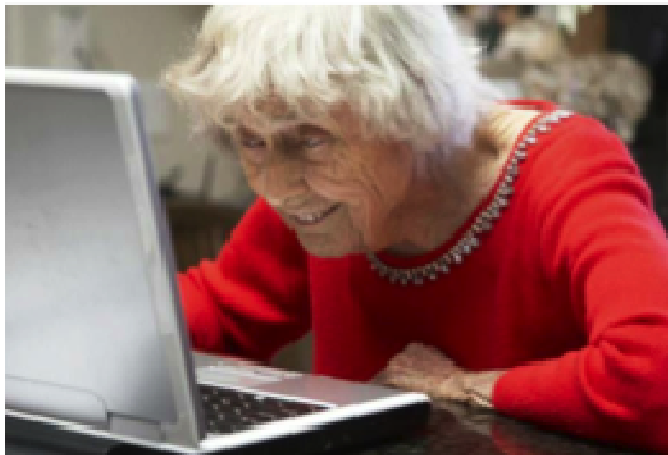


Wohnraumkonzept



Impressum:

Projektleitung: Felix Haller, Abteilung Bau und Planung

Arbeitsgruppe: Martin Gerber, Seniorenrat
Peter Raaflaub, Planungskommission
Sandro Stettler, Abteilung Soziales

Mitarbeit: Beat Schneeberger, Seniorenrat
Martin Meier, Seniorenrat
Hans Eggen, Planungskommission

Fassung vom: 9. April 2013

Einwohnergemeinde Wohlen
Departement Bau und Planung
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4		
1.1	Worum es geht.....	4	
1.2	Auftrag	5	
1.3	Ziel.....	5	
1.4	Grundlagen	6	
1.4.1	Strategie des Gemeinderates.....	6	
1.4.2	Raumentwicklungskonzept.....	6	
1.4.3	Massnahmenplan	6	
1.4.4	Altersleitbild.....	6	
1.4.5	Seniorenportal.....	7	
1.4.6	Umfrage Wohnraumsituation	7	
1.4.7	Bericht zur Altersentwicklung.....	7	
1.4.8	Bericht Regionale Altersplanung	7	
2. Analyse	8		
2.1	Bevölkerungspolitische Ausgangslage	8	
2.2	Anforderungen	10	
2.2.1	örtliche Infrastruktur.....	10	
2.2.2	Organisation von externen Dienstleistungen	10	
2.2.3	Nachbarschaftshilfe.....	10	
2.2.4	generationendurchmischte Siedlungen.....	10	
2.2.5	Wohnraumbedarf	10	
2.3	Übersicht Gemeindegebiet.....	11	
2.4	Standorte für altersgerechtes Wohnen in Ortskernen	11	
2.5	Hinterkappelen	13	
2.5.1	Infrastruktur	13	
2.5.2	Objekte und Areale in Hinterkappelen.....	14	
2.6	Wohlen	18	
2.6.1	Infrastruktur	18	
2.6.2	Objekte und Areale in Wohlen.....	19	
2.7	Uettligen	22	
2.7.1	Infrastruktur	22	
2.7.2	Objekte und Areale in Uettligen	23	
2.8	Dörfer ausserhalb der Kerngebiete.....	26	
2.8.1	Säriswil	26	
2.8.2	Murzelen	26	
2.8.3	Innerberg	26	
2.8.4	Illiswil	26	
2.8.5	Möriswil, Steinisweg, Oberdettigen	26	
3. Konzept	27		
3.1	Grundsätze.....	27	
3.2	Bestandteil und Zusammenhänge	27	
3.3	Hinterkappelen	28	
3.4	Wohlen	29	
3.5	Uettligen	29	
3.6	Wohnraumbedarf und Potential	30	
3.3	Konzeptplan	31	

1. Ausgangslage

1.1 Worum es geht

In der Gemeinde Wohlen besteht eine aussergewöhnliche Bevölkerungsstruktur, geprägt durch eine überproportionale Überalterung, die in den nächsten Jahren noch markant zunehmen wird. Verursacht ist sie durch die rasche Entwicklung der Gemeinde in den 60er- und 70er-Jahren und die seither andauernde Stagnation. Diese ist zwar für die hier Ansässigen einer hohen Lebens- und Wohnqualität förderlich, führt jedoch zunehmend zu gesellschaftlichen, strukturellen und finanziellen Problemen unseres Gemeinwesens.

Auch bei gleichbleibender oder nur geringfügig wachsender Bevölkerungszahl braucht die Gemeinschaft eine Erneuerung, ein Nachwachsen der jüngeren und mittleren Generationen. Diese Entwicklung wird in unserer Gemeinde jedoch zunehmend dadurch blockiert, dass ein zu geringer Wechsel in der Besetzung der bestehenden Wohnungen stattfindet, Alte bleiben und junge Einzelpersonen und Familien wandern ab. Zwar werden den älteren Semestern ihre Einfamilienhäuser mit Garten und Eigentumswohnungen zu gross und zu mühsam. Eine kleinere Wohnung für einen Wechsel innerhalb der Gemeinde ist jedoch kaum zu finden.

Den Bedarf für Umzugsmöglichkeiten zeigt die Umfrage des Seniorenrats aus dem Jahr 2011 zur Wohnsituation und den Veränderungsabsichten bei den 2'800 hier ansässigen über 60-jährigen Personen. Mehr als 50% der Antwortenden haben angegeben, dass sie in den nächsten 5 bis 15 Jahren in eine kleinere Wohnung ziehen möchten, wenn möglich innerhalb unserer Gemeinde, am ehesten nach Hinterkappelen, Uettligen oder Wohlen. (siehe Anhang 2)

In der letzten Ortsplanungsrevision scheiterten Vorschläge zu Neueinzonungen (Säriswilstrasse Uettligen, Musterplatz Wohlen) an der Gemeindeversammlung. Den Vorschlägen fehlten offenbar der überzeugende Bedarfsnachweis und ein von der Bevölkerung getragenes Konzept.

Diese Situation hat den Seniorenrat Wohlen veranlasst, am 28. Februar 2012 beim Gemeinderat einen Antrag mit folgenden Punkten einzureichen:

- *Gestützt auf die Grundlagen der Ortsplanung und den bisher zur Verfügung stehenden Informationen und deren Untersuchung sind mindestens zwei Zentrumsbereiche in der Gemeinde zu bestimmen, die als Standorte für den Ausbau als Alterswohnbereiche (Alterswohnungen und Mieteinheiten für betreutes Wohnen) geeignet sind.*
- *Es ist festzustellen welche Mängel (Versorgung, Planung, Bauvoraussetzung) in diesen Bereichen mit welchen Massnahmen, durch wen, in welcher Zeit und mit welchen Mitteln zu beheben sind.*
- *Im Kontakt mit den Grundeigentümern von standortgeeigneten Liegenschaften sind die Überbaumöglichkeiten abzuklären, zu konkretisieren und die Interessen der Gemeinde mit ihrer Unterstützungsbereitschaft (finanziell und inhaltlich) einzubringen und zu vereinbaren.*
- *Für die Bedürfnisse der Älteren bzgl. Versorgungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in Weilerzonen sind in Kontakt mit der ansässigen Bevölkerung Ideen und Möglichkeiten aufzuzeigen.*

- *Es ist zu prüfen, mit welchen Rahmenbedingungen oder Anreizen die Gemeinde die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum sowie der notwendigen Infrastruktur an den geeigneten Standorten fördern kann.*

1.2 Auftrag

Am 22. Mai 2012 hat der Gemeinderat das Departement Soziales beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau und Planung die Anträge des Seniorenrats zu überprüfen und danach die nichtständige Kommission einzusetzen. Der Seniorenrat wird in diese Arbeiten eingebunden.

Die mit dem Projekt beauftragte Arbeitsgruppe interpretiert den Auftrag nach eingehender Prüfung wie folgt:

- Die fünf Punkte des Antrags des Seniorenrats sind verbindlich.
- In erster Linie geht es darum, Voraussetzungen zu schaffen, dass in der Gemeinde möglichst rasch ein zusätzliches Wohnangebot an geeigneter Lage entstehen kann, damit dem zunehmende Bedarf an altersgerechten Wohnungen entsprochen werden kann. Anzustreben ist eine angemessene Durchmischung der Generationen.

- Das Fördern von altersgerechtem Wohnen steht in Zusammenhang mit der Entwicklung der Altersstruktur der gesamten Bevölkerung. Deshalb wird in diesem Konzept die Wohnbauentwicklung als Ganzes behandelt.
- Das Ziel kann nur erreicht werden, wenn die Massnahmen sowohl kurz- als auch langfristig ausgerichtet sind.
- Entscheidend für den Erfolg des vorgeschlagenen Konzepts ist dessen Umsetzung.
- Als zentrales Element soll aufgezeigt werden, wie die Gemeinde in einer aktiven Führungsrolle den Prozess der notwendigen Entwicklung wirksam und konkret beeinflussen und fördern kann.

