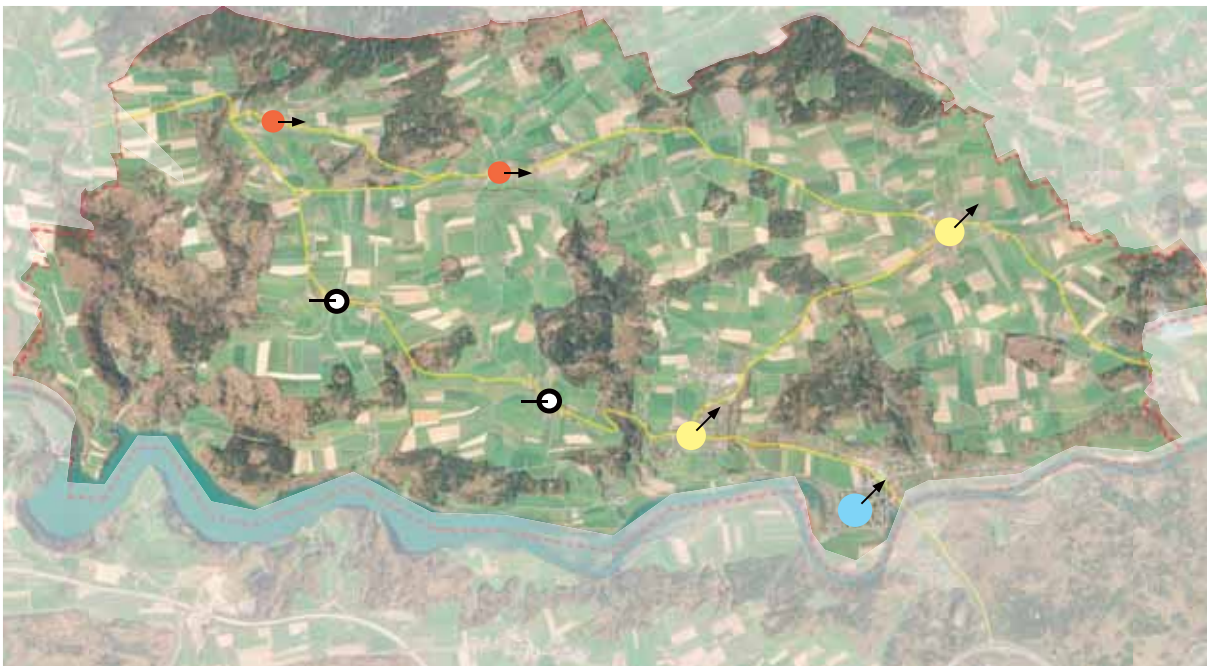


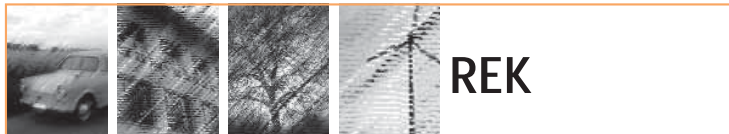
Einwohnergemeinde Wohlen

## Räumliches Entwicklungskonzept REK / Richtplan Erläuterungen, Massnahmen und Plan

Genehmigungsexemplar vom 3. November 2009

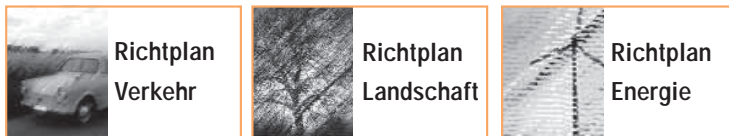


Panorama  
AG für Raumplanung Architektur Landschaft  
Münzrain 10  
3005 Bern



Das REK bildet die Vision über die räumliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes

Behördenverbindlich



Die Richtpläne der Gemeinde verfeinern die Inhalte des REK's für einzelne Sachgebiete

Behördenverbindlich



Zonenplan und Baureglement setzen den allgemeinverbindlichen Rahmen für Entwicklung und Schutz, sind parzellenscharf und werden von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Grundeigentümer/  
Allgemein verbindlich

## Bedeutung und Stellung des REK/Richtplan

Siedlung und Landschaft sind in stetem Wandel.

Das eine greift in das andere und bildet durch dieses Zusammenwirken das Fundament für einen abwechslungsreichen Lebensraum Wohnen.

Das räumliche Entwicklungskonzept REK ist die Grundlage für alle strategischen raumrelevanten Handlungen im ganzen Gemeindegebiet und ist für Behörden und Verwaltung bindend. Es bildet Grundlage zur Überarbeitung von Richt- und Nutzungsplänen und liefert Ideen zu deren Umsetzung. So zeigt es beispielsweise auf, wo die einzelnen Siedlungsteile wachsen können, setzt aber im Gegenzug auch Siedlungsbegrenzungen zu wertvollen Landschaften.

Das REK besteht aus:

- Plan
- Massnahmen
- Erläuterungen

Das REK ist ein vorausschauendes Instrument, soll aber auch immer wieder an neue Bedürfnisse und Trends angepasst werden. Zur Umsetzung der Inhalte, sollen wo immer möglich, qualitätssichernde Verfahren eingesetzt werden.

Die mit einem **G** bezeichneten Massnahmen sind Genehmigungsinhalte. Diese sind für die Gemeinde und den Kanton bindend.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1 Erläuterungen</b>	<b>5</b>	
K1 Leitsätze	5	
K2 Siedlungsentwicklung	7	
K3 Siedlungsqualität	22	
K4 Landschaft und Erholung	23	
K5 Verkehr	25	
K6 Energie	27	
<b>Teil 2 Massnahmen</b>	<b>29</b>	
Massnahmen Allgemein	29	
A_01 Bewirtschaftung der Bauzonenkapazitäten <b>G</b>	30	3
A_02 Landwirtschaft plus <b>G</b>	31	
A_03 Controlling	32	
A_04 Naherholungskonzept Wohlensee <b>G</b>	33	
Massnahmen Hinterkappelen	34	
H_01 Verdichtung alter Dorfteil <b>G</b>	35	
H_02 Siedlungsentwicklung; Kappelenring Süd	36	
H_03 Option Erweiterung Schulanlage <b>G</b>	37	
H_04 Siedlungsentwicklung; Kappelenfeld <b>G</b>	38	
H_05 Siedlungsentwicklung; Dorf Parzelle Nr. 5681 <b>G</b>	39	
Massnahmen Wohlen	40	
W_01 Landreserve Ost (Gemeindeparzelle) <b>G</b>	41	
W_02 Oberwohlen - Schaufelacker <b>G</b>	42	
W_03 Oberwohlenstrasse West <b>G</b>	43	
W_04 Schulgasse <b>G</b>	44	
W_05 Musterplatz	45	

Massnahmen Uettligen	46
U_01 Verdichtung und Strassenraum Dorfzentrum <b>G</b>	47
U_02 Siedlungsentwicklung; südwestlich Schulanlage <b>G</b>	48
U_03 Siedlungsentwicklungsgebiet Wohlenstrasse <b>G</b>	49
U_04 Option Erweiterung Schulanlage <b>G</b>	50
U_05 Siedlungsentwicklung; Säriswilstrasse <b>G</b>	51
<b>Teil 3 Plan</b>	<b>52</b>
<b>Genehmigungsvermerke</b>	

## Teil 1 Konzeptbeschreibung

### K1 Leitsätze

#### **Leitsatz 1: Wir bewahren und fördern die Stärken unserer Wohngemeinde**

Wohlen besitzt eine ausgezeichnete Wohnqualität durch seine Lage, die Schönheit und Vielfalt der Landschaft, die verschiedenartigen Dorfschaften, die Nähe der Stadt mit idealer geografischer Trennung, die gute Verkehrserschliessung, die Zusammensetzung der Bevölkerung, die intakte Landwirtschaft und die gute bestehende Infrastruktur.

#### **Leitsatz 2: Wir bewahren und fördern die Qualität unserer Landschaft als Erholungsraum für Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.**

Die Landschaft ist ein wichtiger Standortfaktor unserer Gemeinde, für den es sich lohnt, zu investieren. Durch einen schonenden Umgang mit dem Landschaftsbild sowie durch Renaturierungsprojekte wird die Landschaft erhalten und weiterentwickelt. Dadurch wird der Lebensraum für Mensch, Pflanzen und Tiere aufgewertet und die Artenvielfalt gefördert.

#### **Leitsatz 3: Wir fördern qualitatives Wachstum in Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und Kultur**

Massvolles und sorgfältiges Schaffen von neuen Wohnzonen an attraktiven und weitgehend erschlossenen Standorten. Verdichten bestehender Zonen, Voraussetzungen für die Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze schaffen. Gute Rahmenbedingungen tragen dazu bei, dass die Landwirtschaft produktiv bleiben kann.

#### **Leitsatz 4: Wir positionieren und entwickeln uns im Rahmen der Region und Agglomeration Bern**

Wohlen kommt regional die Funktion einer attraktiven Wohngemeinde und eines grossräumigen Erholungsraumes zu. Sie liegt abseits der Hauptverkehrsachsen. Sie wird beeinflusst von den Entwicklungsschwerpunkten (ESP) Brünnen und von-Roll-Areal.

**Leitsatz 5: Wir fördern die Identität der Gesamtgemeinde und der einzelnen Dorfschaften**

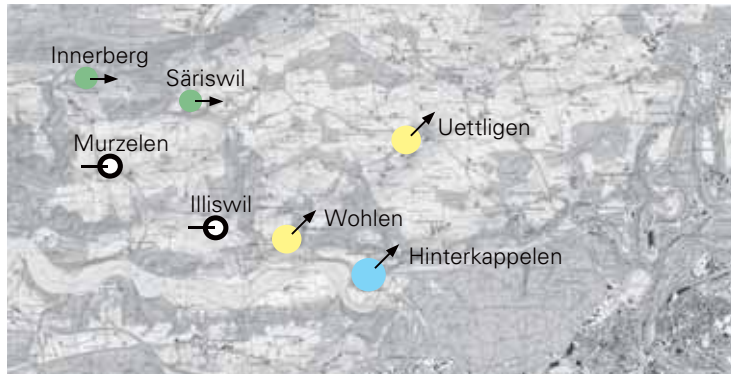
Durch Einbezug der Bevölkerung und geeignete Planungsmassnahmen werden die Identität der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihrer Wohngemeinde und der Zusammenhalt untereinander und mit den Behörden gefördert.

**Leitsatz 6: Wir setzen unsere Mittel dort ein, wo sie für unsere Ziele die beste Wirkung entfalten**

Wir setzen Prioritäten, berücksichtigen dabei Argumente aus gemeindespezifischer Sicht.

**Leitsatz 7: Wir fördern eine nachhaltige Verkehrsentwicklung**

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität fördert die Gemeinde Wohlergehen die nachhaltige Entwicklung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs. Sie strebt die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer an.



