

Gemeinde Wohlen

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) Sahlmatte Hinterkappen
Mitwirkungsbericht**

**Mitwirkung vom 10. November 2022 bis zum 9. Dezember 2022
Stand Bericht: 5. Mai 2023**

Rahmenbedingungen / Stellenwert der Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten. Für die Gemeindebehörden ist es wichtig, ein Echo auf die Planungsarbeit zu erhalten.

Auftrag der Mitwirkung

Nach Art.58 Abs.3 BauG ist über die Mitwirkung Rechenschaft abzulegen. Dieser Forderung wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht entsprochen. Er enthält alle bis zum 12. Dezember 2022 eingereichten Eingaben sowie die Antworten des Gemeinderates (Planungsbehörde).

Ablauf der Mitwirkung

Die Mitwirkung dauerte vom 10. November 2022 bis zum 9. Dezember 2022. Sämtliche Mitwirkungsakten lagen auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet. Am 23. November 2022 fand eine Informationsveranstaltung in Hinterkappelen statt, die rege besucht wurde.

Auflistung der Eingaben

Die Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen der Planungsbehörde sind auf den folgenden Seiten in Tabellenform aufgeführt.

.

Liste der Mitwirkenden

- A Andreas und Esther Lehmann, Dorfstrasse 13, 3032 Hinterkappelen
- B Bettina Clavadetscher, Ueli Ramseier, Bergfeldstrasse 5, 3032 Hinterkappelen
- C Caroline und José Martinez, Halenweg 9, 3032 Hinterkappelen
- D Franziska und Martin Schwander, Dorfstrasse 28, 3032 Hinterkappelen
- E Grüne Wohlen, Postfach 351, 3032 Hinterkappelen
- F Grünliberale Partei, Sektion Wohlen bei Bern, Breitenrain 47, 3032 Hinterkappelen
- G Heinrich Summermatter, Aumattweg 15, 3032 Hinterkappelen
- H Heinz Pulfer, Dorfstrasse 30a, 3032 Hinterkappelen
- I Helena Dali, Gregor Binkert, Dorfstrasse 24, 3032 Hinterkappelen
- J Manuela Glauser Schneuwly, Rainer Schneuwly, Halenweg 11, 3032 Hinterkappelen
- K Martin Gerber, Falkenriedweg 32, 3032 Hinterkappelen
- L Michael Haldemann, Ursula Schütz Haldemann, Dorfstrasse 20, 3032 Hinterkappelen
- M Monique Schenk, Aumattweg 15, 3032 Hinterkappelen
- N Natur- und Vogelschutz Wohlen BE, p.A. Samuel Hinden, Hangstrasse 18b, 3044 Innerberg
- O Robert Dätwyler, Stegmattrain 6, 3032 Hinterkappelen (1. Stellungnahme)
- P SPplus Wohlen, Christof Berger
- Q Susanne Pulfer-Kohler, Dorfstrasse 30a, 3032 Hinterkappelen
- R Ursula König-Hübner, Stegmattrain 9, 3032 Hinterkappelen
- S Verein der Seniorinnen und Senioren der Gemeinde Wohlen bei Bern
- T Wohnbaugenossenschaft Wohlen, Steinackerweg 21, 3049 Säriswil
- U Robert Dätwyler, Stegmattrain 6, 3032 Hinterkappelen (2. Stellungnahme)

Vorbemerkungen:

1. Zuständigkeiten gemäss Baugesetzgebung:
 Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) betreffen, werden vom Gemeinderat beschlossen (Art. 66 BauG).
2. Hierarchie der Planungsinstrumente:
 Ein grosser Teil der Eingaben betreffen Inhalte, die in der Überbauungsordnung (UeO) geregelt werden. Diese wird gegenwärtig auf der Grundlage der vorliegenden ZPP erarbeitet und ab dem Verfahrensschritt der kantonalen Vorprüfung gemeinsam mit der ZPP zur öffentlichen Auflage vorgelegt werden. Das bedeutet, dass für die Urnenabstimmung über die ZPP die UeO vorliegt und bekannt ist. Die beiden Planungsinstrumente haben einen inneren Zusammenhang, unterliegen jedoch (wie unter Punkt 1 beschrieben) unterschiedlichen Kompetenzen: Über die ZPP bestimmt die Stimmbevölkerung, über die UeO bestimmt der Gemeinderat. Mit Annahme der ZPP an der Urne hat die Bevölkerung die Gewähr, dass die entsprechende UeO in der vorgelegten Form vom Gemeinderat verabschiedet wird.
3. Die Petition «Für eine Dorfentwicklung mit Augenmass" wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass mehrere ähnliche Verdichtungsprojekte in der Region in der letzten Zeit abgelehnt wurden. Er bedauert dies, da der sparsame Umgang mit der wertvollen Ressource Boden und damit die Innenentwicklung ein wichtiges Anliegen zur Wahrung des Entwicklungsspielraums für die kommenden Generationen ist.

Laufnummer der Anliegen	Nr. der mitwirkenden Person (siehe Liste der Mitwirkenden)	Anliegen	Stellungnahme des Gemeinderates
1	A, C, G, H, M, O, Q, R	Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) min. 0.6, max. 0.7 statt min. 0.9, max. 1.1. Begründung: Siedlung nimmt zu wenig Rücksicht auf angrenzende Gebäude, GFZo ergibt eine massive Verdichtung. Die minimale GFZo entspricht dem Kappelenring.	Die rechtlichen Vorgaben und die politischen Zielsetzungen betreffend neue Siedlungsgebiete sind streng und eindeutig: Durch eine höhere Dichte soll eine Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass an einem solch gut erschlossenen Ort eine tiefere Ausnützung nicht richtig wäre. Der Studienauftrag hat aus Sicht des Gemeinderates und der involvierten Fachpersonen gezeigt, dass eine Dichte von 0.9 bis 1.1 GFZo verträglich ist.
2	A, C, G, H, M, O, Q, R	Vollgeschosse: Grundsätzlich 2 VG, teilweise 3 VG, jedoch nicht an den Rändern, keine Attikageschosse statt 5 VG für zwei Gebäude und 4 VG für übrige.	Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden ohne Attikageschosse keine zeitgemässe Dichte erreicht werden kann. Im Referenzkonzept werden am östlichen und westlichen Rand dreigeschossige (resp. zweigeschossige mit einer Attika-ähnlich gestalteten dritten Etage) sowie im Innern des Areals vier- und fünfgeschossige Gebäude angeordnet. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude werden nicht tangiert.

		Begründung: Umgebung zweigeschossig (D2 und W2), mehrere schützens- und erhaltenswerten Gebäude direkt angrenzend, Verdichtung ergibt eine erhebliche Dominanz, zahlreiche Gebäude mehr als doppelt so hoch als Umgebung (17m versus 7.5m).	Die Verträglichkeit des vorgesehenen Projektes wurde von der zuständigen Fachstelle (kantonale Denkmalpflege) im Rahmen des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens ohne Vorbehalte bestätigt.
3	A, C, G, H, M, O, Q, R	Fassadenhöhe 7.5/10m, max.10.5/13m für 3 VG statt 17m. Begründung: Entsprechend dem Baureglement für W2 resp. W3 ist dies die Konsequenz der GFZo und Vollgeschosse. Nur so passen die Neubauten in die umliegenden Gebäude ohne diese deutlich zu überragen.	Die Fassadenhöhe von max. 17m ist bei max. zwei Baubereichen zugelassen. Das Instrument der ZPP dient explizit dazu, an bestimmten Standorten massgeschneiderte baupolizeiliche Vorschriften zu erlassen.
4	A, C, G, M, O, Q, R	Geplante Siedlung mit doppelten Gebäudehöhen würde Dorf klar dominieren, missachtet das räumliche Entwicklungskonzept (REK, 3.11.2009) und das Entwicklungskonzept für den Dorfkern (27.8.2019).	Das räumliche Entwicklungskonzept datiert von 2009. Es ist zu berücksichtigen, dass das Raumplanungsgesetz im Jahr 2014 vollständig revidiert wurde und seither die Raumentwicklung nach innen als oberstes Ziel gilt. Entsprechend wurden diverse Vorgaben betreffend Mindestdichte, Kulturland/Fruchtfolgefläche etc. in der Baugesetzgebung und im kantonalen Richtplan als verbindliche Vorgabe für die Gemeinden verankert. Die Absichten aus dem REK 2009 sind daher mit Vorbehalt anwendbar. Das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» von 2019 hat keine Behördenverbindlichkeit und stellt Konzepte und Leitideen für die künftige Entwicklung vor.
5	A, C, G, M, O, Q	Anzahl Parkplätze für Bewohner sind aufzuführen, Versprechen sind nicht ausreichend	Es ist vorgesehen, in der UeO einen halben Parkplatz pro Wohnung zu verankern.
6	A, C, G, M, O, R	Keine neue eigenständige Siedlung im Dorf, sondern unterschiedliche Gebäude wie Umgebung	Der Gemeinderat ist erfreut über den Bebauungsvorschlag, der gestalterisch als Einheit in Erscheinung tritt und doch verschiedene Gebäudetypologien und unterschiedliche Freiräume vorschlägt, die sich an der Umgebung orientieren.
7	A, C, G, M, O, Q, R	Bevölkerung im Dorf würde mit über 60 Wohnungen mehr als verdoppelt.	Ein gesundes Bevölkerungswachstum ist eines der Ziele des Gemeinderates. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wie auch die bestehende Infrastruktur sind entscheidende Kriterien dazu, wo dieses Wachstum erfolgen soll. Diese Vorgaben sind auch im kantonalen Richtplan und im RGSK (regionalen Gesamtverkehrs- und -Siedlungskonzept) so festgehalten. Das Bevölkerungswachstum, welches durch das neue Projekt verursacht wird, ist aus Sicht des Gemeinderates verträglich. Das Areal liegt in unmittelbarer Gehdistanz zum Ortszentrum, zur Schule und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Der anfallende Mehrverkehr kann gemäss Verkehrserhebung und -analyse über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden.
8	A, C, G, M, O, R	Folgekosten für Gemeinde weder beziffert noch geregelt (Schulräume u.ä.)	Die Gemeinde erwartet keine hohen Folgekosten, da die Schulraumplanung in Hinterkappelen am Laufen ist.