1.3 Ziel

Aufgrund einer Analyse der Anträge soll ein Konzept mit Massnahmenplan ausgearbeitet werden, welches aufzeigt, wie bis 2015 die Bedürfnisse nach Wohnraum, Dienstleistungen und Infrastruktur für Seniorinnen und Senioren (über 60) in der Gemeinde Wohlen gedeckt werden sollen.

Das Konzept mit Massnahmenplan soll durch das Departement Bau und Planung in Zusammenarbeit mit dem Seniorenrat und dem Departement Soziales erarbeitet werden. Das Konzept soll dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden. Danach soll die Umsetzung von Massnahmen aus dem Konzept in Auftrag gegeben werden.

1.4 Grundlagen

1.4.1 Strategie des Gemeinderates

In seiner Strategie hat der Gemeinderat, betreffend der Altersstruktur, folgendes festgelegt:

Bevölkerung

Zielsetzung:

Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde wird in den Alterssegmenten 20. – 39.-Altersjahr verbessert. Gleichzeitig soll aber die 4. Generation in der Gemeinde wohnhaft bleiben.

Erwartungswerte:

- Die Altersstruktur entspricht dem regionalen Mittel.
- Die Einwohnerzahl wird moderat gesteigert.
- Die Einkommensverteilung wird verbessert.
- Die Schülerzahlen werden gehalten.
- Der aktuelle Stand (Jahr 2010) bei der einfachen Steuer pro Steuerpflichtige ist mindestens zu halten.

1.4.2 Raumentwicklungskonzept

Das Raumentwicklungskonzept legt die räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Ziele behördenverbindlich für die nächsten 20 Jahre fest. Die Inhalte werden mit dieser Arbeit nicht in Frage gestellt.

1.4.3 Massnahmenplan

Mit dem Massnahmenplan setzt der Gemeinderat seine strategischen Ziele um. Es sind hier, die das Projekt betreffenden Massnahmen, aufgeführt:

Schulgasse Wohlen

Umzonung für den Bau einer Siedlung für altersgerechtes Wohnen

Verdichtung und Strassenraum Uettligen

Projekt zu baulicher Verdichtung, Aufwertung öffentlicher Raum und Verkehrssicherheit

Planung Kappelenfeld

Konzept als Grundlage für Umzonungen

Parzelle östlich Altersheim Hofmatt Uettligen

Abklärung Kauf der Parzelle durch die Gemeinde

1.4.4 Altersleitbild

Im Altersleitbild der Gemeinde Wohlen sind die Leitgedanken der Alterspolitik der Gemeinde festgelegt. Darin ist unter anderem auch die Förderung des altersgerechten Wohnens wie folgt festgelegt:

Vierter Leitgedanke: Altersgerechtes Wohnen fördern

Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von altersgerechtem, generationenübergreifendem Wohnraum an zentraler Lage (vorzugsweise in Uettligen, in Hinterkappelen und in Wohlen) durch private, gemeinnützige Organisationen.

Ziele

- 4.1 Die Gemeinde ermittelt den Bedarf an altersgerechten Wohnungen, für den Zeitraum bis ins Jahr 2020, aufgrund der demografischen Daten und Prognosen.
- 4.2 Eine angemessene Bauzone mit entsprechenden Zonenvorschriften in Uettligen ist eingezont.
- 4.3 Die Rollenverteilung zwischen der Gemeinde und der/den gemeinnützigen Organisation(en), zur Erstellung und zum Betrieb der Wohnungen, ist festgelegt.
- 4.4 Eine allfällige Unterstützung der Finanzierung durch die Gemeinde ist geprüft und entschieden.
- 4.5 Die notwendigen Rahmenbedingungen, zur Schaffung zusätzlicher altersgerechter Wohnungen in Hinterkappelen, sind rechtskräftig.
- 4.6 Ein Konzept für betreutes Wohnen ist in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Altersheim Hofmatt erstellt.

1.4.5 Seniorenportal

Auf der Webseite der Einwohnergemeinde Wohlen wurde ein Seniorenportal eingerichtet. Dieses enthält eine Vielzahl von Grundlagen und Untersuchungen. Besonders zu erwähnen sind die demografischen Daten, welche erhoben wurden und dargestellt und erläutert werden.

1.4.6 Umfrage Wohnraumsituation

Im Jahr 2012 hat der Seniorenrat eine Umfrage zur Wohnraumsituation und den Veränderungsabsichten bei der älteren Bevölkerung durchgeführt. Dabei haben sehr viele Senioren Interesse an einem Angebot für Alterswohnen angemeldet.

1.4.7 Bericht zur Altersentwicklung

Im Bericht zur Altersentwicklung wird aufgezeigt, wie sich die demografische Altersstruktur verändert.

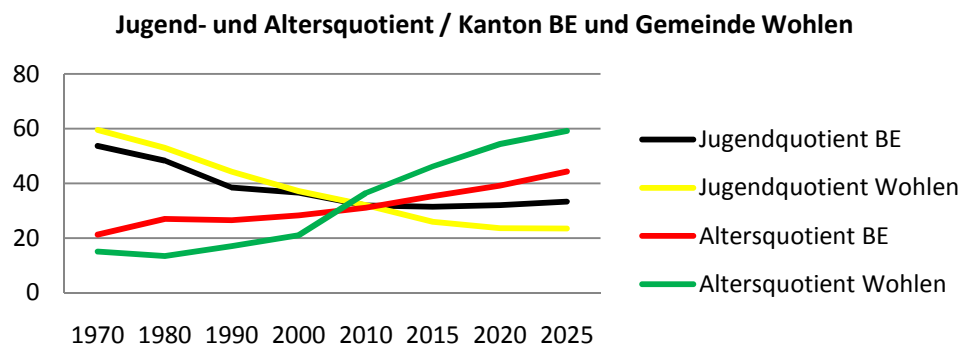
1.4.8 Bericht Regionale Altersplanung

Der Bericht der Regionalkonferenz beschreibt die regionale Strategie und den Bedarf bei der Altersplanung.

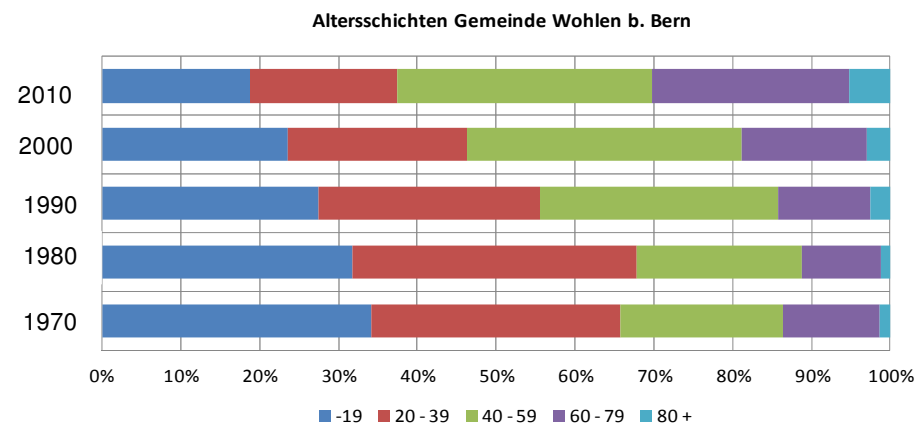
2. Analyse

2.1 Bevölkerungspolitische Ausgangslage

Innerhalb der Gemeinde Wohlen entwickelt sich eine überaus starke Alterung der Bevölkerung. Von aktuell 8'920 Personen (Dezember 2010) gehören 5'307 Personen zur Altersgruppe der 20 bis 65 Jährigen. 1'676 sind Kinder oder Jugendliche bis 19 und 1'937 zählen als Senioren. Kinder und Jugendliche werden weniger und die Gruppe der Senioren nimmt überproportional zu. Innerhalb des Regionalverbandes Bern-Mittelland gehört Wohlen zu den Gemeinden mit der stärksten Überalterung.

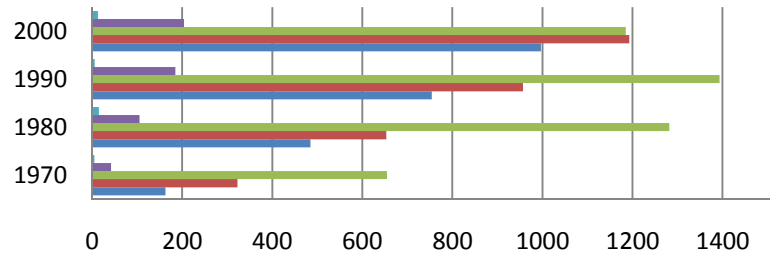


Während den Jahren 1970 bis 1990 wurde in Wohlen Wohnraum entwickelt. Die Bevölkerung verdreifachte sich nahezu. Nach diesem Wachstumsschub stabilisierte sich die Einwohnerzahl auf einem leicht rückläufigen Niveau. Seither verändern sich alleine die Altersschichten. Die Anzahl junger Senioren (65 bis 79, zur Zeit 1'469 Personen) wird während den nächsten Jahren um etwa 30% zunehmen und die Gruppe der Hochbetagten (80+) wird während den nächsten 20 Jahren um etwa 145% wachsen.