- Zentrumsnähe, Agglomeration
- Zentrumsdorf
- Wohndorf
- Traditionelles Dorf
- belassen und umnutzen
- verdichten und erhalten, ergänzen, aufwerten
- ↗ entwickeln

Die Bedeutung der einzelnen Dörfer in der Gemeinde Wohlen

## K2 Siedlungsentwicklung

### Wohlen ist Teil der Region Bern

Der Kanton will mit gezielten planerischen Massnahmen und Investitionen die Region Bern als Wirtschaftsmotor stärken. Wohlen ist Teil dieser Region und kann insbesondere durch attraktive Wohnstandorte an gut erschlossener Lage und mit intakten Naherholungsgebieten einen wichtigen Beitrag dazu leisten.

### Die Struktur von Wohlen stärken

Die unterschiedlichen Eigenheiten der Dörfer werden mit gezielten Massnahmen gestärkt. Neue Entwicklungsgebiete werden in den heutigen Zentren mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus-  
 geschieden. Sie sind notwendig, um die Bevölkerungszahl in Wohlen zu halten und um die Strategie des Gemeinderates umzusetzen. Danach werden bis ins Jahr 2020 rund 9'500 EinwohnerInnen angestrebt (Stand Ende 2009; 9'105 EinwohnerInnen).

7

### Übersicht der Wohnbaukapazitäten in Wohlen für den Zeitraum 2008-2020 (Stand 2009)

Wohnbaulandbedarf aus regionaler und kantonaler Sicht	16-20 ha
Wohnbaulandreserven im rechtsgültigen Zonenplan	3 ha
Potenzial für Entwicklung nach innen (Optimierung bestehende Baugebiete)	2 ha
Kapazität für Wohnnutzung in den Siedlungsentwicklungsgebieten bis ins Jahr 2018	8-12 ha

### **Entwicklung nach innen (Verdichtung)**

Die Lenkung der Bauentwicklung wird prioritär in den bestehenden Baugebieten zum Beispiel mit folgenden Massnahmen gefördert:

- Aufzonungen
- Frei werdende Wohneinheiten (Bevölkerungsentwicklung)
- Optimierung der baupolizeilichen Masse
- Ausscheidung von Weilerzonen
- Aufzeigen von Verdichtungsmöglichkeiten in Quartieren und Ortskernen

Die Problematik der Entwicklung nach innen liegt darin, dass diese nur durch freiwillige Initiative einzelner Grundeigentümer erfolgen kann. Die Gemeinde kann nicht verfügen, sondern nur ermöglichen, informieren und sensibilisieren. Ziel ist es, das Potenzial in den bestehenden Baugebieten 20% in den nächsten 15 Jahren zu erhöhen.

### **Neue Baugebiete (Siedlungsentwicklungsgebiete)**

Das REK bezeichnet neue zukünftige Baugebiete und beschreibt ihr Eignungspotenzial für bestimmte Wohnformen. Die potenzielle langfristige Erweiterung des Siedlungsentwicklungsgebiets nördlich des Kappelenring bleibt offen.

Durch Planungsverträge mit den Grundeigentümern werden die Verfügbarkeit des Bodens sowie die Abschöpfung der Mehrwerte konsequent durchgesetzt. Im Rahmen dieses REK können entsprechende Teileinzonungen vorgenommen werden.



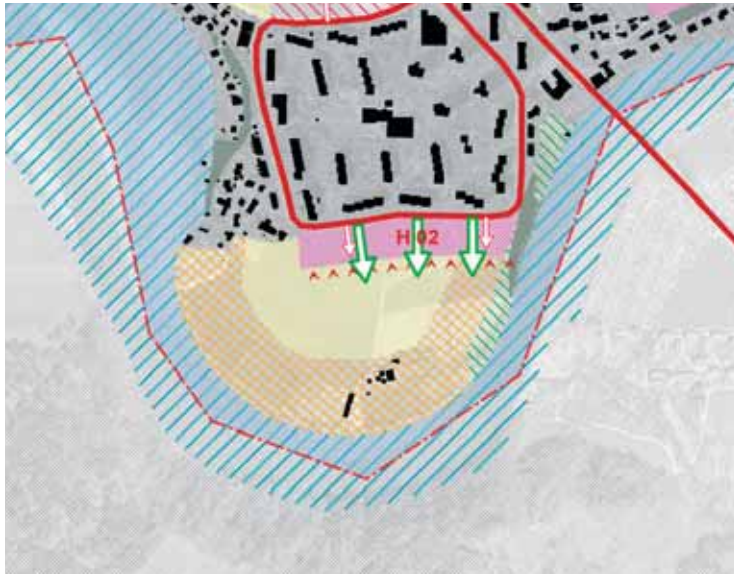


Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsentwicklung für Hinterkappelen

Hinterkappelen verbindet Wohlen mit der Region Bern.

Der Ort dient der Ansiedlung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, bietet Wohnraum in dichten und modernen Wohnformen und ist Ausgangspunkt zu den Naherholungsgebieten „Aare“ und „Oberdettigen“ von regionaler Bedeutung. Der öffentliche Raum im historischen Dorfteil wird sukzessive aufgewertet.



Ausschnitt Konzeptplan

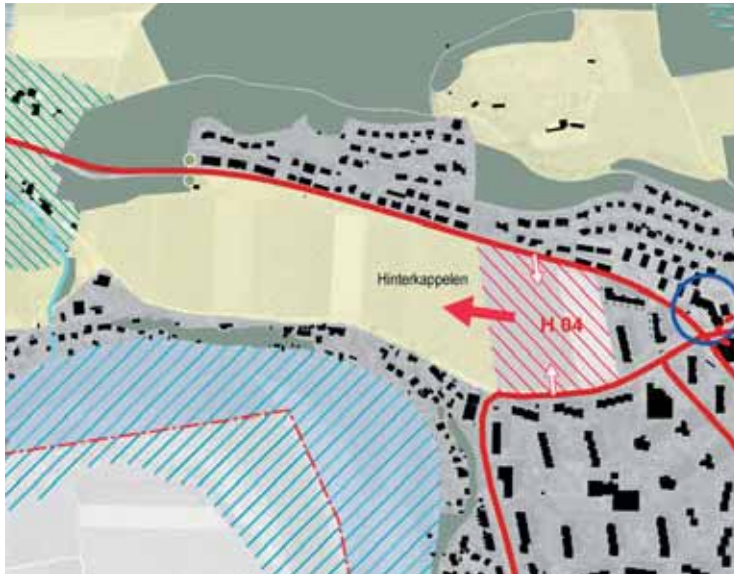
### Siedlungsentwicklungsgebiet H 02

Der Abschluss des Kappelenrings zeichnet sich zukünftig durch die präzise Setzung von Wohngebäuden, entlang der topografischen Geländekante aus. Zwischen den einzelnen Häusern fließt die Landschaft nach wie vor in die Siedlung der 70er Jahre.

10



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

#### Siedlungsentwicklungsgebiet H 04

Modernes Quartier mit gemischter Nutzung Wohnen-Arbeit. Geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise mit hoher Ausnutzung.



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsgebiet H 05

Eigenständige, zeitgemässe Wohnüberbauung mit verbindenden Gestaltungselementen und einer auf die angrenzenden Bebauungen rücksicht nehmenden Massstäblichkeit.



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsentwicklung für Dorf Wohlen

Das Dorf Wohlen ist das eigentliche Herz der Gemeinde.

Hier wird diskutiert, regiert und verwaltet, hier wird gewohnt und verabschiedet.

Symbol ist ein lebendiger Ortskern mit der Verwaltung, der Kirche und dem Gasthof. Fusswegverbindungen im Dorf werden aufgewertet und führen in die Naherholungsgebiete.

Die offene Bauweise bleibt vorherrschend.



Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsgebiet W 02

Individuelles Wohnen für gehobene Ansprüche mit grossem Umschwung und Alpensicht. Die versetzte Abarzellierung ist das entscheidende Regelwerk.



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsgebiet W 03

Das Gebiet westseitig, entlang der Oberwohlenstrasse wird mit einer Wohnsiedlung erweitert. Ein Grünbereich zieht sich von der Landschaft vor den bestehenden Bauernhäusern durch zur Strasse und soll einerseits die beiden Siedlungsgebiete klar abtrennen und andererseits den freien Ausblick in die Landschaft westwärts ermöglichen.

Die ganze Überbauung soll durch eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung einen wohltuenden Kontrast zu den umgebenden Siedlungen mit ihren vielfältigen und unterschiedlichen Ausdrucksweisen bilden. Bei den Aussenräumen innerhalb der Siedlung soll besonderer Wert auf eine Durchlässigkeit gegen das westlich gelegene Landschaftsgebiet gelegt werden. Ziel ist es, die Landschaft trotz dichter neuer Bebauung vom Strassenraum und den angrenzenden Siedlungsgebieten aus weiterhin erlebbar zu machen.

15



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

#### Siedlungsgebiet W 04

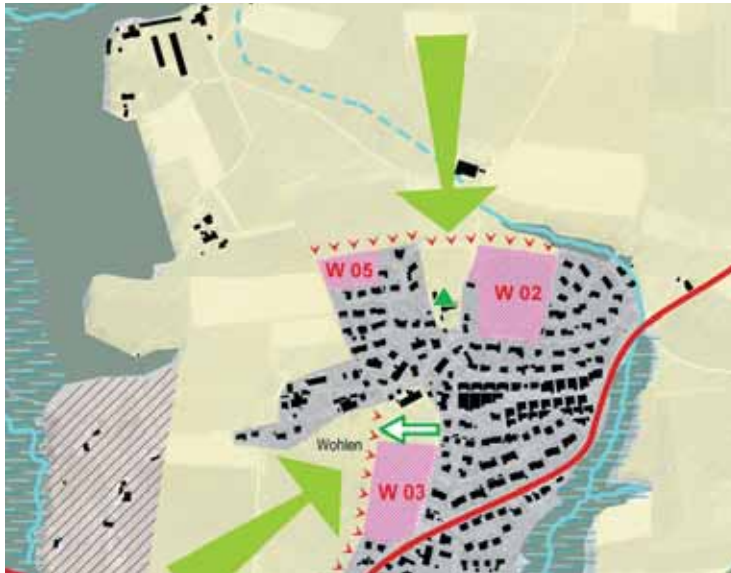
In diesem Gebiet werden die Voraussetzungen geschaffen zur Ansiedlung von zweckmässigen Wohnformen für geistig und körperlich fitte Bewohner höheren Alters. Dabei sollen Bauten errichtet werden, die in ihrem Charakter und ihrer Ausstrahlung altersgerecht, aber nicht augenscheinlich nur für alte Personen vorgesehen sind. Ein Siedlungsmuster mit kleinmasstäblichen bis 3-geschossigen Volumen soll mit attraktiv gestalteten Aussenräumen die Voraussetzungen für eine individuelle, gesellschaftlich integrierte Wohnsituation für aktive Personen im Ruhestand schaffen. Eine gute Anbindung an das öV-Netz und ein separater Bau mit Infrastrukturen wie Stützpunkt für Betreuung (z.B. Spitex), gemeinsamen Aufenthaltsräumen für die Bewohner vervollständigen die Situation.

