die Bauherrschaft könne sich vorliegend folglich nicht auf Art. 2 Abs. 3 revGBR berufen, da nur ein Gebäude geplant sei. Daran ändere auch nichts, dass Art. 2 Abs. 3 revGBR insofern von Art. 75 GBR abweiche,

⁷ Revidiertes Baureglement der Gemeinde Worb vom 24. Juni 2019 mit Änderungen vom 30. März 2021, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 3. Februar 2021

dass das Baugesetz keine Abweichung vom Nutzungsmass erlaube, wohingegen das revGBR dies ermögliche.

Auch die Tatsache, dass für kleinere Vorhaben in der Wohnzone W2 Verdichtungspotenzial durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer und der Verlängerung der maximalen Gebäudelänge von 25.00 auf 30.00 m geschaffen worden sei, weise darauf hin, dass mit der Verdichtungsregel bloss grössere Bauten mit mehreren Gebäuden gemeint seien.

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen weiter vor, die Interpretation der Vorinstanz der Verdichtungsregel heble die maximale Gebäudelänge aus. Es sei logisch, dass bei längeren Gebäuden, welche die Gebäudelänge überschreiten würden, mehr Wohneinheiten realisiert werden könnten als in Gebäuden, welche die maximale Gebäudelänge einhalten würden. Daher wäre die Berufung auf die Verdichtungsregel immer möglich, wenn die Parzellengrösse ein langes Gebäude zulasse. Die Festlegung einer Gebäudelänge wäre dann zwecklos. Im vorliegenden Bauvorhaben gebe es dann auch keine Nachweise dafür, dass mit zwei Gebäuden weniger Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen zudem, der Fachausschuss habe die Aussenbereiche nicht beurteilt, weshalb es keinen Nachweis dafür gebe, dass die Qualität der Aussenbereiche gemäss Art. 2 Abs. 3 revGBR genügend sei. Zudem attestiere er dem Vorhaben lediglich eine «verträgliche» Gesamtwirkung und nicht eine «gute» Gesamtwirkung.

b) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 rügen, dass aufgrund der Anwendung der Verdichtungsregel auf das Bauvorhaben die morgendliche Besonnung ihrer eigenen Liegenschaft behindert werde, die Durchsicht werde verbaut und der Durchlass zur nahen Landwirtschaftszone werde verriegelt, was die Bewegungsfreiheit für kleine Wildtiere einschränke. Weiter verursache das Bauvorhaben für sie zusätzliche Lärmimmissionen und führe zu weitergehender Versiegelung des aktuell offenen Bodens. Dies alles beeinträchtige die Beschwerdeführenden 3 und 4 in direkter Weise.

Weiter bringen die Beschwerdeführenden 3 und 4 vor, Art. 2 Abs. 3 revGBR sei nur anwendbar, wenn das Bauvorhaben aus mindestens zwei Hauptbauten bestehe. Die angewandte Auslegung entspreche zudem nicht dem Willen des Gesetzgebers. In einem Schreiben des Gemeinderates an den Grossen Gemeinderat empfehle der Gemeinderat die Genehmigung der Ortsplanungsrevision. In der Beilage «Die wichtigsten Änderungen im Baureglement» sei bezüglich der Verdichtungsregel von freier Wahl der Gebäudelänge und -breite die Rede, wenn mehrere benachbarte Eigentümer eine gemeinsame Neuüberbauung planen würden.

c) Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2022 aus, dass der Planungskommission zuerst eine Variante mit zwei Gebäuden vorgestellt worden sei, dies gehe auch aus dem Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vom 3. April 2019 hervor. Auch das aktuelle Bauvorhaben bestehe weiterhin aus mehreren Hauptbauten, was in der Fassadenansicht durch die abgestufte Dachgestaltung wahrnehmbar sei. Die drei Hauptbauten seien zudem autonom, würden über jeweils eigene Ein- und Ausgänge und Aufzüge verfügen und seien räumlich voneinander unabhängig und getrennt.

Weiter bringt der Beschwerdegegner vor, die Beschwerdeführenden 3 und 4 hätten keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer bestehenden Aussicht oder morgendlicher Besonnung, sofern das geplante Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften einhalte. Zudem sei davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden 3 und 4 durch die Erstellung des Bauvorhabens und die damit einhergehende Abschirmung ihrer eigenen Liegenschaft von der Strasse weniger Lärmimmissionen erfahren würden.

Bezüglich Aufenthaltsbereiche führt der Beschwerdegegner aus, der Fachausschuss habe sich bei der Prüfung des Bauvorhabens auch mit der Aussenraumgestaltung auseinandergesetzt und diese nicht gerügt. Der Fachausschuss habe sich weiter auch mit der Gesamtwirkung befasst, Empfehlungen abgegeben und nach einer Projektänderung dem Bauvorhaben vorbehaltlos zugestimmt, weshalb auch die Wahl des Begriffs «verträglich» nicht relevant sei.

d) In ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2022 führt die Vorinstanz aus, in der Ortsplanungsrevision sei auch die von den Gemeinden geforderte innere Verdichtung berücksichtigt worden. Die neue Verdichtungsregelung in Art. 2 Abs. 3 revGBR lehne sich teilweise an Art. 75 BauG an. Die Rechtsprechung dazu könne jedoch nicht beigezogen werden. Bei Art. 75 BauG handle es sich hauptsächlich um eine Norm, die dem Planer eine grössere gestalterische Freiheit erlaube, wobei aber das Nutzungsmass eingehalten werden müsse. Das Ziel von Art. 2 Abs. 3 revGBR sei dagegen eine höhere Ausnützung und bessere innere Verdichtung und das Mass der Nutzung gelte nicht mehr. Auch die Schlussfolgerung, dass im Ergebnis mehrere Hauptbauten realisiert werden müssten, treffe nicht zu.

Weiter bringt die Vorinstanz vor, mit der Regelbauweise wären acht Wohnungen verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser mit den Massen von je 18.20 x 18.20 m möglich gewesen. Dies entspreche der Voranfrage der Bauherrschaft an die Planungskommission vom 15. Oktober 2019. Mit der Anwendung der Verdichtungsregel könnten nun gesamthaft elf Wohnungen – also drei mehr als beim Vorgängerprojekt – realisiert werden.

e) Art. 2 revGBR regelt das Mass der Nutzung und listet die zugelassenen baupolizeilichen Masse wie Grenzabstände, Fassadenhöhe, Gebäudelänge etc. auf. Abs. 3 von Art. 2 revGBR lautet wie folgt:

«In den Wohn-, Misch- und Kernzonen ist die folgende Verdichtungsregelung zugelassen:

Bei gemeinsamer Projektierung von mehreren Hauptbauten sind die Gebäudelänge und -breite frei, wenn dadurch zusätzliche Wohneinheiten gegenüber der Regelbauweise geschaffen werden und die Qualität der Aufenthaltsbereiche gewährleistet wird. Der Fachausschuss gemäss Art. 45 beurteilt diese Baugesuche insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 39 GBR. Sind mehr als 5000 m² anrechenbare Grundstücksfläche betroffen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen.»

f) Es ist umstritten, ob Art. 2 revGBR nur zur Anwendung kommt, wenn ein Bauvorhaben aus mehreren Hauptbauten besteht. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 sind zudem der Auffassung, es müsse sich um ein Vorhaben mehrerer benachbarter Grundeigentümer handeln, also mehrere Parzellen betreffen.