Solche Veränderungen zeigen sich auch in der Entwicklung von Wohnformen. Die Haushalte von Einzelpersonen und Paaren ohne Kinder nehmen deutlich zu. Nach den letzten Daten von 2010 leben in knapp 40% aller Haushalte Paare oder Einzelpersonen mit Kindern und in annähernd 60% aller Haushalte Einzelpersonen oder Paare ohne Kinder.

Wohnformen



	1970	1980	1990	2000
Einpersonenhaushalte	163	485	754	997
Paare ohne Kinder	323	653	957	1193
Paare mit Kinder	655	1282	1393	1185
Elternteile mit Kindern	42	105	185	204
Einzelpersonen mit Elternteilen	5	15	6	13

Eine Mehrheit der Personen in Haushalten ohne Kinder sind älter als 60. Nach einer repräsentativen Umfrage des Seniorenrates beschäftigen sich etwa die Hälfte aller Antwortenden mit Veränderungen der Wohnsituation. Für sie ist das Thema deshalb so vordergründig, weil der Markt vor Ort nichts bietet. Vieles wird schwierig, wenn im vertrauten Umkreis des Lebens Umorientierungen nicht möglich sind. Ältere Menschen verharren oft widerwillig in ihren angestammten Verhältnissen. Grossflächige Wohnräume bleiben unterbelegt. Sie werden nicht zweckmässig weiter gegeben, weil der Generationenwechsel nicht funktioniert.

Ältere Menschen stellen andere Ansprüche an eine Wohnung als jüngere Personen. Sie suchen überschaubare, pflegefreundliche und hindernisfreie Bedingungen mit nahen Bezügen zu Erfordernissen des täglichen Bedarfs und des öffentlichen Verkehrs. Ältere Liegenschaften sind nach heutigen Ansprüchen oft zu kleinräumig konzipiert, erfüllen Bedingungen nur unzureichend oder bedingen unverhältnismässige Erneuerungen. Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit stehen in einem Zusammenhang. Nach dem abrupten Wachstum während etwa zwei Jahrzehnten folgte keine gemässigte Weiterentwicklung zur Ausgewogenheit der Verhältnisse zwischen den Generationen. Durchaus nachvollziehbar rückten andere Werte in den Vordergrund der öffentlichen Interessen. Wohlen sieht die eigenen Qualitäten in ihren intakten Weilerzonen, den zusammenhängenden Grünflächen und dem guten Erholungsraum. Diese Vorzüge zeitigen heute ihre Kehrseiten. Ausgesprochen viele Senioren verlangen neue Wohnangebote. Sie möchten sich verändern, ihre Haushalte verkleinern und mit ihren über Jahre gewachsenen Beziehungen in der Gemeinde bleiben. Wohlen schätzt diese Personen. Sie sind wichtige Steuerzahler. Eine adäquate Wohnraumpolitik und Bautätigkeit hat die Bedürfnisse junger Generationen ebenso zu berücksichtigen. Wohlen muss auch Familien mit Kindern und Jugendlichen hinzugewinnen.

Gefragt sind sowohl umsichtige als auch umfassende Rahmenbedingungen zu örtlich konzentrierten und zeitlich gestaffelten Entwicklungen. Konzepte berücksichtigen relevante Zusammenhänge mit Zielvorgaben. Boden- und Wohnraumpolitik sind Teil einer aktiven Bevölkerungspolitik. Es geht nicht ohne die Auslösung einer kontrollierten Bautätigkeit. Es braucht die Zustimmung des Soveräns, transparente Entscheidungsprozesse und überzeugende Informationen. Anreize zum Bauen richten sich an Investoren. Was daraus entsteht, muss die Nachfrage aufnehmen, den Bedürfnissen entsprechen und der Entwicklung der Gemeinde insgesamt dienen.

2.2 Anforderungen

Es werden folgende Anforderungen an altersgerechtes Wohnen als notwendig erachtet:

2.2.1 Örtliche Infrastruktur

- Gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr.
- Gute Erreichbarkeit von Publikumsorten wie Läden, Restaurants, Kulturangeboten, etc.
- Die Infrastrukturen sollten in einem Umkreis von ca. 100 Meter ab Wohnung erreichbar sein.

2.2.2 Organisation von externen Dienstleistungen

- Spitex für die Gemeinschaft und nicht nur für Einzelpersonen
- Infrastruktur wie Räume für Pflege, Physio und dergleichen
- Nähe von Institutionen für externe Dienstleistungen (Arzt, Küche, etc.)

2.2.3 Nachbarschaftshilfe

Die Selbsthilfe erleichtert das Zusammenleben für ältere Menschen sehr und entlastet Familienangehörige und das Gemeinwesen. Es braucht Unterstützung bei der Organisation der Nachbarschaftshilfe.

2.2.4 generationendurchmischte Siedlungen

Es müssen Siedlungsformen geschaffen werden, welche einerseits ein einfaches und gut organisiertes Zusammenleben von Senioren ermöglicht, andererseits aber auch eine gesellschaftliche Durchmischung mit jüngeren Menschen gewährleisten und gut in die örtlichen Gegebenheiten hineinpassen.

2.2.5 Wohnraumbedarf

Aufgrund der zu erwartenden zahlenmässigen Bevölkerungsentwicklung ist unter vorsichtigen Annahmen für die nächsten 15 Jahren mit folgendem Bedarf an zusätzlichen Alterswohnungen in der Gemeinde Wohlen zu rechnen:

Jahr	Anzahl Wohnungen
2016	210
2021	255
2026	280

Für Familien ist mit einem zusätzlichen Wohnungsbedarf der gleichen Grössenordnung zu rechnen. Ein Teil der Familien wird in die durch den Umzug der Senioren leer werdenden Einfamilienhäuser und grossen Wohnungen neuen Wohnraum beziehen können. Aber es werden auch neue Familienwohnungen nötig sein.

2.3 Übersicht Gemeindegebiet

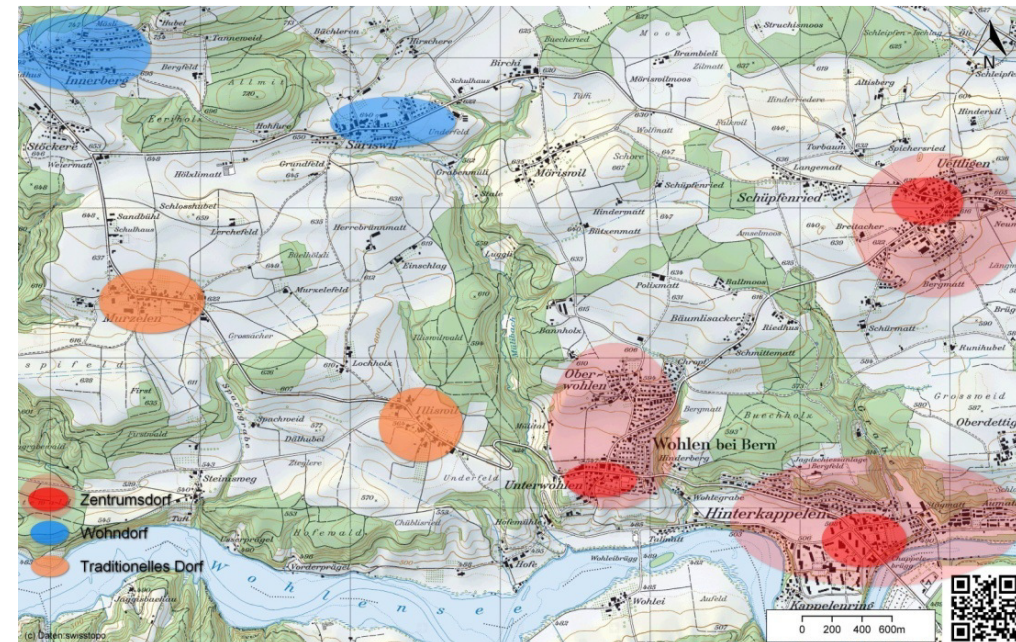
Das Gemeindegebiet ist hinsichtlich der baulichen Entwicklung geprägt von den drei Zentrumsdörfern Uettligen, Wohlen und Hinterkappelen. Deren Kernbereiche sind für ein neues Angebot für Alterswohnen geeignet. In diesen Kernbereichen sind gute Infrastrukturen vorhanden. Wohlen stellt dabei allerdings einen Grenzfall dar, da nur ein Laden in der Landi für Güter des täglichen Bedarfs vorhanden ist.

Verschiedene Dorfteile von Hinterkappelen, Wohlen und Uettligen liegen ausserhalb der Kernbereiche. Es handelt sich dabei beispielsweise um Schüpfenried bei Uettligen, Oberwohlen bei Wohlen und der Aumatt bei Hinterkappelen.