16



Foto Ist-Zustand





Ausschnitt Konzeptplan

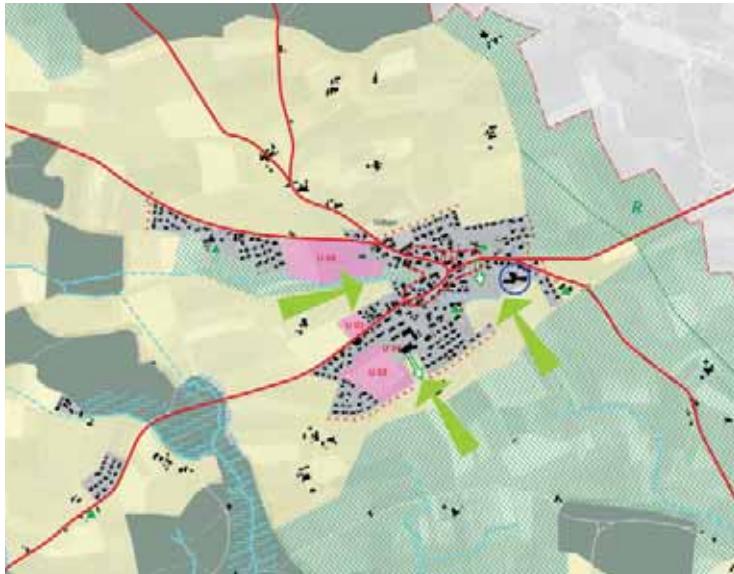
### Siedlungsgebiet W 05

Mit der präzisen Setzung von neuen Baukörpern wird der Siedlungsrand zur Landschaft genau definiert und gestärkt. Auf bestehende Landschaftselemente und Hecken wird Rücksicht genommen, sie sollen weiterhin als prägende Landschaftswahrzeichen wahrgenommen werden können. Vier klare einfache Volumen, als Zweifamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser konzipiert sind an der Übergangskante der Ebene zum leicht geneigten Hang platziert, die zukünftigen Bewohner werden von der einzigartigen Aussichtslage profitieren.

17



Foto Ist-Zustand

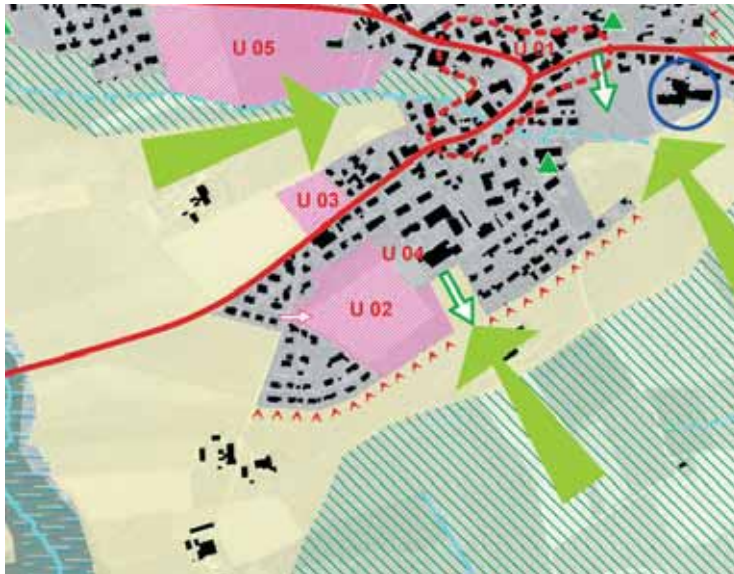


Ausschnitt Konzeptplan

### Siedlungsentwicklung für Uetligen

In Uetligen wird das Wohnen auf dem Land gezielt gefördert.

Jede Wohnung hat ein gestaltetes Umfeld und Blick auf die Alpenkette. Neue Siedlungen entstehen in leicht verdichteter Bauweise. Einzelne Sichtblicke aus dem öffentlichen Raum schaffen Bezüge zum nahen und weiten Umfeld des Dorfes. Attraktive Fusswege führen zu den Merkpunkten in der Landschaft.



Ausschnitt Konzeptplan

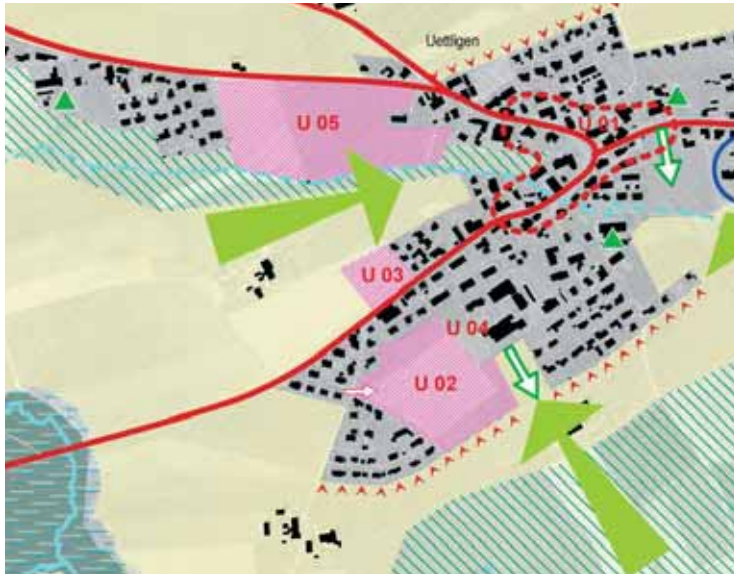
#### Siedlungsgebiet U 02

Die Bebauung im Siedlungsgebiet U 03 von Uettligen füllt eine Fläche, umschlossen vom südwestlichen bebauten Gebiet des Dorfes Uettligen und von einer bestehenden Einfamilienhausbebauung. Vorgesprochen wird eine lockere Bebauung von weiteren Ein- und Zweifamilienhäusern, die an eine einfache Erschliessung parallel zu den Höhenkurven angebunden werden.

19



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

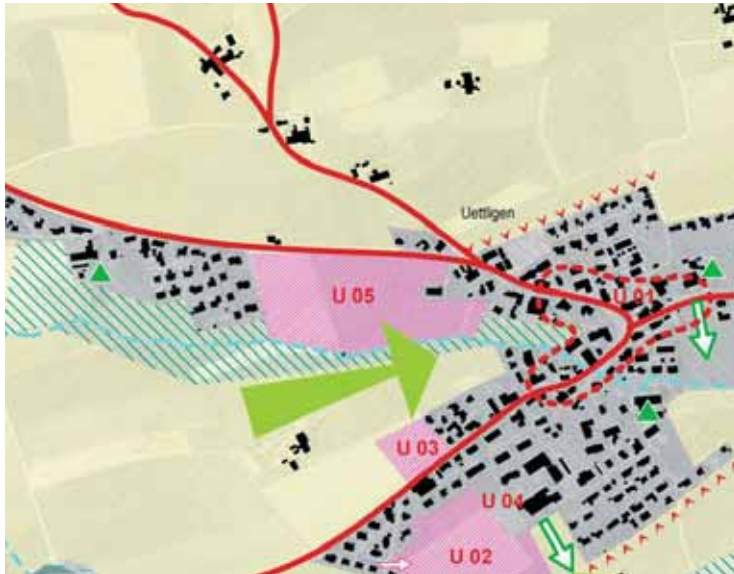
### Siedlungsgebiet U 03

An der westlichen „Eingangspforte,, von Uettligen befindet sich das Siedlungsentwicklungsgebiet in einer leichten Senke mit guter Anbindung an der Ortskern. Die Lage eignet sich für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungen, Atrium- und Reihenhäuser, im hinteren Bereich sind Doppel-einfamilienhäuser denkbar). Entlang der südlich vorgelagerten Wohnenstrasse sind geeignete Lärmschutzmassnahmen (z.B. Ateliers und zusammengefasste Parkierungsanlagen) vorzusehen. Bei der Anordnung der Häuser ist insbesondere auf qualitätsvolle private und öffentliche Aussenräume sowie auf eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.

20



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan

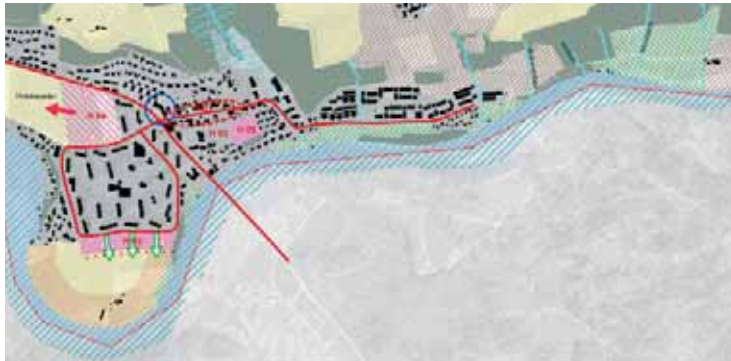
### Siedlungsgebiet U 05

Eine neue Bebauung kommt zwischen dem Dorfgebiet von Uettligen und einer bereits realisierten kompakten Wohnsiedlung aus den 80er-Jahren zu liegen. Mit der neuen Siedlung soll eine Verbindung geschaffen werden zwischen den beiden bestehenden Baugebieten, und das peripher gelegene jüngere Quartier soll in ein ganzes Siedlungsgefüge eingebunden werden. Die lockere Platzierung der 2- bis 3-geschossigen Bauten verleiht der Anlage eine gewisse ortsbauliche Unabhängigkeit, jedoch ohne die Gefahr, den Bezug zu den beiden bestehenden Siedlungsteilen zu verlieren. Durch die Art und Weise der Bebauung und die offene Struktur der neuen Zeilenbauten im Gelände wird eine Verzahnung der Aussenräume mit der Landschaft erreicht. Die charakteristischen Durch- und Ausblicke in die weiten Ebenen der Landschaft werden somit weiterhin ermöglicht. Die bestehende Hofgruppe (Bauernhaus und Wohnstock) mit dem traditionellen Obstgarten soll erkennbar bleiben.

21



Foto Ist-Zustand



Ausschnitt Konzeptplan Hinterkappelen

Dunkelgrau dargestellt sind wertvolle Ortsteile und Quartiere

### K3 Siedlungsqualität

Das REK setzt Grundsätze für die Siedlungsqualität neuer Baugebiete, beschreibt die Erhaltungsziele für bestehende wertvolle Orts- und Quartierbilder und zeigt auf, in welchen Quartieren höhere Anforderungen an die Architekturqualität gestellt werden sollen.

