



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/15

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder
Frau Rechtsanwältin B. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb vom 22. Dezember
2023 (eBau Nr. F. _____; Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Grundeigentümerin der Parzellen Worb Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und J. _____ (Ortsteil Rüfenacht). Die Parzellen liegen in der Kernzone. Im Süden grenzen sie an die H. _____ strasse, im Norden an die I. _____ strasse. Im Westen grenzt die Parzelle Nr. J. _____ an die Parzelle Nr. K. _____. Auf der Parzelle Nr. G. _____ befindet sich derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus. Auf der Parzelle Nr. J. _____ besteht ein Wohnhaus. Die Beschwerdegegnerin reichte am 28. April 2023 bei der Gemeinde Worb ein Baugesuch ein für «Ersatzneubau Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellhalle» auf den Parzellen Nrn. G. _____ und J. _____.¹ Das Bauvorhaben sieht den Abbruch der bestehenden Gebäude vor. Im Westen der Parzelle Nr. J. _____ soll ein nahezu quadratisches Wohn- und Geschäftshaus (Haus A) entstehen. Zudem ist ein längliches Wohn- und Geschäftshaus (Haus B) geplant, das im Osten der Parzelle Nr. J. _____ sowie auf der Parzelle Nr. G. _____ zu liegen kommen soll. Die beiden Gebäude sollen über ein gemeinsa-

¹ Pag. 65 der Vorakten

mes Untergeschoss verfügen. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache.² Mit Gesamtentscheid vom 22. Dezember 2023 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung sowie Ausnahmbewilligungen zur Unterschreitung des Strassenabstandes und hinsichtlich des Lärmschutzes.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer als «Vertreter der Einsprechergruppe» der «Stockwerkeigentümerschaft S._____ Rüfenacht» am 22. Januar 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und stellte folgende Anträge:

1. Die Baubewilligung Nr. 2023-0010 (eBau Nr. F._____) vom 22. Dezember 2023 sei aufzuheben/der Baubewilligung sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. Sollte es zur besseren Beurteilung der Einsprache der Einsprechergruppe S._____ notwendig/sinnvoll sein vor Ort einen Augenschein durchzuführen so sei dieser durch die BVD zu verfügen. Zudem sei das fehlerhafte Lärmgutachten zu korrigieren.
3. Eventualiter: Dem Baugesuchsteller sei die Auflage zu erteilen die Gebäude anzupassen und auf die Flucht der Fassadenlinie des S._____ (H._____strasse [Nr. ...]/[Nr. ...]) nach Norden zu verschieben. Die Besucherparkplätze sind entlang der H._____strasse auszuführen.
3. Eventualiter: Die Angelegenheit sei im Sinne der Erwägungen der BVD und der Einsprechergruppe S._____ an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Die Beschwerdegegner seien zu den Verfahrenskosten sowie zu einer angemessenen Parteientschädigung zzgl. MwSt. zu verurteilen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Zudem bat es den Beschwerdeführer mit Verfügung vom 24. Januar 2024 um Mitteilung, ob alle Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer oder nur einzelne von ihnen als Partei im Beschwerdeverfahren auftreten wollen. Der Beschwerdeführer teilte am 5. Februar 2024 mit, er erhebe die Beschwerde nur in eigenem Namen. Er sei Eigentümer einer Wohnung an der H._____strasse [Nr. ...] in 3075 Rüfenacht (Parzelle Nr. K._____) und somit in besonderem Masse vom Bauvorhaben betroffen und zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 14. Februar 2024, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und der angefochtene Gesamtentscheid sei zu bestätigen. Die Gemeinde reichte am 22. Februar 2024 eine Beschwerdeantwort ein. Sie beantragt sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 22. April 2024 bat das Rechtsamt die Gemeinde um Vervollständigung der Vorakten und holte zusätzliche Unterlagen bei ihr ein. Die Gemeinde kam dieser Aufforderung mit Eingabe vom 8. Mai 2024 nach. Zudem reichte die Gemeinde am 14. Juni 2024 Unterlagen in Zusammenhang mit den geplanten Besucherparkplätzen ein. Daraufhin hielt das Rechtsamt mit Verfügung vom 18. Juni 2024 fest, es erscheine fraglich, ob die Besucherparkplätze am vorgesehenen Ort zugänglich seien und erteilte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, eine Projektänderung einzureichen. Zudem erhielt die Beschwerdegegnerin Gelegenheit nachzuweisen, welche Lärmschutzmassnahmen sie geprüft und aus welchen Gründen sie diese allenfalls verworfen hat. Ausserdem holte das Rechtsamt nochmals weitere Unterlagen bei der Gemeinde ein (das entsprechende Schreiben der Gemeinde datiert vom 8. Juli 2024).

Nach mehreren Fristverlängerungen reichte die Beschwerdegegnerin am 14. Oktober 2024 eine erste Projektänderung ein. Mit Verfügung vom 25. Oktober 2024 erteilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Gemeinde beantragte am 15. Novem-

² Pag. 56 ff. der Vorakten

³ 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)

ber 2024 eine Fristverlängerung und reichte am 6. Dezember 2024 eine Stellungnahme ein und beantragte, die Projektänderung sei mit Auflagen zu bewilligen. In der Folge stellte sich heraus, dass der Beschwerdeführer nur das Fristverlängerungsgesuch der Gemeinde, nicht aber die vorangehende Verfügung des Rechtsamtes vom 25. Oktober 2024 erhalten hatte. Mit Verfügung vom 13. Januar 2025 teilte das Rechtsamt dem Beschwerdeführer deshalb mit, dass er sich zu einem späteren Zeitpunkt noch zur Projektänderung vom 14. Oktober 2024 werde äussern können. Zudem bat das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin, einen angepassten Energienachweis sowie einen angepassten Kanalisationsplan einzureichen. Weiter hielt das Rechtsamt fest, aufgrund einer vorläufigen summarischen Beurteilung erscheine fraglich, ob die Vorgaben zu den Kinderspielflächen eingehalten seien und erteilte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, eine Projektänderung einzureichen.

In der Folge reichte die Beschwerdegegnerin am 4. März 2025 eine zweite Projektänderung ein. Mit Verfügung vom 21. März 2025 bat das Rechtsamt die Gemeinde, bei der zuständigen Behörde einen Amtsbericht Gewässerschutz einzuholen, beim zuständigen Feueraufseher eine Stellungnahme bzw. einen Fachbericht Brandschutz einzuholen und den angepassten Energienachweis bei der zuständigen Stelle prüfen zu lassen. Weiter holte das Rechtsamt Stellungnahmen beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Fachstelle Lärmschutz, dem Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär des Kantons Bern, Abteilung Bevölkerungsschutz sowie bei der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (Procap) ein. Mit Amtsbericht vom 8. April 2025 teilte das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz mit, für die Beurteilung des Schutzraumes fehle ein Schutzraumplan im Massstab 1:50. Die Procap nahm am 14. April 2025 Stellung zum Bauvorhaben. Der Amtsbericht Gewässerschutz erging am 22. April 2025. Der Fachbericht Brandschutz datiert vom 29. April 2025. Am 2. Mai 2025 reichte die Beschwerdegegnerin (nach entsprechender Aufforderung durch das Rechtsamt mit Verfügung vom 10. April 2025) einen Schutzraumplan im Massstab 1:50 ein. Die Prüfung des Energienachweises fand ebenfalls am 2. Mai 2025 statt. Der Amtsbericht des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz, datiert vom 9. Mai 2025. Ferner nahm die Fachstelle Lärmschutz am 19. Mai 2025 Stellung zum Bauvorhaben. Aufgrund dieser Stellungnahme der Fachstelle Lärmschutz erteilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 20. Mai 2025 erneut Gelegenheit, eine Projektänderung einzureichen.

Daraufhin reichte die Beschwerdegegnerin am 11. Juni 2025 eine dritte Projektänderung ein. Anschliessend erhielten die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Der Beschwerdeführer reichte am 26. Juni 2025 Schlussbemerkungen ein und beantragte die Sistierung oder Ablehnung des Baugesuches. Zudem stellte er verschiedene Beweisanträge (Anordnung eines Lärmgutachtens, Prüfung durch die zuständige Fachstelle für Umweltschutz, Durchführung einer Interessenabwägung). Die Gemeinde reichte am 7. Juli 2025 Schlussbemerkungen ein und beantragte, die Projektänderung vom 11. Juni 2025 sei zu bewilligen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 7. Juli 2025 ihre Kostennote ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ 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). Der Beschwerdeführer, der sich als Eigentümer der unmittelbar benachbarten Stockwerkeinheit Nr. K. _____ zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt hat (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG)⁶ und dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vor der BVD

a) Gemäss Art. 43 BewD⁷ kann die Bauherrschaft während des Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosse Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Dasselbe gilt für den blossen Verzicht auf einen Teil des Projekts.⁸ Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.⁹

b) Die Beschwerdegegnerin reichte im Beschwerdeverfahren mehrere Projektänderungen ein. Vorliegend massgebend sind die folgenden Unterlagen:

- Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Vgl. pag. 56 f. der Vorakten

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

- Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
- 2.-3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
- Ansichten Ost und West vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- Ansichten Süd und Nord vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
- Schnitte 1 und 2 vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- Schnitte A, B, C und D vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- 1. Untergeschoss Grundleitungsplan Index D vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- 2. Untergeschoss Grundleitungsplan Index B vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025
- Parkplatznachweis vom 28. Februar 2025
- Kennzahlen vom 28. Februar 2025
- Schutzraumplan vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025 sowie den handschriftlichen Ergänzungen und Korrekturen des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 9. Mai 2025 in roter Farbe)
- Schutzraumberechnung vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025)
- Lärmbeurteilung Projektänderung der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der BVD vom 16. Oktober 2024)
- Flächennachweise nach SIA 416 vom 28. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- Energienachweis vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)

Diese Unterlagen haben die mit Entscheid vom 22. Dezember 2023 bewilligten Pläne mit Ausnahme des Situationsplanes vom 28. März 2023 (mit Baubewilligungsstempel der Bauabteilung Worb vom 22. Dezember 2023) ersetzt. Das Rechtsamt der BVD nahm die vorangehend aufgelisteten Unterlagen als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen, stellte diese den Verfahrensbeteiligten zu und erteilte ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme.

c) Es blieb zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleichgeblieben ist und diese als Projektänderung behandelt werden können. Mit der Projektänderung vom 14. Oktober 2024 verschob die Beschwerdegegnerin die drei Besucherparkplätze, die ursprünglich längs entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. J. _____ geplant waren, in die südöstliche Ecke der Parzelle Nr. G. _____. Zudem verschob sie den IV-Parkplatz, der ursprünglich entlang der I. _____ strasse im Norden der Parzelle Nr. G. _____ geplant war, auf den Vorplatz zwischen den Häusern A und B.¹⁰ Weiter verschob die Beschwerdegegnerin die ursprünglich entlang der I. _____ strasse geplanten und sich im Strassenabstand befindenden Veloabstellplätze teilweise in das 1. Untergeschoss und teilweise in Bereiche ausserhalb des Strassenabstandes (im Bereich zwischen den Häusern A und B sowie im Bereich

¹⁰ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 13. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023) und die Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024

des Hauseinganges 1 des Hauses B).¹¹ Ausserdem veränderte die Beschwerdegegnerin die gebäudeinternen Grundrisse. Beim Haus A sah sie im Erdgeschoss auf der Südseite anstelle der zwei ursprünglich geplanten Wohnungen neu eine Gewerbefläche vor. In den Obergeschossen verschob sie auf der Südseite des Hauses A die Loggien und Küchen dahingehend, dass diese zwischen der H._____strasse und den Wohn- und Essbereichen zu liegen kamen. Beim Haus B war anstelle der Atelierwohnung im östlichen Erdgeschoss neu eine Gewerbefläche vorgesehen. Beim Haus B verlegte die Beschwerdegegnerin zudem die Treppenhäuser von der Nord- auf die Südseite. Damit einhergehend verschob sie wie beim Haus A die Loggien und Küchen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen auf der Südseite so, dass diese den Wohn- und Essbereichen vorgelagert waren. Auf die Loggien an der Nordseite verzichtete sie. Insgesamt führten die Grundrissänderungen auch dazu, dass sämtliche Schlafzimmer der Häuser A und B neu nicht mehr direkt auf die H._____strasse ausgerichtet waren.¹² Weiter führten die Grundrissänderungen (Neuanordnung der Loggien und der Fenster) auch zu Änderungen bei den Fassaden. Insbesondere an der Nordseite sah die Beschwerdegegnerin mehr Fenster vor.¹³ Im Vergleich zum ursprünglich bewilligten Projekt mit je 14 Wohnungen in den Häusern A und B (insgesamt 28 Wohnungen) plante die Beschwerdegegnerin neu 12 Wohnungen im Haus A und 15 Wohnungen im Haus B (insgesamt 27 Wohnungen, davon 22 Familienwohnungen).¹⁴

Mit Projektänderung vom 4. März 2025 nahm die Beschwerdegegnerin im Nachgang zur Projektänderung vom 14. Oktober 2024 auch noch die notwendigen Anpassungen bei der Kanalisation vor.¹⁵ Zudem nahm sie weitere gebäudeinterne Grundrissänderungen vor. Sie verzichtete im Erdgeschoss und in den Obergeschossen beim Haus A auf die 4.5-Zimmerwohnungen und plante stattdessen kleinere Wohnungen und weitere Loggien an der Nordfassade.¹⁶ Insgesamt plante die Beschwerdegegnerin neu je 15 Wohnungen in den Häusern A und B (insgesamt 30 Wohnungen, davon 19 Familienwohnungen).¹⁷

Mit Projektänderung vom 11. Juni 2025 reichte die Beschwerdegegnerin konkretisierte Pläne hinsichtlich des Lärmschutzes ein. Die Küchen auf der Südseite des Hauses A werden neu mit einer «Innenverglasung raumhoch» von den Wohn- und Essbereichen abgetrennt. Im Haus B werden die Küchen auf der Südseite durch Schiebetüren von den Wohn- und Essbereichen abgetrennt.¹⁸ Zudem enthalten der Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 und die Ansichten Süd und Nord vom 5. Juni 2025 hinsichtlich der Loggien im Erdgeschoss beim Haus B weitere Angaben zum Lärmschutz und sehen eine halbseitige Verglasung (auf der Seite der offenbaren Fenstern) der Loggien im Erdgeschoss vor.

¹¹ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 13. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), den Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), die Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024 und den Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 10. Oktober 2024

¹² Vgl. den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), den Grundriss 2. - 3. Obergeschoss und Dachaufsicht vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 10. Oktober 2024 und die Dachaufsicht vom 10. Oktober 2024

¹³ Vgl. die Ansichten Süd und Nord vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), die Ansichten Ost und West vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023), die Ansichten Süd und Nord vom 10. Oktober 2024 und die Ansichten Ost und West vom 10. Oktober 2024

¹⁴ Vgl. den Wohnungsspiegel vom 20. April 2023 (pag. 79 der Vorakten) und den Wohnungsspiegel vom 10. Oktober 2024

¹⁵ 1. Untergeschoss Grundleitungsplan Index D vom 13. Februar 2025, 2. Untergeschoss Grundleitungsplan Index B vom 13. Februar 2025

¹⁶ Vgl. den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 10. Oktober 2024, den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 26. Februar 2025, die Dachaufsicht vom 10. Oktober 2024 und die Dachaufsicht vom 26. Februar 2025

¹⁷ Vgl. den Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025

¹⁸ Vgl. den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 und 2.-3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025

Die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Änderungen sind insgesamt geringfügig. Die Verschiebung der drei Besucherparkplätze, des IV-Parkplatzes und der Veloabstellplätze bewegt sich ohne Weiteres im zulässigen Rahmen einer Projektänderung. Dadurch wird die Erschliessung in ihren Grundzügen nicht verändert. So erfolgt die Erschliessung der Einstellhalle (und damit des Grossteils des motorisierten Verkehrs) nach wie vor über die I. _____ strasse und die Einstellhallenzufahrt im Nordwesten der Parzelle Nr. J. _____. Auch die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt von Norden her über die I. _____ strasse, den Vorplatz zwischen den Häusern A und B sowie die beiden separaten Hauszugängen zum Haus B.¹⁹ Auch die grundrissinternen Änderungen, die damit einhergehenden, an den Fassaden sichtbaren Änderungen bei den Loggien und Fenstern sowie die notwendigen Änderungen bei der Kanalisation sprengen den Rahmen einer zulässigen Projektänderung nicht. So sind der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl und die Zweckbestimmung der Häuser A und B dadurch nicht verändert worden. Die Projektänderungen führen im Übrigen auch nicht dazu, dass Dritte neu oder zusätzlich betroffen sind. Ebenso wenig sind öffentliche Interessen zusätzlich betroffen. Folglich war weder eine Publikation der Projektänderungen noch eine Anhörung von Drittpersonen erforderlich.

3. Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, in der Kernzone gälten erhöhte gestalterische Anforderungen, denen das Bauvorhaben nicht entspreche. Die Fassadenflucht des S. _____ [Nachbarparzelle Nr. K. _____], das als Einfahrtstor und prägendes Gestaltungselement der neuen Zentrumsentwicklung in Rüfenacht entworfen worden sei, sei bewusst von der H. _____ strasse zurückversetzt worden, um eine harmonische Situation mit dem Strassenverlauf zu gewährleisten. Der beim Bauvorhaben vorgesehene, minimal mögliche Abstand zur H. _____ strasse zerstöre die vorgegebene Fassadenlinie des S. _____ und wirke dadurch als Fremdkörper. Es könne nicht von einer harmonischen Eingliederung in die Kernzone gesprochen werden. Die Baukörper seien auf die Höhe der projizierten Fassadenlinie des S. _____ zurückzusetzen [vgl. hierzu die Beschwerdebeilage 2]. Die Gemeinde sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Verschiebung Richtung Norden bzw. Redimensionierung der Baukörper das Bauvorhaben verunmöglichen würde. Wie aus den Konzeptstudien vom 5. Juli 2022 hervorgehe, könnten die Baukörper in ihrer Positionierung und Form angepasst werden, ohne dass das Projekt verunmöglicht und die Geschossflächen verkleinert würden.

b) Die Beschwerdegegnerin erklärt, gemäss Art. 76 Abs. 4 BR²⁰ i.V.m. Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG²¹ gelte zur H. _____ strasse ein Strassenabstand ab Fahrbahnrand von fünf Metern. Der Strassenabstand gehe dem Grenzabstand vor (vgl. Art. 12 Abs. 3 BauG) und sei eingehalten. Das Bauvorhaben halte sämtliche Anforderungen an die Qualität und Ästhetik ein. Vorliegend greife nur der allgemeine Schutz, der überall gelte und ein Beeinträchtigungsverbot enthalte, nicht aber der besondere Schutz für besonders schutzwürdige Objekte. Das Projekt sei in enger Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss der Gemeinde entwickelt worden. Die Massstäblichkeit und Volumetrie der Neubauten, die Grundrissgestaltung und auch der architektonische Ausdruck sowie die Setzung der Gebäude im Zusammenspiel mit dem neuen Zentrum seien mehrfach und intensiv mit dem Fachausschuss besprochen und optimiert worden. Das Vorhaben nehme die bestehende Umgebung gut auf und biete sich hervorragend ins Terrain ein, indem es sich dem natürlichen Terrainverlauf anpasse. Es seien zudem genügend Grünflächen geplant, die das Bild insgesamt auflockerten. Die Architekten und der Fachausschuss würden grossen Wert darauf legen, dass

¹⁹ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 13. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023) und die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025

²⁰ Baureglement der Gemeinde Worb vom 21. Oktober 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 3. Februar 2022

²¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

die neuen Gebäude zusammen mit dem S. _____ eine Einheit bildeten und eine identitätsstiftende Mitte generierten. Der Fachausschuss habe das Vorhaben positiv beurteilt. Der Beschwerdeführer gehe fehl, wenn er gestützt auf die Vorschriften des Ortsbildschutzes den zulässigen Strassenabstandsvorschriften die Anwendung versagen wolle.

c) In ihrer Stellungnahme vom 22. Februar 2024 erklärt die Gemeinde, das Bauvorhaben halte den Strassenabstand ein. Die Bauherrschaft des S. _____ habe aus Eigeninteresse einen grösseren Strassenabstand gewählt. Daraus könne nicht abgeleitet werden, dass die angrenzende Überbauung denselben Strassenabstand übernehmen müsse. Es sei korrekt, dass der Projektverfasser verschiedene Stellungen der Gebäude geprüft habe. Die nördliche Verschiebung des westlichen Gebäudes sei zugunsten eines grösseren und zusammenhängenden rückwärtigen Raumes verworfen worden.

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.²²

Das Baureglement der Gemeinde Worb vom 21. Oktober 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am 3. Februar 2022 (nachfolgend nur noch BR) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Kernzone und zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 4 Kernzone

- ¹ Die Zone umfasst Gebiete, welche sich als Geschäfts- und Einkaufsbereich an zentralen und ortsbildprägenden Lagen auszeichnen.
- ² Entlang den Hauptachsen sind in der ersten Bautiefe im Erdgeschoss mindestens auf den Hauptverkehrsachsen zugewandten Seiten Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzungen vorgeschrieben. Als Hauptverkehrsachsen gelten [...] in Rüfenacht die Alte Bernstrasse, die Dorfstrasse und die Hinterhausstrasse.
- ³ Bei der Überbauung ist der Gestaltung des Umfeldes hohe Bedeutung beizumessen.
- ⁴ Erschliessung und Parkierung sind zu optimieren, die Schaffung von Fuss- und Radwegverbindungen ist zu berücksichtigen.
- ⁵ Auf die ortsbildprägende Bebauungsstrukturen ist Rücksicht zu nehmen. Die traditionellen Strukturen, insbesondere die Gebäudestellung (in Bezug auf die Topographie und die öffentlichen Bereiche) und die Strassenraum- bzw. Platzgestaltung sind zu erhalten.
- ⁶ Bei der Überbauung sind publikumsintensive Geschäfte auf öffentliche Bereiche (Strasse, Vorplatz) auszurichten und der Vorbereich für Fussgänger attraktiv zu gestalten. Die Strassenräume und Plätze sind entsprechend den Bedürfnissen als Aufenthaltsort, als Teil des Ortsbildes und der Verkehrsteilnehmenden zu gestalten.
- ⁷ [...]
- ⁸ [...]
- ⁹ Bei Erweiterung und Ersatz von Hauptbauten in der Kernzone ist der Fachausschuss gemäss Art. 45 beizuziehen.
- ¹⁰ [...]

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

B Qualität des Bauens und Nutzens Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 39 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und als Teil des Umfeldes eine gute Gesamtwirkung ergibt.
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:
 - 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.

Art. 40 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Aussenräume sollen genügend Aufenthalts- und Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist der Gestaltung von Gärten, Vorgärten, Hausvorplätzen und Hauseingangsbereichen zu schenken. Die Bodenversiegelung von Aussenräumen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Nicht überdeckte Abstellplätze sind wenn immer möglich und sinnvoll mit einem wasserdurchlässigen, begrünten Belag zu versehen. Vorbehalten bleiben die Auflagen des Gewässerschutzes.

[...]

Art. 45 Fachausschuss

- ¹ Der Fachausschuss wird durch den Gemeinderat eingesetzt und muss mindestens drei ausgewiesene Fachleute (z.B. Architekten, Landschaftsarchitekten, Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplaner) umfassen.
- ² Der Fachausschuss formuliert insbesondere in den folgenden Fällen Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörden:
 - [...]
 - bei Bauten und Anlagen in der Kernzone
 - [...]
 - bei ästhetisch umstrittenen Bauvorhaben.

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.²³ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden²⁴.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

e) Es ist unbestritten, dass es sich beim Fachausschuss gemäss Art. 45 BR um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle zur Begutachtung von Bauvorhaben und Planungsgeschäften aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes im Sinne von Art. 99b Abs. 1 BauV²⁵ handelt. Der Fachausschuss beurteilte das Bauvorhaben im Rahmen der Voranfrage mehrmals. Aus den Protokollauszügen geht hervor, dass für den Fachausschuss der Bezug des Bauvorhabens zum neuen Dorfzentrum von Rüfenacht (S._____, Parzelle Nr. K._____) zwar wichtig war, weil er das Zentrum als ortsbildprägend erachtete.²⁶ Den Protokollauszügen lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass der Fachausschuss eine Zurückversetzung der Häuser A und B auf die gleiche Höhe wie die Fassadenflucht der Gebäude auf der Parzelle Nr. K._____ aus ästhetischen Gründen als erforderlich erachtete. Anlässlich seiner Beurteilung vom 9. Mai 2023 im Baubewilligungsverfahren empfahl er, die Baubewilligung zu erteilen.²⁷ Der Fachausschuss beanstandete somit nicht, dass die Häuser A und B auf der Südseite lediglich den minimal erforderlichen Strassenabstand von 5 m zum Fahrbahnrand der H._____strasse einhalten. Nach Eingang der Einsprachen beurteilte der Fachausschuss das Bauvorhaben am 4. Juli 2023 erneut. Der Fachausschuss nahm die Einspracherüge des Beschwerdeführers hinsichtlich der Rückversetzung der Häuser A und B auf die Fassadenflucht des S._____ zur Kenntnis.²⁸ Der Fachausschuss äusserte sich jedoch nicht dazu und empfahl, das Baugesuch zu bewilligen.²⁹

Vorliegend besteht kein Anlass, von der nachvollziehbaren und überzeugenden Beurteilung des Fachausschusses bzw. der Gemeinde abzuweichen. Die bestehenden Gebäude nördlich entlang der H._____strasse weisen sowohl in östlicher als auch in westlicher Entfernung zur Bauparzelle unterschiedliche Abstände zur Strasse hin auf (vgl. hierzu das Orthofoto im Geoportal des Kantons Bern³⁰). So befindet sich zum Beispiel das Bestandesgebäude auf der Parzelle Nr. G._____ relativ nahe bei der Strasse. Demgegenüber wurden die Gebäude auf den Parzellen Nrn. Q._____ und R._____ weiter von der Strasse abgerückt, als aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstandes notwendig wäre. Ausserdem weisen die beiden Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. K._____ (S._____) selbst unterschiedliche Abstände zur Strasse hin auf.³¹ Die Rückversetzung der Häuser A und B erscheint schon nur aus diesem Grund für das Erzielen einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 39 Abs. 1 BR nicht notwendig. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Abbildung des 3D-Modelles in der Konzeptstudie vom 5. Juli 2022.³² Hinzu kommt, dass eine Ausrichtung der Geschäftsflächen und damit auch der Aufenthaltsbereiche vor den Gebäuden zur Hauptverkehrsachse, d.h. der I._____strasse hin, im Sinne von Art. 4 Abs. 2 und 6 BR ist. Für die Einordnung in das Ortsbild der Kernzone ist entscheidend, wie die Gestaltung zur Hauptverkehrsachse hin erfolgt. Es erscheint daher sinnvoll, dass die Häuser A und B im Süden lediglich den Strassenabstand von 5 m zur H._____strasse einhalten und dafür mehr Grünflächen und Aufenthaltsbereiche im Norden zur Hauptverkehrsachse vorgesehen werden. Dadurch ordnen sich die Häuser A und B in das Ortsbild ein und mindern die Wirkung des S._____ keineswegs. So hat das S._____ selbst seine Aufenthaltsbereiche nordseitig ausgerichtet.³³ Durch die nordseitige Ausrichtung der Aufenthaltsbereiche entsteht eine einheitliche Erscheinung entlang der I._____strasse. Die Sicht von der Hauptverkehrsachse (I._____strasse) aus auf das S._____ (d.h. die nordseitige Ansicht) ist vorliegend entscheidend und wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Folglich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben als Fremdkörper in der Kernzone wirken soll.

²⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁶ Vgl. z.B. pag. 23 der Vorakten

²⁷ Vgl. pag. 23c der Vorakten

²⁸ Vgl. pag. 24d der Vorakten

²⁹ Vgl. pag. 24e der Vorakten

³⁰ Abrufbar unter www.agi.dij.be.ch

³¹ Vgl. z.B. die Fotos auf pag. 87 und 90 der Vorakten

³² Vgl. pag. 90 der Vorakten

³³ Vgl. die Fotos auf pag. 87 der Vorakten

Wie die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zutreffend erwogen hat, ist der Nachweis einer guten Ortsverträglichkeit und guten Einbindung ins Quartier erbracht und damit ein Zurückversetzen der Häuser A und B auf die Höhe der Fassadenflucht der Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. K. _____ nicht notwendig. Dementsprechend muss auch nicht auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers in Zusammenhang mit der Verschiebung der Häuser A und B sowie der Konzeptstudie vom 5. Juli 2022 eingegangen werden.

f) Der Fachausschuss beurteilte im Beschwerdeverfahren die erste Projektänderung vom 14. Oktober 2024 am 3. Dezember 2024 und kam zum Schluss, der Strassenabstand sei unverändert geblieben. Durch die innere Neuorganisation hätten die Fenstereinteilungen und die Loggien angepasst werden müssen. Die Gesamterscheinung gegen Süden (Kantonsstrasse) sei aber sehr ähnlich geblieben. Die Nordfassade des Hauses B weise deutlich mehr Fenster auf. Der Gebäudecharakter sei aber erhalten geblieben. Die Ost- und Westfassaden seien auch verändert worden, die Gesamterscheinung sei aber sehr ähnlich geblieben. Die nordöstliche Umgebung des Hauses A und der Zwischenraum (6.00 m) beider Gebäude sei weitestgehend mit einem Plattenbelag geplant. Diese Fläche sei zugunsten von mehr Ruderal- und Wiesenfläche zu verkleinern. Die drei Hochstammbäume entlang der I. _____ strasse müssten einen Strassenabstand von mindestens 3.00 m einhalten. Sie seien zu verschieben oder durch andere Bäume zu ersetzen. Die Hochstammbäume zur Nachbarparzelle Nr. K. _____ hielten die Abstände gemäss Art. 79i EG ZGB³⁴ nicht ein. Die Bäume seien durch einheimische Arten zu ersetzen, welche einen kleineren Abstand benötigten oder es sei die schriftliche Zustimmung für ein Näherpflanzrecht bei der Grundeigentümerschaft einzuholen. Das Projekt habe eine gute Entwicklung genommen. Der Fachausschuss begrüsse, dass die Parkplätze verschoben worden seien. Die Bemusterung sei rechtzeitig zuhanden der Bauverwaltung vorzulegen. Die Ausführungspläne und Materialisierung seien von der Bauverwaltung zu überprüfen und zu begleiten. Der Fachausschuss unterstütze die Erteilung der Baubewilligung. Er empfehle dem Planerteam, den Anteil der Versiegelung im Bereich der nordöstlichen Ecke der Punktbaute sowie bei den Veloabstellplätzen in der Weiterbearbeitung zu reduzieren, und die Details zur Materialisierung zu gegebener Zeit dem Fachausschuss nochmals vorzulegen.

In ihrer Stellungnahme vom 6. Dezember 2024 wiederholt die Gemeinde im Wesentlichen die Beurteilung des Fachausschusses vom 3. Dezember 2024 und beantragt, die Projektänderung sei unter folgenden Auflagen zu bewilligen:

- Die nordöstliche Fläche des Hauses A und der Zwischenraum (6.00 m) der Häuser A und B ist nutzungsbedingt auf ein Minimum zugunsten von mehr Ruderal- und Wiesenfläche zu beschränken. Die Aufenthalts- und Spielfläche ist attraktiver zu gestalten, so dass diese auch als Begegnungsort der Bewohnerinnen der Familienwohnungen genutzt wird.
- Die drei Hochstammbäume entlang der I. _____ strasse müssen einen Strassenabstand von mindestens 3.00 m einhalten. Sie sind zu verschieben oder durch andere einheimische Bäume zu ersetzen.
- Die Hochstammbäume zur Nachbarparzelle der Beschwerdeführer müssen die Abstände gemäss Art. 79i EG ZGB einhalten. Die Bäume sind durch einheimische Arten zu ersetzen, welche einen kleineren Abstand benötigen oder es ist die schriftliche Zustimmung für ein Näherpflanzrecht bei den Grundeigentümern der Nachbarparzelle einzuholen.
- Für die Artenauswahl der Bepflanzung ist mit der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Vor der Ausführung ist ein aktualisierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan der Gemeinde zur Genehmigung zuzustellen.
- Vor Baubeginn sind die Details zur Materialisierung dem Fachausschuss nochmals vorzulegen.

³⁴ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

Mit Eingabe vom 7. Juli 2025 nahm die Gemeinde zudem Stellung zur Projektänderung vom 11. Juni 2025 und erklärte, die Anpassungen an der Südfassade bei den Loggien im Erdgeschoss des Hauses B seien von aussen kaum erkennbar. Das Wegfallen der offenen Fugen bei den Brüstungen und der Einbau der schallabsorbierenden Verkleidung in den drei Loggien könne ästhetisch vernachlässigt werden. Die Projektänderung sei zu bewilligen.

Der Beschwerdeführer hat sich zu den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren im Hinblick auf die Ästhetik nicht geäussert.

g) Die Beurteilung des Fachausschusses vom 3. Dezember 2024 ist grundsätzlich überzeugend und nachvollziehbar. Die weiteren Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vom 4. März 2025 und vom 11. Juni 2025 hatten, wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 7. Juli 2025 zutreffend ausführt, im Vergleich zur ersten Projektänderung vom 14. Oktober 2024 ästhetisch kaum Änderungen zur Folge. Insbesondere blieb die hier umstrittene Setzung der Gebäude unverändert. Eine weitere Beurteilung durch den Fachausschuss war somit nicht erforderlich. Die vom Fachausschuss und der Gemeinde in Bezug auf die Projektänderung vom 14. Oktober 2024 beantragte Auflage, eine nutzungsbedingte Beschränkung des Zwischenraums zwischen den Häusern A und B zugunsten von mehr Ruderal- und Wiesenfläche sowie eine attraktivere Gestaltung der Aufenthalts- und Spielfläche vorzusehen, ist mittlerweile obsolet. Die Beschwerdegegnerin hat mit der Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 im Vergleich zur Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024 die Versiegelung des Zwischenraums zwischen den Häusern A und B verkleinert und den Grünstreifen zwischen den Veloabstellplätzen und dem Haus B vergrössert. Zudem hat die Beschwerdegegnerin östlich der Einstellhalleneinfahrt bzw. vor dem Haus A eine grössere Begrünung mit Sitzbank vorgesehen. Auch nördlich des Hauses B hat die Beschwerdegegnerin die Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit Sitzbänken attraktiver gestaltet. Mit der Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 hat die Beschwerdegegnerin im Vergleich zur Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024 zudem auf die Hochstammbäume entlang der Grenze zur Parzelle Nr. K. _____ verzichtet und sieht stattdessen Sträucher vor. Bereits aus diesem Grund erübrigt sich diesbezüglich eine Auflage. Hinzu kommt, dass die Verschiebung der Hochstammbäume entlang der Grenze zur Parzelle Nr. K. _____ eine zivilrechtliche Angelegenheit wäre, die nicht im Baubeschwerdeverfahren zu klären ist. Hingegen nach wie vor vorzusehen sind die folgenden Auflagen:

- Die drei Hochstammbäume entlang der L. _____ strasse müssen einen Strassenabstand von mindestens 3.00 m einhalten. Sie sind zu verschieben oder durch andere einheimische Bäume zu ersetzen.
- Für die Artenauswahl der Bepflanzung ist mit der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Vor der Ausführung ist ein aktualisierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan der Gemeinde zur Genehmigung zuzustellen.
- Vor Baubeginn sind die Details zur Materialisierung dem Fachausschuss nochmals vorzulegen.

Gemäss Art. 57 Abs. 1 Bst. a SV³⁵ gilt für hochstämmige Bäume, ab Mitte der Pflanzstelle gemessen, entlang von Strassen im Siedlungsgebiet ein Strassenabstand von 3 m ab Fahrbahnrand bzw. 1.5 m ab Gehweghinterkante. Zudem sind gemäss Art. 40 Abs. 2 BR möglichst einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Gebietsfremde und schädliche Pflanzen sind nicht zulässig (vgl. Art. 63 BR). Die Beschwerdegegnerin sieht drei Hochstammbäume nördlich des Hauses B innerhalb des Strassenabstandes vor. Der Hochstammbaum neben der Einstellhalleneinfahrt nördlich des Hauses A sowie der Hochstammbaum westlich der Besucherparkplätze halten demgegenüber den Strassenabstand ein (vgl. die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025). Aus der Umgebungsgestaltung geht nicht hervor, welche Baum-, Strauch-

³⁵ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

und Heckenarten gepflanzt werden sollen. Die Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung erweisen sich mit Blick auf das soeben Gesagte als geeignet und erforderlich. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass sie der Beschwerdegegnerin auch ohne Weiteres zumutbar sind, da sich diese nicht dazu geäußert hat. Ferner wurde die Farbgebung und Materialisierung im Grundsatz bereits im Baubewilligungsverfahren festgelegt. So wurde z.B. für die Holzverkleidungen der Fassaden eine Kantholzschalung in der Farbe «hell, Grau-Blau/Grün» festgelegt (vgl. hierzu das Material- und Farbkonzept auf pag. 80 der Vorakten und die entsprechenden Auflagen im Dispositiv des angefochtenen Gesamtentscheids). Dementsprechend erweist sich die Auflage, wonach dem Fachausschuss vor Baubeginn die Details zur Materialisierung nochmals vorzulegen sind (so z.B. welcher exakte, helle grau-blau/grüne Farbton für die Kantholzverschalung gewählt wird), ohne Weiteres als zulässig. Insgesamt erweist sich das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht mit den genannten Auflagen als bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben konnte in ästhetischer Hinsicht aufgrund der vorhandenen Akten beurteilt werden. Von einem Augenschein sind keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird folglich abgewiesen.

4. Lärmschutz

a) Die Bauparzellen befinden sich in der Kernzone, wo die Vorschriften der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gelten (Art. 4 Abs. 10 BR). Die Bauparzellen sind unbestrittenermassen lärmbelastet. Eine Lärmquelle ist unter anderem die H. _____ strasse (Kantonsstrasse), die südlich entlang der Bauparzellen verläuft. Wie der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde zutreffend bemerkt, sind bezüglich des Strassenlärms die Immissionsgrenzwerte und nicht die Planungswerte massgebend. Die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm in der ES III betragen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (Anhang 3 Ziff. 2 LSV³⁶). Eine weitere Lärmquelle befindet sich im Osten der Parzelle Nr. K. _____ im Aussenbereich der Anlieferung des dort befindlichen Detailhandelsgeschäftes (T. _____). Diesbezüglich sind die Immissionsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm von 65 dB(A) am Tag und von 55 dB(A) in der Nacht massgebend (Anhang 6 Ziff. 2 LSV; vgl. zum Ganzen auch Ziff. 1.1 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023³⁷).

Die Beschwerdegegnerin liess im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten durch die O. _____ AG erstellen. Das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 kam zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm der H. _____ strasse an den Südfassaden der Häuser A und B nicht überall eingehalten werden könnten bzw. nur mit zusätzlichen Massnahmen eingehalten werden könnten (vgl. Ziff. 3.4 und 4.1 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023). Hinsichtlich des Lärms aus den Anlieferungen des Detailhandelsgeschäftes im Osten der Parzelle Nr. K. _____ kam die O. _____ AG zum Schluss, die Immissionsgrenzwerte seien tagsüber eingehalten (vgl. Ziff. 3.5.2 und 4.3.2 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023).

Das TBA, Oberingenieurkreis II (OIK II), hielt in seinem Amtsbericht Strassenlärm vom 22. Mai 2023 fest, es sei ein Ausnahmegesuch nach Art. 31 Abs. 2 LSV einzureichen. Die Beschwerdegegnerin stellte daraufhin am 27. Juli 2023 ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.³⁸ In seinem Amtsbericht vom 17. August 2023 erachtete das TBA OIK II die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV als erfüllt.³⁹ Die Gemeinde er-

³⁶ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

³⁷ Vgl. die Beilage zum Schreiben der Gemeinde vom 8. Mai 2024

³⁸ Vgl. pag. 49 der Vorakten

³⁹ Vgl. pag. 38 der Vorakten

teilte mit dem angefochtenen Gesamtentscheid die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (vgl. Dispositiv-Ziff. D.3 letztes Lemma). Der Beschwerdeführer brachte dagegen vor, die Gemeinde habe die Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu Unrecht erteilt.

b) Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. Oktober 2024 eine Projektänderung sowie ein angepasstes Lärmgutachten der O. _____ AG vom 30. September 2024 ein. Dazu erklärt die Beschwerdegegnerin in ihrem Schreiben vom 14. Oktober 2024, sie habe die Grundrisse so optimiert, dass das Bauvorhaben ohne Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV auskomme. Alle Individualzimmer befänden sich neu auf der lärmabgewandten Seite. Anstelle der Atelierwohnung im östlichen Erdgeschoss des Hauses B befände sich neu «Dienstleistung/Gewerbe/Verkaufsflächen». Die Wohnräume der südorientierten Wohnungen der Häuser A und B würden alle über die Fenster im Bereich der Loggien gelüftet. Beim Haus B seien die Treppenhäuser neu an der lärmexponierten Südseite angeordnet; gleichwohl blieben die Hauszugänge und die Adressierung auf der Nordseite bestehen. Gemäss Lärmgutachten der O. _____ AG vom 30. September 2024 seien an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte neu eingehalten. Mit Projektänderung vom 4. März 2025 nahm die Beschwerdegegnerin weitere gebäudeinterne Grundrissänderungen vor. Sie verzichtete im Erdgeschoss und in den Obergeschossen beim Haus A auf die 4.5-Zimmerwohnungen und plante stattdessen kleinere Wohnungen und weitere Loggien an der Nordfassade. Zudem reichte die Beschwerdegegnerin am 11. Juni 2025 eine Projektänderung ein, mit der sie die Abgrenzung der Küchen gegenüber den Ess- und Wohnbereichen sowie die baulichen Massnahmen bei den Loggien konkretisierte.

Der Beschwerdeführer macht in seinen Schlussbemerkungen vom 26. Juni 2025 geltend, auch die Projektänderung sei nicht bewilligungsfähig. Es würden klare Nachweise fehlen, wie der Lärmschutz sichergestellt werde. Die baulichen Massnahmen (Schallschutzfenster bei lärmempfindlichen Räumen, Anpassungen an den Loggien) würden nicht ausreichen, um die Lärmgrenzwerte am Ohr der Bewohner einzuhalten und einen lärmarmen Aussenbereich (z.B. Balkon, Sitzplatz) gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 139 II 185) sicherzustellen. Es sei nicht ersichtlich, warum das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 30. September 2024 vom Lärmgutachten der O. _____ AG vom 27. Mai 2019 betreffend das S. _____ auf der Nachbarparzelle Nr. K. _____ dermassen abweiche. Die Häuser A und B müssten für die Einhaltung der Lärmvorschriften mehrere Meter von der H. _____ strasse zurückversetzt werden. Das Bauge such sei zu sistieren oder abzulehnen, solange die Lärmschutzvorgaben nicht eingehalten würden. Es sei ein unabhängiges Lärmgutachten anzuordnen, das nachvollziehbar darlege, warum die Lärmgutachten betreffend die Bauparzelle dermassen vom Lärmgutachten betreffend die Nachbarparzelle Nr. K. _____ abweichen würden. Zudem sei eine Prüfung durch die zuständige Fachstelle für Umweltschutz gemäss Art. 42 Abs. 2 BauG und eine Interessenabwägung vorzunehmen.

c) Gemäss Art. 1 Abs. 1 USG⁴⁰ sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen geschützt werden. Als Einwirkungen gilt unter anderem Lärm (vgl. Art. 7 Abs. 1 USG). Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 Abs. 1 USG). Die Immissionsgrenzwerte für Lärm sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (vgl. Art. 15 USG). Art. 21 USG regelt den Schallschutz bei neuen Gebäuden. Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm vorsehen (vgl. Art. 21 Abs. 1 USG). Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz (Art. 21 Abs. 2 USG). Art. 22 USG regelt sodann die Baubewilligungen in lärmbelasteten

⁴⁰ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

Gebieten. Gemäss Art. 22 Abs. 1 USG werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 USG nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 Abs. 2 USG). Art. 31 LSV konkretisiert das Erteilen der Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten. Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Art. 31 Abs. 1 Bst. a LSV) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31 Abs. 1 Bst. b LSV). Lärmempfindliche Räume sind Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume (Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV). Als Küchen ohne Wohnanteil gelten Küchen mit einer Fläche von weniger als 10 m².⁴¹ Ebenfalls lärmempfindlich sind Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV). Bei Räumen in Betrieben gemäss Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (vgl. Art. 42 Abs. 1 LSV). Der Betriebsbonus gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV wird nur dann gewährt, wenn sich der lärmempfindliche Raum in einem klar für ausschliesslich gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebäudeteil befindet.⁴² Die Lärmimmissionen werden als Beurteilungspegel L_r oder als Maximalpegel L_{max} anhand von Berechnungen oder Messungen ermittelt (Art. 38 Abs. 1 LSV). Bei Gebäuden werden die Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt (vgl. Art. 39 Abs. 1 LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

d) In ihrem Lärmgutachten vom 5. April 2023 stützte sich die O. _____ AG auf die Verkehrszahlen des TBA OIK II für die H. _____ strasse aus dem Jahr 2017 und rechnete diese mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1% aufs Jahr 2023 hoch. Die O. _____ AG ging – je nach Fahrbahnbelag – von einem Emissionspegel am Tag zwischen 80.6 und 81.2 dB(A) und in der Nacht zwischen 71.4 und 72.1 dB(A) aus (vgl. Ziff. 2.3.2 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023). Anschliessend ermittelte die O. _____ AG die Lärmbelastung anhand dieser Emissionspegel rechnerisch mit CadnaA (Version 2022 MR 2) unter Anwendung des Berechnungsalgorithmus sonROAD18 (2021) für Strassenlärm (vgl. Ziff. 3.1 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023). Entlang der Südfassaden ermittelte sie beim Haus A einen Beurteilungspegel am Tag von 67 dB(A) und beim Haus B zwischen 67 und 68 dB(A). Zudem ermittelte sie beim Haus A einen Beurteilungspegel in der Nacht von 58 dB(A) und beim Haus B zwischen 58 und 59 dB(A). Da die Immissionsgrenzwerte an den Südfassaden somit nicht überall eingehalten werden können, nahm die O. _____ AG eine nähere Beurteilung mittels fenster-genauen Immissionspunkten vor. Beurteilt wurden nur die hinter den Loggien liegenden Fenster, da sämtliche anderen Fenster an den Südfassaden ohne Öffnungsmechanismus oder Vorrichtungen für Scharniere fest mit der Fassade verbunden werden sollten. Die O. _____ AG ging von folgender Schallpegelreduktion aufgrund der Loggien («Loggiawirkung») aus:

⁴¹ Vgl. S. 30 f. des Leitfadens Strassenlärm des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) und des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) vom Dezember 2006 (abrufbar unter www.bafu.admin.ch [Rubriken Themen < Lärm < Rechtsetzung und Vollzug < Vollzugshilfen])

⁴² Vgl. die entsprechenden Ausführungen zu den Betriebsräumen unter www.bauen-im-laerm.ch (Rubriken Bauvorhaben < Belastungsgrenzwerte); vgl. auch S. 31 des Leitfadens Strassenlärm des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) und des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) vom Dezember 2006 (abrufbar unter www.bafu.admin.ch [Rubriken Themen < Lärm < Rechtsetzung und Vollzug < Vollzugshilfen])

- Erdgeschoss 3.5 dB(A)
- 1. Obergeschoss 5.5 dB(A)
- 2. Obergeschoss 6 dB(A)
- 3. Obergeschoss 6 dB(A)

Gemäss Ziff. 3.4 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023 haben die Loggien die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- Die Brüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1.2 m vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas).
- Fugen zwischen Einzelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchstens 3 mm zulässig.
- Die Balkonuntersichten und Loggiadecken werden schallabsorbierend ausgekleidet (Schallabsorption $DL_{\alpha_{NRD}} \geq 4$ dB gemäss EN 1793-1:2017 beziehungsweise mindestens Schallabsorptionsklasse C nach EN ISO 11654:1997).

Aufgrund der Loggiawirkung kam die O. _____ AG zum Schluss, dass sich die Beurteilungspegel tagsüber auf zwischen 56.6 dB(A) und 64.8 dB(A) und die Beurteilungspegel nachts auf zwischen 47.7 dB(A) und 55.2 dB(A) belaufen und die Immissionsgrenzwerte bei den hinter den Loggien liegenden Fenstern damit eingehalten werden können.

Hinsichtlich der Anlieferung des Detailhandelsgeschäftes auf der Parzelle Nr. K. _____ stützte sich die O. _____ AG auf eine E-Mail der Logistik dieses Detailhandelsgeschäftes vom 5. Dezember 2022. Gemäss dieser E-Mail erfolgen die Anlieferungen jeweils ab 07:00 Uhr. In der Regel komme es zu maximal drei Anlieferungen pro Tag mit einem grossen LKW mit Kühlaggregat und der Umschlag dauere je maximal 30 Minuten bei ausgeschaltetem Kühlaggregat (vgl. Ziff. 2.4.2 sowie Anhang B des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023). Anhand dieser Angaben ging die O. _____ AG davon aus, dass sich die Beurteilungspegel tagsüber bei den Häusern A und B auf zwischen 24 bis 64 dB(A) belaufen (vgl. Ziff. 3.5.2 des Lärmgutachtens der O. _____ AG vom 5. April 2023).

e) In ihrem Lärmgutachten vom 9. Oktober 2024 stützte sich die O. _____ AG wiederum auf die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2017 und rechnete diese auf das Jahr 2024 auf. Je nach Fahrbahnbelag belaufen sich die Beurteilungspegel am Tag auf zwischen 80.6 und 81.3 dB(A) und in der Nacht auf zwischen 71.6 und 72.2 dB(A). Die O. _____ AG erklärte, es gälten demzufolge weiterhin die im Lärmgutachten vom 5. April 2023 aufgeführten Beurteilungspegel, sofern sie auf die angepassten Grundrisse übertragbar seien. Weiter blieben die Wirkungen der Loggias bei den Südfassaden mit denselben Voraussetzungen trotz geringfügig angepassten Dimensionen identisch zum Lärmgutachten vom 5. April 2023. Die Immissionsgrenzwerte könnten neu an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. Es seien zudem mindestens die folgenden, erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle (D_e) nach Norm SIA 181, Ausgabe 2020, zu erfüllen:

- Haus A: D_e von 37 dB(A)
- Haus B: D_e von 38 dB(A)
- Die Schalldämmwerte für die Fenster an der Südfassade sind entsprechend zu dimensionieren.

f) Die Fachstelle Lärmschutz des TBA beurteilte die Projektänderungen vom 14. Oktober 2024 und vom 4. März 2025 mit Stellungnahme vom 19. Mai 2025. Da die Lage der Baukörper und die

Abstände zur Kantonsstrasse unverändert geblieben seien, könne bezüglich Lärmbelastungen und Wirkungen der Massnahmen auf die Aussagen im Lärmgutachten vom 5. April 2023 der O. _____ AG abgestützt werden. Weiter erklärte die Fachstelle Lärmschutz Folgendes:

Lärmempfindliche Räume

In der vorliegenden Projektvariante sind strassenseitig Küchen mit einer Grösse von maximal 10 m² angesiedelt. Gemäss Leitfaden Strassenlärm des BAFU und des ASTRA gelten diese als lärmunempfindlich. Damit müssten an den Fenstern dieser Küchen die Anforderungen von Art. 31 LSV nicht eingehalten werden. Grundvoraussetzung dafür ist aber, dass diese baulich klar von den lärmempfindlichen Räumen abgegrenzt sind. Dies ist beim vorliegenden Bauvorhaben nicht der Fall (offene Durchreiche) oder nicht klar ersichtlich (undefinierte dünne Linie). Damit ein Raum als lärmunempfindlich eingestuft werden kann, muss dieser baulich und akustisch klar von lärmempfindlichen Räumen abgetrennt sein. Dies muss auch in den Plänen ersichtlich sein.

Loggias

Einzelne Wohnräume sollen mit Loggias geschützt werden. Im Erdgeschoss sind die Wirkungen der Loggias mit 3.5 dB im Erdgeschoss ziemlich hoch. Im Erdgeschoss kann durch Loggias normalerweise keine genügende Abschirmung des Strassenlärms erreicht werden (fehlende Hinderniswirkung). Um eine Wirkung von 3.5 dBA (wie im Lärmgutachten verlangt) gewährleisten zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Die Oberkante der Brüstung muss mindestens 3 m über dem Strassenniveau liegen.
- Kann dies nicht gewährleistet werden, muss die Loggia-Öffnung mindestens halbseitig verglast werden (auf der Seite der offenen Fenster).
- Die Brüstungen und Verglasungen müssen vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas). Fugen zwischen Einzelelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden.
- Die Loggiadecken müssen schallabsorbierend ausgekleidet werden (Schallabsorption $DL_{\alpha}NRD \geq 4dB$ gemäss EN 1793-1:2017 beziehungsweise mindestens Schallabsorptionsklasse C nach EN ISO 11654:1997).
- Die getroffenen Massnahmen müssen in den Bauplänen ersichtlich sein.

g) Die Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 und vom 9. Oktober 2024 sind hinsichtlich des Strassenlärms plausibel und nachvollziehbar. Der Strassenlärm wurde anhand der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2017 hochgerechnet. Die Beurteilungspegel wurden gemäss dem aktuellen Stand der Technik ermittelt. So ist gemäss der Vollzugshilfe 3.31 «Fragen und Antworten zum Modell sonROAD18» vom 15. Dezember 2022 der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute cercle bruit⁴³ für die Beurteilung des Strassenlärms seit 1. Juli 2023 sonROAD18 zu verwenden. Insbesondere hat denn auch die Fachstelle Lärmschutz des TBA in ihrer Stellungnahme vom 19. Mai 2025 die Ermittlung der Beurteilungspegel nicht beanstandet. Soweit der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen, der Strassenlärm werde aufgrund der Position der Häuser A und B reflektiert und mehrfach zwischen den Häusern A und B transportiert, eine falsche Ermittlung des Beurteilungspegels rügt, ist dieses somit unbegründet. Im Übrigen kann er auch aus seinem Vorbringen, die Lärmgutachten betreffend das hier umstrittene Bauvorhaben würden vom Lärmgutachten der O. _____ AG vom 27. Mai 2019 betreffend das S. _____ auf der Nachbarparzelle Nr. K. _____ abweichen, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 27. Mai 2019⁴⁴ betrifft die Nachbarparzelle Nr. K. _____, die hinsicht-

⁴³ Abrufbar unter www.cerclebruit.ch (Rubriken Vollzugsordner < 3 Strassenlärm)

⁴⁴ In der Beilage zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 26. Juni 2025; vgl. auch das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 9. April 2021¹⁸ betreffend das S. _____ (in der Beilage zum Schreiben der Gemeinde vom 8. Mai 2024)

lich des Strassenlärms nicht nur im Einflussbereich der H. _____ strasse, sondern auch der M. _____ strasse liegt. Es ist weiter davon auszugehen, dass sich die Anordnung der Grundrisse der Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. K. _____ und damit auch der lärmempfindlichen Räume im Vergleich zum hier umstrittenen Bauvorhaben unterscheidet. Zudem wurde der Strassenlärm im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens betreffend die Parzelle Nr. K. _____ noch nicht anhand des Modells sonROAD18 berechnet. Von einem unabhängigen Lärmgutachten, das darlegt, warum die Lärmgutachten betreffend die Bauparzelle vom Lärmgutachten betreffend die Nachbarparzelle Nr. K. _____ abweichen, wären folglich keine neuen bzw. keine hier wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird daher abgewiesen. Für die Beurteilungspegel kann daher grundsätzlich auf die Lärmgutachten der O. _____ AG abgestellt werden.

Mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdegegnerin im südlichen Erdgeschoss des Hauses A anstelle von Wohnungen neu nur noch eine grössere Gewerbefläche vorgesehen. Im östlichen Erdgeschoss des Hauses B hat sie anstelle der Atelierwohnung neu nur noch Büroräumlichkeiten geplant. Es handelt sich hierbei zwar um lärmempfindliche Räume (vgl. Art. 2 Abs. 6 Bst. b LSV). Die Räume befinden sich jedoch in der ES III und sind gemäss dem Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 klar ausschliesslich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Gemäss Art. 42 LSV greift deshalb ein um 5 dB(A) höherer Immissionsgrenzwert, d.h. von 70 dB(A) am Tag und von 60 dB(A) in der Nacht. Gemäss Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 beläuft sich der Beurteilungspegel an den entsprechenden Bereichen der Südfassaden am Tag auf 67 dB(A) (Haus A) bzw. 68 dB(A) (Haus B) und in der Nacht auf 58 dB(A) (Haus A) bzw. 59 dB(A) (Haus B). Damit sind – wie das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024 zutreffend festhält – die Immissionsgrenzwerte bei den (lärmempfindlichen) Büro- und Gewerbeflächen an den Südfassaden ohne Weiteres eingehalten. Eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV erübrigt sich in diesem Zusammenhang.

Weiter hat die Beschwerdegegnerin mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren die Grundrisse der Wohnungen dahingehend verändert, dass sich an den Südfassaden nur noch die Küchen bzw. deren Fenster befinden und sämtlichen befensterten Abschnitten der Ess- und Wohnbereiche Loggien vorgelagert sind. Die Küchen an den Südfassaden der Häuser A und B sind weniger oder genau 10 m² gross. Beim Haus A werden die Küchen gemäss der letzten Projektänderung vom 11. Juni 2025 – wie von der Fachstelle Lärmschutz des TBA in seiner Stellungnahme vom 19. Mai 2025 gefordert – von den Ess- und Wohnbereichen mit raumhohen Innenverglasungen baulich abgetrennt (vgl. Grundrisse Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025). Gemäss Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 11. Juni 2025 werden die Küchen beim Haus B räumlich durch eine Schiebetüre von den Ess- und Wohnbereichen getrennt. Bei den Wohneinheiten HB-0-1, HB-0-2, HB-0-3, HB-1-1, HB-1-2, HB-1-3, HB-(2-3)-1, HB-(2-3)-2 und HB-(2-3)-3 geht dies ohne Weiteres aus den Grundrissen vom 5. Juni 2025 hervor. Die Wohneinheiten HB-1-4 und HB-(2-3)-4 weisen im Vergleich zu den von der Fachstelle Lärmschutz des TBA bemängelten Grundrissen vom 28. Februar 2025 zwar nach wie vor eine undefinierte dünne Linie zwischen den Küchen und den Ess- und Wohnbereichen auf. Aus der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 11. Juni 2025 geht aber hervor, dass sie sämtliche Küchen beim Haus B mit einer Schiebetüre von den Ess- und Wohnbereichen abgrenzen wollte. Die entsprechende Anpassung auf den Grundrissplänen ging bei den Wohneinheiten HB-1-4 und HB-(2-3)-4 wohl vergessen. Der angefochtene Gesamtentscheid wird deshalb mit einer Auflage ergänzt, wonach bei den Wohneinheiten HB-1-4 und HB-(2-3)-4 die Küchen mit einer Schiebetür oder einer raumhohen Innenverglasung von den Wohn- und Essbereichen baulich und akustisch abzutrennen sind. Sämtliche Küchen an den Südfassaden der Häuser A und B gelten damit nicht als lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV. Wie das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024 zutreffend festhält, müssen die Immissionsgrenzwerte bei den Fenstern

der Küchen an den Südfassaden nicht eingehalten werden (vgl. Art. 39 Abs. 1 LSV). Auch bezüglich der Küchen an den Südfassaden ist keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV erforderlich.

Zu prüfen bleibt, ob die Immissionsgrenzwerte in der Mitte der offenen Fenster bei den lärmempfindlichen Ess- und Wohnbereichen aufgrund der vorgelagerten Loggien eingehalten werden können. Die Loggien im Erdgeschoss des Hauses B sollen gemäss den Ansichten Süd und Nord vom 5. Juni 2025 halbseitig (auf der Seite des dahinterliegenden, öffenbaren Fensters des Ess- und Wohnbereiches) verglast werden. Zudem sind geschlossene Brüstungen (ohne offene Fugen) und eine schallabsorbierende Verkleidung der Decken mit dem Wert $\alpha \geq 4$ dB der Loggien im Erdgeschoss des Hauses B vorgesehen (vgl. Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025). Damit sind die von der Fachstelle Lärmschutz des TBA in ihrer Stellungnahme vom 19. Mai 2025 schlüssig dargelegten Voraussetzungen für die Loggiawirkung erfüllt, womit bei den Loggien im Erdgeschoss des Hauses B von einer schallreduzierenden Wirkung von 3.5 dB(A) ausgegangen werden kann. Die Fachstelle Lärmschutz des TBA hat mit Stellungnahme vom 19. Mai 2025 die in den Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 und vom 9. Oktober 2024 angewandte Loggiawirkung in den Obergeschossen im Übrigen nicht beanstandet. Nach dem Gesagten kann deshalb auf die «Beurteilungspegel mit Loggia» im Lärmgutachten vom 5. April 2023 abgestellt werden. Gemäss Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 beläuft sich der Beurteilungspegel mit Loggia beim Haus A am Tag auf maximal 63.4 dB(A) und in der Nacht auf maximal 54.4 dB(A). Beim Haus B beläuft sich der Beurteilungspegel mit Loggia am Tag auf maximal 64.8 dB(A) und in der Nacht auf maximal 55.2 dB(A). Somit sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei den lärmempfindlichen Ess- und Wohnbereichen an der Südfassade eingehalten. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV ist nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen unklar, was der Beschwerdeführer mit seinem Antrag auf Prüfung durch die zuständige Fachstelle für Umweltschutz gemäss Art. 42 Abs. 2 BauG zu seinen Gunsten ableiten möchte. Einerseits regelt Art. 42 Abs. 2 BauG die Geltung der Baubewilligung und ist vorliegend nicht einschlägig. Andererseits wurde im Beschwerdeverfahren eine Stellungnahme bei der zuständigen Fachstelle Lärmschutz des TBA eingeholt (vgl. hierzu Art. 3 Abs. 2 Bst. a KLSV⁴⁵).

Ferner kann dem Beschwerdeführer auch nicht gefolgt werden, wenn er vorbringt, es müsse ein lärmarmen Aussenbereich (z.B. Balkon, Sitzplatz) gemäss BGE 139 II 185 sichergestellt werden. BGE 139 II 185 betrifft keine lärmschutzrechtlichen Fragen und ist vorliegend nicht einschlägig. Wie bereits erwähnt, werden Lärmimmissionen gemäss Art. 39 Abs. 1 LSV in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt. Lärmempfindliche Räume sind Räume in Wohnungen (vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV). Bei einer Loggia handelt es sich nicht um einen (abgeschlossenen) Raum in einer Wohnung. Die Immissionsgrenzwerte müssen dort folglich nicht eingehalten werden.

Schliesslich sind die Lärmgutachten auch hinsichtlich der Ermittlung des Gewerbelärms aufgrund der Anlieferung des Detailhandelsgeschäftes auf der Parzelle Nr. K. _____ nicht zu beanstanden. Die Rüge des Beschwerdeführers, das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 sei fehlerhaft, da es davon ausgehe, dass die Kühlaggregate während des Warenumschlages ausgeschaltet seien, ist unbegründet. Das Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023 stützt sich auf die Auskunft des Leiters Disposition Transport des Detailhandelsgeschäftes vom 5. Dezember 2022 (Anhang B zum Lärmgutachten der O. _____ AG vom 5. April 2023). Der Leiter Disposition Transport erklärt, die Anlieferungen fänden von Montag bis Samstag ab 07:00 Uhr statt und die Kühlaggregate seien während des Umschlages ausgeschaltet. Die O. _____ AG durfte gestützt darauf davon ausgehen, dass die Kühlaggregate während des Warenumschlages grundsätzlich ausgeschaltet sind. Der Beweisantrag des Beschwerdeführers, das fehlerhafte

⁴⁵ Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14. Oktober 2009 (KLSV; BSG 824.761)

Lärmgutachten sei zu korrigieren, wird dementsprechend abgewiesen. Davon wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

h) Zusammengefasst sind sämtliche Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die vom Beschwerdeführer geforderte Zurückversetzung der Häuser A und B in nördlicher Richtung ist aus Gründen des Lärmschutzes nicht erforderlich. Das Bauvorhaben erfordert keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (mehr). Dementsprechend erübrigt sich die vom Beschwerdeführer geforderte Interessenabwägung (das gilt insbesondere auch, soweit er sich auf den hier ohnehin nicht einschlägigen Art. 26 BauG bezieht). Dispositiv-Ziff. D.3 letztes Lemma des angefochtenen Gesamtentscheids (Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV) wird mit Blick auf das Gesagte von Amtes wegen aufgehoben.

5. Besucherparkplätze

a) Ursprünglich plante die Beschwerdegegnerin drei Besucherparkplätze entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. J. _____. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen hätte über die Nachbarparzelle Nr. K. _____ (im Stockwerkeigentum diverser Drittpersonen sowie des Beschwerdeführers) erfolgen sollen.⁴⁶ Der Beschwerdeführer rügte diesbezüglich unter anderem, es bestehe keine Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. K. _____ und auch kein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht. Die Besucherparkplätze seien deshalb zu versetzen. Mit Projektänderung vom 14. Oktober 2024 verschob die Beschwerdegegnerin die drei Besucherparkplätze in den Osten der Parzelle Nr. G. _____. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die I. _____ strasse (Strassenparzelle Nr. N. _____).⁴⁷ Es handelt sich um eine Gemeindestrasse. Die Rüge des Beschwerdeführers hinsichtlich der Zugänglichkeit der Besucherparkplätze wurde damit obsolet. Damit einhergehend erübrigt sich auch die von der Beschwerdegegnerin beantragte Edition der vollständigen Akten zum Gesamtentscheid des S. _____ auf der Parzelle Nr. K. _____ sowie der vollständigen Akten zur Begründung und Eintragung des öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechtes zu Lasten der Parzelle Nr. K. _____. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

b) In Zusammenhang mit den Besucherparkplätzen fordert der Beschwerdeführer weiter eine Versetzung derselben an die Südseite entlang der H. _____ strasse. Er begründet dies einerseits damit, dass auf der Nordseite keine Möglichkeit für weitere Besucherparkplätze bestehe, da der kleine Grenzabstand einzuhalten sei. Andererseits seien die Besucherparkplätze mit Blick auf die angestrebte publikumsintensive Nutzung der neuen Überbauung zwingend so anzulegen, dass die Besucher die Parkplätze schnell fänden (ohne grossen Suchverkehr und ohne andere Liegenschaften und deren Parkplätze zu belasten). Weiter weist er darauf hin, die I. _____ strasse werde täglich von zahlreichen Kleinkindern und Schülern als Kindergarten- und Schulweg genutzt.

Diese Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet. Für die drei Besucherparkplätze besteht im Osten der Parzelle Nr. G. _____ ausreichend Platz. Die Besucherparkplätze halten im Norden und Osten den Strassenabstand von 3.60 m zur I. _____ strasse (Strassenparzelle Nr. N. _____; Gemeindestrasse; vgl. Art. 76 Abs. 1 BR) und im Süden den Strassenabstand von 5 m zur H. _____ strasse (Strassenparzelle Nr. 5; Kantonsstrasse; vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG) ein. Der Strassenabstand ersetzt die Grenzabstände zu den Strassenparzellen.⁴⁸ Folglich müssen die Besucherparkplätze den kleinen Grenzabstand nicht einhalten. Ohnehin wäre dieser in der Kernzone lediglich 3.00 m (vgl. Art. 2 Abs. 1 BR). Da sowohl die Bauparzellen als auch die Besucherparkplätze über die I. _____ strasse erschlossen sind, kann weiter davon ausgegangen werden, dass sie von Besucherinnen und Besuchern rasch gefunden werden und die Parkplätze der Nachbarliegenschaften nicht beansprucht werden. Ferner ist der neue Standort der Besucherparkplätze auch im Hinblick auf die Funktion der I. _____ strasse als Schulweg nicht zu beanstanden. Zwischen den Besucherparkplätzen und der I. _____ strasse ist auf der Parzelle Nr. G. _____ ein zwischen 4 bis 7 m breiter und 8 m langer Vorplatz geplant. Die Besucherparkplätze sind folglich so angelegt, dass die Zu- und Wegfahrt möglich ist, ohne dass Rückwärtsmanöver auf der I. _____ strasse erfolgen. Zudem verläuft die I. _____ strasse gerade und übersichtlich.⁴⁹ Soweit der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2025 erklärt, sämtliche von den Bauparzellen ein- oder ausfahrenden Fahrzeuge müssten auf dem Wendeplatz der I. _____ strasse wenden, ist unklar, was er daraus zu seinen Gunsten ableiten will. Die Bauparzellen und insbesondere auch die Besucherparkplätze

⁴⁶ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 13. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023)

⁴⁷ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024 und die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025

⁴⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

⁴⁹ Vgl. zum Ganzen die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025

sind über die I. _____ strasse erschlossen. Die I. _____ strasse mündet an ihrem südlichen Ende in die H. _____ strasse. Im Norden mündet die I. _____ strasse in die L. _____ strasse, wobei von Letzterer via die M. _____ strasse wiederum die H. _____ strasse erreicht werden kann. Auch aus den Akten ist nicht ersichtlich, dass Wendemanöver auf dem Wendeplatz der I. _____ strasse erforderlich sein sollten.

6. Strassenabstand

a) Ursprünglich plante die Beschwerdegegnerin mehrere Veloabstellplätze und einen IV-Parkplatz innerhalb des Strassenabstandes zur I. _____ strasse im Norden der Bauparzellen.⁵⁰ Mit Dispositiv-Ziff. D.2 des angefochtenen Gesamtentscheids verfügte die Gemeinde folgendes:

Die Bauabteilung wird beim Grundbuchamt Bern-Mittelland folgende Anmerkung veranlassen: Für den Bau der 18 Veloabstellplätze und des IV-Parkplatzes wird der gesetzliche Strassenabstand gemäss Art. 80 Strassengesetz unterschritten. Es werden weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Die Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstandes gemäss Art. 80 Strassengesetz wird in Verbindung mit Art. 28 Baugesetz auf Zusehen hin bewilligt. Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden. Namentlich beim Bau eines Trottoirs oder der Verbreiterung der Gemeindestrasse.

Der Beschwerdeführer rügte, die Veloabstellplätze und der IV-Parkplatz innerhalb des Strassenabstandes seien zu Unrecht bewilligt worden. Es läge kein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 26 BauG vor. Mit Projektänderung vom 14. Oktober 2024 verschob die Beschwerdegegnerin den IV-Parkplatz und die Veloabstellplätze ausserhalb des Strassenabstandes zur I. _____ strasse. Der IV-Parkplatz sah sie neu gegenüber der nordöstlichen Gebäudeecke des Hauses A vor. Vier Veloabstellplätze plante sie unmittelbar beim Eingang 1 zum Haus B (ausserhalb des Strassenabstandes). 22 Veloabstellplätze sah sie entlang der westlichen Fassade des Hauses B vor.⁵¹ Weitere 38 Veloabstellplätze plante sie im Veloraum im 1. Untergeschoss.⁵² Der IV-Parkplatz blieb mit Projektänderung vom 4. März 2025 unverändert gegenüber der nordöstlichen Gebäudeecke des Hauses A. An der westlichen Fassade des Hauses B sind neu nur noch 20 Veloabstellplätze vorgesehen. Nach wie vor geplant sind vier Veloabstellplätze unmittelbar beim Eingang 1 zum Haus B (ausserhalb des Strassenabstandes). Ähnlich wie beim ursprünglich bewilligten Bauvorhaben sind wiederum vier Veloabstellplätze beim Eingang 2 zum Haus B innerhalb des Strassenabstandes zur I. _____ strasse vorgesehen. Der Veloraum im 1. Untergeschoss umfasst nach wie vor 38 Veloabstellplätze.⁵³ Die Rüge des Beschwerdeführers ist folglich mit Ausnahme der vier Veloabstellplätze beim Eingang 2 zum Haus B obsolet geworden.

b) Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Die Gemeinde Worb hat für Strassen der Detailerschliessung einen Strassenabstand von mindestens 3.60 m festgelegt (vgl. Art. 76 Abs. 1 BR). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass es sich bei der I. _____ strasse um eine Detailerschliessungsstrasse handelt und somit grundsätzlich ein Strassenabstand von 3.60 m gilt.

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt wer-

⁵⁰ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 13. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023)

⁵¹ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024

⁵² Vgl. den Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 10. Oktober 2024

⁵³ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 und den Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 26. Februar 2025

den (Art. 81 Abs. 1 SG). Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbarer Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche eine Grundfläche von maximal 60 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 4 m nicht (wesentlich) überschreiten.⁵⁴ Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet werden können.⁵⁵ Sodann vorausgesetzt ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein solches liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, das heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.⁵⁶

c) Die vier Veloabstellplätze beim Eingang 2 zum Haus B befinden sich im Strassenabstand. Die Veloabstellplätze sind auf einer quadratischen, chaussierten Fläche von 4 m² vorgesehen.⁵⁷ Sie überschreiten damit die Masse für Kleinbauten im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG nicht. Die vier Veloabstellplätze sind technisch leicht entfernbar. Sowohl die Chaussierung als auch die vorgesehenen Velobügel können ohne Weiteres entfernt werden. Wie der Parkplatznachweis vom 28. Februar 2025 zutreffend festhält, sind insgesamt mindestens 66 Veloabstellplätze zu erstellen. So sind gemäss Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV je Wohnung mindestens zwei Veloabstellplätze erforderlich. Bei insgesamt 30 Wohnungen (vgl. den Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025) sind für das Wohnen im Minimum 60 Veloabstellplätze vorzusehen. Je 100 m² Geschossfläche für Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel sind ebenfalls zwei Veloabstellplätze erforderlich (Art. 54c Abs. 1 Bst. b BauV). Gemäss Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025 sind im Haus A und B Gewerbeflächen von insgesamt 319.12 m² geplant. Dies erfordert somit weitere sechs Veloabstellplätze. Vorliegend sind exakt 66 Veloabstellplätze geplant. Das Bauvorhaben verfügt damit bei einem allfälligen Widerruf der Bewilligung der vier Veloabstellplätze zwar (vorübergehend) nicht mehr über genügend Veloabstellplätze. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. Februar 2024 aber zutreffend vorbringt, könnten in diesem Fall problemlos vier Veloabstellplätze an einem anderen Ort auf den Bauparzellen erstellt werden. Hierfür steht beispielsweise bei der nordwestlichen Ecke des Hauses B zwischen den dortigen Veloabstellplätzen und dem IV-Parkplatz genügend Platz zur Verfügung.⁵⁸ Die vier Veloabstellplätze sind aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten deshalb auch funktionell leicht entfernbar. Die Beschwerdegegnerin hat im Übrigen ohne Weiteres ein genügendes Interesse an den Veloabstellplätzen beim Eingang 2 zum Haus B. Für Bewohnerinnen und Bewohner des Einganges 2 zum Haus B, deren Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden der Büro-/Gewerbefläche im südöstlichen Erdgeschoss, ist ein Veloabstellplatz unmittelbar beim Eingang praktikabler im Vergleich zum Veloraum im Untergeschoss oder den weiter entfernten Veloabstellplätzen zwischen den Häusern A und B. Anders als der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2

⁵⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a

⁵⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3

⁵⁷ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025

⁵⁸ Vgl. die Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025

vorbringt, sind bei einer Bewilligung gemäss Art. 28 BauG auf Zusehen hin keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG erforderlich.⁵⁹ Auf seine Ausführungen zu Art. 26 BauG muss daher nicht weiter eingegangen werden. Die Veloabstellplätze halten ferner eine lichte Breite von 0.5 m ein (vgl. Art. 83 Abs. 3 SG). Es ist ausserdem weder dargetan noch ersichtlich, dass mit den Veloabstellplätzen private und/oder öffentliche Interessen beeinträchtigt werden. Die Gemeinde hat die Veloabstellplätze nach dem Gesagten zu Recht gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG auf Zusehen hin bewilligt. Anders als der Beschwerdeführer geltend macht, steht die Bewilligung künftigen Erweiterungen und Aus-/Umbauten der I. _____ strasse nicht entgegen. Gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG kann die Bewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. Da sich mit der Projektänderung nur noch vier Veloabstellplätze im Strassenabstand befinden, wird Dispositiv-Ziff. D.2 des angefochtenen Gesamtentscheids von Amtes wegen entsprechend angepasst.

7. Grenzabstand

a) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2025 vor, der Grenzabstand zwischen den Parzellen Nrn. K. _____ und J. _____ werde durch die Loggien im Nordwesten des Hauses A verletzt. In diesem Bereich befinde sich auf der Parzelle Nr. K. _____ das Vordach der Laderampe des Detailhandelsgeschäftes. Die Positionierung der Loggien vis-à-vis der Laderampe sei nicht möglich.

b) Mit Blick auf Art. 33 Abs. 3 VRPG⁶⁰ i.V.m. Art. 40 Abs. 1 BauG erscheint fraglich, ob auf diese Rüge des Beschwerdeführers überhaupt noch einzutreten ist oder ob diese verspätet erfolgte. Bereits das ursprünglich bewilligte Projekt sah im Nordwesten des Hauses A Loggien vor, die 1.20 m über die Fassade auskragen.⁶¹ Mit den im Beschwerdeverfahren erfolgten Projektänderungen hat die Beschwerdegegnerin die Auskragung der Loggien im Nordwesten des Hauses A nicht verändert. Die Auskragung beläuft sich nach wie vor auf 1.20 m.⁶² Da sich die Rüge des Beschwerdeführers aber ohnehin als unbegründet erweist, kann offen bleiben, ob sie noch rechtzeitig erfolgte.

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. 22 Abs. 1 BMBV⁶³). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. 9 BMBV). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV). Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Art. 7 Abs. 2 BMBV). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten (Art. 10 Abs. 1 BMBV). In der Kernzone gilt ein kleiner Grenzabstand von 3.00 m (Art. 2 Abs. 1 BR). Für vorspringende Gebäudeteile gelten eine zulässige Tiefe von maximal 2.50 m sowie ein zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts von 50% (Art. 2 Abs. 4 Bst. e BR).

⁵⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3

⁶⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶¹ Vgl. den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023) und den Grundriss 2. - 3. Obergeschoss und Dachaufsicht vom 20. April 2023 (bewilligt am 22. Dezember 2023)

⁶² Vgl. den Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 und 2. - 3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025

⁶³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Die nordwestlichen Loggien in den Obergeschossen des Hauses A ragen zwar in den kleinen Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. K. _____ hinein. Die Auskragungen bzw. Tiefen der Loggien belaufen sich wie erwähnt aber auf 1.20 m, womit das Tiefenmass gemäss Art. 2 Abs. 4 Bst. e BR für vorspringende Gebäudeteile eingehalten ist. Zudem ist auch der zulässige Anteil am Fassadenabschnitt von 50% bei Weitem eingehalten. So sind der westliche Fassadenabschnitt des Hauses A insgesamt 21.93 m und die Loggien selbst ca. 2.60 m lang.⁶⁴ Als vorspringende Gebäudeteile dürfen die Loggien in den kleinen Grenzabstand hineinragen.

8. Strassenanschlussbewilligung

a) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Bei Gemeindestrassen ist die Gemeinde für die Strassenanschlussbewilligung zuständig (vgl. Art. 88 SG). Im koordinierten Verfahren ist es Aufgabe der Leitbehörde, beim zuständigen Gemeinwesen einen Amtsbericht zur Strassenanschlussbewilligung einzuholen und die Strassenanschlussbewilligung im Dispositiv des Gesamtentscheids ausdrücklich festzuhalten (vgl. Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).⁶⁵

b) Die Leiterin der Polizeiabteilung der Gemeinde hat in ihrem Mitbericht Strassenanschluss vom 22. Juni 2023 dem Strassenanschluss unter der Auflage zugestimmt, dass innerhalb des erforderlichen Sichtfeldes Hindernisse wie z.B. Hecken eine Höhe von 60 cm, gemessen ab Terrainhöhe des Strassenanschlusses oder Parkplatzes, nicht überschreiten dürfen.⁶⁶ Auf der Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 sind die Sichtfelder der Einstellhallenausfahrt, des IV-Parkplatzes und der Besucherparkplätze ausgewiesen. Die Ausgestaltung der Bepflanzungen und der Möblierungselemente der Spiel- und Aufenthaltsbereiche geht aus der Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 nicht im Detail hervor. Mit einer Auflage, wonach die Sichtfelder in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m, gemessen ab Terrainhöhe des Strassenanschlusses oder Parkplatzes, frei zu halten sind, ist die Verkehrssicherheit der Strassenanschlüsse aber genügend gewährleistet.⁶⁷

Im Dispositiv des angefochtenen Entscheids fehlt die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung. Der angefochtene Entscheid wird deshalb von Amtes wegen mit der Strassenanschlussbewilligung und folgender Auflage ergänzt:

Die Sichtfelder gemäss Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 (Ausfahrt Einstellhalle, IV-Parkplatz und Besucherparkplätze) sind in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m, gemessen ab Terrainhöhe des Strassenanschlusses oder Parkplatzes, frei zu halten.

9. Bewilligung der Projektänderung

Infolge der Projektänderungen im Beschwerdeverfahren mussten ein neuer Amtsbericht Gewässerschutz und ein neuer Fachbericht Brandschutz eingeholt werden. Zudem musste der angepasste Energienachweis vom 13. Februar 2025 von der zuständigen Stelle überprüft werden. Wei-

⁶⁴ Vgl. zum Ganzen den Grundriss Erdgeschoss - 1.OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 und 2. - 3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025

⁶⁵ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 4/2019 S. 102 ff., S. 107

⁶⁶ Pag. 28 der Vorakten

⁶⁷ Vgl. hierzu Ziff. 11 der Norm 40 273a des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» vom 30. September 2024

ter waren auch die Einholung eines Amtsberichts beim Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär des Kantons Bern sowie bei der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (Procap) erforderlich. Die Procap stimmt dem Bauvorhaben mit Fachbericht vom 14. April 2025 unter Auflagen zu. Das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz stimmte mit Amtsbericht vom 9. Mai 2025 unter Bedingungen zu. Der Feueraufseher der Gemeinde teilte am 29. April 2025 mit, der Fachbericht Brandschutz vom 31. Mai 2023 behalte seine Gültigkeit. Vor Baubeginn seien die Brandschutzpläne anzupassen und dem Feueraufseher physisch oder im eBau zuzustellen. Auch gemäss der Kontrolle des Energienachweises vom 2. Mai 2025 kann die Projektänderung unter Bedingungen bewilligt werden. Ferner erteilte die Gemeinde mit Amtsbericht vom 22. April 2025 die Gewässerschutzbewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die Projektänderung erweist sich unter Einhaltung der Bedingungen und Auflagen dieser Amts- und Fachberichte als bewilligungsfähig. Dispositiv-Ziff. D.3 wird entsprechend mit den im Beschwerdeverfahren eingeholten Amts- und Fachberichten aktualisiert.

10. Kosten

- a) Aufgrund der Projektänderungen im Beschwerdeverfahren mussten mehrere Amts- und Fachberichte eingeholt werden. Die Beschwerdegegnerin hat die entsprechenden Kosten für die Amts- und Fachberichte verursacht, da sie die Projektänderungen eingereicht hat. Der Beschwerdegegnerin werden daher die Kosten für den Fachbericht der Procap vom 14. April 2025 von CHF 717.50, die Bearbeitungsgebühr für den Fachbericht Brandschutz vom 29. April 2025 von CHF 265.30, die Gebühr von CHF 220.00 für die Gewässerschutzbewilligung vom 22. April 2025 sowie die Gebühr von CHF 240.00 für den Amtsbericht des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz, vom 9. Mai 2025 zur Bezahlung auferlegt.
- b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 3000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁸).

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁶⁹ Die Beschwerdegegnerin hat mit ihren Projektänderungen im Beschwerdeverfahren den Einwänden des Beschwerdeführers hinsichtlich der Besucherparkplätzen, den Veloabstellplätzen (mit Ausnahme der Veloabstellplätze beim Eingang 2 zum Haus B) sowie dem IV-Parkplatz im Strassenabstand und dem Lärmschutz Rechnung getragen. Der Beschwerdeführer bestreitet in seinen Schlussbemerkungen vom 26. Juni 2025 jedoch nach wie vor, dass der Lärmschutz eingehalten wird. Zudem unterliegt der Beschwerdeführer mit seinen Rügen zur Ästhetik und zum Grenzabstand. Es rechtfertigt sich deshalb, je vom hälftigen Unterliegen des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin auszugehen. Anders als der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen vom 26. Juni 2025 geltend macht, können der Beschwerdegegnerin somit nicht sämtliche Kosten auferlegt werden. Ebenso wenig können der Gemeinde Worb Kosten auf-

⁶⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁶⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

erlegt werden. Sie ist ohnehin nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Zudem liegen auch keine besonderen Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG vor, die einen (teilweisen) Verzicht auf die Erhebung von Verfahrenskosten rechtfertigen würden. Besondere Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG sind behördliche Fehlleistungen, die für die Parteien mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen sind.⁷⁰ Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er in seinen Schlussbemerkungen vom 26. Juni 2025 ausführt, die Gemeinde habe es unterlassen, die Baugesuchsunterlagen ausführlich und im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Vielmehr hat die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Amts- und Fachberichte eingeholt und gestützt darauf die Baubewilligung erteilt (vgl. insbesondere Dispositiv-Ziff. D.3 des angefochtenen Entscheids). Nach dem Gesagten werden dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin je Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1500.– auferlegt.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht mit Kostennote vom 7. Juli 2025 Parteikosten von CHF 9300.90 geltend (Honorar CHF 9030.00, Auslagen CHF 270.90). Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin die Hälfte der Parteikosten, ausmachend CHF 4650.45 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer verlangt mit seinem Rechtsbegehren Nr. 4 eine angemessene Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (vgl. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Bei aufwendigen Verfahren kann die Verwaltungsjustizbehörden Privaten, die ihren Prozess selber geführt haben, eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz zuerkennen (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Vorliegend ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Voraussetzungen im Sinne von Art. 104 Abs. 2 VRPG erfüllt sind. Der Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung.

⁷⁰ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20 ff.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Projektänderung der Beschwerdegegnerin wird gemäss den folgenden Unterlagen **be-**
willigt:
 - Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
 - 2.-3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
 - Ansichten Ost und West vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Ansichten Süd und Nord vom 5. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025)
 - Schnitte 1 und 2 vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Schnitte A, B, C und D vom 26. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - 1. Untergeschoss Grundleitungsplan Index D vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - 2. Untergeschoss Grundleitungsplan Index B vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025
 - Parkplatznachweis vom 28. Februar 2025
 - Kennzahlen vom 28. Februar 2025
 - Schutzraumplan vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025 sowie den handschriftlichen Ergänzungen und Korrekturen des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 9. Mai 2025 in roter Farbe)
 - Schutzraumberechnung vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025)
 - Lärmbeurteilung Projektänderung der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der BVD vom 16. Oktober 2024)
 - Flächennachweise nach SIA 416 vom 28. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
 - Energienachweis vom 13. Februar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025)
- 3.1 Dispositiv-Ziff. D.2 des angefochtenen Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 wird von Amtes wegen wie folgt angepasst:

Die Bauabteilung wird beim Grundbuchamt Bern-Mittelland folgende Anmerkung veranlassen: Für den Bau der 4 Veloabstellplätze beim Eingang 2 zum Haus B wird der gesetzliche Strassenabstand gemäss Art. 80 Strassengesetz unterschritten. Es werden weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Die Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstandes gemäss Art. 80 Strassengesetz wird in Verbindung mit Art. 28 Baugesetz auf Zusehen hin bewilligt. Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden. Namentlich beim Bau eines Trottoirs oder der Verbreiterung der Gemeindestrasse.

3.2 Die Auflagen des angefochtenen Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 werden wie folgt ergänzt:

- Die drei Hochstammbäume entlang der I. _____ strasse müssen einen Strassenabstand von mindestens 3.00 m einhalten. Sie sind zu verschieben oder durch andere einheimische Bäume zu ersetzen.
- Für die Artenauswahl der Bepflanzung ist mit der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Vor der Ausführung ist ein aktualisierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan der Gemeinde zur Genehmigung zuzustellen.
- Vor Baubeginn sind die Details zur Materialisierung dem Fachausschuss nochmals vorzulegen.
- Bei den Wohneinheiten HB-1-4 und HB-(2-3)-4 sind die Küchen mit einer Schiebetür oder einer raumhohen Innenverglasung von den Wohn- und Essbereichen baulich und akustisch abzutrennen.

3.3 Das Dispositiv des Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 wird weiter wie folgt ergänzt:

Die Strassenanschlussbewilligung wird unter folgender Auflage erteilt:

Die Sichtfelder gemäss Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025 (Ausfahrt Einstellhalle, IV-Parkplatz und Besucherparkplätze) sind in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3.0 m, gemessen ab Terrainhöhe des Strassenanschlusses oder Parkplatzes, frei zu halten.

3.4 Dispositiv-Ziff. D.3 (Amts-, Fach- und Kontrollberichte) des Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 wird wie folgt aktualisiert:

Erstes Lemma: Kontrolle Energienachweis, Energiefachstelle Herr P. _____ vom 2. Mai 2025

Viertes Lemma: Fachbericht Brandschutz Feueraufseher vom 31. Mai 2023 und vom 29. April 2025

Fünftes Lemma: Amtsbericht Gewässerschutz Gemeinde vom 22. April 2025

Elftes Lemma: Amtsbericht Schutzraum Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär des Kantons Bern vom 9. Mai 2025

Zwölftes Lemma: Fachbericht Procap vom 14. April 2025

3.5 Dispositiv-Ziff. D.3 letztes Lemma des angefochtenen Gesamtentscheids der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 (Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV) wird von Amtes wegen aufgehoben.

3.6 Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Worb vom 22. Dezember 2023 bestätigt.

4.1 Ein Plansatz der Projektänderung vom 14. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der BVD vom 16. Oktober 2024) geht an die Gemeinde Worb. Ein Plansatz der Projektänderung vom 14. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025) geht an die Beschwerdeführerin (**bewilligt sind nur die in Dispositiv-Ziff. III.2 genannten Unterlagen**).

Hinweis: Der Plansatz mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025 wurde dem Beschwerdeführer zugestellt und von diesem nicht vollständig, d.h. ohne die Lärmbeurteilung Projektänderung der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024 retourniert. Der Plansatz für die Beschwerdeführerin wurde

deshalb mit einer Kopie der Lärmbeurteilung vom 9. Oktober 2024 (mit Eingangsstempel der BVD vom 16. Oktober 2024) vervollständigt.

Der Plansatz der Projektänderung vom 14. Oktober 2024 setzt sich zusammen aus:

- Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 10. Oktober 2024
- Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 10. Oktober 2024
- Dachaufsicht vom 10. Oktober 2024
- Schnitte 1 und 2 vom 10. Oktober 2024
- Schnitte A, B, C und D vom 10. Oktober 2024
- Ansichten Süd und Nord vom 10. Oktober 2024
- Ansichten Ost und West vom 10. Oktober 2024
- Umgebungsgestaltung 1:500 undatiert
- Umgebungsgestaltung vom 9. Oktober 2024
- Wohnungsspiegel vom 10. Oktober 2024
- Parkplatznachweis vom 10. Oktober 2024
- Kennzahlen vom 10. Oktober 2024
- Schutzraumberechnung vom 10. Oktober 2024
- Flächennachweise nach SIA 416 vom 10. Oktober 2024
- Lärmbeurteilung Projektänderung der O. _____ AG vom 9. Oktober 2024
- Vollmacht vom 9. Oktober 2024

4.2 Je zwei Plansätze der Projektänderung vom 4. März 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 6. März 2025) gehen an die Beschwerdegegnerin und an die Gemeinde Worb (**bewilligt sind nur die in Dispositiv-Ziff. III.2 genannten Unterlagen**). Der Plansatz der Projektänderung vom 4. März 2025 setzt sich zusammen aus:

- Grundriss 2. - 1. Untergeschoss vom 26. Februar 2025
- Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 26. Februar 2025
- Dachaufsicht vom 26. Februar 2025
- Ansichten Ost und West vom 26. Februar 2025
- Ansichten Süd und Nord vom 26. Februar 2025
- Schnitte 1 und 2 vom 26. Februar 2025
- Schnitte A, B, C und D vom 26. Februar 2025
- Umgebungsgestaltung vom 27. Februar 2025
- 1. Untergeschoss Grundleitungsplan Index D vom 13. Februar 2025
- 2. Untergeschoss Grundleitungsplan Index B vom 13. Februar 2025
- Wohnungsspiegel vom 28. Februar 2025
- Parkplatznachweis vom 28. Februar 2025
- Kennzahlen vom 28. Februar 2025
- Schutzraumberechnung vom 28. Februar 2025
- Flächennachweise nach SIA 416 vom 28. Februar 2025
- Energienachweis vom 13. Februar 2025
- Vollmacht vom 26. Februar 2025

Hinweis: Ein Plansatz, der an die Gemeinde Worb geht, enthält auf dem Plan Grundriss 2. - 1. Untergeschoss und der Schutzraumberechnung handschriftliche Bemerkungen in roter Farbe des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär. Diese handschriftlichen Bemerkungen entsprechen den Beilagen zum Amtsbericht des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 8. April 2025. Dieser Amtsbericht inkl. Beilagen wurde der Beschwerdegegnerin mit verfahrensleitender Verfügung vom 10. April 2025 zugestellt.

- 4.3 Je zwei Exemplare der Schutzraumberechnung vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025) und des Schutzraumplanes vom 30. April 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025) gehen an die Beschwerdegegnerin (**bewilligt gemäss Dispositiv-Ziff. III.2**). Je ein Exemplar geht an die Gemeinde Worb.

Der Gemeinde Worb werden nach Rechtskraft des vorliegenden Beschwerdeentscheids ein weiteres Exemplar der Schutzraumberechnung vom 30. April 2025 und des Schutzraumplanes vom 30. April 2025 (je mit Eingangsstempel der BVD vom 5. Mai 2025 und den handschriftlichen Bemerkungen des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 9. Mai 2025) zugestellt.

Hinweis: Die handschriftlichen Bemerkungen des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 9. Mai 2025 wurde der Beschwerdegegnerin mit verfahrensleitender Verfügung vom 20. Mai 2025 zugestellt.

- 4.4 Je zwei Plansätze der Projektänderung vom 11. Juni 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 12. Juni 2025) gehen an die Beschwerdegegnerin und an die Gemeinde Worb (**bewilligt gemäss Dispositiv-Ziff. III.2**). Der Plansatz der Projektänderung vom 11. Juni 2025 setzt sich zusammen aus:

- Grundriss Erdgeschoss - 1. OG Obergeschoss vom 5. Juni 2025
- Ansichten Süd und Nord vom 5. Juni 2025
- 2. - 3. OG - Dachaufsicht vom 5. Juni 2025

- 5.1 Der Beschwerdegegnerin werden für den Fachbericht der Procap vom 14. April 2025 CHF 717.50 und für den Amtsbericht des Amts für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz, vom 9. Mai 2025 CHF 240.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- 5.2 Der Beschwerdegegnerin werden weiter CHF 265.30 für den Fachbericht Brandschutz vom 29. April 2025 und CHF 220.00 für den Amtsbericht Gewässerschutz vom 22. April 2025 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Gebühren ist die Gemeinde Worb zuständig.

- 6.1 Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von CHF 1500.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

- 6.2 Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von CHF 1500.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

7. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 4650.45 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A._____ und/oder Frau Rechtsanwältin B._____, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.4.1, 4.2, 4.3 und 4.4, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worb, Gemeindeverwaltung, Bauabteilung, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.4.1, 4.2, 4.3 und 4.4, eingeschrieben
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (Procap), zur Kenntnis, A-Post
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär, Abteilung Zivilschutz, zur Kenntnis, per E-Mail
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Fachstelle Lärmschutz, zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.