Durch ihre leicht abgesetzte Lage vom Kernbereich eignen sich diese Gebiete nicht für neues altersgerechtes Wohnen. Allenfalls sind dort Lösungen, wie sie in den kleineren Dörfern und Weilern angestrebt werden müssen, auch in diesen Gebieten zu prüfen.

Wohndörfer sind Säriswil und Innerberg. Als Traditionelle Dörfer gelten Illiswil und Murzelen. Diese Dörfer sind mit öffentlichem Verkehr durch je eine Postautolinie erschlossen und haben ein Restaurant im Dorf. Es gibt aber keine Dorfläden.

In den kleineren Weilern und Häusergruppen gibt es kaum Infrastruktur. Sie eignen sich für das Wohnen im Alter am wenigsten.



2.4 Standorte für altersgerechtes Wohnen in Ortskernen

Die vorliegende räumliche Bestandaufnahme gibt Auskunft über die räumliche und planerische Situation der verschiedenen Areale, welche aus Sicht der in der Gemeinde Wohlen, welche für altersgerechtes Wohnen relevant sind.

Genauer untersucht wurden hingegen nur Standorte in den Kernbereichen von Uettligen, Wohlen und Hinterkappelen, da eine zentrale Lage mit

entsprechender Infrastruktur wie Läden, Post, Restaurants oder Arztpraxen wichtige Voraussetzung ist für das Wohnen im Alter.

Die verschiedenen Standorte und Areale wurden entsprechend der baurechtlichen Situation und der allfälligen aktuellen Projektierung in unterschiedliche Prioritäten eingestuft.

1. Kurzer Realisierungshorizont

Grundordnung lässt das Bebauen zu. Es sind gegenwärtig Planungen respektive Projektierungen im Gange.

2. Mittlerer Realisierungshorizont

Ist mehrheitlich Baugebiet, Potential für das Wohnen im Alter ist vorhanden, Anpassung der Grundordnung ist nötig. Ein Planungsverfahren nimmt in der Regel mindestens zwei Jahre in Anspruch.

3. Langer Realisierungshorizont

Bebauung ist im Räumlichen Entwicklungskonzept Wohnen vorgesehen. Ist nicht Baugebiet und muss noch eingezont werden.

4. Bestehende bauliche Strukturen

In bestehenden baulichen Strukturen können Alterswohnungen und Infrastrukturen gebaut werden. Aus baurechtlicher Sicht ist diese Priorität nur von untergeordneter Bedeutung. Die Herausforderung bei diesem Potential liegt darin, bestehende Bauten für das Wohnen im Alter verfügbar zu machen.

2.5 Hinterkappelen

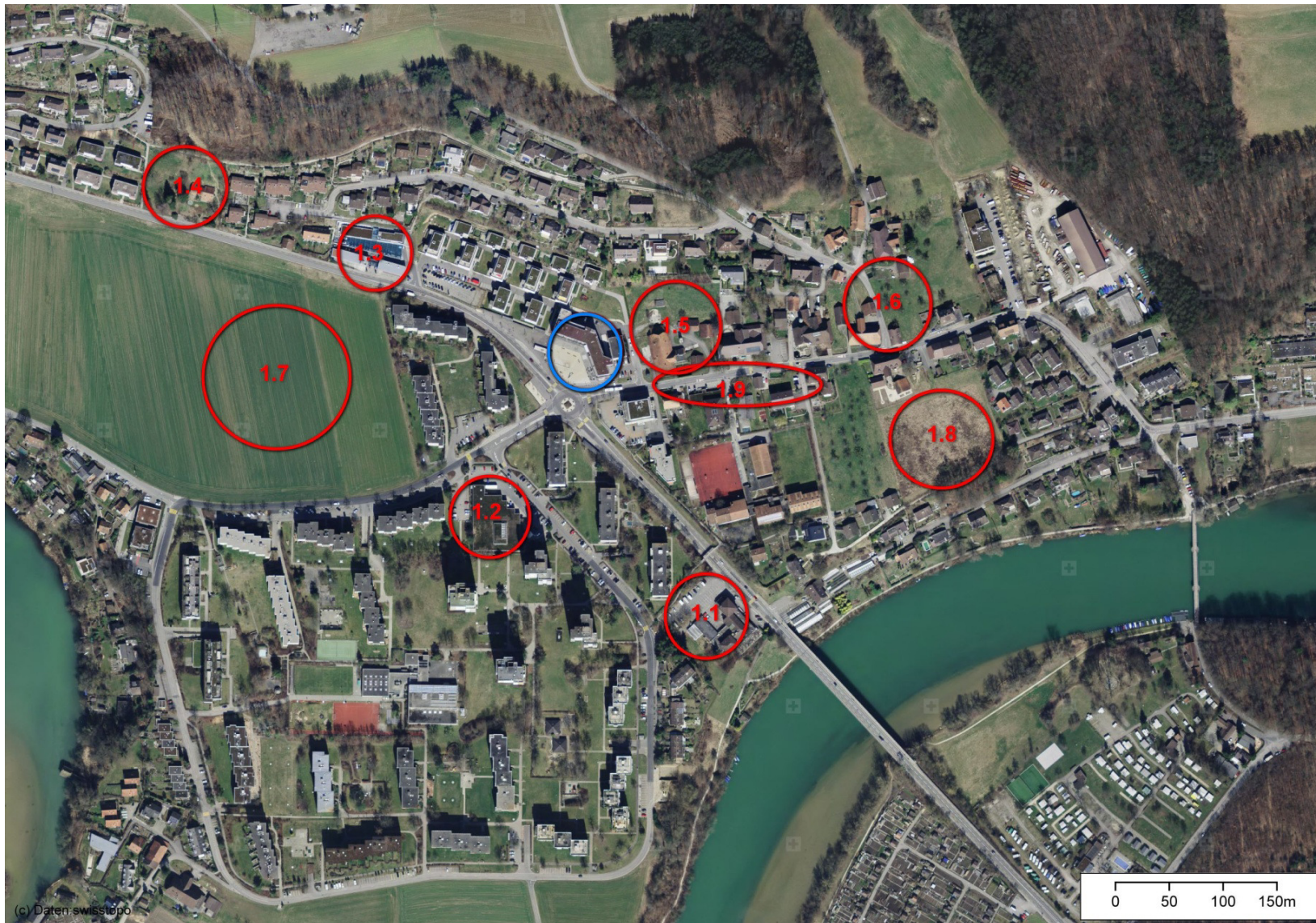
2.5.1 Infrastruktur



1. **Hausmatte, Altersheim mit Pflegeabteilung, Restaurant und Bäckerei**
2. **Post, Gemeindebibliothek**
3. **Schulhaus mit Schwimmbad**
4. **Gemeinschaftszentrum Kipferhaus**
5. **Apotheke, Gesundheitszentrum, Arztpraxis**
6. **Chappelemärit**
7. **Schulhaus**
8. **Kappelenbrücke (Restaurant)**
9. **Arzt, Zahnarzt**
10. **Laden**

Das Angebot in Hinterkappelen ist gut. Der öffentliche Verkehr, in die Stadt Bern, bietet viele Kurse an. Er erschliesst Hinterkappelen auch mit dem übrigen Gemeindegebiet. Die Fusswegverbindung zwischen den einzelnen Dorfteilen, insbesondere vom alten Dorfteil in den Kappelenring mit Chappelemärit sind wichtig und nicht optimal ausgestaltet. Das Domicil Hausmatte liegt sehr zentral. Das Gebiet ist in jeder Hinsicht gut erschlossen. Deshalb zieht es viele Seniorinnen und Senioren auch von oberen Gemeindeteilen nach Hinterkappelen. Es bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten zu einem Generationen durchmischtem Wohnen an.