Subsidiärer Ansatz:

Grundsätzlich gilt in den Bauzonen ein hohes Mass an Gestaltungsfreiheit. Jede Bauaufgabe ist einzigartig, ist abhängig vom Ort, von der beabsichtigten Nutzung und von den Anforderungen der zukünftigen Nutzer. Für die Lösung der gestellten Aufgabe kann der Architekt, die Architektin auf einen grossen Fundus von Formen, Konstruktionsarten, Materialien und Farben zurückgreifen.

Das sich ans Musterbaureglement des Kantons anlehrende Baureglement ist liberal:

- freie Form des Gebäudes - dies gilt insbesondere für das Dach und für Dachaufbauten
- freie Wahl von Materialien
- freie Wahl von Farben - Wohlen darf fröhlicher werden

In den traditionellen Ortskernen und innerhalb den denkmalpflegerisch definierten Baugruppen gelten erhöhte Anforderungen für Um-, An- und Neubauten. Ortsbildrelevante Baugesuche werden in der Regel einem bestehenden, anerkannten Fachgremium vorgelegt.

Für grössere zusammenhängende Neueinzonungen werden in der Regel qualitätssichernde Rahmenbedingungen in den Planungsverträgen festgeschrieben.

Landschaftszunge im Siedlungsbereich / Wichtige Aussichtsbezüge

Im Konzeptplan ist dargestellt, wo sich Landschaft und Siedlung qualitativ verschränken sollen. Die Landschaftszungen greifen in die Siedlung hinein und bleiben unüberbaut. Bei der Ausarbeitung der Zonenpläne ist im Bereich von wichtigen Aussichtsbezügen zu achten, dass der Blick in die Landschaft freibleibt.



Ausschnitt Konzeptplan

In Wohlen treffen folgende Vorranggebiete aufeinander:

- Landwirtschaft (gelb)
- Aufwertung Natur (grün)
- Naturschutz (blau)

#### K4 Landschaft und Erholung

Die Vielfalt der Landschaft ist in Wohlen einzigartig. Das REK bezeichnet Vorranggebiete, in denen folgende Ziele mittels Richtplan Landschaft durchgesetzt werden:

##### Vorrang Landwirtschaft

In diesen Gebieten hat die zeitgemässe Bewirtschaftung des Bodens Vorrang. Entsprechend dürfen auch Bauten mit grossmassstäblichen Volumen und modernem Erscheinungsbild erstellt werden. Bei Ausiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben (oder Teilbereichen davon) sind folgende Nachweise zu erbringen:

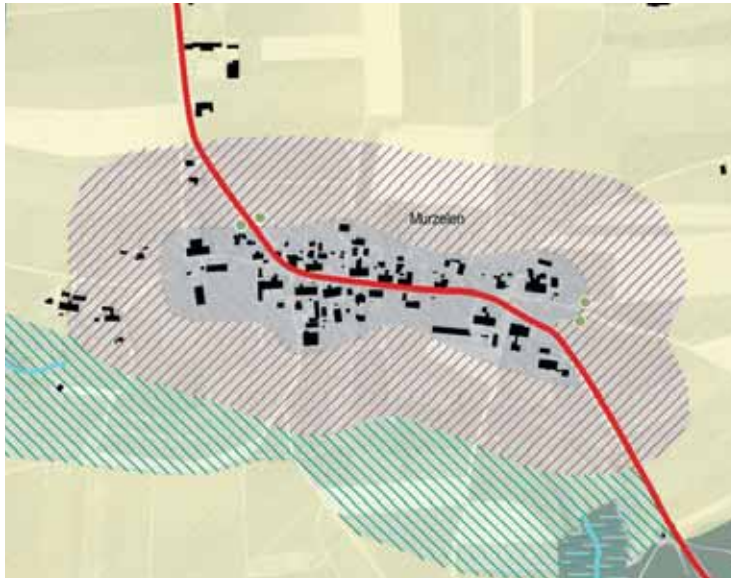
- Bezug zum Orts- und Landschaftsbild
- gestalterische Anforderungen (Gebäude, Umgebung)
- Erschliessung
- betriebliche Aspekte

Auflagen des Naturschutzes für einzelne Objekte sind möglich, sollen aber zurückhaltend ausgeschieden werden.

##### Vorrang Aufwertung Natur

Im Vorranggebiet Aufwertung Natur werden nebst der landwirtschaftlichen Produktion ebenfalls agrarökologische Aufwertungen geplant und gefördert.

In diesen Gebieten soll die Landschaft mit Naturelementen wie Hecken, Bäumen, Magerwiesen, Ufervegetation etc. besser vernetzt werden. Die Ausscheidung der Gebiete orientiert sich an Gebieten mit hohem Aufwertungspotenzial, die teilweise bereits grosse Naturwerte aufweisen, oder übernimmt die Disposition der regionalen Vernetzungskorridore. Zum Teil werden diese Elemente zu einem sinnvollen Ganzen erweitert. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt auf freiwilliger Basis durch Landwirte oder Waldbewirtschaftler. Die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzung kann im Rahmen der bestehenden Vereinbarungen weitergeführt werden. Neubauten sind in bestehende Baugruppen zu integrieren. Auflagen des Naturschutzes sind möglich.



Ausschnitt Konzeptplan

Murzelen ist ein hervorragendes Beispiel für ein intaktes Orts- und Landschaftsbild.

Am 14.09.2004 genehmigte das AGR den Teilrichtplan ökologische Vernetzung der Gemeinde Wohlen. Mit der Genehmigung des Vernetzungsprojekts der Bodenverbesserungsgenossenschaft Frieswil am 24.12.2004 verfügt die Gemeinde Wohlen über eine flächendeckende ÖQV-Planung.

#### Vorrang Naturschutz Wald

In diesen Gebieten bestehen wertvolle Pflanzen- und Tiergemeinschaften, die erhalten und gefördert werden sollen. Entsprechend werden Schutzauflagen erlassen. Die charakteristischen, landschaftsprägenden Gräben sind als ökologische Landschaftselemente und als Erholungsraum wertvoll. Sie sollen möglichst naturnah bewirtschaftet oder abschnittsweise der natürlichen Dynamik überlassen werden.

#### Wertvolle Ortsbilder und Kulturlandschaften

Diese Gebiete zeichnen sich durch eine hohe gestalterische Qualität und ein harmonisches Zusammenwirken von Natur und Landschaft aus. Bauten und Anlagen sind in bestehende Baugruppen zu integrieren und müssen die strukturbildenden Elemente des Ortes (z.B. Lage, Volumetrie, Umgebung, Materialien etc.) übernehmen. Bestehende Naturelemente wie beispielsweise Obstgärten, prägende Einzelbäume, extensive Wiesen usw. sind zu erhalten und im Rahmen des Vernetzungskonzepts nach ÖQV weiterzuentwickeln.

#### Naturerlebnisraum / Sport / Freizeit

Die Gebiete sind Möglichkeitsräume unterschiedlichen Charakters. In den Gebieten Äbnitacker/ Talmatt steht die naturnahe Erholungsnutzung im Vordergrund, in der Ey ist die massvolle Entwicklung von Sporteinrichtungen vorgesehen. Dies entlastet nicht zuletzt andere für die Natur wertvollere Gebiete.



## K5 Verkehr

### Fussverkehr

Zu Fuss gehen ist die umweltfreundlichste Mobilitätsform. Im Alltag kürzere und mittlere Strecken zu Fuss zurück zu legen fördert Gesundheit und Wohlbefinden. Wandern entspannt, ist erholsam und bringt die landschaftlich reizvollen Gebiete der Gemeinde näher.

Attraktive Fussverkehrswege auf einem zusammenhängenden Netz, das alle wichtigen Punkte miteinander verbindet, sollen in der Ganzen Gemeinde das zu Fuss gehen erleichtern.

Die alltäglichen Fusswege sollen möglichst direkt, sicher, wo möglich behindertengerecht sein. Die Wege werden in der Regel mit Schwarzbelag ausgeführt. Auch die Schulwege zählen zu diesen Fusswegen. Die lokalen Gefahrenstellen auf diesen Wegen sind zu beseitigen.

Spazierwege dienen der täglichen Naherholung und befinden sich in der Nähe der Siedlungen. Sie eignen sich in der Regel auch für ältere Personen mit Gehhilfen und Personen mit Kinderwagen, sind leicht begehbar und erschliessen attraktive Ziele.

### Veloverkehr

Die Hälfte aller zurückgelegten Verkehrswege in der Schweiz betrifft Strecken unter 5km. Diese können ideal mit dem Velo zurückgelegt werden. Auch in Wohlen wären viele Wegstrecken - z.B. zwischen den Ortschaften - mit dem Velo gut zu erreichen. Zudem liegen die Hauptsiedlungsgebiete Hinterkappelen, Wohlen und Uetligen ebenfalls noch in idealer Velodistanz zu Bern. Nebst der bestehenden attraktiven Route vom Stegmattsteg über den Glasbrunnen in die Länggasse kommt künftig noch die ausschliesslich für Velofahrer vorgesehene Halenstrasse hinzu.

Sichere Veloverbindungen für die Oberstufenschüler von Uetligen und Hinterkappelen erfordern ein zusammenhängendes Netz von sicheren Velorouten und entsprechende Massnahmen auf den Kantonsstrassen zwischen Hinterkappelen - Wohlen - Uetligen und Ortschaften, sowie Thalmatt. Die Erhöhung der Sicherheit entlang diesen Schulrouten kommt auch den anderen Alltagsvelofahrenden zugute. Insbesondere kann mit einer sicheren Alltagsverbindung auch das grosse Potential von Velofahrenden aus den Siedlungsschwerpunkten Richtung Bern angesprochen werden.

#### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr gewährleistet eine gute Grundversorgung, insbesondere auch für Personen, die nicht motorisiert sind. Das Postauto bietet der Gemeinde Wohlen heute ein gutes Angebot, das laufend optimiert wurde. Die heutigen Fahrgastzahlen zeigen den Erfolg. Künftig ist das Angebot schrittweise weiter anzupassen um den Anteil der ÖV Richtung Bern zu erhöhen. Einerseits mittels Taktverdichtungen (Hinterkappelen - Bern), mittels durchgehendem Takt (Uettligen - Wohlen - Bern und Innerberg - Wohlen Bern) sowie mittels zusätzlichem Angebot in den Spitzenzeiten (insbesondere Llinie Särswil - Bern aufgrund des neuen Siedlungsentwicklungsgebietes „Särswilstrasse“ in Uettligen).