9	A, C, G, M, O, Q, R	Erschliessung: Enge Ausfahrt heikel und gefährlich / Erschliessung: Die enge Ausfahrt direkt vis-a-vis der neuen Einstellhalle "Balmer" ist heikel, gefährlich und nichtbewilligungsfähig / Zufahrt/Anschluss in Dorfstrasse (Sammelstrasse!) mit direkt gegenüberliegender Ausfahrt aus Tiefgaragen (Baugebiet Balmer, genehmigt) muss als gegenseitige Behinderung eingestuft werden und ist nicht zulässig.	Die gesetzlichen Vorgaben (namentlich die Sichtbermen) werden eingehalten und wurden durch einen Verkehrsexperten vorgängig geprüft. Eine Tempo-30-Zone auf der Dorfstrasse ist beim Kanton beantragt.
10	A, G, M, O, Q, R	Einbezug der benachbarten "Hostett" planerisch nötig, damit wäre geeignete Ausfahrt möglich / Isolierte Planung Sahlmatte ohne Hostett ist nicht akzeptabel, weil zu eingeschränkt geplant wird.	Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ist die erwähnte Fläche eine Option zur Erweiterung der Schulanlage. Sollten andere planerische Möglichkeiten infrage kommen, bedarf dies die Zustimmung der Stimmbevölkerung der Gemeinde.
11	A, C, G, M, O, R	Masse im vorgeschlagenen ZPP aus Projekt abgeleitet statt zuvor erarbeitet und abgesprochen.	In den letzten Jahren hat sich die Einsicht durchgesetzt, dass eine ZPP ohne vorheriges Richtprojekt keine sinnvolle Entwicklung zulässt. Daher ist es üblich geworden, zuerst mittels qualitätssichernder Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) ein Referenzprojekt ausarbeiten zu lassen und danach die Planungsinstrumente zu erarbeiten. Dieses Vorgehen lässt auch neue Ideen zu und dient dazu, die ortsverträgliche Dichte auszutesten. Dieses Vorgehen ist folgerichtig, zielorientiert und absolut üblich.
12	A	Ein Gesamtkonzept, Schulhaus Hostet Sahlmatte Verkehr, wäre dringend nötig.	Die Überlegungen der Gemeinderat im Vorfeld der Planung haben die Situation um das Schulhaus, die Hostet und die Verkehrssituation miteinbezogen. Im Studienauftrag ging der Betrachtungspersimeter entsprechend deutlich über die Parzelle Nr. 5681 hinaus. Zum aktuellen Zeitpunkt haben sich jedoch keine weiteren Massnahmen aufgedrängt.
13	A	Die Lebensqualität sinkt massiv bei so viel mehr Einwohnern	Das Projekt leistet einen wichtigen und qualitätsvollen Beitrag zur angestrebten Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wohlen. Dass die Lebensqualität damit sinken soll, ist für die Gemeinderat nicht nachvollziehbar.
14	B	Einwand 1: Die Verdichtung überschreitet das verträgliche Mass <ul style="list-style-type: none"> • Antrag: Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist zu hoch und soll wie folgt reduziert werden: Bandbreite von mindestens 0.7, maximal 0.9 anstatt mindestens 0.9, maximal 1.1. • Begründung: Siedlung nimmt zu wenig Rücksicht auf angrenzende Gebäude, die vorgeschlagene GFZo ergibt eine massive Verdichtung. Die minimale GFZo entspricht ungefähr der maximalen Dichte der GFZo im Dorf Hinterkappelen. 	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 1)

15	B	<p>Einwand 2: Dominante Hochhäuser im Dorfzentrum zerstören das Dorfbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag: Die geplanten 4- und 5-geschossigen Gebäude sind eigentliche Hochhäuser und damit definitiv zu hoch, die Gebäudehöhe soll grundsätzlich reduziert werden. Grundsätzlich soll mit 2 Vollgeschossen (VG) geplant werden, teilweise mit 3 VG. Die höheren Gebäude sollen jedoch nicht wie zur Zeit am Nord- und Süd-Rand der Siedlung sein, sondern im Zentrum der Siedlung zu stehen kommen. Auf Attikageschosse ist zu verzichten. • Begründung: Die Gebäude in der (unmittelbaren) Umgebung sind zweigeschossig (D2 und W2). Zudem sind mehrere schützens- und erhaltenswerte Gebäude welche zu einer Baugruppe gehören, welche im kantonalen Inventar ist, angrenzend. Die geplanten Hochhäuser passen nicht in diese Umgebung und dominieren die Gebäude der Umgebung. Die Fassadenhöhen von. bis zu 17m, sind notabene doppelt so hoch wie bei den im Dorf bisher geltenden W2. Bei dem oben beantragten W3 (3 VG) sind Höhen von 13m zu erwarten (im Innern der Überbauung). Ausserdem missachtet die ZPP das räumliche Entwicklungskonzept (REK, 3.11.2009) und das Entwicklungskonzept für den Dorfkern (27 .8.2019). Die durch die ZPP ermöglichten Hochhäuser zerstören mit ihrer Dominanz so das Erscheinungsbild des Dorfkerns von Hinterkappelen. 	<p>Als Hochhäuser gelten gemäss Gesetzgebung Gebäude von mehr als 30m Höhe bzw. mit mehr als 8 Geschossen. Es kann also nicht von «Hochhäusern» gesprochen werden.</p> <p>Siehe auch vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 2 und 3)</p>
16	B	<p>Einwand 3: Die ZPP leistet einem abgeschotteten Wohngetto im Dorf Vorschub</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag: ZPP stützt sich auf ein konkretes Vorprojekt Die ZPP soll offener formuliert werden um Alternativen zum nach innen gerichteten, abgeschotteten Richtprojekt zu ermöglichen. • Begründung: Falls die ZPP so angenommen würde, ist davon auszugehen, dass das konkrete Richtprojekt umgesetzt würde. Dieses ist nach innen gerichtet und integriert sich, trotz anderslautenden Beteuerungen der Investoren, nicht in das Dorf. Ein eigener Dorfplatz ein eigenes Dorcafe und andere Elemente werden dazu führen, dass sich ein Dorf im Dorf ergibt und somit die Bemühungen des Dorfes und der Vereine ein Dorfleben in Hinterkappelen zu fördern unterlaufen. 	<p>Die Absicht des Gemeinderates ist, das vorgeschlagene Richtprojekt umzusetzen. Mit einer offener formulierten ZPP hat die Bevölkerung keine ausreichende Information / Garantie, was auf der Sahlmatte gebaut werden soll. Die Begegnungsräume innerhalb der Siedlung sind so dimensioniert, dass sie dem Quartier dienen (daher ist die Bezeichnung für den Platz «Quartierplatz» und nicht «Dorfplatz») und nicht den Dorfplatz konkurrenzieren. Zudem wird mit den Spiel- und Aufenthaltsflächen und mit den Wegverbindungen ein Austausch und ein Vermischen mit der benachbarten Bevölkerung gefördert.</p>

17	B	<p>Einwand 4: Aus dem Vorschlag für die ZPP 5 ergibt sich ein raumplanerisches Flickwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antrag: Die benachbarte "Hostett" (im Besitz von Familie Lehmann) sowie weitere Grundstücke und Parzellen sollen planerisch einbezogen werden um ein planerisches Flickwerk mit hohen Folgekosten zu vermeiden. • Begründung: Es ist unverständlich, dass die im räumlichen Entwicklungskonzept (REK, 3.11 .2009) und dem Entwicklungskonzept für den Dorfkern (27.8.2019) angedachten Vorhaben in der ZPP ausser Acht gelassen werden. Mit einer Gesamtplanung welche alle genannten Vorhaben inklusive Schulraumerweiterung einbeziehen würde, kann eine Dorferweiterung viel besser geplant und umgesetzt werden, als dies mit der Beplanung der Einzelparzelle Sahlmatte je möglich wäre. Zudem könnte auch die prekäre Situation rund um die Erschliessung und Ein- und Ausfahrten für Autos besser konzipiert werden. 	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10 und 12)</p>
18	B	<p>Die Einzonung von H_05 (Sahlmatte) geschieht auf Druck der Entwickler und aufgrund der Situation der Eigentumsverhältnisse. Die Entwicklung von H_04 (Gebiet des Migros Provisoriums) wäre bezüglich Verkehrserschliessung optimal und eignet sich sowohl für Dienstleistungsbetriebe als auch für eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung zum Wohnen (siehe RGSK). Dieses Entwicklungsgebiet ist für eine Siedlungsentwicklung deshalb geeigneter als die ökologisch wertvollere Landschaftsintarsie H_05, welche nördlich an das Ortsbilschutzgebiet, südlich an einen Wald und östlich an eine W2-Zone angrenzt und zurzeit ökologische Ausgleichsfläche (extensive Nutzung) ist. Die Planungsbehörde soll eine Interessenabwägung bez. der geplanten Siedlungserweiterung auf der Sahlmatte vornehmen. Bevor Kulturland geopfert wird, soll im Dorf verträglich (Zusatzbauten im Ortsbilschutzgebiet müssen sich dem Bestand im Volumen unterordnen) verdichtet werden.</p>	<p>Die Eignung der Sahlmatte für eine verdichtete Überbauung wurde lange bevor der Entwickler feststand, u.a. im räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und im RGSK ausgewiesen. Der Gemeinderat hat eine Interessenabwägung vorgenommen und sich klar zugunsten des vorgesehenen Projektes auf der Sahlmatte ausgesprochen.</p>
19	D	<p>Das Referenzprojekt passt nicht in das Ortsbild. Die Gebäude sind zu hoch und zu dicht und stellen eine eigene Siedlung dar. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) sollte mind. 0.6, max. 0.7 sein, statt mind. 0.9, max. 1.1, weil die geplante Siedlung klar zu wenig Rücksicht auf die umliegenden Gebäude nimmt.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 1, 2 und 3)</p>

		<p>Vollgeschosse: Grundsätzlich 2 VG, teilweise 3 VG, jedoch nicht an den Rändern. Keine Attikageschosse und keine 5 VG für zwei Gebäude und 4 VG für übrige, weil die Umgebung ausschliesslich zweigeschossig (D2 und W2) ist. Die geplante Verdichtung führt zu einem "Erdrückungsgefühl" im Dorf mit der Dominanz durch zahlreiche mehr als doppelt so hohe Gebäude (17m versus 7.5m), darum fordern wir eine Fassadenhöhe von 7.5/10m, max.10.5/13m für 3 VG statt 17m.</p> <p>Wir fordern eine echte Erweiterung des Dorfes, welche optisch in das Dorfbild passt und vernünftig ist, welche nicht den angrenzenden Wohnhäusern und den Bewohnern vom Dorf insgesamt die Qualität nimmt, sondern Qualität bringt. Im besten Fall geschieht dies dadurch, dass die Dorfbewohner miteinbezogen werden, beispielsweise mittels öffentlichen Anlagen wie eines Spielplatzes.</p>	
20	D	<p>Um die Qualität des Dorflebens und das Bild des Dorfs aufrecht zu erhalten, muss entsprechend Grünfläche beibehalten werden. In den Bauplänen ist unklar, welche Flächen als Grünflächen geplant sind. Wir bitten um eine Abklärung diesbezüglich.</p> <p>Zusätzliche Bemerkung: Grundsätzlich geht aus den Bauplänen nicht klar hervor, welche Flächen öffentlich und welche privat sind.</p>	<p>Die Grünflächen sowie die Unterscheidung in private und gemeinschaftliche Flächen werden nicht in der ZPP, sondern in der UeO ausgewiesen. Die Baupläne liegen noch nicht vor.</p>
21	D	<p>Durch das geplante Bauvolumen wird die Bevölkerung im Dorf verdoppelt, was das Dorfleben massiv beeinflusst und verändert. Die Grösse des Dorfes ist nicht ausgelegt für eine solche Bevölkerungszahl. Es bringt den ÖV, Schule und Verkehr an seine Grenzen. Wir bitten um eine sorgfältige Prüfung der Auslastung des ÖVs und der Sicherheit im Dorfleben, insbesondere bezüglich der Kinder.</p>	<p>Die bestehende und insbesondere die geplante Erschliessung der Sahlmatte durch den öffentlichen Verkehr ist von hoher Qualität. Die Regionalkonferenz Bern Mittelland sieht in nächster Zukunft die Einführung von Doppelgelenkbussen auf diesem Abschnitt vor.</p> <p>Zum Schulraum siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 8)</p> <p>Die Schulwegsicherheit wird durch das öffentlich zugängliche Wegnetz der neuen Siedlung gewährleistet.</p>
22	D	<p>Die geplante Zufahrt bei der Dorfstrasse 28 über die "alte" Einfahrt zur Matte stellt für uns eine grosse Unsicherheit dar, da sie direkt an unsere Wohnumgebung/Spielbereich der Kinder grenzt. Wie kann die Sicherheit für unsere Kinder oder auch für uns gewährleistet werden? Tempolimiten? Abzäunungen? Auch wird die angrenzende Zufahrt für uns eine grosse Lärmbelastung werden. Sind Lärmschutzmassnahmen vorgesehen? Wir bitten um eine gründliche Überprüfung. Auch würde uns interessieren, ob andere Zufahrten ernsthaft geprüft wurden. Falls nicht, bitten wir darum alternative Zufahrtsmöglichkeiten zu überprüfen.</p>	<p>Diese «alte» Einfahrt via Dorfstrasse stellt in der Tat die einzige Möglichkeit zur Erschliessung der neuen Überbauung dar: Die Parzelle der Hostett steht nicht zur Verfügung. Eine Erschliessung über die Privatstrasse Stegmattstrasse ist aus eigentümerrechtlichen Aspekten nicht möglich. Eine Zufahrt via Stegmattweg würde mehr Anwohnerinnen und Anwohner betreffen, hinzu kommen die engen Strassenverhältnisse. Eine Erschliessung durch das Wäldchen ist aus rechtlichen und topografischen Gründen nicht möglich. Über gestalterische Massnahmen wird zum Zeitpunkt des Baugesuchs befunden. Eine Temporeduktion auf der Dorfstrasse sowie ein Lärmgutachten sind in Abklärung.</p>