2.5.2 Objekte und Areale in Hinterkappelen



1. kurzer Realisierungshorizont

Objekt	Situation	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Eignung für das Wohnen im Alter	Potential
1.1 Kappelenbrücke	Ist in Planung. Die Überbauungsordnung wird kombiniert mit dem Baugesuch behandelt. Voraussichtlich wird im Sommer 2013 gebaut. Es sind 42 2.5-Zimmer-Wohnungen, 24 3.5-Zimmer-Wohnungen und 8 4.5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Aufgrund ihrer Grösse eignen sich viele Wohnungen sehr gut für altersgerechtes Wohnen.	ZPP vorhanden. ÜO Beschluss in Kompetenz des Gemeinderats. Es ist vorwiegend Wohnen vorgeschrieben.	Sehr gut geeignet: 2.5 Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende 3.5-Zimmer-Wohnungen für Paare. Junge Senioren leben mehrheitlich in Paargemeinschaften. Der Anteil an 3.5-Zimmer-Wohnungen dürfte etwas grösser sein.	74 Whg
1.2 Chappellemärit	Die Migros hat entschieden, das Projekt weiterzuführen. Das genaue Vorgehen ist aber nicht klar. Diesbezüglich besteht Kontakt zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin. Die Wohnbaugenossenschaft hat auch bereits Kontakt aufgenommen.	ZPP in Grundordnung vorhanden. ÜO Beschluss in Kompetenz des Gemeinderats. Es ist Wohn- und Arbeitsnutzung möglich.	Sehr gut geeignet: 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen vorsehen oder Wohnen mit Dienstleistungen,	6250m ² BGF: max. 50% Wohnen, bzw. min. 14 bis max. 25 Whg

2. mittlerer Realisierungshorizont

1.3 Németh Bernstrasse 109 - 115	Aufgrund eines Antrags der Automobile Németh AG hat der Gemeinderat eine Planungszone erlassen mit dem Ziel den Standort als Autogarage zu sichern. Sollte dort Wohnen möglich sein, so müsste die Planungszone angepasst werden. Unklar ist, ob dies aus planungsrechtlicher Sicht überhaupt möglich ist.	Innerhalb ÜO Hausmatte. Im unbebauten Teil darf nur Gewerbenutzung erstellt werden (Nutzungsübertragung). Der Gemeinderat hat im Frühling 2012 eine Planungszone geschaffen mit dem Zweck, der Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung des ansässigen Betriebs.	Geeignet: Exponierter Standort an verkehrsreicher Strasse	2400m ² 22 Whg
1.4 Areal Indermühle Bernstrasse 57	Der Grundeigentümer ist interessiert, einen Teil des Grundstücks zu überbauen. Aufgrund der Lage wäre eine Terrassensiedlung eine mögliche Überbauungsart. Dies würde aber eine	Das Grundstück befindet sich in der W2.	Mässig geeignet: Zwischen Hinterkappelen und Wohlen gelegen. Man geht nicht zu Fuss in die	

	Überbauungsordnung erfordern, welche im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden müsste. Gegenwärtig laufen Studien zur Machbarkeit. Sollte die Anpassung der Grundordnung nicht nötig sein, würde dieses Objekt zur ersten Priorität gehören.		Zentren. Busstation nahe. Hanglage. Terrassensiedlung bietet vorteilhafte Erschliessung.	
1.5 Areal Brechbühl Dorfstrasse 5	Die Grundeigentümerin überlegt sich, das Gelände zu veräussern und/oder umzuzonen. Sie hat aber noch keinen Entschluss gefasst. Bei diesem Objekt stellt sich die Frage, ob es Synergien mit dem Domicil geben könnte.	Das Grundstück ist im Bereich des bestehenden und schützenswerten Gebäudes in der Dorfzone. Ein Teil des Bereichs ist in der Landwirtschaftszone. Das Areal liegt im Ortsbildschongebiet.	Gut geeignet: Synergien mit Altersheim Hausmatte .	6400m ² Landfläche, bei AZ 0.45 aufgrund bestehenden geschützten Bauten 3000m ² BGF, 32 Whg
1.6 Areal Balmer und Graber – Sahli, Hinterkappelen	Bei diesem Gebiet handelt es sich um die auf beiden Seiten der Bergfeldstrasse bei der Einfahrt in die Dorfstrasse. Inwiefern sich dieses Gebiet mit bestehenden Gebäuden und Möglichkeiten für neue Bauten für Alterswohnen eignen würde, müsste überprüft werden.	Die Fläche ist teilweise in der Dorfzone und teilweise in der Landwirtschaftszone	Geeignet: Allerdings vom Zentrum leicht abgesetzt an Hanglage. Gutes Wohngebiet.	4700m ² Land AZ 0.6, 30 Whg

3. langer Realisierungshorizont

1.7 Kappelenfeld H 04	Das Kappelenfeld bietet als Baugebiet ein sehr grosses Potential. Es ist aber viel Zeit und Überzeugung der Bevölkerung erforderlich, bis dieses Gebiet eingezont werden kann.	Es handelt sich um Landwirtschaftszone. Im REK ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Bedeutendes Entwicklungsgebiet für generationendurchmisches Wohnen. Siedlungsbau anstreben	13000m ² Land AZ 0.7, davon 1/3 Gewerbe 60 Whg
1.8 Lehmann / Sahli H 05	Aufgrund eines Erbteilungsvertrags will die Eigentümerin das Land erst nach dem Jahre 2018 umzonen und überbauen.	Es handelt sich um Landwirtschaftszone. Im REK ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Geeignet: grössere, gemischte Überbauung für für Alter und Familien	9000m ² Land AZ 0.6 50 Whg
1.9 Dorfstrasse Süd H 01	Im Rahmen baulicher Erneuerung ist das Errichten von neuen Alterswohnungen denkbar. Ob auch Änderungen der Grundordnung nötig wären, müsste je nach Fall geprüft werden.	Der Bereich ist mehrheitlich in der Dorfzone	Gut geeignet	7200m ² Land AZ 0.6 40 Whg

4. bestehende Baustrukturen

Kappelenring	Die Gebäude im Kappelenring eignen sich aufgrund ihrer Grösse und Infrastruktur (Lift – Tiefgarage) für Alterswohnen. Je Gebäude sind entsprechende Selbsthilfegemeinschaften zu fördern.	Bestehendes Zonenreglement wird voraussichtlich durch eine Bestandeszone abgelöst	Gut geeignet	
--------------	---	---	--------------	--

2.6 Wohlen

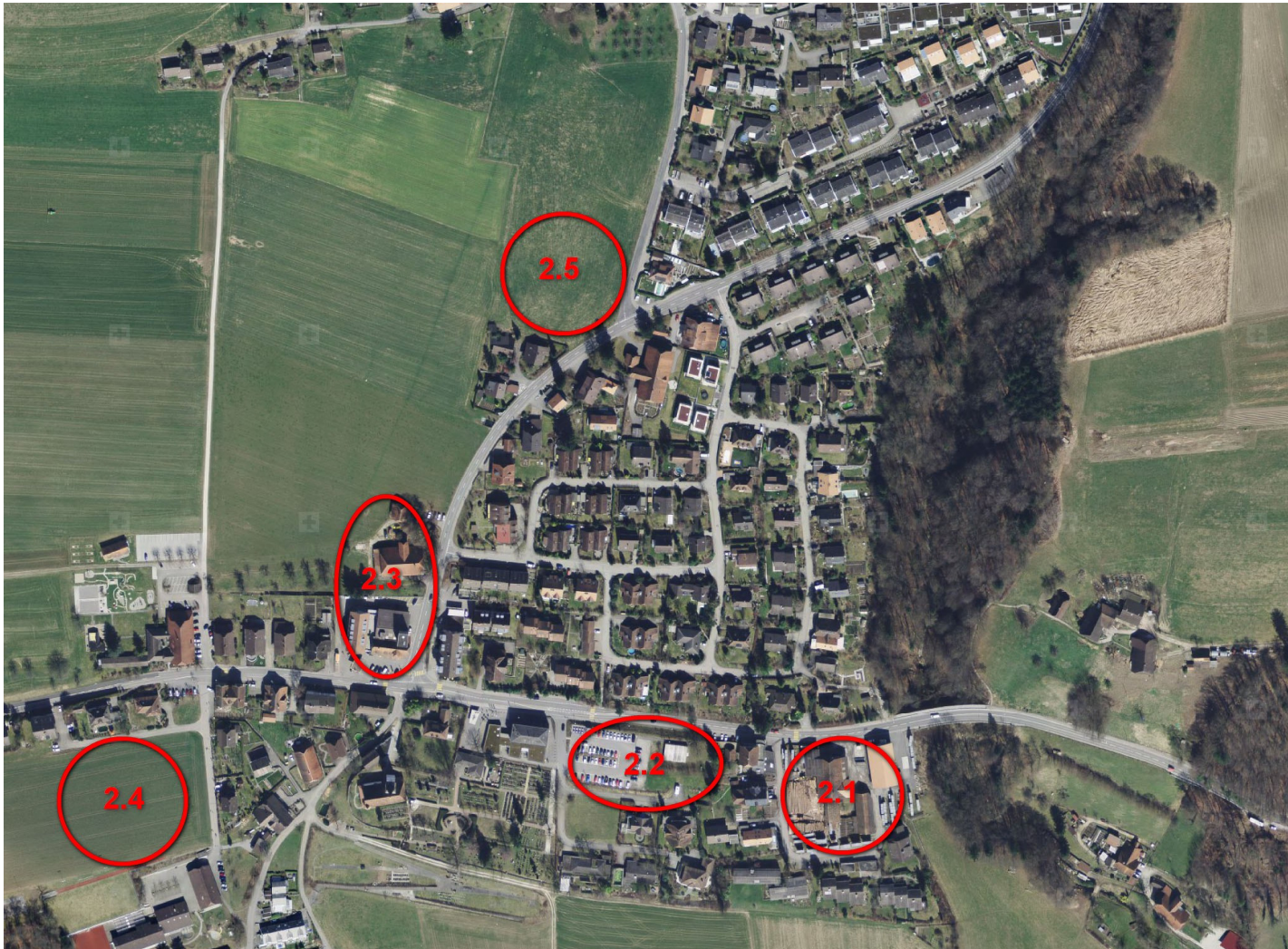
2.6.1 Infrastruktur



1. **Kirche mit Kirchgemeindehaus**
2. **Gemeindeverwaltung**
3. **Landi mit Post**
4. **Restaurant**
5. **Restaurant**
6. **Schule mit Kulturestrich**

Wohlen bietet ein bescheidenes Infrastrukturangebot an. Für den täglichen Bedarf ist die Landi mit der Poststelle am wichtigsten. Der Erhalt eines Ladens ist eine wichtige Voraussetzung für das Dorfleben in Wohlen.