Einer der Schwerpunkte der neuen Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gemeinde Worb beabsichtigt, weiterhin neuen Wohnraum entstehen zu lassen, um ein leichtes Bevölkerungswachstum von rund 50 Personen pro Jahr zu erreichen. Der neue Wohnraum soll nicht in noch unbebauten Gebieten entstehen, sondern im bestehenden Siedlungsgebiet durch das Schliessen von Baulücken, die Umnutzung von Gewerbearealen und die Verdichtung bestehender Quartiere.⁸ Sinn und Zweck des neu geschaffenen Art. 2 Abs. 3 revGBR ist, die innere Verdichtung zu fördern. Diese, und auch weitere Bestimmungen der revidierten Ortsplanung, schaffen die Voraussetzungen dafür.

⁸ Vgl. Dokument «Schwerpunkte der neuen Ortsplanung», als Beilage zum Schreiben des Gemeinderates Worb an den Grossen Gemeinderat vom 3. Juni 2019; abrufbar unter <www.worb.ch/_docn/2149960/2019-06-24_-_Traktandum_5.pdf>

Art. 2 Abs. 3 revGBR, die sog. Verdichtungsregel, gibt den Bauherren bei der gemeinsamen Projektierung von mehreren Hauptbauten die Möglichkeiten, die Gebäudelängen und Gebäudebreiten frei zu wählen, sofern dadurch zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können. So können beispielsweise anstelle von vier Gebäuden zwei Gebäude mit einer im Gegensatz zur Regelbauweise überschreitenden Gebäudelänge oder -breite erstellt werden.

g) In der Beilage «Die wichtigsten Änderungen im Baureglement», welches dem Schreiben vom 3. Juni 2019 mit dem Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat Worb beilag, werden gewisse Punkte des neuen Baureglements konkretisiert oder näher erklärt. Zur Verdichtungsregel werden folgende Ausführungen gemacht:

«Planen mehrere benachbarte Eigentümer eine gemeinsame Neuüberbauung, sind die Gebäudelänge und -breite frei wählbar, sofern zusätzliche Wohnungen geschaffen und die Qualität der Aufenthaltsbereiche verbessert wird (Verdichtungsregel). Auch hier ist der Fachausschuss einzubeziehen. Übersteigt die Grundfläche 5000 m², braucht es ein qualitätssicherndes Verfahren.»⁹

Wird Art. 2 Abs. 3 revGBR auf seinen Wortlaut hin geprüft, wird nicht von Überbauungen über mehrere Parzellen gesprochen, sondern nur von gemeinsamer Projektierung mehrerer Hauptbauten. Im Gesamtbauentscheid vom 5. November 2021 spricht sich die Vorinstanz klar für die Anwendbarkeit der Verdichtungsregel auf dem einen Grundstück aus. Dies widerspricht der Beilage «Die wichtigsten Änderungen im Baureglement» nicht, da der Wortlaut von Art. 2 Abs. 3 revGBR keinen Hinweis darauf enthält, dass die Verdichtungsregel ausschliesslich auf Bauprojekte, welche sich über mehrere Parzellen erstrecken, anwendbar sein soll. Vielmehr ist davon auszugehen, dass in der Beilage «Die wichtigsten Änderungen im Baureglement» im Sinne eines Beispiels darauf hingewiesen wurde, dass die Verdichtungsregel nicht nur bei einzelnen grösseren Grundstücken zur Anwendung kommen kann, auf denen mehrere Gebäude möglich wären, sondern auch bei Bauprojekten über mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer. Hätte die Gemeinde Worb die Verdichtungsregel ausschliesslich auf Bauprojekte auf mehreren Parzellen anwenden wollen, hätte sich dies im Wortlaut des Art. 2 Abs. 3 revGBR wiedergespiegelt. Die Auffassung der Beschwerdeführenden 3 und 4 ist daher unzutreffend.

h) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners handelt es sich beim Bauvorhaben nicht um mehrere Hauptbauten, sondern trotz leichter Staffelung in der Höhe nur um einen Baukörper. Es ist deshalb zu prüfen, ob Art. 2 Abs. 3 revGBR auch zur Anwendung kommt, wenn im Ergebnis nur eine Hauptbaute erstellt wird.

Art. 2 Abs. 3 revGBR ist eine kommunale Vorschrift. Die Gemeinden sind im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom (Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.¹⁰

⁹ Abrufbar unter <www.worb.ch/_docn/2149960/2019-06-24_-_Traktandum_5.pdf>

¹⁰ VGE 218/23 vom 13. September 2018, E. 3.2, in BVR 2019 S. 15

Die Gemeinde interpretiert Art. 2 Abs. 3 revGBR so, dass wenn auf dem Baugrund mehrere Hauptbauten projektiert werden könnten, die Gebäudelänge und -breite frei sind und so weniger, dafür grössere Gebäude erstellt werden können, die mehr Wohneinheiten enthalten. Dabei soll es nicht nur möglich sein, beispielsweise zwei statt drei Gebäude oder drei statt fünf Gebäude zu erstellen, sondern auch nur eine statt zweier Hauptbauten. Da es Sinn und Zweck der Norm ist, die innere Verdichtung zu fördern und im bestehenden Siedlungsgebiet mehr Wohneinheiten zu schaffen, erscheint die Auslegung der Gemeinde nachvollziehbar. Art. 2 Abs. 3 revGBR verlangt zudem nicht explizit, dass mehrere Hauptbauten erstellt werden, sondern verwendet das Wort «mehrere» nur im Zusammenhang mit der Projektierung. Die Auslegung der Gemeinde, dass Art. 2

Abs. 3 revGBR zur Anwendung kommt, wenn nach Regelbauweise mehrere Hauptbauten erstellt werden könnten, das Bauvorhaben aber auch nur aus einem Gebäude bestehen darf, erscheint daher rechtlich haltbar.

Die Verdichtungsregel ist zudem keine Regelung im Sinne von Art. 75 BauG. Die Gemeinde Worb hat eine eigene Verdichtungsregelung geschaffen, welche nicht nur für grosse Areale gedacht ist. Dieser Artikel ist daher auch unabhängig von Art. 75 BauG auszulegen und die Rechtsprechung zu Art. 75 BauG ist hier nicht einschlägig.

i) Aus den Unterlagen zur Voranfrage des Beschwerdegegners vom 21. April 2020¹¹ ist ersichtlich, dass bei Anwendung der Regelbauweise acht Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 862 m² hätten realisiert werden können. Unter Anwendung der Verdichtungsregel können elf Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 1157 m² gebaut werden.