Für einen attraktiven öffentlichen Verkehr sind gute und zuverlässige Anschlüsse an das übrige Netz des öffentlichen Verkehrs zwingend. Auf dem Gemeindegebiet von Wohlen sind dazu keine Massnahmen notwendig. Für das Funktionieren der Umsteigebeziehungen am Bahnhof Bern sind Busbevorzugungen im Zentrum notwendig.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Auto ist wichtig und ist insbesondere für Ziele in ländlichen Gebieten ausserhalb der Zentren oft die einzige Alternative. In Wohlen bestehen für den MIV keine besonderen Behinderungen (Kapazitätssengpässe, Staus), die spezielle Massnahmen erfordern würden. In den Zentren stösst die Benutzung des Autos aber immer mehr an Kapazitäts-, Lärm- und Luftschadstoffgrenzen. Eine erhebliche Zunahme des Autoverkehrs in der Region und auf den Ortsdurchfahrten ist daher nicht im Interesse der Gemeinde Wohlen. Deshalb sollen Massnahmen gefördert werden, die ein Ansteigen des MIV dämpfen.

In den Kerngebieten von Uettligen, Wohlen und Hinterkappelen (Dorfstrassen) sollen die Strassenräume aufgewertet werden, um die Attraktivität dieser Zentren mit Detailhandel und Freizeiteinrichtungen zu erhöhen, um die Koexistenz zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern zu verbessern und um die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden in diesen Bereichen zu erhöhen.

## K6 Energie

Die Gemeinde Wohlen suchte 1998 nach einem geeigneten kommunalen Energiekonzept. Darauf entschlossen sich die Behörden Wohlens einen Energiestadt-Prozess in Gang zu setzen. Dieser konnte mit der Labelerteilung im 1999 und dann wieder mit der Labelerneuerung im 2002 und 2006 besiegelt werden.

Mit der Ortsplanrevision sind die energiepolitischen Ziele in Form eines Energierichtplans zu integrieren. Der Richtplan soll nur die wesentlichsten und umsetzbaren Punkte (Richtplankarte Energie mit zehn bis zwanzig verbindliche Vorgaben und Festsetzungen) beinhalten. Der Energierichtplan ermöglicht das Ausscheiden von geeigneten Gebieten zur Nutzung von einheimischen erneuerbaren Energieträgern und bewirkt lokal wirksame Schadstoffreduktionen. Für die Gemeinde resultiert mehr lokale Wertschöpfung. Die Gemeinde orientiert sich an der kantonalen Energiestrategie und dem Massnahmenplan zur Luftreinhaltung und unterstützt deren Umsetzung. Der Energierichtplan legt die Leitlinien der Energieplanung der Gemeinde fest. Dies sind unter anderem:

- Vorhandener und zukünftiger Energiebedarf
- Erfassen der vorhanden Energieinfrastruktur
- Nutzungspotenziale erneuerbarer Energie
- Perimeter für verschiedene Erzeugungs-, Verteilungs- und Nutzungssysteme
- Prioritäre Standorte für grössere Energieanlagen sowie Verteilinfrastruktur für Energieträger
- Prioritäten bei Energieeffizienz und Grundsätze zur Begrenzung des Verbrauchs fossiler Energieträger

Die Energiekommission befasst sich mit den definierten energiepolitischen Zielen und Visionen der Gemeinde und prüft, welche Massnahmen wie Anreize für besonders effiziente Bauten, definitive Einbindung des Energierichtplans als Bestandteil der Ortsplanrevision, Darstellung der Energiepotenziale in

der Richtplankarte usw. in den Energierichtplan umzusetzen sind. Es soll so eine Grundlage geschaffen werden, um im gegebenen Zeitpunkt eine grundeigentümergebundene, konkrete Umsetzung im Baureglement und in Zonen mit Planungspflicht zu erwirken.



## Allgemein

### A\_01 Bewirtschaftung der Bauzonenkapazitäten

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Bauzonenkapazitäten sind im REK bis ins Jahr 2020 festgelegt. Mit der Kontrolle der Bauzonenkapazitäten soll jährlich dargelegt werden, wieviel von dem zur Verfügung stehenden Kontigent durch Einzonungen (Teilrevisionen) oder durch Verdichtungsmassnahmen konsumiert wurde.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Kontrolle der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Zonenkapazitäten bei Teilrevisionen.

Vorgaben:

- |   |            |
|---|------------|
| - Wohnbaulandbedarf aus kantonaler Sicht        | 16 - 20 ha |
| - Wohnbaulandreserven im Zonenplan (Stand 2009) | ca. 3 ha   |

Annahmen:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Potenzial für die Entwicklung nach innen | ca. 2 ha     |
| - Neueinzonungen Ortsplanungsrevision 2009 | ca. 6 ha     |
| - Reserve                                  | ca. 5 - 9 ha |

#### Abhängigkeiten

- Demografische und konjunkturelle Entwicklung
- Kantonale Vorgaben

#### Beteiligte

Departement Gemeindebetriebe

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

Entwicklung einer Kontrollsystematik

#### Kosten/Finanzierung

Als Teil der laufenden Rechnung

#### Zeitraumen

Daueraufgabe

## Allgemein

### A\_02 Landwirtschaft plus

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

In den Orten Hinterkappelen, Wohlen und Uettligen grenzen viele aktive Landwirtschaftsbetriebe an die Bauzone oder befinden sich inmitten des Dorfes.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Innovativen Betrieben sollen mit einer massgeschneiderten Bauzone zusätzliche Nutzungen wie öffentliche Werkstätten, Gastronomie, Veredelung von Produkten, Verkauf und „Bauernhofhotellerie“ ermöglicht werden. Ausgeschlossen sind Nutzungen, die unabhängig vom Landwirtschaftsbetrieb funktionieren, wie beispielsweise zusätzlicher Wohnraum für Dritte oder die Ansiedlung eines nutzungsfremden Betriebes wie beispielsweise eine Autogarage.

#### Abhängigkeiten

- Immissionsschutz der angrenzenden Bauzonen
- Lösung allfälliger Parkierungsprobleme

#### Beteiligte

- Betroffene GrundeigentümerInnen
- Nachbarschaft
- Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche und Planungsvertrag
- Ausarbeitung eines Betriebskonzeptes
- Umsetzung in eine massgeschneiderte Bauzone

#### Kosten/Finanzierung

Durch Gesuchsteller

#### Zeitraumen

Daueraufgabe

## Allgemein

### A\_03 Controlling

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Bewirtschaftung des REK wird mit klaren Spielregeln geregelt. Das REK wird mit dem jährlichen Controlling systematisch auf seine Wirkung hinsichtlich der angestrebten Ziele überprüft. Aufgrund der Ergebnisse des Controllings werden alle Ziele und die Massnahmen periodisch aktualisiert und auf die neuen Entwicklungen abgestimmt.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Die Bewirtschaftung des REK und die Koordination des Handelns sicherstellen. Mit seiner Controllingfunktion stellt das Departement Bau und Planung für den Gemeinderat Transparenz und Koordination im Bereich des raumwirksamen Handelns sicher. Ziel ist, die Prioritäten der Massnahmen gemäss den Massnahmenblättern stufengerecht in die politischen und verwaltungstechnischen Entscheidungsabläufe zu integrieren. Die Departemente geben jährlich, in Koordination und Abstimmung mit dem Massnahmenplan des Gemeinderats, Rechenschaft über den Stand der Massnahmen und/oder neue Massnahmen, für die sie die Federführung hatten, ab.

#### Abhängigkeiten

Politische Prioritätensetzung durch den Gemeinderat. Die Arbeiten müssen auf die strategischen Ziele des Gemeinderats abgestimmt werden.

#### Beteiligte

- Gemeinderat
- Betroffene Departemente

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

Zeitliche Koordination mit den Massnahmenplan GR

#### Kosten/Finanzierung

Als Teil der laufenden Rechnung

#### Zeitraumen

Daueraufgabe



## Allgemein

### A\_04 Naherholungskonzept Wohlensee

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Der Wohlensee ist ein attraktives Naherholungsgebiet von lokaler und regionaler Bedeutung. Gleichzeitig ist er äusserst wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna mit bedeutenden, kantonalen Naturschutzgebieten. Diese vielfältigen Qualitäten und Nutzungsanforderungen führen zu zahlreichen Zielkonflikte zwischen Landwirtschaft, Naturschutz, Anwohnern und Erholungssuchenden.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Ziel ist es, ein kommunales Nutzungskonzept mit regionaler Einbindung zu erarbeiten, indem nebst den Nutzungsfragen insbesondere auch die Mobilität gelöst werden muss. Das Konzept dient als Grundlage für allfällige spätere Planungsmassnahmen.

#### Abhängigkeiten

Abstimmung auf laufende Naherholungsprojekte und Berücksichtigung vorhandener Studien der Region, der Nachbargemeinden und des Schutzverbands Wohlensee.

#### Beteiligte

- Kanton
- Departement Bau und Planung
- Schutzverband Wohlensee
- Natur- und Vogelschutzverein Wohlen (NVW)
- Verein „Heit Sorg zum Wohlesee“
- Verein Region Bern
- Betroffene Nachbargemeinden

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Aufbau einer Projektorganisation
- Erarbeitung Pflichtenheft als Grundlage für den Projektauftrag