2.6.2 Objekte und Areale in Wohlen



1. Kurzer Realisierungshorizont

Objekt	Situation	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Eignung für das Wohnen im Alter	
2.1 Lerch Areal	Der Sägereibetrieb auf dem Areal soll eingestellt werden. Vermutlich beabsichtigen die Grundeigentümer das Areal zu verkaufen. Kontakte mit Investoren wurden bereits hergestellt. Aus Sicht der Gemeinde ist es wichtig, das Lerch-Areal mit dem gemeindeeigenen Grundstück beim Parkplatz zu entwickeln.	Mischzone	Mässig geeignet, da bereits etwas abgelegen vom Zentrum, mit Vorbehalten siehe Infrastruktur	
2.2 Parkplatz der Gemeinde	Im räumlichen Entwicklungskonzept ist die Bebauung des Parkplatzes als Massnahme festgeschrieben. Ein koordiniertes Entwickeln des Gebiets zusammen mit dem Lerch-Areal ist erwünscht. Diesbezügliche Abklärungen sind im Gange.	Dorfzone	Gut geeignet: mit Vorbehalten siehe Infrastruktur	5000m ² Land AZ 0.6 30 Whg

2. mittlerer Realisierungshorizont

2.3 Landi / Hauert / Metzger	Die Landi mit dem dahinterliegenden Grundstück ist in der Dorfzone. Verschiedene Umstände können dazu führen, dass eine Entwicklung einsetzt: Die Landi Wohlen hat zu wenig Platz. Es gibt einen Zusammenhang mit der Entwicklung der Landi Uettligen (Zusammenlegung?). Bei Aufgabe des Landigebäudes entstünde ein grosses räumliches Potential zum Bau von Wohnungen. Der Bauernhof Hauert ist nur noch wenig genutzt. Die Nutzung könnte bei einem Ausbau deutlich erhöht werden.	Dorfzone, teilweise Ortsbildungsgebiet und mit kantonal erhaltenswerten Bauten. Allenfalls Gesamtplanung des nordwestlichen Kreuzungsbereiches (inkl. Strassenraum)	Gut geeignet: mit Vorbehalten siehe Infrastruktur	6500m ² Land AZ 0.5 32 Whg
------------------------------	---	---	---	---

3. langer Realisierungshorizont

2.4 Tschannen, Schulstrasse	Im REK ist die Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Es handelt sich um Landwirtschaftszone. Im REK ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Gut geeignet: mit Vorbehalten siehe Infrastruktur	12000m ² Land AZ 0.6 70 Whg
-----------------------------	--	--	---	--

2.5 Remund, Oberwohlen	Die Fläche, westlich der Erschliessungsstrasse bei der Abzweigung nach Oberwohlen, ist im räumlichen Entwicklungskonzept festgelegt. Die Fläche könnte allenfalls in einen nördlichen und in einen südlichen Teil aufgliedert werden.	Es handelt sich um Landwirtschaftszone. Im REK ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Mässig geeignet: mit Vorbehalten siehe Infrastruktur; dazu bereits etwas abgesetzte Hanglage.	
------------------------	--	--	---	--

2.7 Uettligen

2.7.1 Infrastruktur



1. **Gemeinschaftszentrum Reberhaus**
2. **Restaurant**
3. **Laden (Coop)**
4. **Bäckerei, Tea-Room, Zahnarzt**
5. **Metzgerei**
6. **Landi**
7. **Käserei**
8. **Bank**
9. **Altersheim**
10. **Schule**
11. **Arzt**

Uettligen weist eine sehr vielschichtige Infrastruktur auf, welche auf kurzen Wegen erreichbar ist. Das bestehende Altersheim Hofmatt ist etwas ausserhalb des Dorfkerns angesiedelt. Diesbezüglich ist die hindernisfreie Fusswegverbindung ins Dorf sehr wichtig.

2.7.2 Objekte und Areale in Uettligen



1. kurzer Realisierungshorizont

Objekt	Situation	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Eignung für das Wohnen im Alter	Potential
3.1 Hubacher, Hofweid	Die WBGW plant hier auf einem Teil des Hubacherlandes (Hofstattbereich) mit der Altavista eine Siedlung für Senioren und Familien. Gemeinde und Bauherrschaften müssen Vorgehen und Verfahren absprechen, damit 2015 entschieden werden kann.	Ist heute in der Landwirtschaftszone. Bereich ist im REK als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Sehr gut geeignet.	11000m ² Land AZ 0.5 50 Whg
3.5 Hofmann, Dorf	Durch die Aussiedlung der Familie Hofmann in den Spitzacker kann das Bauernhaus im Dorfzentrum frei werden.	Dorfzone mit geschütztem Gebäude alles im Ortsbildschongebiet.	Sehr gut geeignet:	2800m ² Land schützenswertes Gebäude best. Max. 16 Whg

2. mittlerer Realisierungshorizont

3.2 Altersheim West	Westlich des Altersheims Hofmatt in Uettligen gibt es einen Streifen Bauland. Wegen einer Dienstbarkeit kann nur 2-geschossig gebaut werden, obschon die Zonenvorschriften drei Geschosse zulassen würden.	Zone für öffentliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Altersheim und Telefonzentrale.	Einzige Reserve für den Ausbau des Altersheimes. Der Bedarf an einem Ausbau ist gegeben. Die Gemeinde sollte die Parzelle 3603 der Swisscom kaufen und mit der Parzelle 4256 zusammenlegen. Die Stiftung Altersheim Hofmatt soll zusammen mit der Gemeinde eine Überbauung über alle Parzellen der ZÖN planen.	Steht evtl. z.T. zur Verfügung
3.3 Landi Uettligen Nord mit Viehschauplatz	Die Landi Uettligen besitzt grosse Grundstücke im Kernbereich des Dorfes. Die Platzverhältnisse sind für den Betrieb der Landi trotzdem knapp. Es besteht die Idee, die beiden Landis an einem Standort zu konzentrieren. Das Düngerlager ist standortfremd. Der Viehschauplatz ist in die Planung einzubeziehen	Dorfzone und Zone für öffentliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle	Sehr gut geeignet	4800m ² AZ 0.6 28 Whg

3.4 Landi Uettligen Süd	Vgl. oben. Der Südteil der Landi mit östlich angrenzenden Grundstücken ist durch seine Zentrumsnähe attraktiv für eine Wohnnutzung.	Dorfzone, teilweise mit kantonal erhaltenswerten Gebäuden.	Sehr gut geeignet	2800m ² Land AZ 0.6 16 Whg
3.6 Coop	Die Coop-Filiale befindet sich in einem eingeschossigen Gebäude und ist nicht gut in die bauliche Struktur integriert. Allenfalls besteht Interesse das Gebäude auf zwei Geschosse auszubauen und so zentrumsnahe Alterswohnungen zu schaffen.	Dorfzone	Sehr gut geeignet	Aufstockung 10 Whg
3.7 Steinwerk AG / Garage Künti Wohlenstrasse 14-16	Bei den beiden Gewerbebetrieben stellt sich die Frage, ob sie langfristige Absichten haben. Das Areal eignet sich für Wohnnutzung.	Dorfzone	gut geeignet	300m ² 17 Whg
3.8 Wohlenstrasse REK W03	Das Gebiet liegt ausgangs Uettligen, Richtung Wohlen, direkt an der Kantonsstrasse, ziemlich weit entfernt vom Zentrum.	Es handelt sich um Landwirtschafts-zone. Im Rek ist diese Fläche als Entwicklungsgebiet festgelegt.	Mässig geeignet: für Senioren vom Dorfkern abgesetzt.	6800m ² Land AZ 0.5 34 Whg

Berechnungsgrundlage für Potential

- Die „Landflächen-BGF-Whg-Anzahl-Berechnung“ ist sehr grob (+/- 25%)! Grundlage: Ortspläne 1:5000 aus dem Geoportal
- Einschätzung AZ gemäss best. Bebauungsstruktur bzw. Baureglementvorschrift, abzüglich angenommener Gewerbeanteil.
- Anzahl Whg = m²Land x AZ = Bruttogeschossfläche BGF, BGF / 107m² (Bruttofläche 3.5-Zi-Whg)
- BGF einer 3.5-Zi-Whg x 0.9 (Gem.räume) x 0.8 (brutto > netto) = 77 m² netto
- Annahme 3.5-Zi-Whg: Mischung aus Familienwhg (4.5-Zi) und altersgerechte Whg (2.5-Zi).
- 50 Whg (25+25) mit durchschnittlich 3.5 Zi ergeben bei einer AZ von 0.6 einen Landbedarf von ca. 9'000m².