23	D	Ebenfalls soll die Planungsvorgabe zur Anzahl Parkplätzen eingehalten werden: «Die Parkplatzziffer beträgt 0.5. Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherparkplätze sind unterirdisch anzubringen. Oberirdische Umschlag- und Besucherparkplätze sind auf maximal 4 zu beschränkten.»	Es ist vorgesehen, in der UeO einen halben Parkplatz pro Wohnung zu verankern.
24	E	Grundsätzlich befürworten wir die Überbauung der Sahlmatte in der angedachten Weise. Sehr erfreut sind wir über die verdichtete Bauweise, der Bauart in Holzbau und der geplanten, geringen Energieeffizienten Wohnungen. Klar befürworten wir auch die Parkplatzzahl von 0.5 Parkplätze pro Wohnung.	Wird zur Kenntnis genommen
25	E	Verkehr Die GRÜNEN Wohlen sind erfreut, dass die Parkplatzzahl von 0.5 Parkplätze pro Wohnung angestrebt wird. Problematisch sehen wir die Erschliessung über die Dorfstrasse. Die Dorfstrasse ist in ihrer heutigen Form (Gegenverkehr) mit einer Strassenbreite von 5m weder gemacht für Tempo 40 noch für Tempo 30. Mit einer Erschliessung der Siedlung Sahlmatte über die unübersichtliche Ausfahrt auf die Dorfstrasse, setzen wir eine Begrenzungszone mit Tempo 20 voraus.	Es ist vorgesehen, in der UeO einen halben Parkplatz pro Wohnung zu verankern. Für die Dorfstrasse wurde eine Verkehrserhebung und -analyse durchgeführt. Dementsprechend wird empfohlen, die zulässige Höchstgeschwindigkeit zu reduzieren. Es sind Bestrebungen im Gang für die Signalisation einer Tempo-30-Zone.
26	E	Durchgängigkeit und Durchsicht Die Nord-Süd Durchsicht der Siedlung sehen wir als sehr gelungen. jedoch die Ost-West-Durchgängigkeit ist nicht gegeben. Dort braucht das Projekt noch eine gewisse Nachbesserung.	Der Gemeinderat unterstützt die Realisierung des Richtprojektes in der vorliegenden Form, das als Siegerprojekt aus einem Studienauftrag mit 5 ausgewiesenen Fachteams hervorging. Betont werden die wichtigen Durchblickachsen von Norden nach Süden.
27	E	Bau Der Dorfkern von Hinterkappelen besteht aus alten Bauernhäusern, die traditionellerweise in Holzbauten erbaut wurden. Daher befürworten wir, dass die neue Siedlung Sahlmatte in Holzbauweise vorgesehen ist, auch als Anbindung an den historischen Dorfkern. Holz ist ein einheimischer, nachwachsender Rohstoff, der zugleich auch noch CO2 bindet. Leider gibt es auch europäisches Holz aus Raubbau, welches auf dem Schweizer Markt landet. Holz aus illegalem	Vorschriften zur Fassadengestaltung werden stufengerecht in der Überbauungsordnung festgehalten.

		<p>dem Holzeinschlag oder aus Wäldern, die nach ihrer Ernte nicht wieder aufgeforstet werden. Daher soll für alle verwendeten Holzwerkstoffe FSC, PEFC oder Schweizerholz Zertifizierung vorausgesetzt werden.</p>	
28	E	<p>Energie Die Nutzung passiver Wärme ist in der heutigen Zeit ein Muss. Das muss bei der Ausrichtung der Häuser zwingend beachtet werden. So kann ein namhafter Teil der Heizenergie gespart werden. Grundsätzlich unterstützen die GRÜNEN Wohlen den Anschluss an das Fernwärmenetz. Die Dachfläche muss maximal mit Photovoltaikanlagen bedeckt werden.</p>	<p>Das neue kantonale Energiegesetz (gültig ab 1.1.2023) enthält die Pflicht zur Nutzung von Sonnenenergie: Bei Neubauten sind mind. 10% der anrechenbaren Gebäudeflächen für solare Nutzung auszurüsten.</p>
29	E	<p>Ausnützungsziffer Die angedachte Überbauung Sahlmatte sieht eine hohe Dichte des zu überbauenden Landes vor. Das ist ganz im Sinne der GRÜNEN Wohlen. Da die neue Siedlung nicht weit entfernt vom Dorfkern gebaut wird, finden wir fünf Stockwerke als sehr hoch.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 2)</p>
30	F	<p>Die Grünliberalen Wahlen bei Bern (GLP) begrüßen die im Erläuterungsbericht festgehaltenen Grundsätze bezüglich einer zeitgemässen Dichte, einer haushälterischen Bodennutzung, einer hohen Bedeutung der Vernetzung mit anderen Quartieren und einer energieeffizienten und umweltschonenden Wärmeversorgung und -Verteilung.</p> <p>Die geplante Siedlung Sahlmatte verspricht eine "attraktive Wohnüberbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, gemeinschaftlichen Anlagen und einem gemischten Wohnangebot". Die Siedlung schliesst eine Lücke im Bedürfnis für Wohnraum für junge Familien, "Best Ager" und Seniorinnen. Mehr als die Hälfte aller Bewohnerinnen und Bewohner von Hinterkappelen leben in Siedlungen, welche innerhalb der letzten 80 Jahren erbaut wurden und sich jeweils an den neusten sozialen, ökologischen und architektonischen Standards orientierten. Die Überbauung Sahlmatte soll diese Tradition weiter pflegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

31	F	<p>Sparsamer Landverbrauch Die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit hohem Takt nach Bern und die Nähe zu den Schulanlagen rechtfertigen eine Dichte von min. 0.9 und max. 1.1 Geschossflächenziffer. Die punktuell vier- bis fünfgeschossigen Gebäude befinden sich gemäss dem Projekt "Team Sollberger Bögli", dem Sieger aus dem Studienauftrag dort, wo die Topographie im Perimeter der ZPP gegen Nordosten und Südwesten abfällt und passen sich optimal dem Gelände an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
32	F	<p>Fussgängerverbindungen Eine lebendige Siedlung verfügt über ein attraktives und dichtes Fusswegnetz und keine für FussgängerInnen gesperrte Strassen und Wege. Eine verbindliche und im Grundbuch eingetragene Fussgänger Verbindung von Südosten her mindestens über den Stegmattrein zur Sahlmatte ist für die GLP zwingend. Weder genügt ein "Trampelpfad" als Erschliessung, noch ein mündlich zugesichertes Fusswegrecht für Schulkinder über den Stegmattrein.</p>	Fusswegverbindungen sind über die Dorfstrasse und zum Halenweg gesichert. Der Stegmattrein ist eine Privatstrasse und soll gemäss den Wünschen der Eigentümer-schaften nicht an das Wegnetz der neuen Siedlung angebunden werden.
33	F	<p>Wärmeversorgung und -Verteilung Eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgung und -verteilung, sowie die Nutzung von Solarenergie ist gemäss Art. 10 des Baureglementes der Gemeinde Wohlen bei Bern gewährleistet. Einem Anschluss an den Wärmeverbund Kappelenring steht die GLP grundsätzlich positiv gegenüber. Eine Siedlung in der geplanten Grösse und Dichte muss unserer Meinung nach aber eigentlich eine Energie- und elektrifizierte Wärmeversorgung mit hoher Autarkie anstreben (Zusammenschluss für Eigenverbrauch) und damit dem aktuellen technologischen Standard entsprechen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen Die Möglichkeit des Anschlusses an den Wärmeverbund wurde abgeklärt, dieser wird als Wärmelieferant bevorzugt.
34	F	<p>Mitwirkung zur Entwicklung des "Dorfes" Hinterkappelen In Hinterkappelen stehen in den nächsten Jahren verschiedene Bauprojekte an: Oberstufenschulhaus, Sahlmatte, ÜO Hausmatte, etc. .. Die Grünliberalen fordern die Koordination dieser mehrjährigen Bauvorhaben. Beispielsweise durch eine projektbezogene Kommission zur Begleitung der Entwicklung im Dorf Hinterkappelen. Dies mit dem Ziel der frühzeitigen Involvierung und laufenden Information der Bevölkerung.</p>	Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass in Hinterkappelen verschiedene Projekte anstehen. Die Anregungen zur Bildung einer Kommission werden zur Kenntnis genommen. Die bestehende Planungskommission begleitet die verschiedenen Planungsprojekte.