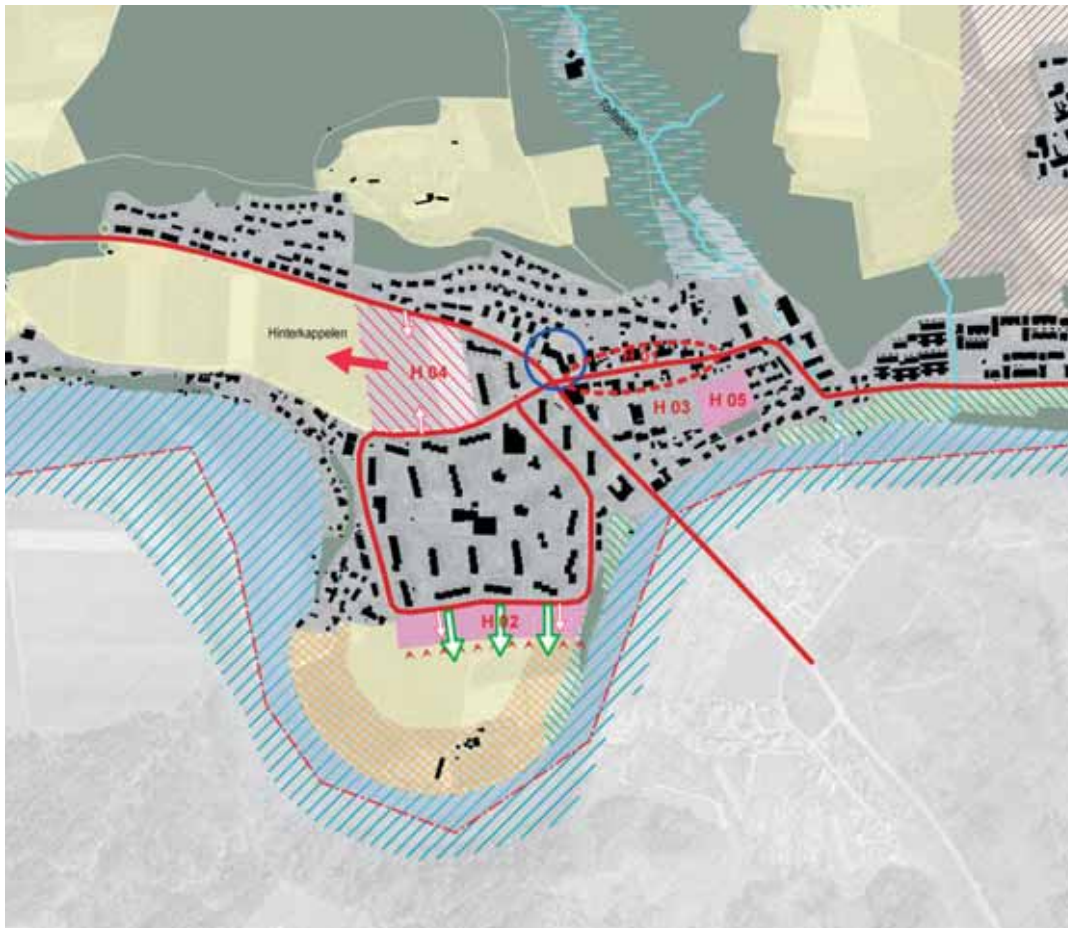
#### Kosten/Finanzierung

Durch die beauftragte Projektorganisation zu ermitteln

#### Zeitraumen

Mittelfristig

## Hinterkappelen



Massnahme		Bezeichnung	Seite
H_01	<b>G</b>	Verdichtung Strassenraum und alter Dorfteil	35
H_02		Siedlungsentwicklung; Kappelenring Süd	36
H_03	<b>G</b>	Option Erweiterung Schulanlage	37
H_04	<b>G</b>	Siedlungsentwicklung; Kappelenfeld	38
H_05	<b>G</b>	Siedlungsentwicklung; Dorf Parzelle Nr. 5681	39

## Hinterkappelen

### H\_01 Verdichtung und Strassenraum alter Dorfteil

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Im Dorfkern besteht ein grosses Verdichtungspotenzial für attraktive Wohn- und Geschäftsnutzung.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Mehr Zentrumsfunktionen und Dienstleistungsbetriebe entlang der Dorfstrasse, sowie bessere Nutzung der Hinterbereiche für attraktives Wohnen. Aufwertung des öffentlichen Raums mit flankierenden Verkehrsmassnahmen entlang der Dorfstrasse und Verbesserung der Parkierungssituation.

#### Abhängigkeiten

- Handlungsbedarf GrundeigentümerInnen
- Bedürfnis der Öffentlichkeit
- Konzeptstudie Emch+Berger AG betreffend Strassenraumgestaltung vorhanden

#### Beteiligte

- Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft
- GrundeigentümerInnen
- Departement Gemeindebetriebe
- Kirchgemeinde

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

Erstellung Projektauftrag für Überprüfung Nutzungszonen, Aufzeigen des Verdichtungspotenzials, Betriebs- und Gestaltungskonzept sowie Information der betroffenen GrundeigentümerInnen.

#### Kosten/Finanzierung

Investitionsplanung

#### Zeitraumen

Mittelfristig

## Hinterkappelen

### H\_02 Siedlungsentwicklung: Kappelenring Süd

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Erschliessung ist vorhanden, es sind keine öffentlichen oder privaten Investitionen nötig. Die Situation des Areals an der Kante zum Aareraum ist für das Wohnen sehr attraktiv. Das Areal ist basiserschlossen.

Bauzonengrösse: 2,4 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse C

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanung wird die Umzonung geprüft. Zusammen mit den Grundeigentümern werden die Strategien zur Arealentwicklung des Kappelenringes diskutiert und die Siedlungsform für die planungsrechtliche Umsetzung bestimmt.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen
- Kappelen-Leist

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge aushandeln
- Konzept zur Siedlungsform erarbeiten
- Rahmenbedingungen für Wettbewerbe festlegen
- Überführung in Planungsinstrumente

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Mittel- bis langfristig

## Hinterkappelen

### H\_03 Option Erweiterung Schulanlage

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Dieses an die bestehende Schulanlage angrenzende Gebiet soll als Reserve und mögliche Option für eine zukünftige Erweiterung der Schulanlage planungsrechtlich gesichert werden.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Das Gebiet ist als längerfristige Option für eine zukünftige Erweiterung der Schulanlage planungsrechtlich zu sichern.

#### Abhängigkeiten

- Demografische Entwicklung
- Siedlungsentwicklungsgebiet H\_06
- Schulraumplanung

#### Beteiligte

- Departement Bildung und Kultur
- Departement Bau und Planung
- GrundeigentümerInnen
- Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft

#### Federführung

Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft

#### Weiteres Vorgehen

Überprüfung Schulraumplanung

#### Kosten/Finanzierung

Investitionsplanung

#### Zeitraumen

Mittelfristig

## Hinterkappelen

### H\_04 Siedlungsentwicklung; Kappelenfeld

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Verkehrserschliessung ist optimal, sowohl für Dienstleistungsbetriebe als auch für das Wohnen. Die Landschaftskammer besitzt das Potenzial zum zentralen Entwicklungsstandort für Dienstleistungen und für das Wohnen zu werden.

Bauzonengrösse: 5,0 ha  
ÖV-Güteklasse: Güteklasse C

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanung wird die Umzonung geprüft. Die Komplexität wird gelöst und in klaren Verfahrensschritten überprüft, so dass die Nutzungsdurchmischung (Annahme: 2/3 Arbeiten, 1/3 Wohnen), die Dichte, die Etappierung, die Erschliessung für die nächste Planungsperiode sinnvoll und auch längerfristig robust sind. Mit der Ortsplanungsrevision wird eine erste Etappe der Siedlungsentwicklung in Angriff genommen. Unter Leitung der Gemeinde werden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern die planerischen Vorarbeiten für die Umzonung vorgenommen. Ein qualitatives Planungsverfahren wird der Umzonung vorgeschaltet.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen
- Kappelen-Leist

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge aushandeln
- Qualitatives Planungsverfahren

38

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Mittel- bis langfristig

## Hinterkappelen

H\_05 Siedlungsentwicklung; Dorf Parzelle Nr. 5681

G

### Ausgangslage/Problemstellung

Die landwirtschaftliche Intarsie hat Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die Situation lässt eine niedrige, verdichtete Bebauung zu. Das Gebiet ist basiserschlossen.

Bauzonengrösse: 1,2 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse C

### Zielsetzungen/Massnahmen

Im Rahmen der Ortsplanung wird die Umzonung vorgenommen. Zusammen mit den Grundeigentümern und einem kleinen Fachgremium (interne und externe Fachleute) wird die Siedlungsentwicklungsstrategie bestimmt und der planungsrechtlichen Umsetzung zugeführt. Die verschiedenen Schnittstellen, Ränder werden unterschiedlich behandelt. Ein Siedlungs- und Grünraumkonzept gibt darüber Auskunft.

### Abhängigkeiten

- Schulraumplanung
- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft

### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen

### Federführung

Departement Bau und Planung

### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge aushandeln
- Siedlungsentwicklungsstrategie erarbeiten
- Rahmenbedingungen für die Umzonung festlegen
- Überführung in Planungsinstrumente

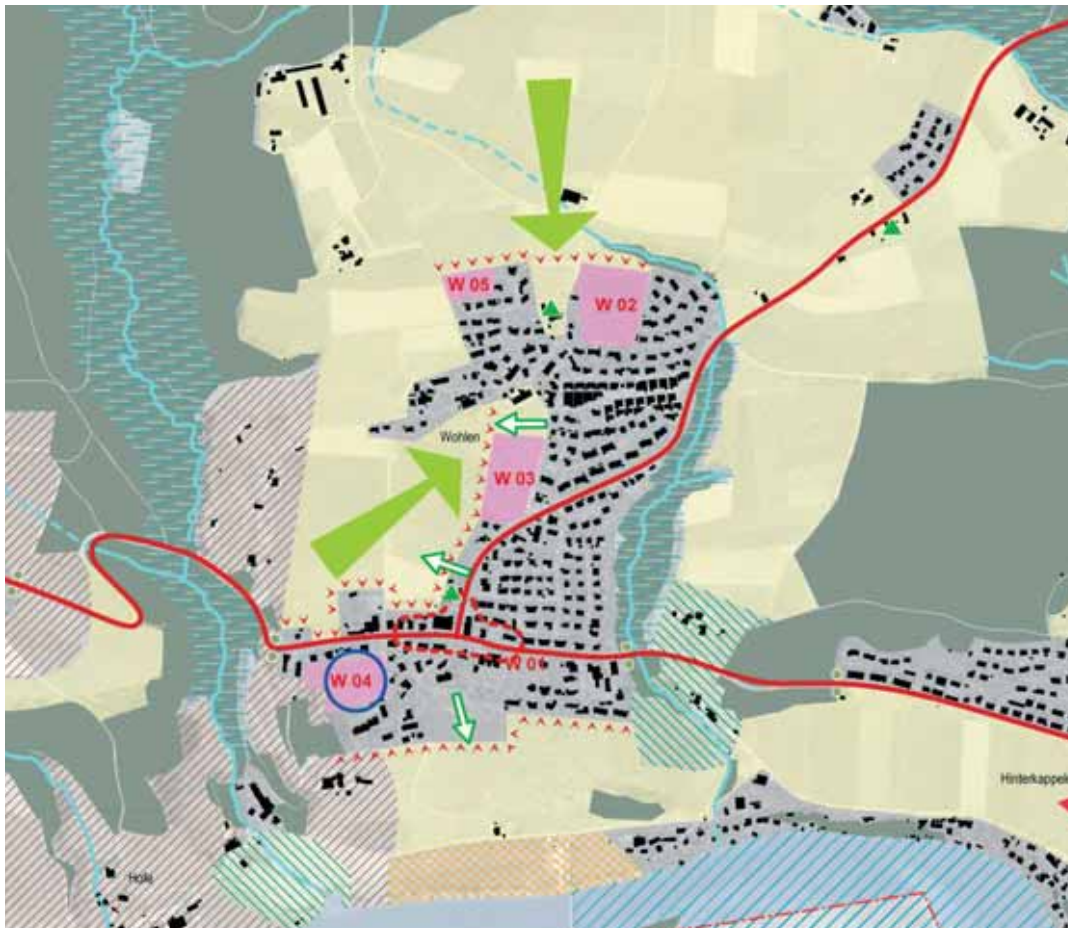
### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

### Zeitraumen

Mittelfristig

## Wohlen



Massnahme		Bezeichnung	Seite
W_01	<b>G</b>	Landreserve Ost (Gemeindeparzelle)	41
W_02	<b>G</b>	Oberwohlen - Schaufelacker	42
W_03	<b>G</b>	Oberwohlenstrasse West	43
W_04	<b>G</b>	Schulgasse	44
W_05	<b>G</b>	Musterplatz	45



## Wohlen

### W\_01 Landreserve Ost (Gemeindeparzelle)

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesene Landreserve (ca. 2'400 m<sup>2</sup>) wird durch die Zentralisation der Gemeindeverwaltung beansprucht. Allerdings wird diese heute bei grossen Abdankungsfeiern als Parkfläche benötigt. Mit der Verlegung der Zufahrtsstrasse auf die Ostseite des Gemeindehauses wurde auch die Landreserve für künftige Nutzungen zweckmässig erschlossen. Es stellt sich die Frage, ob die Landreserve für heute noch nicht bekannte, öffentliche Nutzungen reserviert bleiben oder ob sie veräussert werden soll.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

1. Priorität: Die Landreserve soll für allfällige öffentliche Bedürfnisse freigehalten bleiben, d.h. im Moment nicht zum Verkauf ausgeschrieben werden.
2. Ein Verkauf oder eine Abgabe im Baurecht kommt dann in Frage, wenn auf dem Areal eine zonenkonforme (gemischte) Nutzung mit teilweise öffentlicher Zentrumsfunktion realisiert werden soll. In diesem Fall könnte das gesamte Areal (heutiger Parkplatz und Landreserve) in die Nutzung einbezogen werden, wobei das heutige PP-Angebot (min. 60 PP) und die öffentliche Sammelstelle sichergestellt werden müssen.