2.8 Dörfer ausserhalb der Kerngebiete

Auf dem weitläufigen Gebiet der Gemeinde Wohlen gibt es neben den Kerngebieten weitere Dörfer und Weiler von unterschiedlicher Grösse. Diese Ortschaften sind zu klein, um eine Infrastruktur, wie sie in den Kerngebieten vorhanden sind, anzubieten. Dazu ist eine weitere bauliche Entwicklung gemäss dem regionalen Richtplan und dem Raumentwicklungskonzept Wohlen nicht vorgesehen. Gute Nachbarschaftshilfe kann als wichtiges Element das Alterswohnen teilweise rechtfertigen. Aber auch eine „mobile Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs“ ist denkbar.

Einzelne Dörfer und Weiler sind mit einer Postautolinie am öffentlichen Verkehr angeschlossen.

2.8.1 Säriswil

Sariswil ist mit einer Postautolinie verbunden. Im Dorf ist ein Restaurant vorhanden. Säriswil ist die grösste Ortschaft ausserhalb der Zentrumsdörfer. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind gemeinschaftlich z.T. organisiert.

2.8.2 Murzelen

Murzelen ist mit einer Postautolinie erschlossen und weist ein Restaurant auf. Es ist ein traditionelles und gut erhaltenes Bauerndorf mit einzelnen Gewerbebetrieben.

2.8.3 Innerberg

Innerberg ist ein Wohndorf. Es besteht aus zwei Teilen. Der eine Teil befindet sich an der Hauptstrasse Bern - Aarberg mit einem Restaurant. Der andere Teil befindet sich am Südhang oberhalb der Hauptstrasse. Die Siedlungsstruktur orientiert sich nach der Aussicht auf das Bergpanorama und liegt nicht direkt an der Postautolinie. Es eignet sich nicht als Wohnort für ältere Menschen.

2.8.4 Illiswil

Illiswil hat zwar eine Postautolinie und ein Restaurant, jedoch ist das Dorf klein.. Aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsachse zwischen Bern und Aarberg ist eine mobile Versorgung denkbar.

2.8.5 Möriswil, Steinisweg, Oberdettigen

Diese kleinen Weiler und Häusergruppen sind mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen (oder nur verbunden mit einem entsprechenden Fussmarsch oder dem Velo). Auch Restaurants hat es nicht. Alterswohnen ist hier höchstens in Form von Nachbarschaftshilfe denkbar.

3. Konzept

3.1 Grundsätze

Ein zusätzliches Angebot von Alterswohnungen soll älteren Menschen ermöglichen in unserer Gemeinde eine kleinere Wohnung zu finden. Dadurch können die älteren Bewohnerinnen und Bewohner trotz Wohnungswechsel in der vertrauten Umgebung und innerhalb ihres sozialen Umfeldes bleiben. Dazu werden die grossen Wohnungen und Häuser für Familien frei, was wiederum Auswirkungen auf die ganze Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Wohlen hat. Insofern dient das vorliegende Konzept nicht nur der Schaffung von Alterswohnungen. Es beeinflusst die Entwicklung der Gemeinde als Ganzes.

Wohnen im Allgemeinen und Alterswohnen im Speziellen soll in den drei Zentrumsdörfern Uettligen, Wohlen und Hinterkappelen geschaffen werden. Dieses Hauptanliegen stimmt mit dem Raumentwicklungskonzept REK und dem Altersleitbild überein. Die angestrebte Entwicklung entspricht zudem den strategischen Zielen des Gemeinderates.

3.2 Bestandteil und Zusammenhänge

Das Wohnraumkonzept für Senioren ist folgendermassen aufgebaut:



Grundlage für die Entwicklung von Wohnraum ist die **Wohnraumpolitik** der Gemeinde, die es noch zu formulieren gilt. Diese wird einerseits dadurch

geprägt, wie der Gemeinderat seine strategischen Ziele erreichen will. Andererseits kann der Gemeinderat nur umsetzen, was die Bevölkerung auch bereit ist mitzutragen. Der Gemeinderat muss dabei mit einer klaren, verständlichen Haltung auftreten. Mit Grundeigentümern sind in Planungs- und Infrastrukturverträgen die Interessen der Gemeinde und des Grundeigentümers zu regeln.

Eine wichtige Bedingung für die gewünschten Arealentwicklungen ist die **Ortskernentwicklung**. Gut erschlossene Ortskerne sind weiterzuentwickeln, so dass neuer Wohnraum entsteht, sichere öffentliche Räume von hoher Qualität geschaffen werden und das Ansiedeln von Kleingewerbe, Läden, etc. gefördert wird. Gut funktionierende Siedlungen mit Alterswohnen müssen in die Ortskernentwicklung eingepasst werden, sie beeinflussen diese wiederum positiv.

Bei den **Arealentwicklungen** geht es schliesslich um alle planerischen Prozesse und Massnahmen, um das konkrete Erstellen von Alterswohnungen zu ermöglichen. Die Areale sind durchmischt im Verband mit neuen Familienwohnungen zu konzipieren. In den nachfolgenden Kapiteln werden die bevorzugten Areale beschrieben.

Die drei oben genannten Elemente des Wohnraumkonzeptes für Senioren sind zeitlich auf unterschiedlichen Ebenen angeordnet, bedingen sich in gewisser Weise und dürfen sich aber genauso gegenseitig nicht behindern. Das heisst, wenn sich Areale sofort entwickeln lassen, soll nicht auf eine Ortskernentwicklung gewartet werden. Umgekehrt kann aber eine Ortskernentwicklung nur auf diesem Weg andere Areale zu einer wesentlich vorteilhafteren Baureife führen.

3.3 Hinterkappelen

Hinterkappelen eignet sich aufgrund der guten Infrastruktur gut für altersgerechtes Wohnen. Folgende Areale stehen im Vordergrund:

Kappelenbrücke

Eignet sich sehr gut. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungen nicht nur klein sind, sondern auch so gebaut werden, dass sie altersgerecht nutzbar sind (genügend grosses Bad etc.).

Dieses Projekt wird in Hinterkappelen vorrangig behandelt.

Das Projekt steht kurz vor Eingabe zur Bewilligung. Es muss deshalb rasch gehandelt werden.

Chappelemärit

Die Aufstockung auf dem Areal der Migros, welche aufgrund der vorhandenen ZPP möglich ist, eignet sich sehr gut für altersgerechtes Wohnen. Die Verbindung eines Ladens mit Alterswohnen ist ideal. Die Migros hat auch bereits entschieden, das Projekt in Angriff zu nehmen. Sie sucht zurzeit noch einen Investor. Im Moment besteht noch Gestaltungsraum, da kein definitives Projekt vorliegt. Die WBGW ist mit der Migros in Kontakt.

Die Migros wurde bereits mehrmals auf das Anliegen der Senioren hingewiesen. Sie hat sich offen gegenüber diesem Anliegen geäussert.

Im übrigen Gemeindegebiet muss die Unterstützung für die ältere Bevölkerung durch das Organisieren von externen Dienstleistungen und das Fördern der Freiwilligenarbeit, wie auch die Hilfe zu Selbsthilfe im Vordergrund, stehen. Diese Themen sollen Bestandteil sein der übergeordneten Wohnraumpolitik.

Areal Brechbühl

Das Areal befindet sich östlich des Domicils und eignet sich bestens für Alterswohnen. Interessant ist die Nachbarschaft zum Domicil, welche eine wertvolle Infrastruktur anbieten könnte.

Ob die Grundeigentümerin bereit ist, auf ein solches Projekt einzusteigen ist ungewiss.

Kappelenring

Die bestehende Bebauung im Kappelenring eignet sich gut für altersgerechtes Wohnen. Bereits heute liegt der Altersdurchschnitt bei 61 Jahren. Aufgrund dieser Voraussetzung ist es interessant, innerhalb der vorhandenen baulichen Struktur Anpassungen für altersgerechtes Wohnen zu prüfen.

3.4 Wohlen

In der Ortschaft Wohlen werden der Erhalt und die Bildung von Infrastruktur gefördert.

In Wohlen ist die wichtigste Infrastruktur der Volg-Laden in der Landi, welcher Artikel des täglichen Bedarfs anbietet. Der Laden erfüllt deshalb heute ein wichtiges Bedürfnis. Der Bestand dieses Ladens ist jedoch ungewiss. Die Landi Uettligen und Wohlen könnten gemäss laufenden Diskussionen zusammengelegt werden. Für Wohlen ist es von zentraler Bedeutung, dass im Dorf weiterhin ein Laden vorhanden ist. Damit in Wohlen also Alterswohnen überhaupt entwickelt werden kann, muss die Frage der Infrastruktur gelöst werden. Hinsichtlich zusätzlicher Infrastruktur ist auch die Nutzung für die Gemeindeparzelle (Parkplatz Gemeindehaus) zu überprüfen.