35	F	<p>Abstellplätze für Motorfahrzeuge Gemäss Art. 51 der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) beträgt das Minimum der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge 0,5 Plätze pro Wohnung. Die GLP befürwortet die Aussagen der künftigen Bauherrschaft, sich auf dieses Minimum zu beschränken, erwartet aber darüber hinaus, dass die Elektromobilität gefördert wird (Ladeinfrastruktur). Damit erhöht sich der Druck von motorisierten Verkehrsteilnehmenden auf die Dorfstrasse nur wenig. Trotzdem fordert die GLP, insbesondere aufgrund des Baustellenverkehrs, die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens vom Büro Verkehrssteiner (Kapitel 4) zur Dorfstrasse vor Baubeginn der Sahlmatte umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30erZone • Flächiges Queren der Dorfstrasse für Zufussgehende • Entfernen oder Verschieben der Senkrechtparkfelder 	<p>Aufgrund der neuen Energiegesetzgebung, die am 1.1.2023 in Kraft tritt, wird in der kantonalen Bauverordnung ein neuer Artikel zum Thema Ladeinfrastruktur für Neubauten verankert (Art. 56 BauV neu). Dieser gibt vor, dass für neue Mehrfamilienhäuser 100% der Parkplätze die Ausbaustufe C1 erhalten müssen. Die Ausbaustufe C1 bedeutet, dass die Stromzuleitung zur Ladestation vorhanden sein muss. Zur Umsetzung der Tempo-30-Zone siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 9, 22 und 25)</p>
36	H	<p>1) Wir wollen keine neue eigenständige Siedlung im Dorf sondern unterschiedliche Gebäude wie sie um die Sahlmatte bestehen, also kein neues (Luxus-) Ghetto schaffen.</p>	<p>Durch die allgemein zugänglichen Grünräume und das Wegnetz in der neuen Siedlung wird diese in die bestehenden Strukturen integriert und mit den benachbarten Siedlungen vernetzt.</p>
37	H	<p>2) Die benachbarte Hostett ist in die Planung zwingend einzubeziehen, damit strassenseitig eine vernünftige Erschliessung möglich wird. Der Eigentümer ist dazu bereit, eine generelle Aussage "Reserve für Schulhauserweiterung" ist ungenügend.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12 und 22)</p>
38	H	<p>3) Diese gemeinsame Planung ist durch die Gemeinde zu führen und nicht durch privat Renditeorientierte Bauherren. Da durch die Überbauung Sahlmatte die Dorfbevölkerung beinahe verdoppelt wird, ist eine ganzheitliche Planung inkl. Schulraumbedarf nötig.</p>	<p>Planungsbehörde ist der Gemeinderat, nicht der Bauherr oder der Projektentwickler. Dementsprechend war der Gemeinderat von Anfang an in leitender Funktion in die Planung integriert. Die ZPP wurde von der Planungskommission und vom Gemeinderat gutgeheissen. Die Frage des Schulraums wurde von Anfang an einbezogen, die Schulraumplanung läuft.</p>
39	H	<p>4) Aus dieser Planung können dann die ZPP und UeO abgeleitet werden, die Masse sind dann nachvollziehbar und nicht eine Folge der privaten Planung.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 11)</p>
40	H	<p>5) Eine derart geplante Überbauung würde dann auch von den Anwohnern getragen. Der nun laufenden verdichteten Planung droht ein plötzliches Ende wie ähnlichen Verdichtungen in der Region.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

41	H	<p>6) Die für die IG akzeptablen konkreten Eckwerte haben wir wiederholt angebracht. Die Petition "Für eine Dorfentwicklung mit Augenmass" enthält sie, von über 200 Personen unterschrieben. Die komplette Ignoranz unserer Anliegen, Fragen und auch konstruktiven Vorschläge sowohl durch die Bauherrschaft wie die Gemeinde akzeptieren wir so nicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
42	I	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Grundeigentümerschaft der Sahlmatte die ebenfalls in ihrem Besitz stehende und bestens erschlossene Parzelle 3060 (Dorfstrasse 5) nicht besser für Ergänzungsbauten und/oder die bestehenden ungenutzten Gebäude besser für Wohnraum nutzt. Die Nutzungsoptimierung sollte gegenüber der Einzonung von Landwirtschaftsland Priorität haben.</p> <p>Antrag: Die Gemeinde soll die im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Raumplanung zur Verfügung stehenden Mittel ausschöpfen und mit den Grundeigentümerschaften verhandeln. Sie soll konkretere und eindeutig umsetzbare Bestimmungen zu Erweiterungsbauten im Ortsbildschutzgebiet erlassen, um das Bauen im Bestand zu fördern und zu erleichtern.</p>	<p>Die Entwicklung der Parzelle 5681 (Sahlmatte) ist unabhängig von der Parzelle 3060 (Sahlhus).</p> <p>Die Parzelle an der Dorfstrasse 5 wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der zonenrechtlichen und denkmalpflegerischen Vorgaben ist kaum Spielraum für eine verdichtete Überbauung auf der genannten Parzelle vorhanden.</p>
43	I	<p>Die Einzonung von H_05 (Sahlmatte) geschieht auf Druck der Entwickler und aufgrund der Situation der Eigentumsverhältnisse. Die Entwicklung von H_04 (Gebiet des Migros Provisoriums) wäre bezüglich Verkehrserschliessung optimal und eignet sich sowohl für Dienstleistungsbetriebe als auch für eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung zum Wohnen (siehe RGSK). Dieses Entwicklungsgebiet ist für eine Siedlungsentwicklung deshalb geeigneter als die ökologisch wertvollere Landschaftsintarsie H_05, welche nördlich an das Ortsbildschutzgebiet, südlich an einen Wald und östlich an eine W2-Zone angrenzt und zurzeit ökologische Ausgleichsfläche (extensive Nutzung) ist.</p> <p>Antrag: Die Planungsbehörde soll eine Interessenabwägung bez. der geplanten Siedlungserweiterung auf der Sahlmatte und den übrigen Entwicklungszonen vornehmen.</p> <p>Antrag: Bevor Kulturland geopfert wird, soll im Dorf verträglich (=Zusatzbauten im Ortsbildschutzgebiet müssen sich in Volumen und Massen unterordnen) nach innen verdichtet werden.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 11)</p> <p>Diese Interessenabwägung hat stattgefunden und wurde zugunsten einer verdichteten Siedlung auf der Sahlmatte entschieden.</p>

44	I	<p>Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für Wohnraum, die Entwicklung von Gewerbearealen und die Zukunft des noch landwirtschaftlich genutzten Landes sollen in einer Gesamtsicht verbindlich aufgezeigt werden. Das Konzept «Herz von Hinterkappelen» erfüllt diese Gesamtschau nur teilweise, abgesehen davon, dass es weder behörden- noch grundeigentümergebunden ist.</p> <p>Antrag: Das Konzept «Herz von Hinterkappelen» ist für das Gebiet Hinterkappelen Dorf inklusive Schulraum und Gewerbeareale zu überarbeiten und in eine behördenverbindliche Richtplanung zu überführen.</p> <p>Antrag: Das Planerlassverfahren für die Sahlmatte ist zurückzustellen, bis vorgenannte Bedingung erfüllt ist.</p>	<p>Diese Gesamtsicht liegt in Form des räumlichen Entwicklungskonzeptes 2009 vor. Seither wurden weitere Grundlagen erarbeitet und beispielsweise die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (d.h. innerhalb der bestehenden Zonenordnung) und die Entwicklungspotenziale (d.h. mit Anpassungen der Zonenordnung) erhoben. Die Innenentwicklung findet aber nur statt, wenn die Grundeigentümerinnen und -eigentümer dies auch umsetzen.</p>
45	I	<p>Das Planerlassverfahren ist konditioniert durch das bereits erarbeitete Referenzprojekt und nicht wie üblich vorgelagert. Die Mitwirkung zur ZPP ist deshalb nicht ergebnisoffen. Bebauungsvorschriften und Erläuterungsbericht lassen zu viele Punkte offen.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 11)</p> <p>Die UeO wird die noch offenen Punkte behandeln, die ZPP legt nur das «Grundgerüst» fest (siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle).</p>
46	I	<p>Das Referenzprojekt ist bezüglich Stellung der Gebäudekörper, Gebäudehöhen und baulicher Dichte nicht ortsverträglich.</p> <p>Antrag: Das Referenzprojekt ist nicht als Vorgabe für die ZPP zu sehen und muss grundsätzlich in Frage gestellt werden.</p> <p>Antrag: Die Bebauungsvorschriften der ZPP 5 (Art. 11 Abs. 6 des GBR) sollen mindestens Gestaltungs- und Mobilitätskonzepte für die weitere Planung als Bedingung vorschreiben.</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 1, 2 und 3).</p> <p>Gestaltungs- und Mobilitätsvorgaben, die weiter gehen als die ZPP-Vorschriften, werden in der UeO behandelt.</p>
47	I	<p>Warum muss die ZPP auf die Parzelle 6139, welche in der W2 liegt, ausgedehnt werden? Eine Einigung bezüglich Zufahrt ist ja nicht in Sicht.</p>	<p>Zum heutigen Zeitpunkt werden beide Varianten der Zufahrt in die Planung einbezogen, damit die Zufahrt sichergestellt werden kann.</p>
48	I	<p>Warum soll ein Teil der Parzelle 3102 gleich angrenzend an ein K-Objekt umgezont werden zum Zweck der Zufahrt? Es fehlt der Nachweis der Lärm- und Ortsbildverträglichkeit und die Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für die Bewohner der Liegenschaft 3102.</p>	<p>Mit dem Einbezug eines Teils der Parzelle Nr. 3102 kann die Zufahrt gesichert werden. Die Ortsbildverträglichkeit wurde mit der kantonalen Denkmalpflege geklärt. Für die Verkehrssicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Liegenschaft werden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Betreffend Lärmschutz gelten die gesetzlichen Vorgaben, die zwingend eingehalten werden müssen.</p>
49	I	<p>Der Wirkungsbereich der ZPP ist uns unklar in Bezug auf die südliche Grenze: ist hier der Weg innerhalb oder ausserhalb der ZPP?</p>	<p>Der Perimeter geht bis an die Parzellengrenze (d.h. ohne Halenweg).</p>

		(Verkehrsanlage müsste im Zonenplan mit Legende enthalten sein!).	
50	I	Unklar ist bisher die zukünftige Nutzung der Streuobstwiese (Hochstammobstgarten) im Westen und der mögliche Nutzungsbedarf für Schulraum. Der im Erläuterungsbericht angedeutete Zusammenhang zwischen «Wohnbedürfnisse in einer gemeinsamen und lebendigen Quartierüberbauung» und «Obstbäumen, Schulen, ... » soll besser erläutert werden.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12 und 22)
51	I	Die Waldparzellen im Süden müsste doch Teil des Wirkungsbereichs der ZPP sein, da die Einhaltung von Waldabständen und die Sicherung der Waldpflege ohnehin planungsrechtlich vorausgesetzt werden.	Der Waldabstand wird als Wald-Baulinie in der UeO verankert werden.
52	I	Antrag: Die Anbindung des Quartiers und Verbindungen zwischen den Quartieren muss im Erläuterungsbericht geklärt werden. Antrag: Die Planung soll für einen grösseren Perimeter inklusive Parzelle 3100 und Waldgebiet vorausschauend gedacht werden. Antrag: Bestehende Wegverbindungen (Verkehrsanlagen) sollen im Zonenplan Ost ZPP 5 erkennbar sein. Antrag: Die Waldabstandslinien und die verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 Abs.2 WaG müssen im Zonenplan festgesetzt werden.	Das Thema der Anbindung des neuen Quartiers ist aus Sicht Gemeinderat ausreichend dargestellt. Die Planung muss für sich selbst stehen und unabhängig funktionieren, da die Zukunft der Hostet noch offen ist. Das Waldgebiet unterliegt der kantonalen Gesetzgebung und kann nicht in eine Planung einbezogen werden. Wegverbindungen werden in der UeO festgesetzt. Die Wald-Baulinien werden in der UeO festgesetzt.
53	I	Das Referenzprojekt ist inkonsistent mit der behördenverbindlichen Richtplanung (REK Räumliches Entwicklungskonzept). Die angestrebte Siedlungserweiterung auf der Sahlmatte und weitere geplante Verdichtungen im Ortsbildschutzgebiet werden die Bevölkerungszahl dahingehend beeinflussen, dass sich die Nutzungsdichte an der Dorfstrasse verdoppelt und die Gemeinde Wohlen weit über das im REK angestrebte Wachstumsziel von 9'500 Einwohnern wächst. Antrag: Das REK ist entweder als behördenverbindliches Instrument im Sinne von Art. 57 ff. BauG und Art. 111 BauV zu respektiert oder allenfalls zu überarbeiten.	Siehe vorherige Eingaben Das REK bleibt momentan als Grundlegendokument bestehen. Darin werden bis zum Jahr 2020 rund 9'500 Einwohnende für die Gemeinde angestrebt. Diese Bevölkerungszahl wurde im Jahr 2020 nicht erreicht.