#### Abhängigkeiten

-

#### Beteiligte

- Departement Bau und Planung
- Departement Gemeindebetriebe (Sammelstelle)
- Allfällige Investoren

#### Federführung

Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft (LFF)

#### Weiteres Vorgehen

In Abhängigkeit vom politischen Willen des Gemeinderats

#### Kosten/Finanzierung

-

#### Zeitraumen

Mittel- bis langfristig

## Wohlen

### W\_02 Oberwohlen - Schaufelacker

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Aussichtslage ist ausserordentlich attraktiv. Das Areal ist basiserschlossen.

Bauzonengrösse: 2,0 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse D

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Aufgrund einfacher Kriterien wird eine Wohnsiedlung sichergestellt, welche die Aussichtslage nutzt und eine eigene Qualität garantiert. Die Erschliessung und eine versetzte Parzellierung garantieren die Sicherung der guten Aussichtslage für möglichst viele Wohneinheiten. Nördlich wird ein gebührender Abstand zur ökologisch und ästhetisch wertvollen Bachsituation mit Uferbestockung sichergestellt.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.
- Umzonung bedingt neue Strassenverbindung Schaufelacker - Bannholzstrasse.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen
- Departement Gemeindebetriebe (neue Strassenverbindung)

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen und Planungsverträge abschliessen
- Rahmenbedingungen und Spielregeln für die Umzonung festlegen
- Überführung in Bauzone

42

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Langfristig

## Wohlen

### W\_03 Oberwohlenstrasse West

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Areal an zentraler und gut erschlossener Lage.

Bauzonengrösse: 1,7 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse C

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Eine Überbauung aufgrund einer Gesamtkonzeption erweitert das Wohnangebot in Wohlen an zentraler Lage. Eine Überbauung mit einer mittleren Dichte wird angestrebt. Der Siedlungsrand gegen Westen, sowie die Landschaftszunge, welche nördlich bis an die Oberwohlenstrasse reicht, sind wichtige Themen, welche in ihrer Ausgestaltung gelöst werden.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge abschliessen
- Rahmenbedingungen für die Umzonung festlegen
- Überführung in eine Bauzone

43

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Langfristig

## Wohlen

W\_04 Schulgasse

G

### Ausgangslage/Problemstellung

In Uettligen und Hinterkappelen sind Infrastrukturen für das Wohnen im Alter sichergestellt. Hingegen mangelt es in Wohlen an einem genügenden, attraktiven Angebot an altersgerechten Wohnungen. Das Areal mit den Lagequalitäten eignet sich dazu sehr gut. Es ist basiserschlossen.

Bauzonengrösse: 1,3 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse C

### Zielsetzungen/Massnahmen

Mit einer Siedlung für altersgerechtes Wohnen soll dem Bedürfnis nach Alterswohnungen an zentraler Lage Rechnung getragen werden. Eine qualitativ hoch stehende Überbauung mittlerer Dichte wird ein attraktives Wohnraumangebot mit gemeinsamen Einrichtungen und Dienstleistungsangeboten sicherstellen.

### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Investoren
- Einzonung wird im Rahmen der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft

### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen
- Investoren
- Departement Soziales

### Federführung

Departement Bau und Planung

### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge abschliessen
- Ausarbeitung von Konzepten zum Betrieb, zur Siedlungs- und Außenraumgestaltung
- Überführung in Bauzone

### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

### Zeitraumen

Mittelfristig

## Wohlen

### W\_05 Musterplatz

#### Ausgangslage/Problemstellung

Das Areal rundet das Baugebiet ab. In diesem Sinne wird dem Siedlungsrand grosse Beachtung geschenkt. Der Ausblick für die Erholungssuchenden aus der Landschaftskammer bleibt offen.

Bauzonengrösse: 0,55 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse D

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Die Ausdehnung der Siedlungsentwicklung Richtung Westen ist geklärt. Ökologische Aufwertungsmassnahmen zur Vernetzung sind bestimmt.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen

G

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen
- Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft (Übergang Siedlung - Landschaft)

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen und Planungsverträge abschliessen
- Rahmenbedingungen für die Umzonung festlegen
- Überführung in Wohnzone

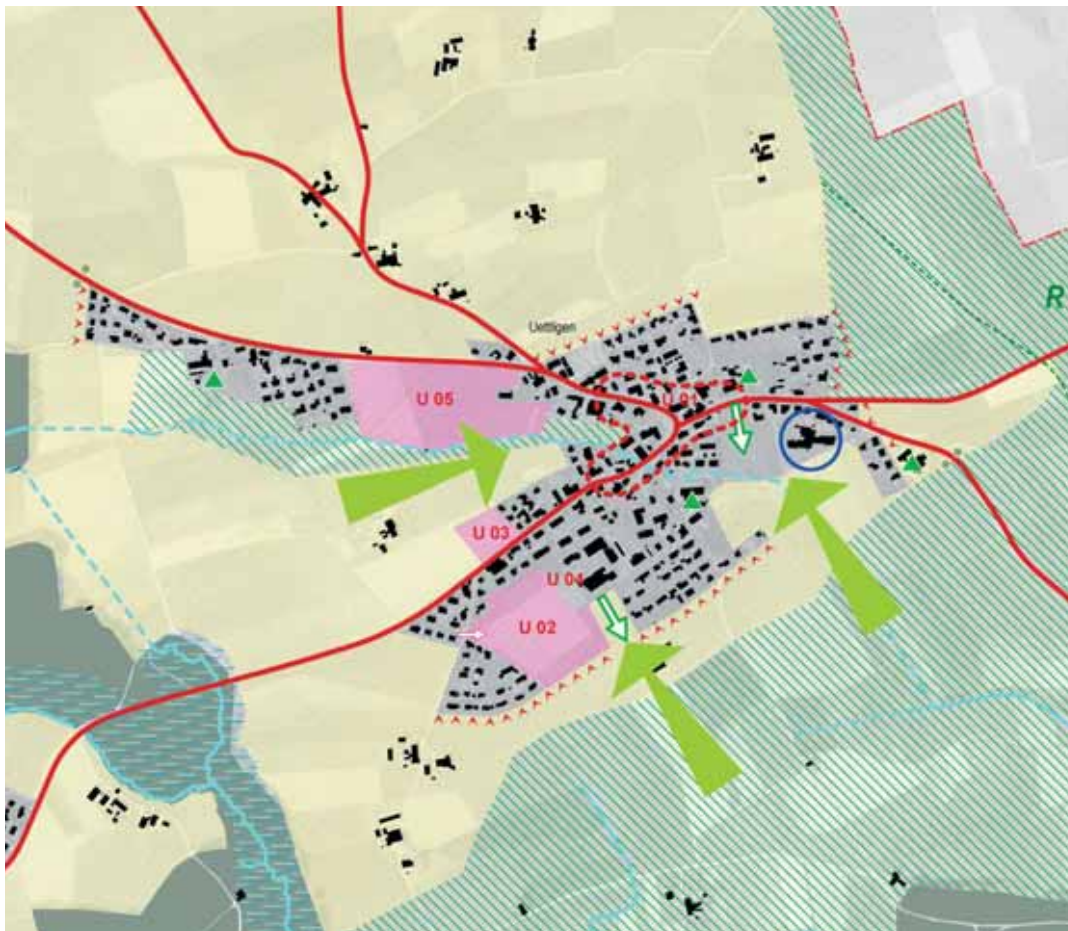
#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Mittelfristig

## Uettligen



Massnahme	Bezeichnung	Seite
U_01	<b>G</b> Verdichtung und Strassenraum Dorfzentrum	47
U_02	<b>G</b> Siedlungsentwicklung; südwestlich Schulanlage	48
U_03	<b>G</b> Siedlungsentwicklungsgebiet Wohlenstrasse	49
U_04	<b>G</b> Option Erweiterung Schulanlage	50
U_05	<b>G</b> Siedlungsentwicklung; Säriswilstrasse	51

## Uettligen

### U\_01 Verdichtung und Strassenraum Dorfzentrum

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

In Zentrum von Uettligen kommen drei Kantonsstrassen zusammen. An diesem Strassenkreuz und entlang der Strassenzüge liegen die Einkaufsgeschäfte, das Reberhaus, die drei Restaurants, verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude, sowie Wohnhäuser. Dieser Strassenraum dient den verschiedenen Funktionen des Dorflebens wie Einkauf, Parkierung, Durchgang, Begegnung usw. Der entlang dieser Strassenachsen gewachsene Dorfkern mit seiner heterogenen Siedlungsstruktur aus Bauern-, Geschäfts- und Mehrfamilienhäusern beinhaltet ein beträchtliches Potenzial zur Verdichtung nach innen.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

- Verdichtung des Ortskerns
- Aufwertung und Gestaltung des Strassenraums
- Erhöhen der Fussgängerfreundlichkeit und -sicherheit

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis Grundeigentümer

#### Beteiligte

- Kanton, TBA Oberingenieurkreis II
- GrundeigentümerInnen / Anstösser
- Postautobetriebe
- Departement Gemeindebetriebe

#### Federführung

- Konzeptphase: Departement Bau und Planung
- Projekt und Realisierung Strassenraum: OIK II

#### Weiteres Vorgehen

- Überprüfung Nutzungszonen, Aufzeigen Verdichtungspotenzial
- Abklärungen bei Kanton
- Erstellen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts
- Etappierungskonzept
- Realisierung

#### Kosten/Finanzierung

- Betriebs- und Gestaltungskonzept als Teil der Investitionsrechnung: CHF 80'000.--
- Finanzierung: Strassenrechnung Kanton/Gemeinde

#### Zeitraumen

Mittel- bis langfristig

## Uettligen

### U\_02 Siedlungsentwicklung südwestlich Schulanlage

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner gebauten Umgebung sowie der Topografie für Einfamilienhäuser. Die Basiserschliessung ist vorhanden.