Landigebäude mit Metzgergebäude

Aufgrund der zentralen Lage im Dorf würden sich Teile des Landigebäudes (Obergeschoss) und das dahinterliegende Metzgergebäude für Alterswohnen

eignen. Dazu wäre allerdings eine grundsätzliche Arealentwicklung nötig, was einige Zeit in Anspruch nehmen würde.

Schulstrasse

Aufgrund der Nähe zum Zentrum und der ebenen Fläche, welche direkt an die Bernstrasse anschliesst, ist dieses Areal für die Entwicklung mit altersgerechtem Wohnen geeignet.

Parkplatz Gemeindehaus

Die Nähe zum Gemeindehaus und zum Zentrum ist gut. Dieses Areal ist deshalb interessant für Wohlen. Da es sich bei der Fläche um eine Dorfzone handelt sind unterschiedliche Nutzungen möglich, ohne dass der Zonenplan geändert werden muss. Zur Stärkung des Dorflebens und zur besseren Eignung für altersgerechtes Wohnen ist es wünschenswert, auch zusätzliche Infrastrukturen zu schaffen (Arztpraxis, Physio, etc.)

3.5 Uettligen

Uettligen eignet sich aufgrund der guten Infrastruktur gut für altersgerechtes Wohnen. Folgende Areale stehen im Vordergrund:

Areal Hof Hubacher

Auch wenn das Areal gegenwärtig noch nicht zur Verfügung steht, so ist absehbar, dass dort der Landwirtschaftsbetrieb aufgelöst wird und in einigen Jahren einer neuen Nutzung zugewiesen werden muss. Dazu besteht die Möglichkeit zusätzlich angrenzende Flächen einzuzonen. Insofern bleibt dieses Areal für Alterswohnen interessant.

Landi Uettligen Nord mit Viehschauplatz

Aufgrund des Zustands der Lagergebäude kann auch hier davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren eine Erneuerung erfolgen muss. Auch dieses Gelände ist interessant für Alterswohnen. Positiv ist die Nähe zum

Ortskern. Der Zusammenhang mit der baulichen Struktur auf der anderen Seite der Säriswilstrasse muss berücksichtigt werden.

Landi Uettligen Süd mit angrenzenden bebauten Liegenschaften

Auch hier ist die Zukunft des Gebäudes der Landi ungewiss. Das Silo, welches schon längere Zeit nicht mehr verwendet wird, bildet Gesprächsstoff im Dorf. Zum Ortskern hin hat es weitere ältere Liegenschaften. Auch hier können Erneuerungen und Ergänzungen ins Auge gefasst werden. Es ist ungewiss, ob sich in diesem Bereich Alterswohnen realisieren lässt. Der Zusammenhang mit der baulichen Struktur auf der anderen Seite der Säriswilstrasse muss berücksichtigt werden.

Coop

Das eingeschossige Gebäude des Coop-Ladens mit Post ist mitten im Dorfzentrum. Eine zusätzliche Nutzung für Alterswohnen mit entsprechender Aufstockung ist erwünscht. Die Nachbarschaft eines Ladens mit Post und Alterswohnen ist ideal.

Hofmann

Mit dem Umzug der Familie Hofmann in den Spitzacker wird das Gebäude an der Schmidgasse voraussichtlich frei. Seine Nähe zum Ortskern ist für Alterswohnen sehr interessant. Fraglich ist indes, ob die geschützte Bausubstanz Alterswohnen zulassen würde.

3.6 Wohnraumbedarf und Potential

In der Umfrage des Seniorenrats über die Wohnraumsituation bei Seniorinnen und Senioren haben rund 300 Haushalte mit über 60 – Jährigen angemeldet, dass ein Umzug in den nächsten Jahren vorgesehen ist. Dazu müssen, wie bereits beschrieben, auch Familienwohnungen geschaffen werden. Daraus kann ein hoher Bedarf an neuen Wohnungen abgeleitet werden.

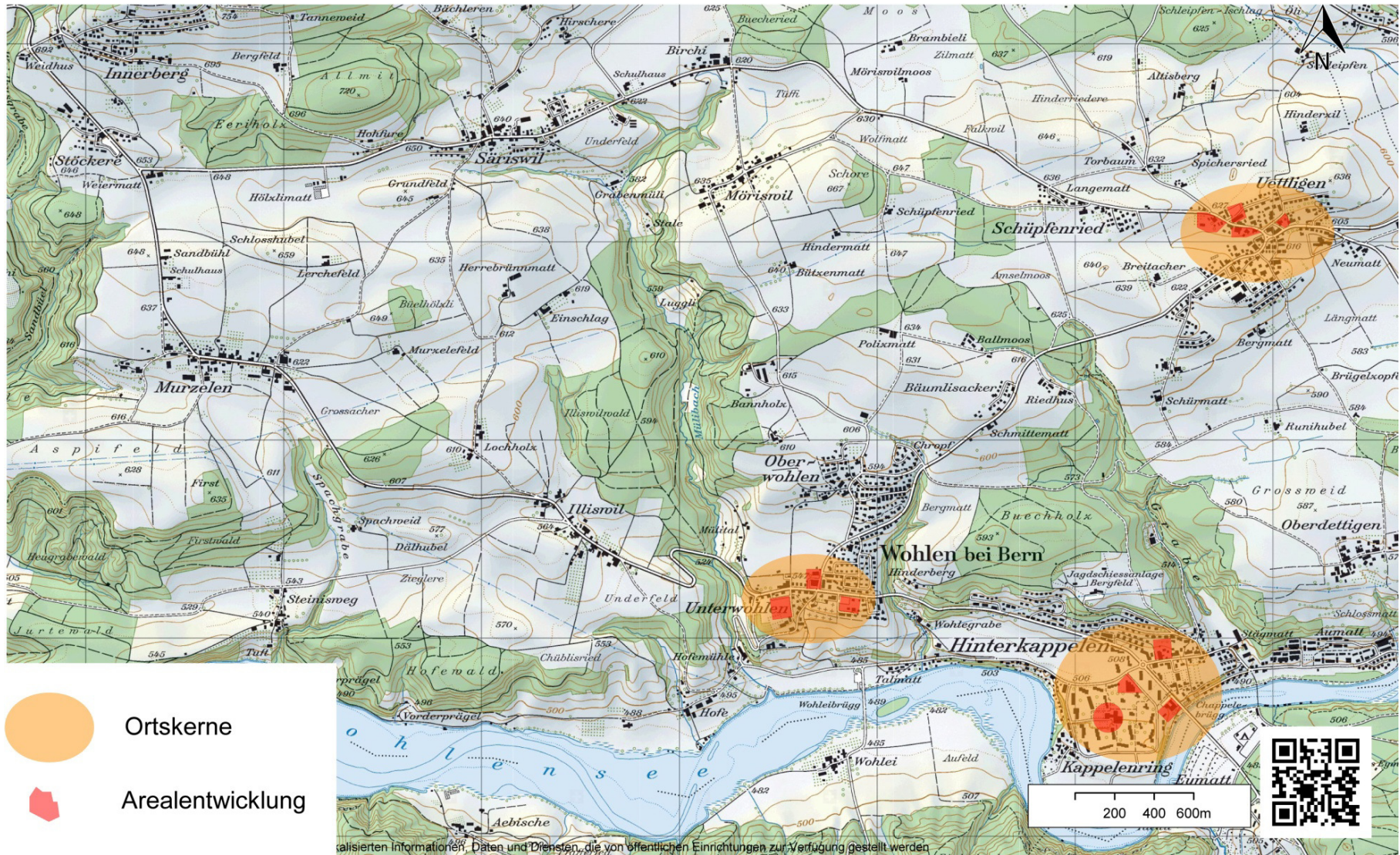
Eine grobe Schätzung zeigt auf, dass in den nächsten 15 Jahre, also bis ins Jahr 2028, ein Bedarf von ungefähr 400 zusätzlichen Wohnungen gedeckt werden müsste. Dies entspricht einem Landbedarf von 70'000 m².

Aufgrund der Analyse könnten mit der Umsetzung des im Konzept beschriebenen Potentials maximal 360 Wohnungen realisiert werden. Dazu ist

es heute mehrheitlich unklar, welche Grundstücke für das Überbauen verfügbar sind. Es kann also heute nicht festgelegt werden, wo, wie viele Wohnungen geschaffen werden können.

Es ist deshalb notwendig in allen Zentrumsdörfern bei verschiedenen Arealen die Möglichkeiten zum Überbauen zu prüfen. Erst mit dieser Abklärung ist es möglich eine realistische Menge an neuen Wohnungen festzulegen. Die Überprüfung der Verfügbarkeit der in Frage kommenden Grundstücke hat deshalb höchste Priorität!

3.3 Konzeptplan



-  Ortskerne
-  Arealentwicklung