54	I	<p>Die Stellung des Art. 11 zur Grundordnung ist nicht klar. Unter Abs. 3 wird in einer Fussnote auf Anhang A 112 und Art. 27f BMBV hingewiesen, mit dem Hinweis, dass das neue Baureglement noch nicht genehmigt ist.</p> <p>Frage: Welche Bauordnung gilt nun? Wird nach dem zu genehmigenden oder nach dem aktuell rechtskräftigen Gemeindebaureglement geplant?</p>	<p>Es wird nach dem zu genehmigenden Baureglement geplant. Das rechtsgültige Baureglement wird mit der Entwicklung der Sahlmatte ebenfalls eingehalten. Damit Klarheit bei den Definitionen besteht, werden diese in der ZPP wiederholt.</p>
55	I	<p>Zu den Bestimmungen betr. ZPP 5 und den entsprechenden Ergänzungen in Art. 11 BGR haben wir folgende Anmerkungen und Änderungsvorschläge (Ergänzungen und/oder Änderungen sind kursiv. blau dargestellt):</p> <p>Darstellung Antrag: Die Darstellung mit numerischer Gliederung soll der Lesbarkeit halber mit den betreffenden thematischen Überschriften ergänzt werden: 1. Planungszweck, 2. Art der Nutzung, 3. Nutzungsmasse, etc.</p>	<p>Die Darstellung der neuen ZPP folgt dem Layout des Baureglements Wohlen.</p>
56	I	<p>Planungszweck Der Planungszweck ist nicht eindeutig interpretierbar; die Vorgabe des REK muss an dieser Stelle explizit aufgenommen werden. Wir schlagen deshalb für Art. 11 Abs. 6 GBR folgende Antrag: «Die ZPP bezweckt eine niedrige, verdichtete Überbauung mit gemischter Wohnnutzung von hoher Siedlungsqualität mit Gemeinschaftsanlagen (Parkierung und Quartiertreffpunkt) und öffentlich zugänglichen Freiräumen. Die Überbauung hat neben den Forderungen des Immissionsschutzes den Anliegen des Ortsbildschutzes und dem Schutz der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Die ZPP gewährleistet eine gute Integration und Anbindung an benachbarte Quartiere und öffentliche Einrichtungen.»</p>	<p>Der Planungszweck soll die verschiedenen Inhalte nicht vorwegnehmen. Keine Anpassung.</p>
57	I	<p>Art der Nutzung (Punkt 2.) Ist nun Wohnnutzung <u>und</u> Gewerbenutzung zulässig? Dann wäre es eine Mischzone. Die Gewerbenutzung ist mit einer Masszahl zu präzisieren und die Nutzungsart im Baureglement detaillierter auszuweisen.</p>	<p>Gemäss kantonalen Baugesetzgebung ist bei Wohnnutzung auch stilles Gewerbe zulässig: Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (s. Art. 90 Abs. 1 BauV).</p>

		<p>Antrag: Die Masse der Nutzung (nach BMBV) sind in den Vorschriften in GfO (m²) für die Sektoren und nach Nutzungsart gesondert anzugeben. Die Nutzungsmasse für den nach GBR vorgeschriebenen Anteil für preisgünstigen Wohnbau ist ebenfalls als GfO (m²) festzusetzen.</p> <p>Antrag: [bei aGsF 9272m²] «Für den Sektor Siedlungsrand Osten, Norden und Westen sind max. 2 VG ohne Attika zugelassen. Gebäudehöhe (Fh tr): max. 7m. [GfO: 3000 m²].» . «Im übrigen Gebiet gilt: max. 4 VG ohne Attika. Gebäudehöhe (Fh tr) von max. 14.00m [GfO: 5000m²].»</p>	<p>Die baupolizeilichen Masse werden in der UeO individuell für jeden Baubereich festgesetzt. Selbstverständlich nach BMBV, sonst wären sie nicht genehmigungsfähig.</p>
61	I	<p>Die arealinternen Gebäudeabstände sind frei, die Abstände zum umliegenden Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet sind im Sinne einer guten Verträglichkeit mit den umliegenden Quartieren und Landschaften in den Bestimmungen zur ZPP 5 festzulegen:</p> <p>Antrag: Für Gebäude gelten folgende Grenzabstände: gegen Westen (Landwirtschaftszone) 8m, gegen Norden und Osten (Wohnzonen) 10m.»</p>	<p>Die in der UeO zu definierenden Baubereiche werden gleichzeitig die Abstände zueinander und zur Parzellengrenze festlegen.</p>
62	I	<p>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze Das überarbeitete kommunale Baureglement ist noch nicht rechtskräftig. Darin ist vorgesehen, dass das Ortsbildschutzgebiet auf die inventarisierte Baugruppe und schützenswerten Bauten südlich der Dorfstrasse ausgeweitet wird. Die unter 3.3. in Bezug auf die geschützten Ortsstrukturen verwendeten Formulierungen «grosstes Gewicht beimessen» und «Rücksicht nehmen» sind nicht brauchbar und willkürlich umsetzbar. Antrag: Der Erläuterungsbericht soll unter Punkt 3.3. die Grundsätze für den Siedlungsübergang zum Ortsbildschutzgebiet konkreter darstellen. Art. 11 soll strengere Vorgaben im Sinne von Grenzabständen und Gestaltungskonzepten festsetzen:</p> <p>«Die Spielflächen und Begrünungen haben sich am Charakter der offenen Landschaftsformen zu orientieren Das Wohnumfeld orientiert sich an der angrenzenden Hostet und den Hofgruppen und ist als offene, unverbaute Fläche mit lockerer Bepflanzung (einheimische Gehölze) zu gestalten. Eine Abgrenzung mit fixen Zäunen oder baulichen Elementen ist nicht gestattet.»</p>	<p>Der erwähnte Punkt 3.3 befindet sich im Erläuterungsbericht und nicht in den Vorschriften. Dieser Bericht ist – wie der Name schon sagt – erläuternd und hat nichts mit umsetzbaren Vorschriften zu tun. Vorgaben zu Gestaltung und Erschliessung werden in der UeO festgesetzt. Die ZPP ist nicht das richtige Instrument dazu.</p>

63	I	<p>Im Erläuterungsbericht unter Punkt 3.4 (Aussenraum) und 3.5 (Erschliessung) ist die Rede von Begegnungsräumen für das «Quartier» und die umliegenden Bebauungen, u.a. über Wegverbindungen und Spielplätze.</p> <p>Antrag: Überarbeitung von Erläuterungsbericht und Zonenplan: im Zonenplan Ost soll verbindlich dargestellt werden, welche Areale der geplanten Überbauung privat, und welche öffentlich sind. Der Erlass einer ZöN für den Bereich des Waldabstandes ist zu prüfen. Die an den Workshopverfahren versprochene Öffnung der Freiräume und der Spielfläche für die Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere sind in den Bauvorschriften (Punkt 5.) verbindlich aufzunehmen.</p> <p>«Spielflächen und der Freiraum im Waldabstandsperimeter sind als öffentlich nutzbar zu konzipieren.»</p>	<p>Grössere zusammenhängende Spielflächen, Spielplätze für Kleinkinder sowie weitere Gartenflächen (private wie auch öffentliche) werden in der UeO definiert und im dazugehörigen Überbauungsplan dargestellt. Dies wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht im Zonenplan dargestellt.</p>
64	I	<p>Die unter Punkt 1.1 des Erläuterungsberichts aufgezeigten «Varianten» der Erschliessung sind hypothetisch und - sollten sie überhaupt machbar sein - im verkehrlichen Sinne (Verkehrsgutachten von Oktober 2022) nicht auf ihre Machbarkeit und auf die Ortsverträglichkeit überprüft worden. Die Formulierungen in Punkt 1.1 und 3.5 im Erläuterungsbericht sollen widerspruchsfrei sein.</p> <p>Antrag: Die Erschliessung muss planungsrechtlich gesichert sein. Es sollen alle in der näheren Umgebung geplanten Erschliessungen auf ihre Machbarkeit überprüft werden. Art. 11 Abs. 6, Punkt 6 soll dies als Vorgabe festsetzen:</p> <p>«Ein Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die weitere Planung.»</p>	<p>Unter Punkt 1.1 steht: «Um verschiedene Varianten der Zufahrt von der Dorfstrasse her zu sichern, wird zudem ein kleines Stück der Parzelle Nr. 3102 von der bestehenden ländlichen Kernzone in die Zone mit Planungspflicht überführt werden. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Grundeigentümer. Damit kann die Erschliessung über die bestehende Zufahrt (Parz. Nr. 6139) oder über eine neue Zufahrt (Parz. Nr. 3102) erfolgen.»</p> <p>Unter Punkt 3.5 steht: «Da die Erschliessung der Parzelle Nr. 5681 im Norden von der Dorfstrasse her über die Parzelle Nr. 6139 noch nicht gesichert werden konnte, wird in Absprache mit dem betroffenen Grundeigentümer zusätzlich ein Streifen der Parzelle Nr. 3102 in die Planungsinstrumente aufgenommen. Um eine solche Zufahrt zu ermöglichen, müsste der Anbau des Gebäudes an der Dorfstrasse 28 teilweise abgebrochen werden. Diese Möglichkeit wurde auch mit der kantonalen Denkmalpflege sowie einem Verkehrsexperten frühzeitig abgeklärt. Damit ist die Erschliessung von Norden her gesichert.»</p> <p>Wir sehen keinen Widerspruch. Durch den Beizug der kantonalen Denkmalpflege ist die Erschliessung durchaus auf ihre Ortsverträglichkeit hin überprüft.</p>
65	I	<p>Wichtige Themen wie Fuss-, Fahrradverkehr inklusive Parkierung und ÖV im und um den Planungsperimeter sind zurzeit noch ungeklärt und in Art. 11 abs. 6 wenig konkret festgesetzt.</p>	<p>Die ZPP ist nicht die richtige Planungsstufe dazu. Diese Themen werden in der UeO behandelt.</p>

		<p>Antrag: Der Erläuterungsbericht soll konkret aufzeigen, wie die Durchwegung und Anbindungen an den ÖV (zusätzliche Haltestellen?) zu planen ist. Punkt 5 der Bauvorschriften (Art. 11, Abs. 6 GBR) soll die Anbindung verbindlich festsetzen:</p> <p>«Die Vernetzung der angrenzenden Ortsteile ist mit öffentlichen Fuss- und Fahrradwegen sicherzustellen. Der Zutritt für Fussgänger erfolgt über einen öffentlichen Fussweg innerhalb der Grünzone.» Die Interessen der Grundeigentümer von Privatwegen sind zu wahren.</p> <p>Antrag: Die Planungsvorgabe zur Anzahl Parkplätzen soll eingehalten werden: <Die Parkplatzziffer beträgt 0.5. Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherparkplätze sind unterirdisch anzubringen. Oberirdische Umschlag- und Besucherparkplätze sind auf maximal 4 zu beschränken.>»</p>	
66	I	<p>Klima/Ökologie Die angrenzenden Waldparzellen sind aufgrund der Topografie nicht öffentlich nutzbar. Die unteren Bereiche werden teilweise als private Nutzgärten genutzt. Die Hostet westlich ist privat und wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sind keine gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume. Zu einer hohen Siedlungsqualität und architektonischen Einbindung in das bestehende Ortsbild gehören folglich Grünflächen. Im Erläuterungsbericht und in den Bauvorschriften Art. 11 finden sich keine Hinweise auf Gestaltungsgrundsätze im Sinne einer Durchgrünung oder Begrünung der Freiräume. Fehlende Begrünung kann sich in Hitzesommern negativ auswirken. Wo also sind die Grünzonen? Im Waldabstandspereimeter? Ist der Spielplatz als Grünfläche /Freiraum zu interpretieren? Sind Dachgärten ein (ökologisch sinnvoller) Ersatz für versiegelte und überbaute Flächen? Antrag: Der Erläuterungsbericht und der Zonenplan Ost müssen die Grenzen und die Bedeutung der betroffenen Waldparzellen deutlicher ausweisen. Artikel 11 der ZPP 5 muss Vorgaben für die Begrünung und zum Grünflächenanteil I zur unversiegelten Fläche machen:</p>	<p>Die ZPP ist nicht die richtige Planungsstufe dazu. Diese Themen werden in der UeO behandelt.</p>

		«Beim Bau ist darauf zu achten, dass die Versiegelung auf ein funktionales Minimum beschränkt wird. Mindestens die Hälfte der Freiräume sind mit naturnaher Bepflanzung (einheimische Gehölze und Stauden, Wiesen) aufzuwerten.»	
67	J	Das Vorhaben so, wie es jetzt daherkommt, widerspricht dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Wohlen von 2009, wo hinsichtlich Sahlmatte steht: «Die Situation lässt eine niedrige, verdichtete Bebauung zu».	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 4)
68	J	Ganz allgemein ist das Vorhaben zu wuchtig und passt unseres Erachtens nicht in die bestehende Gebäudestruktur im Dorf.	Wird zur Kenntnis genommen
69	J	Im Weiteren verweisen wir auf die Petition der IG Dorfstrasse, deren Mitglieder wir sind. Wir stehen voll hinter den Forderungen der Petition.	Wird zur Kenntnis genommen
70	J	Allgemeine Bemerkungen: Wir leben seit nunmehr acht Jahren am Halenweg 11 und damit in unmittelbarer Nähe der Sahlmatte. Wir haben nichts gegen eine Überbauung dieses Gebiets und können auch mit einer relativ dichten Überbauung leben. Aus unserer Sicht sind die geplanten Gebäude aber einfach zu hoch.	Wird zur Kenntnis genommen
71	K	Wir unterstützen die Absicht der Gemeinde an dieser, in vielerlei Beziehung sehr guten Lage, eine «hochwertige» Wohnüberbauung zu realisieren. Dies heisst unter anderem ein optimal verdichtetes, architektonisch sorgfältig gestaltetes Wohnungsangebot (am Dorfkern) mit attraktiven allgemein nutzbaren Aussen- und Innenräumen zu erstellen. Diese Zielsetzung wird mit der Durchführung eines Studienauftrages an fünf qualifizierte Architekturbüros mit einer kompetenten Beurteilung der Eingaben gut erreicht. Die Bestimmungen in der ZPP sind m.E. inhaltlich noch ungenügend. Eine Zone mit Planungspflicht verlangt konkretere Festlegungen, damit die beschliessenden Bürger/innen eine Vorstellung haben, was in der Zone entstehen soll. Ein behördenverbindliches Richtprojekt nach dem Resultat des Studienwettbewerbes würde hierzu nützlich sein. Allgemeinverbindliche Vorschriften zur Gestaltung, Gebäude- und Wohnungstypologie, Aussenraum und Terrainbezug (Höhenverhältnisse) sollten ergänzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle

72	K	<p>Verfahren ZPP-Bestimmungen werden durch die Bevölkerung an der Urne beschlossen. Die eigentlichen baurechtlichen Bestimmungen werden aber erst mit der Überbauungsordnung (UeO) durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Durch dieses etappierte Verfahren erfährt die Bevölkerung das Wesentliche der Überbauung erst durch die Einsicht in die UeO. Von daher ist es zwingend, dass die Bevölkerung die Inhalte der UeO kennt, wenn sie die ZPP-Bestimmungen beschliesst. Also sind die beiden Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage und Beschluss) unbedingt gleichzeitig durchzuführen. Dafür spricht nicht nur ein demokratisches Verfahren, als vielmehr auch ein zeitlich speditives, unterliegen doch heute diese Abläufe erfahrungsgemäss (zu) langwierigen Bearbeitungszeiten. Es ist in diesem Sinne sogar anzustreben, dass das Projekt soweit entwickelt wird, dass mit der Genehmigung der UeO auch gleich die Baubewilligung, mindestens in genereller Form, erteilt werden kann. Das wäre ein effizientes Verfahren mit rationellem Ablauf.</p>	<p>Siehe auch Vorbemerkung zu dieser Tabelle</p> <p>Ein koordiniertes Verfahren nach KoG (Koordinationsgesetz) erspart zwar ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, dauert jedoch deutlich länger als ein reines Planerlassverfahren. Zudem bedingt ein solches Verfahren einen sehr hohen Detaillierungsgrad zu einem sehr frühen Zeitpunkt (Genauigkeit einer Baubewilligung, ohne dass überhaupt klar ist, ob die Einzonung bewilligt wird oder nicht). Dies generiert einen sehr hohen Aufwand.</p> <p>Ähnliches gilt für die Verfahrensvariante einer ZPP mit Baubewilligung aufgrund eines Projektwettbewerbes nach den Regeln des SIA. Einerseits wurde vorliegend ein Studienauftrag und nicht ein Projektwettbewerb (wie es für diese Verfahrensvariante verlangt wäre) durchgeführt. Andererseits zeigt die Praxis, dass bei nachgelagerten Änderungen des bereits gebauten Projektes (z.B. mehrere Jahre später) oftmals Komplikationen aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage (da keine UeO als Basis vorliegt) auftreten. Es ist nicht selten, dass zu diesem späteren Zeitpunkt eine UeO „nachgeliefert“ werden muss.</p> <p>Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, die Umsetzung dieses Projektes stufenweise voranzutreiben, wie es in Wohlen üblich ist.</p>
73	K	<p>Perimeter Die Planbegrenzung hat die Fusswegparzelle 3230 und soweit die Fusswegberechtigung die Parzelle 2629 auch betreffen soll, in den Perimeter der ZPP einzubeziehen. Auf der Wegparzelle Stegmatt-rain ist durch die Gemeinde ein Fusswegrecht sicherzustellen. Eine mündliche Absprache mit den Stegmatttrainbewohnern reicht für die Bedeutung dieses Fusswegbezuges in keiner Weise. Sonst müsste die Gemeinde den Wegunterhalt für diese Strasse sofort einstellen. Begründung: die Fusswegverbindung Stegmatttrain- Fussweg Parz. 3220- Halenweg (und auf diesem) bis mindestens zu den Schulhausbauten ist als Schulwegverbindung und als Wanderwegbezug zum Seeufer absolut und in diesem Verfahren zu sichern. Es kann nicht sein wie im Erläuterungsbericht bemerkt, dass dieser Durchgang nicht in Frage kommen könne.</p>	<p>Auf der Fusswegparzelle Nr. 3230 besteht ein öffentliches Wegrecht. Zudem ist die Einwohnergemeinde Wohlen Eigentümerin der Parzelle 3230. Die Gemeinderat ist der Ansicht, dass damit keine weitere rechtliche Sicherung nötig ist.</p> <p>Gemeint ist vermutlich Parzelle 3629 (und nicht die Parzelle 2629). Mit Eigentümerinnen und Eigentümern des Stegmatttrains wurden Gespräche geführt. Neue Wegrechte am Stegmatttrain werden von den Eigentümerschaften abgelehnt.</p>
74	K	<p>Qualitätssicherung Damit die Qualitäten des Siegerprojektes tatsächlich mit der Realisierung umgesetzt werden, ist gemäss diesem Projekt vom Gemeinderat ein Richtprojekt zu beschliessen, das als verbindliche Vorlage</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben Vorbemerkung zu dieser Tabelle</p>

		für die Realisierung (UeO und Baubewilligung) dient. Eine entsprechende Vorschrift ist in die ZPP aufzunehmen.	
75	K	Aussenraum und Eigentum In Ziffer 5 zur Aussenraumgestaltung ist zusätzlich sicherzustellen, dass der Aussenraum (Ausnahme kleine Vorgärten zu Wohnungen in den Aussenbereichen Ost und West der Überbauung) allen Bewohner/innen zur Nutzung und Gestaltung dienen und auch in deren Eigentum sein soll. Ebenso müsste ein Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung verlangt werden.	Ein Gemeinschaftsraum ist im Referenzkonzept vorgesehen. In den Planungsinstrumenten wird dieser aber nicht festgelegt. Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 20)
76	K	Wohnungen und Abstellplätze In der ZPP ist eine Grössenordnung zum Wohnungsmix vorzugeben. (Grösse der Wohnungen für welche Bewohner: innen). Es ist festzulegen wie viele Abstellplätze für je wie viele Wohnungen zu erstellen sind.	Der beabsichtigte Wohnungsmix liegt im Sinne einer Absicht vor. Auf eine Festlegung in der ZPP wird verzichtet, damit in den weiteren Projektschritten nötige Anpassungen vorgenommen werden können.
77	K	Erschliessung, Zufahrt Die vorgesehene Erschliessung ab Dorfstrasse ist nicht optimal (Übersicht und Gefälle in der Dorfstrasse im Anschluss). Im Westen der Parzelle 3101 soll offenbar ein Zugangsrecht ab der Dorfstrasse bestehen, das sich besser als Zufahrt eigenen würde, auch wenn man bedenkt, dass später die Parzelle 3100 als Erweiterungsmöglichkeit für die Schulanlagen in Betracht gezogen wird. Hierzu müsste bereits in diesem ZPP-Verfahren eine entsprechende Abklärung mit dem Grundeigentümer der Parzelle 3100 gemacht werden.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12 und 22)
78	L	Im Erläuterungsbericht zur ZPP Nr. 5 Sahlmatte werden im Kapitel «Kommunale Rahmenbedingungen» u.a. das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) und das Entwicklungskonzept für den alten Dorfteil von Hinterkappelen («Herz von Hinterkappelen») erwähnt. Allerdings fehlt im Erläuterungsbericht eine wichtige Vorgabe aus dem REK-Massnahmenblatt für dieses Areal: «Die Situation lässt eine verdichtete, niedrige Überbauung zu». Ebenso wurde im Erläuterungsbericht darauf verzichtet, die Beschreibung der Klein-Siedlungen im Entwicklungskonzept zu erwähnen: «Die Bebauung mit einer eigenständigen, zusammenhängenden Architektursprache sollte drei Geschosse aufweisen und in einem Volumen mehrere Wohnungen zusammenfassen. Bei Nachweis besonderer Qualitäten sind partiell vier Geschosse möglich.»	Wird ergänzt