Bauzonengrösse: 3,7 ha  
ÖV-Güteklasse: Güteklasse E

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Die Grundsätze der Erschliessung, Etappierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Ränder sind gelöst. Die Planung ist abhängig von den Bedürfnissen der Schularealentwicklung.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Erweiterung Schulanlage Uettligen, exakte Abgrenzung
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen und Planungsverträge abschliessen
- Rahmenbedingungen für die Umzonung festlegen (Erschliessung und Etappierung)
- Überführung in Wohnzone

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Mittelfristig



## Uettligen

### U\_03 Siedlungsentwicklungsgebiet Wohlenstrasse

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Das Areal grenzt an den Ortskern, ist basiserschlossen und bildet Teil des westlichen Siedlungsrandes von Uettligen.

Bauzonengrösse: noch zu definieren

ÖV-Güteklasse: Güteklasse D

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Die südlich vorgelagerte Kantonsstrasse bedingt die Schaffung von internen Siedlungsqualitäten wie gut gestaltete Aussenräume und minimale Erschliessungsanlagen mit gemeinsamer Parkierung. Zusammen mit den Grundeigentümern und einem kleinen Fachgremium (interne und externe Fachleute) wird ein Siedlungs- und Aussenraumkonzept erarbeitet.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- Einzonung wird in Abhängigkeit der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft.

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen und Planungsverträge abschliessen
- Ausarbeitung Siedlungs- und Aussenraumkonzept
- Überführung in Bauzone

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Langfristig

## Uettligen

### U\_04 Option Erweiterung Schulanlage

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Die Erweiterung der Schulanlage Uettligen ist zu prüfen. Die Bedürfnisse sind zu klären, so dass räumliche Anforderungen in der Ortsplanung aufgenommen werden können.

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Die räumliche Sicherstellung der Erweiterung der Schulanlage ist gesichert und mit der Idee der Aussichtsplattform im Übergang zum Wohngebiet koordiniert.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis Grundeigentümer
- Siedlungsentwicklung südwestlich Schulanlage (U\_03)

#### Beteiligte

- Departement Bildung und Kultur
- Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Schulraumplanung initiieren
- Raumbedürfnisse definieren
- Koordinieren mit Siedlungsentwicklungsabsichten

#### Kosten/Finanzierung

Investitionsplanung

#### Zeitraumen

Mittelfristig

## Uettligen

### U\_05 Siedlungsentwicklung Säriswilstrasse

G

#### Ausgangslage/Problemstellung

Das Areal nutzt das örtliche Potenzial der Lagequalität. Das Areal ist basiserschlossen.

Bauzonengrösse: ca. 4 ha

ÖV-Güteklasse: Güteklasse D

#### Zielsetzungen/Massnahmen

Eine qualitativ hoch stehende Überbauung mittlerer Dichte wird das Wohnraumangebot in Uettligen erweitern. Dabei ist der Einbezug der Bauernhofgruppe mit Hofstatt besonders zu berücksichtigen.

Massnahmen wie die Bachöffnung und der Fussweg sowie der öffentliche Platz werden mit der Realisierung der Siedlung umgesetzt. Eine Fachperson aus dem Gebiet der Landschaftsarchitektur begleitet die Planungs- und Ausführungsarbeiten. Zusammen mit den Grundeigentümern und einem kleinen Fachgremium (interne und externe Fachleute) wird ein Siedlungs- und Aussenraumkonzept erarbeitet. Das Gebiet wird etappiert eingezont.

#### Abhängigkeiten

- Einverständnis GrundeigentümerInnen
- 1. Etappe: Einzonung im Rahmen Ortsplanungsrevision
- 2. Etappe: Einzonung wird im Rahmen der angestrebten Wohnbaulandkapazität geprüft

#### Beteiligte

- GrundeigentümerInnen

#### Federführung

Departement Bau und Planung

#### Weiteres Vorgehen

- Grundeigentümergegespräche führen, Planungsverträge abschliessen
- Ausarbeitung Siedlungs- und Aussenraumkonzept
- Überführung in Bauzone

#### Kosten/Finanzierung

Kredit Ortsplanungsrevision

#### Zeitraumen

Mittelfristig

**Räumliches Entwicklungskonzept REK Gemeinde Wohlen  
Richtplan**



Massstab 1:10'000

REK bestehend aus:  
- Richtplan  
- Massnahmen  
Erläuterungen (siehe Massnahmen)

Bemerkung: Das REK wird weiter detailliert im Richtplan Landschaft, im Energerichtplan und im Verkehrsrichtplan.

Genehmigungsexemplar vom 3. November 2009

**Genehmigungsinhalt**  
bindet Gemeindebehörden, Region und kantonale Behörden

- Siedlung
- Siedlungsentwicklungsgebiete Vorrang Wohnen
- Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen - Arbeiten
- Potenzielle Erweiterung Siedlungsentwicklungsgebiete Wohnen - Arbeiten
- Erschliessung Baugelände
- Siedlungsbegrenzung

**Hinweise**

- Siedlungsgebiet (Bau- und Weilerzonen)
- Schwerpunkt "Wohnen für das Alter"
- Gestaltung Dorfeingang

**Genehmigungsinhalt**

- Landschaft / Landwirtschaft
- Vorrang Landwirtschaft
- Vorrang Aufwertung Natur
- Vorrang Aufwertung Natur mit regionaler Bedeutung
- Vorrang Naturschutz Wald
- Wertvolle Ortsbilder und Kulturlandschaften
- Wichtige Aussichtsbezüge
- Landschaftszunge im Siedlungsbereich

**Hinweise**

- Wald
- Kantonales Wasser- und Zugvogelreservat
- Landwirtschaft Plus

**Genehmigungsinhalt**

- Freizeit
- Keine Genehmigungsinhalte
- Naturerlebnisraum / Naturerholung

**Genehmigungsinhalt**

- Verkehr
- Koexistenzmassnahme Dorfkerngestaltung

**Hinweise**

- Wichtige Strassenverbindung

**Genehmigungsvermerke**

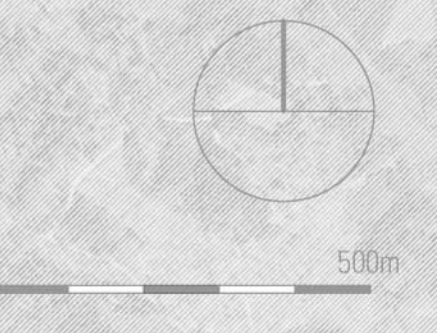
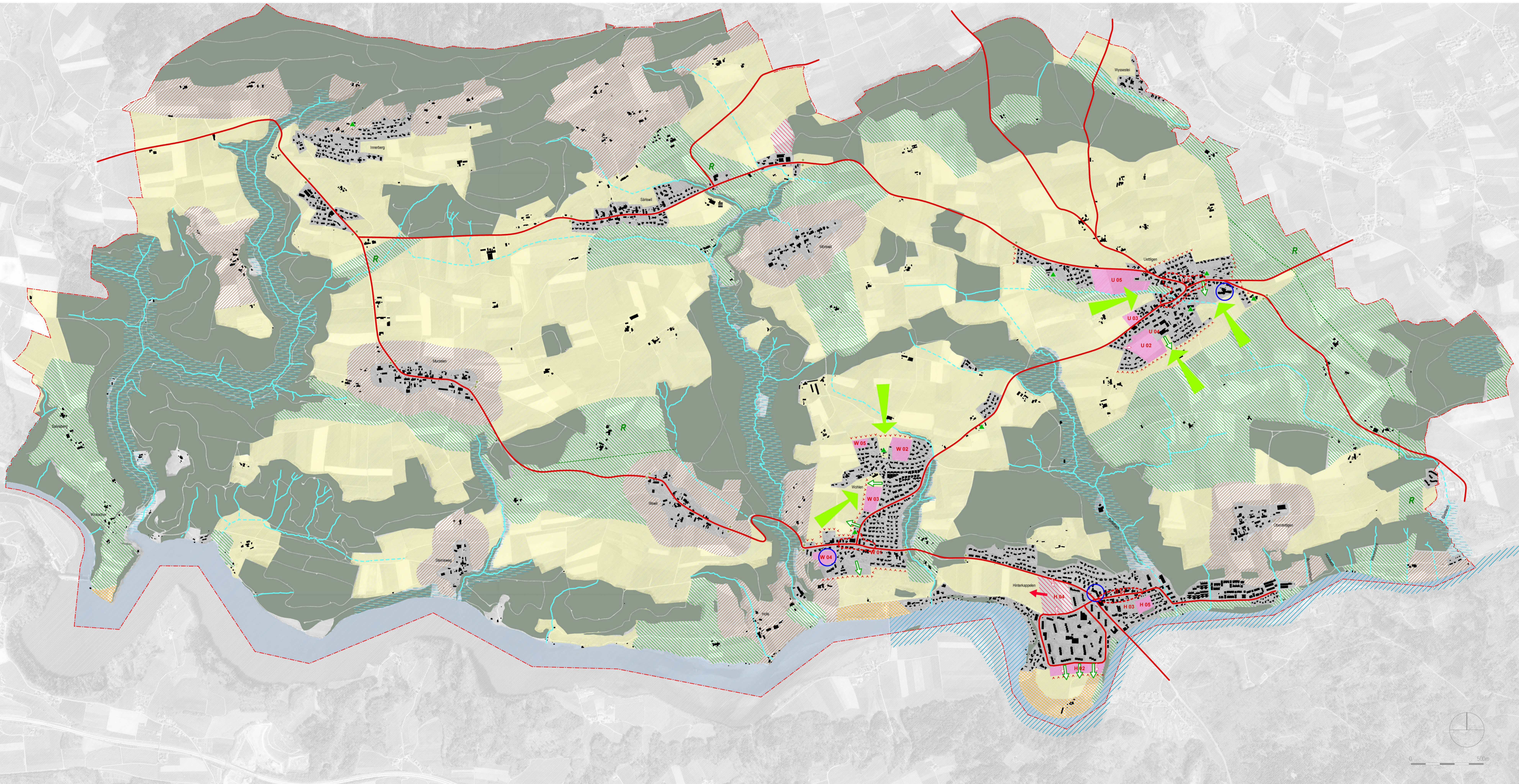
Mitwirkung vom 16. Februar 2009 bis 13. März 2009  
Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2009

Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. November 2009

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den ..... Der Gemeindevorstand: .....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....



### **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 16. Februar 2009 bis 13. März 2009

Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2009

### **Beschlossen durch den Gemeinderat am 3. November 2009**

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den .....

Der Gemeindegemeinschreiber: .....

### **Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung**