

Botschaft

Gemeindeurnenabstimmung



Wohlen



Gemeindeurnenabstimmung

Sonntag, 25. November 2018

Liebe Stimmbürgerinnen
Liebe Stimmbürger

In der Gemeinde Wohlen entscheiden die Stimmberechtigten gestützt auf Artikel 16 der Gemeindeverfassung über Ein- und Umzonungen, wenn das Geschäft ein zusammenhängendes Gebiet von mehr als 5 000 m² betrifft.

Der Gemeinderat legt das Planungsgeschäft «Uettligen West» am 25. November 2018 zusammen mit der eidgenössischen und kantonalen Volksabstimmung zum Entscheid vor.

Aktenauflage

Die Akten zum Urnengeschäft liegen 30 Tage vor der Urnenabstimmung bei der Gemeindeschreiberei öffentlich auf.

Erläuterungen zur Stellungnahme der GEPK

Die Aufgaben der GEPK sind in Art. 34 der Gemeindeverfassung in groben Zügen geregelt.

So überprüft sie die Geschäfte des Gemeinderats, der Verwaltungseinheiten und der Kommissionen. Dazu kann sie Einsicht in die erforderlichen Unterlagen nehmen, Auskünfte verlangen und, da der Legislative (Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung) verantwortlich, dieser und dem Gemeinderat selbstständig Anträge stellen. Auch wird der ordnungsgemässe Vollzug der an der Urne oder Gemeindeversammlung beschlossenen Geschäfte kontrolliert. Der Gemeindeversammlung beantragt die GEPK das

zu ernennende Rechnungsprüfungsorgan. Die Gemeindeversammlung kann der GEPK zusätzliche Aufsichtsaufgaben übertragen.

Jährlich legt die GEPK mit ihrem Bericht den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Rechenschaft ab über die Rechtmässigkeit der Verwaltungsführung und die geleistete Arbeit.

Betreffend der Urnenabstimmungen überprüft die GEPK jeweils die geplanten Geschäfte und die Texte der gemeinderätlichen Botschaft. Sie schlägt aber den Stimmbürger/innen nicht vor, ob dem Geschäft zugestimmt werden solle oder nicht. Sie nimmt zum Geschäft politisch keine Stellung. Dieser Entscheid obliegt der Urnenabstimmung. Die GEPK achtet dagegen darauf, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sich anhand der Botschaftstexte ein vollständiges Bild vom vorgelegten Geschäft machen und sich darüber eine Meinung bilden können. Dann erst erfüllt die Vorlage aus Sicht der GEPK «die Voraussetzungen für einen Volksentscheid», wie der Antrag meistens lautet. Konkret bedeutet diese Stellungnahme, dass die Botschaftstexte:

- das Geschäft mit allen wichtigen Informationen (inkl. Kosten und Art der Tilgung von Ausgaben) transparent und möglichst vollständig darstellen;
- sich dazu einer verständlichen Sprache bedienen, die auch von Bürgerinnen und Bürgern verstanden wird, die nicht Fachleute des entsprechenden Geschäfts sind.

Stellt die GEPK in der Sache selbst oder im Botschaftstext Mängel fest, orientiert sie unverzüglich den Gemeinderat und empfiehlt Massnahmen zur Verbesserung.

Änderung Zonenplan Ost und Bau- reglement, Zone mit Planungspflicht (ZPP III) «Uettligen West»



Wichtiges in Kürze

In Uettligen ist der Bedarf an neuen Wohnungen besonders hoch, da in den letzten Jahren nur sehr wenige Wohnungen gebaut wurden. In verschiedenen Studien wurden ortsverträgliche Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung untersucht. Das Areal «Uettligen West» eignet sich für die Realisierung einer neuen Überbauung sehr gut – es ist gut an den Dorfkern angebunden und bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität. Für die Überbauung werden 17 000 m² Landwirtschaftsfläche eingezont. Die vorgelegte Lösung wurde sorgfältig erarbeitet, mit allen Beteiligten abgesprochen, vom Kanton vorgeprüft und die Auflage durchgeführt. Die strengen Anforderungen des Kantons an eine Einzonung sind erfüllt. Die genehmigungsfähige Planungsvorlage «Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. III» wird der Bevölkerung zum Beschluss vorgelegt. Gemäss Art. 16 der Gemeindeverfassung müssen Ein- und Umzonungen, mit einem zusammenhängenden Gebiet von mehr als 5 000 m² an der Urne beschlossen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Änderung des Zonenplans Teil Ost und die damit verbundenen Ergänzungen des Baureglements Art. 11, Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht (ZPP III) «Uettligen West» zu beschliessen.

Stellungnahme der Geschäfts- und Ergebnisprüfungskommission (GEPK)

Die GEPK hat dieses Geschäft geprüft.

Der Antrag des Gemeinderates erfüllt aus Sicht der GEPK die Voraussetzungen für einen Volksentscheid.

Worum es geht

Die Gemeinde Wohlen bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität durch ihre landschaftliche Schönheit, die gute Erschliessung und die Nähe zum Zentrum Bern. Der Ruf nach zusätzlichem Wohnraum aus der Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren in unserer Gemeinde verstärkt. Der offensichtliche Wohnungsmangel gründet nicht zuletzt darin, dass seit der ausgeprägten Bautätigkeit in den 60er und 70er nur wenig neue Wohnungen entstanden sind. Die Bevölkerungsentwicklung hat entsprechend stagniert und die Bewohner sind im Durchschnitt älter geworden. Wegen fehlendem Wohnraumangebot können ältere Leute nicht in hiesige altersgerechte Wohnungen umziehen, junge Familien und Einzelpersonen finden keinen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wohlen.

Der Gemeinderat hat deshalb im räumlichen Entwicklungskonzept Wohlen eine langfristige und moderate bauliche Entwicklung in der Gemeinde Wohlen festgelegt. Diese soll im Interesse der ganzen Gemeinde insbesondere in den Zentrumsdörfern Hinterkappelen, Wohlen und Uettligen erfolgen. Um dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken hat die Gemeinde zudem im Jahre 2014 mit dem Seniorenrat ein Wohnraumkonzept entwickelt. In diesem wurde ein Bedarf von 400 zusätzlichen Wohnungen festgestellt. Die Gemeinde ist seither daran den Bau von Wohnungen voranzutreiben. In Hinterkappelen konnte die Überbauung Kappelenbrücke fertiggestellt werden. Es entstanden ca. 70 neue Wohnungen. Anfang 2019 wird der Chappellemärit mit zusätzlich ca. 25 Wohnungen gebaut. In Wohlen wurde die Siedlung auf dem ehemaligen Areal der Sägerei Lerch mit 29 Wohnungen erstellt. All diese Projekte wurden auf bestehenden Bauzonen realisiert. Es musste kein zusätzliches Landwirtschaftsland eingezont werden.

In Uettligen konnten in den letzten Jahren kaum neue Wohnungen gebaut werden, obschon gerade da der Bedarf sehr hoch ist. Viele ältere Menschen möchten ihre Einfamilienhäuser verlassen und in eine kleinere Wohnung im gewohnten Umfeld ziehen. Auch Familien finden kaum Wohnungen. Uettligen ist als gemeindeübergreifendes Zentrum mit einem vielseitigen Angebot der täglichen Grundversorgung, Altersbetreuung und vielfältigem Gewerbe sowie als Schulstandort für die Gemeinde Wohlen, wie auch für Kirchlindach und Meikirch wichtig. Mit der Überbauung «Uettligen West» soll das Wohnungsangebot verbessert und die vorhandene gute

Infrastruktur gestärkt werden. Damit werden Lebensqualität, Infrastruktur und Arbeitsplätze gesichert. «Uettligen-West» ist ein passender Baustein in diesem Konzept.

Dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gross ist, zeigen auch die Berechnungen des Kantons. Seit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans können nur noch wenige Gemeinden im Kanton Bern den Bedarf für das Einzonieren von neuen Bauzonen nachweisen – Wohlen bei Bern gehört dazu. Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das Areal Uettligen West als «Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen» festgesetzt. Die geplante Siedlungsentwicklung in Uettligen ist also auch im regionalen Interesse.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Einzonung geschaffen werden konnten, mussten viele Anforderungen und Nachweise erfüllt werden. Das Hauptkriterium lag beim Nachweis des Wohnraumbedarfs, welcher in der Gemeinde Wohlen eindeutig vorhanden ist. Ebenfalls musste die Gemeinde eine Übersicht über das vorhandene Innenentwicklungspotenzial erstellen. Dabei mussten auch geplante Massnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität über das ganze Gemeindegebiet aufgezeigt werden. Im Weiteren war die Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgeflächen gemäss der neuen Baugesetzgebung eine Auflage. Wir konnten in der Gemeinde Flächen finden, die der Kanton nicht als Fruchtfolgeflächen aufgeführt hat, aber dennoch Fruchtfolgeflächenqualität aufweisen. Die Gemeinde konnte mit einer umfassenden Planungsarbeit alle geforderten Bedingungen erfüllen. Die Details zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen sind im «Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen» nachzulesen, welcher auf www.wohlen-be.ch verfügbar ist.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Quartierplanung Uettligen und später für die hier vorliegende Planungsvorlage die Bevölkerung anhand von Mitwirkungsverfahren einbezogen.

Die neue Überbauung als Teil von Uettligen

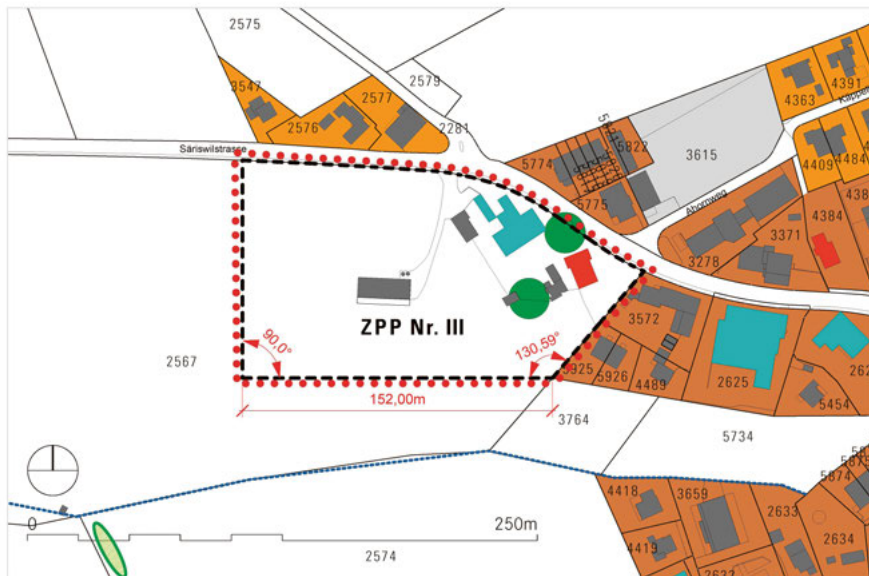
Eine neue Überbauung muss optimal in das bestehende Siedlungsgefüge eingebettet werden. Die Verkehrserschliessung spielt dabei eine wichtige Rolle. In diesem Jahr wurde das «Betriebs- und Gestaltungskonzept Ortsdurchfahrt Uettligen» erarbeitet. Die neue Siedlung wurde in die Überlegungen einbezogen, damit die verschiedenen Verkehrsträger auf die neue Siedlung abgestimmt sind.

Die Planungsvorlage

Die Planungsvorlage beinhaltet die Veränderung des Zonenplans Teil Ost und des Baureglements.

Mit der Zone für Planungspflicht (ZPP) erfolgt die Einzonung von 17 000 m² Landwirtschaftsfläche und der Bau einer Siedlung wird möglich. Als nächster Schritt wird danach der Erlass einer Überbauungsordnung nötig sein, welcher dann in der Entscheidkompetenz des Gemeinderats liegt.

Zonenplan NEU Mst. 1:2'500



Legende

Festsetzungen

- Perimeter der Änderung
- W2 Wohnzone 2-geschossig
- DZ 2 Dorfzone 2-geschossig
- ZöN Zone für öffentliche Nutzung
- ZPP Zone mit Planungspflicht
- LWZ Landwirtschaftszone
- eingedoltes Gewässer
- Einzelbäume
- Hecken, Feldgehölz, Uferbestockung
- schützenswertes Einzelgebäude
- erhaltenswertes Einzelgebäude

Baureglement Gemeinde Wohlen, genehmigt am 11.03.2011

Im Baureglement der Gemeinde Wohlen wird Art. 11 (Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht) mit folgendem Absatz 6 ergänzt:

Änderungen in rot.

Art. 11 Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht 6 ZPP Nr. III «Uettligen West», Uettligen (neu eingefügt)

Planungszweck:

Die ZPP Nr. III «Uettligen West» bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, mit einem gemischten Wohnangebot für Senioren und Familien sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Art der Nutzung:

Es sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse anzuordnen. Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung muss gemeinnützig betrieben werden oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben werden.

Mass der Nutzung:

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- a) Max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss, max. 12 000 m² oberirdische Geschossfläche, max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe = 10.50 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m.
- b) Die Mindestausnutzung beträgt 9 000 m² oberirdische Geschossfläche.
- c) Die Gebäudeabstände sind frei.
- d) Für die schützens- und erhaltenswerten Einzelgebäude gilt Art.10 b BauG.
- e) Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die oberirdische Geschossfläche angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- f) Wenn die gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild im Rahmen eines anerkannten, qualifizierten Verfahrens nachgewiesen wird, dürfen einzelne

Baukörper 4 Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss) sowie eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 14.00 m aufweisen.

Gestaltungsgrundsätze:

- Die Siedlungsränder sind als sorgfältig gestaltete Übergänge gegenüber der offenen Landschaft auszubilden.
- Die Neubebauung inkl. allfälliger Ersatzbauten nach Art. 10c BauG hat einen, aus ortsbaulicher Sicht, qualitativ hochwertigen Umgang mit dem Charakter der historischen Hofgruppe (bestehend aus den Liegenschaften Säriswilstrasse 19 und 21) und deren Umgebung zu erfüllen.
- Der neue Ortsauftakt von der Säriswilstrasse her ist gut aufs Ortsbild abzustimmen.
- Die Aussenräume sind in ihrer Gestaltung, Grösse und Organisation als Gesamtheit zu konzipieren und zu erstellen.
- Im Bereich der heutigen Hofgruppe ist öffentlich zugänglicher, attraktiver Aussenraum sicherzustellen.
- Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Säriswilstrasse zu erfolgen, wobei der Anschluss an die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen auszubauen ist. Sämtliche Neubauten und gemeinschaftliche Aussenbereiche sind mit einem direkten Fussgängeranschluss ans Dorfzentrum anzubinden.

Energie:

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe innerhalb oder angrenzend an den Wirkungsbereich eine Nahwärmerversorgung besteht oder deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Die Nutzung eigener erneuerbarer Energiequellen bleibt vorbehalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

Entlang der Kantonsstrasse gilt sowohl für die erste Bautiefe wie für die bestehende Hofgruppe ES III nach LSV. Bei jedem Bauvorhaben muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und /oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion von mindestens 12 dBA erreicht werden. Im restlichen Bereich der ZPP gilt ES II, wodurch eine Schallpegelreduktion von mindestens 17 dBA erreicht werden muss.

Bemerkungen zu den Vorschriften

Die Grundsätze der Bebauung werden in den Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht geregelt. Die Art der Nutzung lässt Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe, wie beispielweise Coiffeurläden, Ateliers für technische und graphische Berufe, ärztliche Praxisräume und dergleichen zu. Damit ist eine Nutzungsdurchmischung möglich.

Ein Drittel der Wohnfläche muss im Sinne der Gemeinnützigkeit betrieben werden. Damit wird ein wichtiges Anliegen der Bevölkerung aufgenommen.

Die Definition des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhen ist eine anspruchsvolle Aufgabe und führt zu einer Interessensabwägung: Zur haushalterischen Nutzung des Bodens und für die innere Entwicklung muss ein möglichst hohes Nutzungsmass gefordert werden. Gleichzeitig muss die Gestaltung und Ortsverträglichkeit berücksichtigt werden. Das Nutzungsmass von 12000 m² Geschossfläche oberirdisch auf dem Areal Uettligen West wurde anhand von Studien, Erfahrungswerten und dem Bericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) als ausgewogen beurteilt. Wenn zudem die gute Einpassung in das Dorf- und Landschaftsbild aufgrund eines anerkannten qualifizierten Verfahrens nachgewiesen ist, dürfen einzelne Bauten auch vier Vollgeschosse aufweisen (ohne Attika oder Dachausbau). In Anlehnung an den bestehenden Hof und das Landgebäude gibt es in unmittelbarer Nähe bereits Bauten, welche eine entsprechende Volumetrie aufweisen.

Einsprachen

Während der Auflage sind zwei Einsprachen eingegangen. Bei der einen Einsprache fehlt die Legitimation zur Einsprache. Mit den Einsprechenden wurden Verhandlungen geführt. Eine Einsprache wurde aufrechterhalten. Die Haupteinsprachepunkte und die Stellungnahme der Gemeinde sind nachfolgend aufgeführt. Über die aufrechterhaltene Einsprache entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Einsprachepunkte	Stellungnahme der Gemeinde
------------------	----------------------------

Streichung der Wörter
«Senioren und Familien»

Die Begriffe «Senioren und Familien» im Planungszweck sind als Ziel oder ein Programm zu verstehen, welches Angebot erstellt werden soll. Sie stützen sich auf die Strategie des Gemeinderats ab.

Die maximale Geschossfläche ist auf 10000 m² Geschossfläche zu begrenzen.

Das Mass der Nutzung wurde durch die Behörden sorgfältig ermittelt. Das neue Raumplanungsrecht (revidiertes RPG und revidiertes bernische Baugesetz) verlangt eine haushälterische Nutzung von Bauland und machen deshalb quantitative Vorgaben an die Dichte.

In den Vorprüfungsakten wurde, bei entsprechender Qualität, eine maximale oberirdische Geschossfläche bis 15'000m² vorgesehen. Diese hohe Nutzung wurde im Hinblick auf die haushälterische Nutzung des Bodens vorgenommen. Aufgrund des kritischen Berichts der OLK wurde die maximale Nutzung auf 12'000m² oberirdische Geschossfläche reduziert. Dieses Nutzungsmass ist nach Ansicht der Fachbehörde für den hier interessierenden Standort angemessen. Eine weitere Reduktion der möglichen Nutzungsfläche widerspricht dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens und der inneren Entwicklung.

Mass der Nutzung:
Ziffer f streichen.

Die viergeschossigen Bauten sind nur teilweise und bei nachgewiesener Qualität möglich und dürfen nicht am Siedlungsrand stehen. Wenn also viergeschossige Bauten gebaut werden, so müssen sie im Bereich Ost zum Zentrum hin erstellt werden. Der heutige Hof Hubacher wie auch die Landi weisen bereits heute Gebäudehöhen im Ausmass von vier Geschossen auf. In Uettligen gibt es heute bereits die Zone W3. Auf diesen sind Attikageschosse möglich. Auf allfälligen viergeschossigen Bauten bei der geplanten Überbauung Uettligen West dürfen keine zusätzlichen Dachaufbauten wie Attikas gebaut werden. Der Unterschied zur W3 ist also nur noch gering. Die Einpassung ins Dorfbild ist bei einzelnen viergeschossigen Bauten auf dem Areal Uettligen West deshalb möglich.

Weitere Informationen und Hinweise in Zusammenhang mit dem Planungsgeschäft

Neue Begriffe gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

Die BMBV muss auch in der vorliegenden ZPP angewendet werden. Die Bruttogeschossfläche (BGF) gibt es nicht mehr, dafür wird nun die Geschossfläche oberirdisch (GFo) verwendet. Sie beinhaltet sämtliche Nutz-, Verkehrs- und Wandflächen eines Gebäudes und weicht damit von der bis anhin gebräuchlichen BGF geringfügig ab. Die traufseitige Fassadenhöhe bezeichnet den «grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie». Die Fassadenhöhe wird bis zur Oberkante der Dachkonstruktion und ohne Dachhaut gemessen. Der Wert misst den grössten Höhenunterschied und wird nicht in der Fassadenmitte eruiert. Daher unterscheidet sich die Fassadenhöhe von der bisherigen Gebäudehöhe.

Mehrwertabgabe

Am 14. Juni 2017 hat die Gemeindeversammlung das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) beschlossen. Gestützt auf dieses Reglement hat die Gemeinde für die «ZPP Uettligen West» eine Verfügung für die Mehrwertabgabe vorbereitet. Diese wird nach der rechtmässigen Einzo-
nung dem Grundeigentümer verfügt. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird. Für die Berechnung der Mehrwertabgabe wurde der Mehrwert des Grundstücks durch einen unabhängigen Schätzer eruiert und daraus die Mehrwertabgabe berechnet. Dabei wurden auch die Einflüsse des vorgegebenen Anteils für den gemeinnützigen Wohnungsbau berücksichtigt. Der berechnete Mehrwert beträgt CHF 6608000.–. Daraus erfolgt folgende Berechnung für die der Gemeinde geschuldete Abgabe:

Der Abgabesatz beträgt gemäss MWAR bei Fälligkeit während der ersten fünf Jahre 35 %, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 40 % und ab dem elften Jahr 45 % des Mehrwerts.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird nach Massgabe von Art. 2 Abs. 1 Bst. a MWAR daher wie folgt festgelegt:

- während der ersten fünf Jahre Fr. 2312800.–;
- ab dem sechsten bis zehnten Jahr Fr. 2643200.–;
- ab dem elften Jahr Fr. 2973600.–.

Werden weniger als die möglichen 12000m² GFo gebaut, reduziert sich die Mehrwertabgabe entsprechend.

Kredit für Qualitätssicherung und Erarbeitung der Überbauungsordnung

Die neue Siedlung soll optimal in das Ortsbild integriert werden. Damit diese Vorgabe im Interesse der Gemeinde erreicht werden kann, wird ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren kostet zusammen mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung erfahrungsgemäss rund CHF 250000.–.

Die Kosten für diese Verfahren werden über die Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe finanziert, welche auch für solche Kosten geäufnet werden (vgl. Hinweis Mehrwertabgabe). Der Kreditantrag wird der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2018 zum Beschluss vorgelegt und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Antrags.

Das qualitätssichernde Verfahren

Als qualitätssicherndes Verfahren für die ZPP «Uettligen West» ist ein Studienauftrag nach SIA 143 vorgesehen. Ein Studienauftrag ist ein Verfahren, das bei komplexen Aufgaben Gewähr für eine optimale Lösung in konzeptioneller, gestalterischer, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht gibt. Mehrere Teams werden beauftragt Lösungen zu erarbeiten. Diese werden durch eine Jury beurteilt, welche aus Fachleuten, Grundeigentümer und der Gemeinde gebildet werden.

Die Wohnbaugenossenschaft Wohlen bei Bern

Die Gemeinde engagiert sich mit der Vorschrift des Anteils an gemeinnützigem Wohnungsbau in diesem Geschäft (ZPP Art 116) und hat den gemeinnützigen Wohnbauträger auf ein marktfähiges Mietsegment verpflichtet. Auf dieser Basis wurde auch die Mehrwertabgabe berechnet.

Grundsätzlich ist es dem Eigentümer der bestehenden Parzelle freigestellt, mit welchem gemeinnützigen Wohnbauträger er die Auflage der Gemeinde erfüllen will. Er hat mit der Wohnbaugenossenschaft Wohlen eine Vereinbarung abgeschlossen und ihr damit die Rechte und Pflichten im Rahmen des zu bauenden Anteils an gemeinnützigem Wohnungsbau übertragen. Die Gemeinde begrüsst es, dass die ortsansässige Wohnbaugenossenschaft berücksichtigt wurde.

Die Wohnbaugenossenschaft Wohlen bei Bern (WBGW CHE 115.526.211) wurde am 27. September 2009 gegründet. Sie hat 49 Mitglieder. Seit der Gründung setzt sich die WBGW für den Bau einer gemeinnützigen Wohnsiedlung in der Gemeinde ein. Mit der Einzonung wird mindestens ein Drittel der neuen Wohnfläche gemeinnützig sein müssen. Die WBGW ist seit Beginn der Planung in Verhandlung mit dem Grundeigentümer. Für die Umsetzung nach der Einzonung sind die Parteien handelseinig geworden. Die WBGW ist finanziell eigenständig und wird nicht subventioniert, auch nicht durch die Gemeinde.

Informationsveranstaltung

Sie möchten sich ein besseres Bild über das Planungsgeschäft machen?
Am 6. November 2018 um 19:30 Uhr findet im Reberhaus Uettligen eine Informationsveranstaltung statt. Sie sind dazu herzlich eingeladen.

Weiteres Vorgehen

Nach der Annahme dieses vorliegenden Geschäfts an der Urne wird die Planung inkl. der aufrechterhaltenen Einsprache zur Genehmigung und zum Entscheid über die Einsprache an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht.

Dezember-Gemeindeversammlung 2018: Kreditbeschluss für das qualitätssichernde Verfahren und die Überbauungsordnung.

Nach der Rechtskraft der «ZPP Uettligen West» ist das weitere Vorgehen folgendermassen geplant:

Bis August 2019: Organisation und Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens.

Bis Mai 2020: Verfahren für die Überbauungsordnung mit Entwurf, Vorprüfung, Auflage, Beschluss.

Oktober 2020: Baubewilligung.

Gemeinde Wohlen

Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

Telefon 031 828 81 11, Fax 031 822 10 45

info@wohlen-be.ch

www.wohlen-be.ch