Die Vorinstanz hat daher die Verdichtungsregel zu Recht angewendet, auch wenn das Projekt nur ein Gebäude vorsieht. Zudem sind auch die weiteren Erfordernisse für die Anwendbarkeit der Verdichtungsregel nach Art. 2 Abs. 3 revGBR – die Gewährleistung der Qualität der Aufenthaltsbereiche und die Vereinbarkeit mit Art. 39 revGBR – erfüllt (siehe E. 5 und 7 nachfolgend). Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

5. Aufenthaltsbereiche / Spielplätze

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen, die Anforderungen an Aufenthaltsbereiche für Bewohner und Kinderspielplätze seien beim geplanten Projekt nicht eingehalten. Die Erdgeschosswohnungen des projektierten Vorhabens würden gegen Süden über Balkone/Terrassen mit Gartenzugang verfügen. Werde zu diesen ein Abstand von 3.00 m berücksichtigt, genüge das Vorhaben den gesetzlichen Anforderungen an die Spiel- und Aufenthaltsflächen nicht. Weiter bringen sie vor, das Gelände falle gegen Süden verhältnismässig steil ab, weshalb sich das Gelände nicht als Kinderspielfläche eignen würde und folglich nicht angerechnet werden könnte. Den Spiel- und Aufenthaltsbereichen ausserhalb des Gebäudes würden denn bei der Projektierung auch keine Priorität eingeräumt, sie würden einfach im sich ergebenden grossen Grenzabstand angeordnet. Zudem seien die Flächen auch nicht gut erreichbar. Nur die Bewohner von Erdgeschosswohnungen könnten die Flächen direkt erreichen, die anderen Bewohner müssten die Wohneinheiten durch die Eingänge im Norden verlassen und via Autoabstellfläche und Vorplatz über die Treppe entlang der Westfassade zur Spiel- und Aufenthaltsfläche gelangen.

¹¹ Vorakten, pag. 191 ff.

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen vor, die die Qualität der Spiel- und Aufenthaltsfläche sei nicht genügend.

b) Der Beschwerdegegner bringt vor, die Mindestflächen seien eingehalten. Die Arbeitshilfe zu den Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen der DIJ sei berücksichtigt worden, obwohl es sich nur um Empfehlungen und nicht um absolute bindende Vorgaben handle. Der Abstand von 3.00 m, welcher zwischen Hauptfassade und Spiel- und Gemeinschaftsfläche eingehalten werden müsse, sei nicht von der Aussenkante der Balkone/Terrassen zu messen, sondern von der thermischen Grenze als Hauptfassade. Zudem liege die Spielfläche ca. 65 cm tiefer als die privaten Terrassen. Dies sei eine Hochparterresituation, welche gemäss Arbeitshilfe eine Reduktion des Abstandes erlaube. Auch sei die Fläche gut erreichbar: entweder über den Gang zwischen Eingang und Autoabstellplätze auf der Nordseite des geplanten Gebäudes über die Treppe an der Westseite oder über den Lift bis ins Erdgeschoss und durch den Eingang an der Westseite. Zudem sei die Fläche mit dem westlichen Lift auch behindertengängig erreichbar.

c) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Deren Mindestflächen werden in Art. 45 BauV definiert. Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks. Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 1 und 2 BauV). Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind ihrem Zweck entsprechend einzurichten.¹² Zur Ausgestaltung der Kinderspielplätze hat das Raumplanungsamt des Kantons Bern, heute das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), im Juni 1992 die Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 «Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen» (nachfolgend AHOP-Empfehlungen) herausgegeben.¹³ Diese AHOP-Empfehlungen gelten im Grundsatz weiterhin, bis die DIJ im Sinne von Art. 44 Abs. 4 BauV neue Empfehlungen formuliert.¹⁴ Deren Massgeblichkeit werden auch vom Verwaltungsgericht anerkannt.¹⁵

Ein Spielplatz soll, damit er den Bedürfnissen nach Bewegung und spielerischer Betätigung gerecht wird, einen gewissen Freiraum und eine attraktive Spielumgebung (z.B. Sandkasten, Rutschmöglichkeiten, Schaukeln) bieten. Er ist daher so auszulegen, dass mögliche Nutzungskonflikte vermieden oder zumindest minimiert werden und die Privatsphäre der Wohnungen gewahrt bleibt.¹⁶ Aus diesem Grund müssen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gemäss Ziffer 3.2 der AHOP-Empfehlungen («Dimensionierung/Berechnung») in der Regel eine minimale nutzbare Breite von 5.00 m aufweisen. Schmalere Bereiche können aus funktionellen Gründen in der Regel nicht angerechnet werden. Zudem kann gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten in der Regel ein Streifen von 3.00 m nicht angerechnet werden, da dieser Streifen zur Wahrung der Privatsphäre unerlässlich ist. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert oder erhöht werden, ersteres beispielsweise bei Hochparterre und letzteres bei privaten Gartensitzplätzen. Der Zugang zu Kinderspielplätzen muss für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein; er darf nicht durch Einstellhallen führen (Art. 44 Abs. 3 BauV). Der Zugang zu den Aufenthaltsbereichen ist allen Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen. Daher muss der

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 15 N 3d

¹³ Abrufbar unter <www.raumplanung.dij.be.ch>, Rubriken Arbeitshilfen / Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

¹⁴ Vgl. AGR, Merkblatt Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielflächen vom 20. September 2017 (mit Änderungen vom Mai 2020), Ziffer 6, abrufbar unter <www.raumplanung.dij.be.ch>, Rubriken Arbeitshilfen / Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze

¹⁵ VGE 2011/256 vom 2. Mai 2012, E. 4.3.2; VGE 2018/300 vom 11. Juli 2019, E. 6.1

¹⁶ Vgl. die Hinweise zum Standort unter Ziff. 3.2 AHOP-Empfehlungen sowie die Aufzählungen zu den unterschiedlichen Anforderungen an die Lage

Zugang zu mindestens einem Aufenthaltsbereich wenn möglich rollstuhlgängig sein (Art. 44 Abs. 2 BauV).

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen. Die Fläche mindestens 2.00 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden; pro Mehrfamilienhaus sind aber mindestens 20.00 m² Aufenthaltsfläche einzurichten (Art. 45 Abs. 2 und 4 BauV).

d) Gemäss Berechnung der Bauherrschaft muss die Fläche für Kinderspielplätze 198.75 m² betragen und die Aufenthaltsfläche 20 m². In den Plänen ausgewiesen wird eine Aufenthaltsfläche von 20 m² und eine Kinderspielfläche von 199 m². Die Berechnung der Flächen und deren Ergebnis wird von den Beschwerdeführenden nicht in Frage gestellt und ist damit unbestritten. Umstritten ist nur, ob die ausgewiesene Fläche in der geplanten Art erstellt werden darf bzw. den Anforderungen der AHOP-Empfehlungen entspricht.

Gemäss AHOP-Empfehlungen soll in der Regel gegenüber Hauptfassaden von Wohnbauten ein Streifen von 3.00 m nicht an die Spielfläche angerechnet werden, wobei davon abgewichen werden kann, wenn es sich z.B. um eine Hochparterresituation handelt. Die Idee ist, dass in erster Linie von Fenstern zu lärmempfindlichen Räumen ein Abstand von 3.00 m eingehalten wird. Gemäss erläuterndem Plan vom 4. Januar 2022 (Beilage 5 der Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2022) hält die Spielfläche einen Abstand von 3.00 m zu den Fassaden mit Fenstern ein. Ein geringerer Abstand besteht nur zu den Balkonen bzw. Sitzplätzen der Erdgeschosswohnungen. Diese werden allerdings durch eine fast durchgehende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gut von der Spielfläche abgeschirmt.¹⁷ Zudem befindet sich das Vorhaben an Hanglage. Der Plan «Schnitt AA» vom 18. August 2020 zeigt, dass vor den Sitzplätzen der Erdgeschosswohnungen eine Abstufung vorgesehen ist, welche sich am natürlichen Hangverlauf mit der leichten Neigung zur südlichen Parzellengrenze orientiert. Dadurch ist die Spielfläche tiefer gelegen als die Sitzplätze, es entsteht eine Art Hochparterresituation. Auch dadurch grenzen sich die Sitzplätze noch weiter von der Spielfläche ab. Da die Sitzplätze deutlich höher gelegen sind als die Spielfläche und durch eine Bepflanzung von dieser getrennt sind, ist die Privatsphäre auf den Sitzplätzen genügend gewahrt. Aus diesen Gründen ist es zulässig, dass vorliegend der Abstand zwischen Spielfläche und Sitzplätzen weniger als 3.00 m beträgt.

Im Plan «Schnitte» ist auch ersichtlich, dass das bestehende Terrain, welches nach Süden abfällt, ausgebaut wird. So entsteht ein Plateau, welches den grössten Teil der Spielfläche ausmacht. Die Spielfläche ist daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1 und 2 nicht zu steil und als Kinderspielfläche geeignet.

Auch die genügende Zugänglichkeit des Spiel- und Aufenthaltsbereichs für die Bewohnerinnen und Bewohner der oberen Stockwerke ist über die Treppe und den Weg auf der Westseite des geplanten Gebäudes gewährleistet. Wie aus den Plänen ersichtlich ist, schliessen die Parkplätze nicht direkt an die Fassade an. Zwischen der Nordfassade, an welcher sich auch die Eingangstüren zu den verschiedenen Wohneinheiten befinden¹⁸, und den Parkplätzen ist ein Weg vorgesehen, der durch eine kleine Mauer von den Parkplätzen abgegrenzt ist. Auf diesem Weg ist die Treppe zum Weg auf der Westseite des Gebäudes, der zum Spielbereich führt, gefahrlos

¹⁷ Vgl. Umgebungsplan vom 18. August 2020

¹⁸ Vgl. Plan «Grundrisse», Grundriss Obergeschoss

zu erreichen. Zudem ist der Weg an der Westseite auch durch den Gang im Innern des Gebäudes auf dem Erdgeschoss-Niveau zwischen den Kellerräumen und den Eingängen zu den Wohneinheiten erreichbar. Durch die westliche Türe im Erdgeschoss gelangen auch Personen im Rollstuhl barrierefrei auf den Weg zum Aufenthalts- und Spielbereich.

e) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Spiel- und Aufenthaltsflächen würden keine besonderen Qualitäten aufweisen. Auf dem «Umgebungsplan» ist ersichtlich, dass in der östlichen und in der westlichen Ecke der Parzelle je ein Tisch und Stühle vorgesehen sind. Die Anforderungen von Art. 43 Abs. 1 BauV sind damit erfüllt. Die Spielfläche ist als Rasen vorgesehen und wird auf allen Seiten von vielen Büschen und Bäumen gesäumt. Die Spielfläche befindet sich weit von der Strasse abgewandt und ist gegen Süden ausgerichtet. Die Anforderungen von Art. 44 BauV sind damit erfüllt. Es ist zwar aus dem Umgebungsplan nicht im Detail ersichtlich, mit welchen Spielgeräten die Kinderspielfläche eingerichtet wird. Die Fläche ist aber gut geeignet, um verschiedenartige Spielelemente zu erstellen. Es ist nicht erforderlich, dass die Details bereits im jetzigen Planungsstand genau festgelegt werden.

Die Vorinstanz hat zu Recht die Einhaltung der Anforderungen an die Spiel- und Aufenthaltsflächen bejaht. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet.

6. Baugrund

a) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 rügen, die in den Baugesuchsakten enthaltene Baugrunduntersuchung halte fest, der Baugrund im Süden und Westen der Bauparzelle sei sehr schlecht tragfähig und fordere entsprechende Sicherungsmassnahmen. Zudem sei der Bericht aufgrund eines Vorprojektes erstellt worden, welches zwei getrennte Bauten vorgesehen habe, die zudem weiter nördlich geplant gewesen seien. Der Bericht weise explizit darauf hin, dass die Schlussfolgerungen darin nicht auf ein anderes Objekt oder geänderte Verhältnisse übertragen werden dürfe. Da sich das Bauvorhaben bedeutend geändert habe und zudem weiter südlich geplant sei als das Vorgängerprojekt, sei fraglich, ob das Gutachten zur Beurteilung des Baugrundes ausreiche. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragen die Erstellung eines unabhängigen geologischen Gutachtens, welches auch die allfälligen nachteiligen Einflüsse auf ihre Parzelle Worb Grundbuchblatt Nr. O._____ untersuche.

Zudem verlangen die Beschwerdeführenden 3 und 4 die Bekanntgabe der geplanten Fundierung und ein entsprechendes Konzept zur Überwachung ihrer Liegenschaft.

b) Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort vom 10. Januar 2022 aus, der Baugrund sei eingehend geprüft und beurteilt worden. Die festgestellten Baugrundeigenschaften sowie die jeweiligen bautechnischen Empfehlungen und Massnahmen, welche für die jeweiligen Bodenschichten zu berücksichtigen seien, hätten auch beim Bau von einem anstelle von zwei Gebäuden auf dem Baugrundstück Gültigkeit. Es handle sich nicht um eine bedeutende Änderung des Projekts, welche eine Neubeurteilung notwendig machen würde. Entsprechend der Empfehlungen und Massnahmen im Gutachten plane die Bauherrschaft als Fundament ein Pfahlsystem mit Duktuspfählen (2-6 mm). Die befürchteten Beeinträchtigungen des Grundstücks und der Liegenschaft der Beschwerdeführenden 3 und 4 könnten als Rechtsverwahrungen zur Kenntnis genommen werden. Die Erstellung eines weiteren unabhängigen geologischen Gutachtens sei nicht notwendig.

c) Mit den Baugesuchsunterlagen hat der Beschwerdegegner einen «Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse» des Büros für Ingenieurgeologie AG (B-I-G) vom 3. April 2019 eingereicht. Aufgrund von fünf Rammsondierungen, davon eine mit Stahlpiezometer

zwecks Bestimmung des Hangwasserspiegels, führte das B-I-G aus, es sei im betreffenden Gebiet mit Hangwasser zu rechnen. Die Sondierungen haben ergeben, dass ein Teil der geplanten Baute auf gut tragfähigem Boden zu liegen kommt, ein Teil auf mittel tragfähigem Boden (Schicht b) und ein weiterer Teil auf schlecht tragfähiger Deckschicht (Schicht a). Das Gutachten führt aus, dass bei Bauten in den Schichten a und b Hilfmassnahmen notwendig sind und schlägt diverse Möglichkeiten vor. Auch bezüglich der Baugrubensicherung und der Wasserhaltung nennt das Gutachten diverse Massnahmen und Empfehlungen. Weiter empfiehlt das B-I-G, während des Abbruchs des bestehenden Gebäudes weitere Baugrundabklärungen mittels Baggerschlitz vorzunehmen, um noch unklare Verhältnisse zu klären.

d) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Die Behörde kann aber weitere Unterlagen und Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD¹⁹).

e) Auf dem Situationsplan im Anhang 1 des Gutachtens vom B-I-G sind die fünf Sondierstellen auf dem Baugrundstück ersichtlich. Zwar bezog sich das Gutachten auf das damalige Bauprojekt mit zwei Gebäuden. Ausser dass die Lücke zwischen den beiden Gebäuden durch das neue Projekt mit nur einem Gebäude geschlossen wird, hat sich aber nichts grundlegend verändert. Das Projekt liegt marginal anders als das Vorgängerprojekt, wobei davon auszugehen ist, dass allfällige Sondierungen für das aktuelle Projekt nicht an anderen Stellen gemacht worden wären. Eine engmaschigere Sondierung käme der Aushebung der Baugrube nahe und wäre unverhältnismässig.

Die Ausführungen des Beschwerdegegners zeigen, dass die geplanten Massnahmen für die Erstellung des Fundaments in groben Zügen bereits bekannt waren. Eine nähere Konkretisierung muss im Baubewilligungsverfahren noch nicht verlangt werden. Die vom B-I-G vorgeschlagene weitergehende Abklärung zur Konkretisierung der tatsächlich anzuwendenden Massnahmen beim Bau im Zeitpunkt des Abbruchs des bestehenden Gebäudes scheint sinnvoll. Die aktuelle Bautechnik erlaubt auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften (vgl. Art. 57 BauV) sind bei der Bauausführung ohne weiteres zu beachten.

Bedenken bezüglich allfälliger Schäden an der Liegenschaft der Beschwerdeführenden 3 und 4 betreffen privatrechtliche Belange und können als Rechtsverwahrung zur Kenntnis genommen werden. Eine Rechtsverwahrung kann zusammen mit der Einsprache geltend gemacht werden (Art. 32 BewD). Die Beschwerdeführenden haben im vorinstanzlichen Verfahren eine Rechtsverwahrung angemeldet, die der Beschwerdegegnerin zur Kenntnis gebracht wurde und im Dispositiv des Gesamtbauentscheides unter Ziffer 4 vorgemerkt ist.

¹⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 rügen in ihrer Beschwerde hauptsächlich, das bewilligte Bauvorhaben sei nicht mit den Art. 39 und 40 revGBR (Grundsätze der Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und Aussenraumgestaltung) vereinbar.

Die Baute erscheine durch die Überlänge, ihr Erscheinungsbild und die Exponiertheit wie ein Fremdkörper im J._____quartier. Sie bestimme durch ihren massiven Baukörper die Silhouette des Ortsbildes. In der näheren Umgebung gäbe es keine Bauten von dieser Massigkeit. Die Wohnbauten gegenüber der B._____ mit ähnlicher Gebäudelänge würden sich davon unterscheiden, da dort früher Gewerbebauten mit ähnlicher Dimension gestanden hätten.

Zudem werde durch den nördlichen Vorplatz – trotz Rasengittersteinen – und die Baute die Parzelle weitgehend versiegelt und auch das Dach werde nicht begrünt, sondern mit Sonnenkollektoren ausgestattet. Allgemein werde keine Rücksicht auf die Vernetzung von Grünflächen genommen, welche das J._____quartier auszeichne. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen weiter vor, wegen des ökologisch wertlosen Grünstreifens zwischen Rasengitterplatz und Trottoir werde die Baute weiter nach Süden versetzt. Dadurch gingen ökologisch wertvolle Grünflächen verloren und wegen der dadurch ungenügend grossen Spielflächen sei die Qualität der Aufenthaltsbereiche und des Aussenraums nicht gewährleistet. Die umliegenden Parzellen würden weiter oft von kleinen Wildtieren aus der nahen Landwirtschaftszone besucht. Durch die Baute würde dieser Durchlass verriegelt und die Bewegungsfreiheit der Wildtiere würde eingeschränkt.

Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen in Ziffer 14 und 15 ihrer Beschwerde zwar nicht an sich die Einordnung des Gebäudes ins Quartier und die gute Gesamtwirkung. Sie machen aber sinngemäss geltend, die Qualität der Aufenthaltsbereiche seien nicht gewährleistet. Sie rügen, der südliche Aufenthaltsbereich weise keine besondere Qualität auf, weshalb die Verdichtungsregel nicht anwendbar sei.

b) Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort aus, der Fachausschuss habe das geplante Bauvorhaben zweimal auf die Vereinbarkeit mit Art. 39 revGBR geprüft. Nach der ersten Prüfung sei vom Fachausschuss empfohlen worden, die Nordfassade, das Vorland und die Anbindung an den öffentlichen Raum zu überarbeiten. Diese Änderungen seien vorgenommen worden, worauf der Fachausschuss dem Vorhaben vorbehaltlos zugestimmt habe.

Der Beschwerdegegner bringt vor, der Fachausschuss habe festgestellt, dass zwar die Einfamilienhausstruktur in der unmittelbaren Umgebung durchbrochen werde, dadurch jedoch keine ortsfremde Struktur geschaffen werde. Zudem führt der Beschwerdegegner aus, es sei auch nicht ungewöhnlich, dass das erste Projekt, welches die neue Verdichtungsregel anwende, eine gewisse Abgrenzung zu den sich auf das frühere Baurecht stützende Bauten mit sich bringe.

Der Beschwerdegegner führt aus, die zusätzliche Grünfläche auf dem Vorplatz breche die Dominanz der Parkierfläche. Es nehme zudem sehr wohl Rücksicht auf die Vernetzung von Grünflächen, sei der Baukörper doch umgeben von Grünflächen. Inwiefern durch das Vorhaben der Durchlass zur nahen Landwirtschaftszone verriegelt werde, erschliesse sich nicht. Wildtiere könnten die Parzelle auf der Ost- und Westseite weiterhin durchqueren.

c) Die Vorinstanz bringt in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2022 vor, der Fachausschuss habe das Bauvorhaben mehrere Male beurteilt, auch in Bezug auf die gute Gesamtwirkung gemäss Art. 39 Abs. 1 GBR. Dabei habe der Fachausschuss festgehalten, die Planenden hätten die Anregungen des Fachausschusses gut aufgenommen und sich intensiv mit den verschiedenen

Aspekten auseinandergesetzt. Die Aussenbereiche seien dabei genauso mitbeurteilt worden, auch wenn sie nicht explizit erwähnt worden seien. Die Empfehlung des Fachausschusses vom 21. April 2020, wie der Vorplatz zu gestalten sei, bilde integrierender Bestandteil des Gesamtbauentscheides. Das Bauvorhaben habe sich aus verschiedenen und intensiven Prüfungen und Abklärungen der Bauvoranfragen entwickelt, weshalb die Bauabteilung überzeugt sei, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht werde.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁰

Nach Art. 39 Abs. 1 revGBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung ergibt. Diese Bestimmung geht über das Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 BauG hinaus und hat somit eine eigenständige Bedeutung. Bei der Beurteilung der Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Kriterien zu beachten (Art. 39 Abs. 2 GBR):

- «die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.»

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²¹ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²²

e) Auch zu den Aussenräumen bestehen Gestaltungsvorschriften. Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. Die Gemeinden können dazu nähere Vorschriften aufstellen (Art. 14 Abs. 1 und 2 BauG). Von dieser

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

Kompetenz hat die Gemeinde Worb Gebrauch gemacht. Verlangt wird, dass die Aussenräume genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten sollen, wobei der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Eingangsbereichen besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Weiter sind nicht überdeckte Abstellplätze wenn möglich und sinnvoll mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen (Art. 40 Abs. 1 revGBR).

f) Auch die Verdichtungsregel nach Art. 2 Abs. 3 revGBR ist eine Gestaltungsvorschrift, da verlangt wird, dass die Qualität der Aufenthaltsbereiche gewährleistet wird. Zudem wird auch auf die obligatorische Beurteilung von Baugesuchen, welche sich auf die Verdichtungsregel berufen, durch den Fachausschuss gemäss Art. 45 revGBR hingewiesen. Der Fachausschuss beurteilt diese Baugesuche insbesondere auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 39 revGBR, also die gute Gesamtwirkung.

g) Die Autonomie der Gemeinde beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung (vgl. Art. 65 BauG). Auch bei der Auslegung ihrer eigenen Normen kommt der Gemeinde ein Beurteilungsspielraum zu. Es ist daher vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will.²³ Bei der Überprüfung solcher Entscheide haben sich die kantonalen Instanzen deshalb eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, das heisst, beruht er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, dürfen die kantonalen Instanzen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen. Dies gilt umso mehr bezüglich der Anwendung von kommunalen Ästhetikvorschriften.²⁴

h) Die Gemeinde Worb hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision per 1. Januar 2020 einen Fachausschuss ins Leben gerufen, welcher sich zu Vorhaben in Ortsbildschutzgebieten, Strukturerhaltungszonen, Kernzonen und Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebieten äussert. Zudem nimmt der Fachausschuss auch zu Vorhaben ausserhalb dieser Gebiete und Zonen Stellung, wenn es sich um Bauvorhaben handelt, die sich auf die Fairness- oder Verdichtungsregel des Baureglements berufen und bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben. Seine Aufgabe ist die Prüfung, ob der Grundsatzartikel zur Qualität gemäss Baureglement eingehalten ist. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Mitbericht festgehalten, welcher von der Baubewilligungsbehörde als Fachbericht in der Interessenabwägung berücksichtigt wird.²⁵

Der Fachausschuss hat sich in den beiden Sitzungen vom 14. Januar 2020 und vom 21. April 2020 im Rahmen einer Voranfrage zum Bauvorhaben geäussert. In der ersten Stellungnahme beurteilt der Fachausschuss das Vorhaben wie folgt:

«Gemäss Art. 2 Abs. 3 Baureglement neu hat der Fachausschuss bei Inanspruchnahme der Verdichtungsregel ein Vorhaben insbesondere auf die Vereinbarkeit mit Art. 39 Baureglement neu («Gestaltungsartikel») zu beurteilen.

Der Fachausschuss beurteilt das Vorhaben insgesamt als kritisch. Wohl ist das Gebäude bezüglich Höhengestaltung und -staffelung gut ins Gelände eingepasst. Mit der Gebäudelänge von rund 45 m erfolgt jedoch ein Massstabsprung im Baukörper und im Freiraum, die Körnung des Umfelds wird aufgebrochen. Dieser Herausforderung muss mit einer guten Gestaltung, insbesondere des Aussenraums (Vorland), begegnet werden. Der Strassenraum der L. _____ strasse ist heute noch durch eher kleinteilige Vorgärten und Zufahrten geprägt. Die zum Teil bereits existierenden zusammenhängenden Parkplätze leisten wenig für den öffentlichen Raum und sollten nicht zum Standard werden.

²³ BGer 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.1

²⁴ BGer 1C_265/2014 vom 22. April 2015, E. 5.3 mit weiteren Hinweisen

²⁵ Vgl. «Ortsplanungsrevision Worb, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV» vom 24. Juni 2019, S. 68 f.

Der Fachausschuss beurteilt diesen Bereich als besonders kritisch:

- Die Gestaltung der strassenseitigen Adresse auf der Nordseite des Gebäudes überzeugt nicht. Die grosse, durchgehende Öffnung für die Parkierung und Erschliessung befriedigt nicht.
- Durch die Organisation der Erschliessung und die Anordnung der Aussenparkplätze wird eine gut 50 m lange, über 6 m tiefe Verkehrsfläche geschaffen. Es entsteht ein wenig attraktives, «motelartiges», vornehmlich durch versiegelte Fläche geprägtes Vorland ohne jede Vorgartenfunktion. Insgesamt überzeugt die gestalterische Anbindung an den öffentlichen Raum nicht.

Insgesamt wird die gemäss Art. 39 Baureglement geforderte «gute Gesamtwirkung» nicht erreicht. Nordfassade, Vorland und Anbindung an den Strassenraum sind ortsbaulich wenig subtil. Aus Sicht des Fachausschusses ist der Qualität des Freiraums auf der Nordseite des Gebäudes entsprechend Rechnung zu tragen.»

Der Fachausschuss gibt in der Stellungnahme vom 21. Januar 2020 folgende Empfehlung ab:

«Aus Sicht des Fachausschusses ist eine Lösung zu erarbeiten, die in der Gestaltung der Nordfassade, des Vorlands und der Anbindung an den öffentlichen Raum überzeugt. Es ist nicht auszuschliessen, dass eine solche Lösung nur mit einer Reduktion der jetzt geplanten Ausnutzung zu finden ist.»

Aufgrund dieser Ausführungen hat die Bauherrschaft das Projekt überarbeitet und sechs Massnahmen und daraus drei Varianten erarbeitet.

Die Massnahme A sah vor, die Materialisierung des Vorplatzes zu ändern und anstelle einer versiegelten Fläche den Vorplatz mit versickerungsfähigem Material zu realisieren. Massnahme B bestand aus der Verschiebung des Hauses nach Süden, was eine Verbreiterung des Grünstreifens zwischen Trottoir und Vorplatz ermöglichen sollte. Dazu sollte die maximale Höhe der Hecke 3.00 m anstatt 2.00 m betragen. Die Massnahme C sah die Reduktion der Aussenparkplätze vor, die Verkürzung des Vorplatzes und die Erweiterung der Grünzonen zur Strasse sowie allenfalls den kompletten Verzicht auf Parkierung im Aussenraum. Mit Massnahme D sollten die überdachten Parkplätze reduziert, die notwendige Verkehrsfläche im Vorplatz verringert und die Grünzonen zur Strasse erweitert werden. Die Massnahme E wollte durch Garagentore in Form von Schiebetoren oder Vorhängen die Tiefe des Vorplatzes reduzieren und die Präsenz der Autos zur Strasse verringern. Massnahme F sah die Begrünung des Vorplatzes durch eine Pergola vor und wollte damit die Stärkung des Vorgartencharakters erreichen.

Aus den Massnahmen A bis F hat die Bauherrschaft drei Varianten vorgeschlagen. Bei der Variante 1 sollten 13 Parkplätze realisiert werden, elf davon gedeckt, entlang der Nordfassade des geplanten Gebäudes und mit Schiebetoren, zwei ungedeckt an der östlichen Parzellenecke. An der nördlichen Parzellengrenze sollte ein zwei Meter breiter Grünstreifen entstehen, im Osten und Westen sollten zwei kleine Bäume gepflanzt werden. Der Belag sollte aus Pflastersteinen mit sickerfähigen Fugen realisiert werden.

Variante 2 sah 13 gedeckte Parkplätze an der Nordseite des Gebäudes vor, mit Vorhängen als Garagentoren. Zur Strasse hin sollte ein Grünstreifen von einem Meter Breite entstehen. Im Osten und Westen wurden zwei mittelgrosse Bäume geplant. Der Belag sollte aus Sickersteinen bestehen.

Variante 3 sah ebenfalls 13 Parkplätze vor, elf davon gedeckt, vor der Nordfassade des Gebäudes, zwei ungedeckt an der Westecke der Bauparzelle. Ein Grünstreifen von einem Meter sollte die Parzelle vom Trottoir abgrenzen und im Osten und Westen sollten zwei grosse Bäume

gepflanzt werden. Über dem Vorplatz sollte ein Rankgerüst erstellt werden, der Belag sollte aus chaussiertem Material bestehen.

Weiter dokumentierte die Bauherrschaft in ihrer Eingabe an den Fachausschuss die bauliche Entwicklung entlang der L. _____ strasse, ihre Sichtweise bezüglich der Anwendung der Verdichtungsregelung des neuen Baureglements sowie weitere Informationen. In der Stellungnahme vom 21. April 2020 beurteilt der Fachausschuss das angepasste Vorhaben wie folgt:

«Die Planenden haben die Anregungen des Fachausschusses aus der ersten Beurteilung gut aufgenommen und sich intensiv mit der Entwicklung des Orts, der nachbarschaftlichen Abstimmung, dem Strassenraum und der Gestaltung der Vorplatzsituation auseinandergesetzt. Dem Fachausschuss liegt mit der vorliegenden Dokumentation eine gute Beurteilungsgrundlage vor.

Einbettung/Körnigkeit: Das Vorhaben durchbricht mit der Inanspruchnahme der Verdichtungsregel zwar die Einfamilienhausstruktur in der unmittelbaren Umgebung. Die städtebauliche Analyse der L. _____ strasse und der angrenzenden Gebiete zeigt aber, dass mit dem Vorhaben keine ortsfremde Struktur geschaffen wird.

Vorplatz/Parkierung/Strassenraum: Mit den vorgeschlagenen Massnahmen kann aus Sicht des Fachausschusses eine wesentliche Verbesserung bezüglich Vorplatz und Strassenraum erreicht werden. Der Grünraum wird gestärkt, die Dominanz der Parkierfläche wird gebrochen, die vom Fachausschuss kritisierte «Aufweitung des Strassenraums» auf den Vorplatz wird unterbunden.

Es liegen verschiedene Varianten zur Vorplatzgestaltung vor. Aus Sicht des Fachausschusses ist eine Kombination der Varianten 2 und 3 bezüglich der Qualität von Strassenraum und Vorplatzsituation am zielführendsten. Das heisst:

- Anzahl, Anordnung und Dimensionierung der Parkplätze sowie der Anzahl und Standorte der mittelgrossen Bäume gemäss Variante 3.
- Raumwirksamer und bepflanzbarer Grünstreifen von 2 m gemäss Variante 2.

Dass in allen drei Varianten grundsätzlich sickerfähige Beläge vorgesehen sind, wird vom Fachausschuss begrüsst. Bezüglich der Materialisierung im Einzelnen äussert er sich nicht.

Fassadengestaltung Nord: Aus Sicht des Fachausschusses ist ein Abschluss der gedeckten Parkplätze am Gebäude durchaus denkbar; auf jeden Fall erscheint ein solcher zielführender als eine Lösung mit einer begrünten Pergola. Andererseits gilt es zu bedenken, dass ein Abschliessen der Garagen zu unattraktiven (Erschliessungs-)Räumen führt. Hier liegt eine Güterabwägung vor, zu der Fachausschuss keine Empfehlung abgibt.

Höhe: Das Gebäude ist dank der Höhenstaffelung gut ins Gelände eingepasst.

Länge: Unter Inanspruchnahme der Verdichtungsregel entsteht ein Gebäude von 45 m Länge. Die grosse Gebäudelänge wird einerseits durch die Höhenstaffelung und andererseits durch die Strukturierung der Fassade gebrochen, so dass – zusammen mit der optimierten Vorplatzgestaltung – eine aus Sicht des Fachausschusses verträgliche Gesamtwirkung entsteht.»

Aufgrund dieser Ausführungen gab der Fachausschuss folgende Empfehlung ab:

«Der Fachausschuss empfiehlt, den Vorplatz und die Parkierung in einer Kombination von Varianten 2 und 3 (s. oben) zu erstellen. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts stimmt der Fachausschuss dem Vorhaben zu.»

i) Die Gemeinde Worb beabsichtigt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, dies nach dem Motto «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Diese Innenentwicklung soll durch Vergrösserung der Handlungsspielräume (höhere Gebäude, niedrigere Grenzabstände) erreicht werden, wobei mit der Verdichtung in den Wohnquartieren Qualität und Identität geschaffen werden resp. erhalten bleiben soll.²⁶ Der Fachausschuss ist zuständig, um diese Faktoren zu beurteilen. Mit der zweimaligen Beurteilung des vorliegenden Bauprojekts hat sich der Fachausschuss eingehend mit dem Vorhaben auseinandergesetzt.

Die Ausführungen des Fachausschusses sind nachvollziehbar und überzeugend. Die im ersten Bericht bemängelten Punkte wurden im zweiten Bericht nach den Änderungsvorschlägen der Bauherrschaft als positiv beurteilt. Der Fachausschuss setzt sich mit der Einbettung des Gebäudes in die bestehende Umgebung auseinander. Zwar ist die Bauparzelle von Einfamilienhäusern umgeben. In kurzer Distanz befinden sich jedoch unterhalb der «B. _____» sowie auch östlich davon mehrere grössere Mehrfamilienhäuser, welche in ähnlichem Stil wie das aktuelle Bauvorhaben gebaut wurden, weshalb nachvollziehbar ist, dass der Ausschuss aufgrund einer städtebaulichen Analyse der L. _____ strasse und der angrenzenden Gebiete befindet, dass keine ortsfremde Struktur geschaffen werde.

Ebenfalls äussert sich der Fachausschuss zur Länge des Gebäudes und beurteilt diese aufgrund der Höhenstaffelung und der Strukturierung der Fassade als gebrochen, wodurch die Gesamtwirkung verträglich sei. Auch diese Einschätzung ist nachvollziehbar, da das Gelände in der Längsrichtung des Bauvorhabens Ost nach West leicht abfällt und das geplante Gebäude dieser Hangneigung durch eine mehrfache Abstufung folgt. Zudem sind zwischen den einzelnen Wohneinheiten optische Abgrenzungen in der Fassade vorgesehen.

Zwar hat sich der Fachausschuss nicht explizit zur Qualität der Aufenthaltsbereiche geäussert. Er hat sich aber zum Aussenraum geäussert und sich detailliert mit der Aussenraumgestaltung im Norden auseinandergesetzt und diesen in seinem ersten Bericht kritisiert. E contrario kann davon ausgegangen werden, dass der Aufenthaltsbereich im Süden vom Fachausschuss den Anforderungen entspricht, ansonsten hätte sich der Fachausschuss dahingehend geäussert. In seiner Empfehlung kommt der Fachausschuss zum Schluss, dass er dem Vorhaben zustimmt, sofern die im Bericht erwähnten Vorgaben berücksichtigt würden. Die Zustimmung des Fachausschusses beinhaltet das gesamte Bauvorhaben und somit auch die Beurteilung der Qualität der Aufenthaltsbereiche, des Aussenraumes i.S. von Art. 40 revGBR und der guten Gesamtwirkung gemäss Art. 39 revGBR. Die BVD sieht keinen Grund, die Einschätzung des Fachausschusses und der Vorinstanz in Frage zu stellen. Art. 40 Abs. 1 revGBR verlangt, dass die Aussenräume genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten sollen und der Gestaltung von Vorgärten, Hausvorplätzen und Eingangsbereichen besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Aus dem Umgebungsplan ist ersichtlich, dass neben vielen bestehenden Bäumen eine starke Begrünung durch viele weitere Büsche und Bäume rund um das Bauvorhaben vorgesehen ist. Wie oben ausgeführt (E. 5d) sind die Aufenthaltsbereiche problemlos zugänglich und auch flächenmässig genügend. Durch die südliche Ausrichtung des Aufenthaltsbereiches ist dieser sonnig, durch die Bäume besteht aber auch die Möglichkeit, schattige Plätze aufzusuchen. Der Aufenthalts- und Spielbereich ist zudem an der strassenabgewandten Seite und daher ruhig und bietet auch Kindern die Möglichkeit, sich gefahrlos dort aufzuhalten. Aufgrund der ursprünglichen Kritik des Fachausschusses hat die Bauherrschaft zudem den Hausvorplatzbereich im Norden neu gestaltet und stärker begrünt. Die Anforderungen von Art. 39 und Art. 40 Abs. 1 revGBR sind damit eingehalten.

²⁶ Vgl. «Ortsplanungsrevision Worb, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV» vom 24. Juni 2019, S. 3 f.

Soweit die Beschwerdeführenden 3 und 4 bemängeln, es habe keine Güterabwägung stattgefunden, ist ihnen nicht zu folgen. Eine solche Abwägung lassen die Ästhetikvorschriften nicht zu. Diese haben eigenständige Bedeutung und ihre Verletzung führt grundsätzlich zum Bauabschlag; es ist keine Interessenabwägung vorzunehmen.²⁷

Auch soweit die Beschwerdeführenden 3 und 4 geltend machen, durch die geplante Baute werde der Durchlass zur nahen Landwirtschaftszone verriegelt und die Bewegungsfreiheit der Wildtiere eingeschränkt, sind ihre Vorbringen unbehelflich. Auf der Ost- und Westseite der geplanten Baute sind in Nord-Südrichtung Grünbereich vorgesehen, so dass der Durchlass von der nördlich gelegenen Landwirtschaftszone Richtung Süden weiterhin möglich ist. Mit der Begrünung im Osten, Westen und Süden ist auch die Durchlässigkeit zu den Nachbarparzellen im Sinne von Art. 40 Abs. 4 revGBR gegeben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Rügen der Beschwerdeführenden unbegründet sind. Der Fachausschuss hat das Bauvorhaben zweimal geprüft und zur Bewilligung empfohlen. Die Gemeinde Worb ist dieser Beurteilung gefolgt. Auch die BVD sieht keinen Anlass, von der Fachmeinung der Fachkommission abzuweichen und dem Bauvorhaben aus ästhetischen Gründen die Bewilligung zu verweigern.

8. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen in ihrer Beschwerde vor, die Begründungsdichte des Gesamtbauentscheids sei ungenügend. Dies in Anbetracht des Umstandes, dass die Verdichtungsregel zum ersten Mal angewandt werde und auch angesichts der Vorteile, die der Bauherr dadurch erlange und der Nachteile, welche die Nachbarschaft zu tragen hätte.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.²⁸

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.²⁹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.³⁰

²⁷ VGE 2016/242U vom 8. Juni 2017, E. 5.4

²⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

²⁹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

³⁰ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

c) Die per 1. Januar 2020 neu gegründete Fachkommission gemäss Art. 45 revGBR hat das Bauvorhaben mehrfach geprüft. Der zweite Bericht der Fachkommission vom 22. April 2020 lag im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches bereits vor, wurde öffentlich aufgelegt und konnte somit von den Beschwerdeführenden eingesehen werden. In ihrem Gesamtbauentscheid vom 5. November 2021 bezieht sich die Vorinstanz auf den zweiten Bericht der Fachkommission. Sie äussert sich zwar knapp, es ist aber erkennbar, dass die Vorinstanz die Fachmeinung berücksichtigt und ihr folgt. Es ist zulässig, dass die Vorinstanz auf aktenkundige Dokumente verweist, ohne deren Inhalt wörtlich zu zitieren. Die Begründungspflicht setzt nicht voraus, dass sich die Behörde mit jedem Standpunkt der Parteien einlässlich auseinandersetzt. Sie kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkt beschränken.³¹ Die Vorinstanz hat sich vorliegend mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt und deutlich gemacht, dass sie der Beurteilung des Fachausschusses folgt. Die Beschwerdeführenden waren dann auch in der Lage, den Gesamtbauentscheid sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

9. Zusammenfassung, Kosten

a) Nach dem Gesagten entspricht das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen und kann bewilligt werden. Der angefochtene Entscheid wird bestätigt und die Beschwerden werden abgewiesen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³²). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Pauschalen für die zwei separat eingereichten Beschwerden auf je CHF 2100.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Da die Beschwerden teilweise ähnliche Rügen beinhalten, werden die Pauschalen um einen Drittel, d.h. um je CHF 700.00 auf CHF 1400.00 pro Beschwerde reduziert. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit CHF 2800.00.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie bereits ausgeführt, unterliegen sowohl die Beschwerdeführenden 1 und 2 wie auch die Beschwerdeführenden 3 und 4. Sie haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen.

d) Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 6484.25 zu ersetzen. Entsprechend der Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden dem Beschwerdegegner jeweils die Hälfte der Parteikosten, ausmachend CHF 3242.10 (gerundet), zu ersetzen.

³¹ VGE 100.2019.268U vom 13. Januar 2021, E. 3.1; BGE 140 II 262 E. 6.2

³² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Worb vom 5. November 2021 wird bestätigt.
2.
 - a) Den Beschwerdeführenden 1 und 2 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1400.00 auferlegt. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
 - b) Den Beschwerdeführenden 3 und 4 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1400.00 auferlegt. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3.
 - a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Umfang von CHF 3242.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag.
 - b) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Umfang von CHF 3242.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Frau G. _____ und Herrn F. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.



Kanton Bern
Canton de Berne