		<p>Die vorgeschlagenen baupolizeilichen Masse berücksichtigen diese Vorgaben nicht, indem 14.5 Meter hohe Flachdachbauten und in zwei Baubereichen sogar 17 Meter hohe Gebäude erlaubt werden. Wir gestehen der Planungsbehörde zu, dass sie die erwähnten Vorgaben als überholt oder für den Ort unpassend betrachten kann und dies mit entsprechenden Argumenten belegt. Es ist aber unlauter, wenn im Erläuterungsbericht diese Informationen über den ursprünglich vorgesehenen Charakter der Bebauung dieses Areals einfach weggelassen werden. Es handelt sich beim Erläuterungsbericht ja um eine Informationsunterlage für die Bürgerinnen und Bürger und nicht um einen Verkaufsprospekt. Wir beantragen deshalb, dass im Erläuterungsbericht der Widerspruch zu den erwähnten Passagen aus dem REK und dem Entwicklungskonzept bezüglich der Gebäudehöhe dargestellt wird.</p>	
79	L	<p>Oberirdische Geschossflächenziffer: Das maximale Nutzungsmass wird in den ZPP-Vorschriften auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch von 1.1 festgelegt. Diese Nutzung ist vor dem Hintergrund, dass die Parzelle nicht in einem städtischen Umfeld liegt, sondern im Dorf und auf der nördlichen Seite durch Gebäude der schützenswerten Baugruppe, auf der östlichen Seite durch Gebäude in der Wohnzone 2-geschossig, auf der südlichen Seite durch den Wald mit entsprechendem Waldabstand von mindestens 20 Metern und auf der westlichen Seite durch eine Hofstatt begrenzt ist. Die Vorgaben «einer auf die angrenzenden Bauungen Rücksicht nehmenden Massstäblichkeit» lassen eine derart hohe. Nutzungsdichte nicht zu. Zu diesem Schluss kommt man, wenn man das aus dem Studienauftrag resultierende Referenzkonzept betrachtet: Der «Respekt» zu den Gebäuden entlang der Dorfstrasse ist ebenso wenig gewahrt wie ein rücksichtsvoller Übergang zur Wohnsiedlung Stegmatt. 85 Meter lange Gebäuderiegel und 5-geschossige Gebäude entsprechen einfach nicht dem Dorfcharakter. Abgesehen davon, dass solche überlangen Gebäude verhindern, dass in Hitzephasen die kältere Luft von der Hofstatt durch die Siedlung zirkulieren kann. Im Übrigen stellen wir die Frage, weshalb das maximale Nutzungsmass im Erläuterungsbericht mit keinem Wort erwähnt wird. Aus Sicht der Öffentlichkeit soll in diesem Bericht nicht nur die minimale sondern auch die maximale oberirdische Geschossflächenziffer erwähnt werden. Wir beantragen deshalb, dass die Nutzungsdichte (sprich: Geschossflächenziffer oberirdisch) deutlich herabgesetzt wird. In Punkt</p>	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 1, 2, 3 und 4)

		4 der ZPP-Vorschriften soll einerseits exakter formuliert werden, wie die Rücksichtnahme vorzunehmen ist und andererseits mit dem Übergang zur Siedlung Stegmatt ergänzt werden. Die maximale Gebäudelänge (gemäss Punkt 3: 85 m) soll deutlich reduziert werden.	
80	L	<p>Erschliessung: Es besteht ein Widerspruch zwischen Punkt 6 des Baureglements-Artikel 11 und dem Erläuterungsbericht, was die Erschliessung für die Fahrradfahrer*innen betrifft. Die vertrackte Situation des Stegmattrains, des Halenwegs und des Verbindungsstücks («Wäldliweg») in Bezug auf die Nutzung durch Fahrradfahrer*innen und Personen mit Kinderwagen ist seit Jahren ein Thema und muss wohl durch die Gemeindebehörden ausserhalb dieses ZPP-Prozesses- jedoch noch vor Bezug der neuen Wohnungen -geklärt werden. Wir finden es sinnvoll, wenn in diesen ZPP-Bestimmungen die Erschliessung der Siedlung durch Velofahrer*innen ausschliesslich von Norden her über die Dorfstrasse erfolgt. Der entsprechende Passus im Erläuterungsbericht ist so zu korrigieren, dass Velofahrer*innen nicht über den Halenweg zur neuen Siedlung gelangen können, solange die Gemeinde keine andere Regelung für den Stegmattrain und Halenweg erlässt.</p>	<p>Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt von Norden her (ab Dorfstrasse). Für den Fussverkehr erfolgt die Erschliessung von Norden und vom südlich angrenzenden Halenweg her.</p> <p>Die Formulierung in der ZPP ist korrekt: «Die Erschliessung für motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die Dorfstrasse.»</p> <p>Die Formulierung im Erläuterungsbericht auf S. 11 wird dahingehend präzisiert, dass Velofahrer/innen ab der Dorfstrasse auf das Areal gelangen können. Für Fussgänger/innen wird auch eine Erschliessung von Süden her ab dem Halenweg zur Verfügung stehen.</p> <p>Siehe auch vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 32 und 73)</p>
81	L	<p>Preisgünstiges Wohnen: Seit Dezember 2019 gelten in unserer Gemeinde Vorschriften über das preisgünstige Wohnen. Diese Bestimmungen müssen grundbuchlich gesichert und in die ZPP-Vorschriften aufgenommen werden.</p>	<p>Diese Vorschriften sind in der ZPP (Punkt 2: «Zudem gilt Art. 1a GBR betreffend preisgünstiges Wohnen») enthalten.</p>
82	L	<p>Infrastruktur: Für die Gemeinde wird der Bau der Wohnungen auf der Sahlmatte zusammen mit den weiteren beiden grösseren Bauprojekten entlang der Dorfstrasse eine spürbare Zunahme der Einwohner* innenzahl und damit auch der Zahl der Kinder zur Folge haben. Angesichts der Tatsache, dass die Kapazitäten der Kindergärten, des Primarschulhauses und erst recht der Räume für die Tagesbetreuung erschöpft sind, stellt sich die Frage, wo der Schulraum für diese zusätzlichen Kinder geschaffen werden kann und ob die Infrastruktur der Gemeinde generell ausreichend ist für den erwarteten Zuwachs an Einwohner* innen. Eine Antwort auf diese Frage hätten wir eigentlich schon im Erläuterungsbericht erwartet, spätestens bei der</p>	<p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 8)</p>

		Abstimmungsvorlage sind die Stimmbürger*innen darüber zu informieren.	
83	L	Wir lehnen eine Überbauung der Sahlmatte nicht grundsätzlich ab und anerkennen durchaus auch positive Punkte des Referenzkonzepts. Wir sind aber der Auffassung, dass die vorgeschlagenen Regelungen für die ZPP eine zu dichte Nutzung mit zu hohen Gebäuden vorsieht, die dem Dorf nicht angepasst sind.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 1, 2 und 3)
84	N	Der NVW begrüsst das Planungsvorhaben grundsätzlich. Die verdichtete Bauweise an zentralen Orten von Uettligen, Wahlen oder Hinterkappelen entspricht einem Gebot der Stunde.	Wird zur Kenntnis genommen
85	N	Verfahren Die detailliertere Überbauungsordnung wird zwar parallel zur Vorprüfung dem Kanton eingereicht, aber nicht zur Mitwirkung der Bevölkerung freigegeben. Grundsätzlich bedauern wir das Vorgehen sehr, lässt es doch den etwas fahlen Nachgeschmack, dass den Einwohnern Inhalte der Planung vorenthalten werden. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass sich die kantonalen Fachstellen bei ihrer Beurteilung eher auf die detaillierteren Planungen der Überbauungsordnung stützen. Dazu kommt, dass das der Überbauung zugrundeliegende Referenzprojekt, das im Anschluss an den Projektwettbewerb erarbeitet wurde, nicht zugänglich ist (im Gegensatz zum Schlussbericht zum Studienauftrag). Antrag: Die Überbauungsordnung ist ebenfalls der Bevölkerung zur Mitwirkung zu unterbreiten.	Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle
86	N	Perimeter Zonenplan Ost Der NVW nimmt zur Kenntnis, dass die Hofstatt auf der Parzelle 3100 bestehen bleibt. Gemäss den Prinzipien für die Freiräume des Berichtes «Herzen von Hinterkappelen» soll dies auch so bleiben. Es wäre daher aus unserer Sicht sinnvoller diese «Zone West» gleichzeitig einer ZPP zuzuführen. Die dazu gehörenden Grundstücke der Gestaltung hätten dann auf die vorliegende ZPP Nr. 5 angepasst werden können, bzw. in der vorliegende ZPP könnte der Übergang vom Siedlungsgebiet zur Freifläche optimal berücksichtigt werden. Zudem könnten die in der Hofstatt Dorfmitte (gemäss Freiraumkonzept des Berichtes Herz von Hinterkappelen) postulierten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche mit jenen aus der vorliegenden	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12 und 22)

		ZPP Nr. 5 koordiniert werden. Zusätzlich könnte die Zufahrt über diese Parzelle erfolgen, was auch aus Umweltsicht zu begrüssen wäre. Damit könnte ein weiterer Nord-Süd-Korridor vom Landschaftsfinger (gemäss Freiraumkonzept des Berichtes Herz von Hinterkappelen) durch die Siedlung in den Wald geschaffen werden. Antrag: Gleichzeitig mit der ZPP Nr. 5 Sahlmatte Hinterkappelen ist die Parzelle 3100 in eine Freifläche umzuzonen.	
87	N	<p>Lärmschutz</p> <p>Weder im Bericht noch in den Bestimmungen wird (ausser der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe) etwas zum Lärmschutz ausgesagt. Die ZPP liegt zwar nicht direkt an der Dorfstrasse und bezüglich des Jagdschiessplatzes evtl. leicht abgeschirmt. Dennoch ist zu beachten, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung, mit dem Einhalten der Planungswerte (PW) sehr hoch sind. In der Vollzugshilfe «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten des Cercle Bruit» ist daher festgehalten, dass die Einhaltung der PW in den Bauvorschriften oder mit einem geeigneten Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) gesichert werden müssen. Und weiter: Werden auf dieser Stufe (Hinweis ZPP) keine konkreten Lärmschutzmassnahmen festgelegt, muss z.B. mit einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen werden, dass im Rahmen der späteren Planung geeignete Lösungen für den Lärmschutz möglich sind. Die blossе Vorschrift «Es gelten die Planungswerte » genügt nicht.</p> <p>Antrag: Bis zur Vorprüfung ist ein Lärmgutachten zu erstellen mit dem Nachweis, dass alle massgebenden Punkte in der Überbauung die Planungswerte der Lärmschutzverordnung einhalten können.</p>	Ein Lärmgutachten für die Dorfstrasse befindet sich in Erarbeitung.
88	N	<p>Umgebungsgestaltung</p> <p>Gemäss dem Erläuterungsbericht zur Änderung der ZPP Sahlmatte wird unter Ziffer 3.4 Aussenraum stark auf die Interessen der Bevölkerung für Begegnungsmöglichkeiten Wert gelegt, um am Schluss anzufügen: Zudem ist der Ökologie ein sehr hoher Stellenwert zuzuordnen. Wenn dem so ist, kann dies nicht in einem Nebensatz abgehandelt werden!</p> <p>Antrag: Die ZPP-Bestimmungen sind in Artikel 5 zumindest wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Für die Bepflanzung und den Unterhalt sind die Grundsätze für den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG zu berücksichtigen.</p>	<p>Weitere Vorgaben betreffend Aussenraumgestaltung werden nicht in der ZPP, sondern stufengerecht in der UeO verankert (naturnahe Begrünung, standortheimische Pflanzen).</p> <p>In der ZPP wird folgende Ergänzung unter Punkt 5 (Aussenraumgestaltung) aufgenommen: «Für die Bepflanzung und den Unterhalt sind die Grundsätze für den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG zu berücksichtigen.»</p> <p>Hinweis, Art. 18b Abs. 2 NHG: «In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen sorgen die Kantone für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation. Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.»</p>

89	N	<p>Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens äussern wir uns schwerpunktmässig zum Thema Siedlungsökologie.</p> <p>Wir sind uns bewusst, dass das Thema höchstens generell in die ZPP einfließen kann, da es hier ja grundsätzlich um eine Einzonung von Nichtbauland zu Bauland geht. Da die detailliertere Überbauungsordnung aber nicht zur Mitwirkung gelangt, bitten wir, unsere Anträge, sofern sie nicht in der ZPP berücksichtigt werden können, in die Überbauungsordnung aufzunehmen. Im Schlussbericht zum Studienauftrag steht zum Siegerprojekt folgendes:</p> <p>Alle Gebäude stehen in privat genutzten Gärten, die mit Sträuchern und Stauden der Siedlung einen grünen Charakter zu Grunde legen. Wobei die minimale Ausgestaltung der Mietwohnungsgärten mit Schotterrasen zumindest am Anfang eine vielfältige Aneignung durch die Bewohnenden ermöglicht, aber auf lange Sicht als unbefriedigend beurteilt wird. Die beiden Mietwohnungsgebäude erhalten gemeinschaftliche Dachgärten. Zwischen Wald und südlichen Gebäuden ist das Rasenspielfeld platziert, einen offenen und weiten Raum generierend. Hier sind ebenfalls zwei Gemüseärten und ein Spielplatz vorgesehen. Obstbaumreihen in den Erschliessungsachsen ziehen das Thema der Hastet in die Siedlung hinein, die Bäume wachsen an jeder Stelle unbehindert, da die Tiefgarage unter zwei Gebäuden beschränkt vorgesehen ist. Die Wege in den Erschliessungsachsen verlaufen weiter zum Wald und knüpfen an den dort vorhandenen Fussweg an. Das Beurteilungsgremium würdigt diesen Vorschlag als ein stimmiges, allseitig mit der Umgebung verknüpftes und detailliert ausgearbeitetes Projekt.</p> <p>Visualisierungen in den Unterlagen veranschaulichen die Situation. Der NVW hat Freude an den Visualisierungen, hat aber grosse Zweifel, ob das Endprodukt noch so aussehen wird. Bereits der obige Text im Bericht zum Studienauftrag zeigt einige Probleme auf. Wir haben folgende Bemerkungen und Anträge dazu:</p> <p>Alle Gebäude stehen in privat genutzten Gärten. Diese Aussage kann der ökologischen Ausgestaltung der Siedlung förderlich sein, da der Unterhalt nicht durch einen einzelnen Betrieb, möglichst effizient und damit in der Mehrheit unökologisch, gemacht wird. Andererseits ist aber eine Grundverpflichtung zu einer Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen mit ökologischer Ausrichtung auch für private Grundstücke notwendig. Nur so können die hohen Anforderungen an die Siedlungsökologie -wie in Art. 5 der ZPP und im ökologischen Ausgleich gemäss NHG - gefordert, erfüllt werden.</p>	<p>Private Gärten werden nur einen Teil des Aussenraums ausmachen. Diese werden im UeO-Plan und nicht in der ZPP bezeichnet.</p> <p>Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 20)</p>
----	---	--	---

		Antrag: Bestimmungen zur Erfüllung der hohen siedlungsökologischen Grundsätze haben für alle Flächen ihre Gültigkeit.	
90	N	Soweit ersichtlich, sind ausschliesslich Gebäude mit Flachdach vorgesehen, Sonnenkollektoren sind möglich; zudem sind Dachgärten vorgesehen. Für den NVW ist wichtig, dass alle Flachdächer mit einheimischen Saatmischungen versehen werden und die Dachgärten im Sinne der geltenden hohen Anforderung an die Siedlungsökologie, ausgestaltet werden. Dies gilt auch für Flachdächer mit Solarpanels. Der Dachaufbau und die Dachgärten sind entsprechend für ein ausreichendes Substratbeet zu dimensionieren. Für die Dachgärten muss das bedeuten, dass der grössere Teil des Gartens bepflanzt ist und nicht als Terrasse (Betonplatten, Holzriemen, etc.) ausgebildet wird. Antrag: Alle Flachdächer sind zu begrünen. Im Baugesuch sind die entsprechenden Details inkl. Bepflanzungsplan, einzugeben.	Vorschriften zur Gestaltung der Dachflächen wird in der UeO geregelt. Ein Baugesuch liegt noch nicht vor.
91	N	Zwischen dem Wald und den südlichen Gebäuden sind das Rasenspielfeld, sowie zwei Gemüsegärten und ein Spielplatz vorgesehen. Auf der Visualisierung dieser Fläche sieht es allerdings nicht danach aus. Der NVW befürchtet, dass auf dieser Fläche vor allem eintöniger Rasen entsteht. Auch ein Spielfeld kann mit naturnahem Rasen ausgeführt werden und weitere Spielflächen können mit diversen einheimischen Pflanzen ökologisch interessant gestaltet und mit abwechslungsreichen Strukturen sinnvoll ergänzt werden. Antrag: Die Freifläche bis zum Waldrand ist im Rahmen der Überbauungsordnung im Sinne der Bestimmungen in der ZPP zu konkretisieren und im Überbauungsplan festzuhalten.	Da die ökologische Ausrichtung der Gestaltung bereits in der ZPP verankert ist, wird keine weitere Ergänzung aufgenommen. Detailliertere Bestimmungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt in der UeO.
92	N	Obstbaumreihen in den Erschliessungsachsen sollen eine Verbindung zur Hostet im Westen des Areals bilden. Der NVW begrüsst dies, wünscht sich aber, dass diese Standorte in der Überbauungsordnung gesichert werden, und dass diese für die Biodiversität wichtige Verbindungen/Korridore durch zusätzliche Strukturen und Massnahmen ergänzt werden (Ast- und Steinhäufen, Nisthilfen, Schwalbenturm, etc.). Die dafür vorgesehenen Korridore sollen in der Überbauungsordnung festgelegt werden. Auch die Verbindungen in Süd-Nordrichtung sind in dieser Beziehung wichtig. Auch hier sind die dafür geeigneten Korridore in der Überbauungsordnung zu definieren.	Wird zur Kenntnis genommen Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 91)

		Antrag: Die Korridore, in denen die Obstbäume und die dazugehörenden Strukturelemente Vorrang haben sollen, sind in der Überbauungsordnung festzulegen.	
93	N	Das Beurteilungsgremium hat die Umgebungsgestaltung als stimmiges, allseitig mit der Umgebung verknüpftes und detailliert ausgearbeitetes Projekt bezeichnet. Es macht deshalb Sinn, diese Überlegungen ins Referenzprojekt, bzw. in die Überbauungsordnung aufzunehmen. Antrag: Die Umgebungsgestaltung ist im Referenzprojekt, bzw. in der Überbauungsordnung aufzunehmen.	Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle
94	N	öV-Erschliessung Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist nicht geregelt. Es ist aber offensichtlich, dass im Rahmen der zahlreichen Überbauungen in diesem Bereich der Dorfstrasse eine zusätzliche Haltestelle notwendig wird. Da eine solche Haltestelle Auswirkungen auf die Erschliessung haben kann, ist im Rahmen dieses Verfahrens zumindest eine Studie zur Lage dieser künftigen Postautohaltestelle zu erstellen. Zudem ist zu beachten, dass die Regionalkonferenz Bern Mittelland in nächster Zukunft die Einführung von Doppelgelenkbussen auf diesem Abschnitt vorsieht.	Hinterkappelen ist mit den Postautolinien 100, 101 und 107 bestens an das öffentliche Verkehrsnetz rund um Bern angeschlossen. Die Bushaltestelle «Hinterkappelen Post» befindet sich in rund 250m Fussdistanz und die Haltestelle «Hinterkappelen Bernstrasse» in rund 350m Fussdistanz zur vorgesehenen ZPP. Eine zusätzliche Haltestelle ist momentan nicht vorgesehen.
95	P	Allgemeine Beurteilung: Wir halten den Standort Sahlmatte im Dorfgebiet von Hinterkappelen für hervorragend geeignet, um eine neue Wohnbausiedlung zu realisieren. Der Standort ist in den letzten Jahrzehnten brach gelegen und liegt in einem gut erschlossenen Wohngebiet. Wir begrüßen daher die Absicht der Gemeinde, eine Überbauung durch eine Zonenplanänderung zu ermöglichen. Die SPplus hatte sich bereits im Parteidialog dafür eingesetzt, dass die im Entwicklungskonzept zum Dorfkern Hinterkappelen vorgegebene Gebäudehöhe bei der Ausnützung des Areals flexibel gehandhabt werden kann, damit nicht kompakte «Riegelbauten» entstehen. Beim Studienauftrag an fünf Architekturbüros wurde diesem Anliegen Rechnung getragen und es wird insbesondere beim obsiegenden Projekt überzeugend umgesetzt. Unsere Forderung nach einer verkehrssarmen Siedlung wird mit dem vorliegenden Projekt- so wie es an der Infoveranstaltung vom 23. 11. 2022 vorgestellt wurde -ebenfalls realisiert. Zu begrüßen ist auch der Anteil von preisgünstigem Wohnraum sowie,	Wird zur Kenntnis genommen

		dass eine ansehnliche Anzahl Wohnungen erstellt werden soll, welche für ältere Semester attraktiv sind, und an welchen in der Gemeinde heute schmerzlicher Mangel herrscht. Positiv werten wir auch die vorgesehene Aussenraumgestaltung, die Erstellung eines Gemeinschaftsraums, welcher auch durch Aussenstehende mietbar ist, sowie den Anschluss der Siedlung an den Wärmeverbund Hinterkappelen.	
96	P	<p>Detaileinwendungen:</p> <p>Wir wünschen uns eine gute Durchlässigkeit des Quartiers mit Fuss- (und Velo-) Wegen. Konkret durch Verbindungen zu Stegmatttrain/Halenweg und Stegmattweg sowie Verbindung zum Areal der Oberstufenschule und weiter der Fuss- und Velopasserelle über die Bernstrasse Richtung Kappelenring und Chappellemärit. Die Gemeinde muss daher das bestehende Fusswegrecht dort sicherstellen. Diese Fusswegverbindung dient den Kindern der Anrainersiedlungen als Schulweg und sie stellt einen Wanderwegbezug zum Seeufer sicher. Wir verlangen, dass das Wegrecht in diesem Verfahren definitiv festgeschrieben wird.</p>	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 32 und 73)
97	P	Das Parkplatzangebot der neuen Siedlung muss wie geplant auf 0.5% beschränkt und verbindlich in der ZPP resp. Überbauungsordnung ÜO geregelt werden. Die enge Dorfstrasse wird bereits heute stark befahren. Neben PW und dem öV belasten auch LKW (bis Industriegebiet Lätti) sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge diesen Zufahrtsweg. Dank dem hervorragenden öV-Angebot und Car-Sharing kann eine verkehrsarme Siedlung realisiert werden.	Es ist vorgesehen, in der UeO einen halben PP pro Wohnung zu verankern.
98	P	Die heute geplante Zufahrt ab der Dorfstrasse ist für uns wie auch für die Projektverantwortlichen suboptimal. Eine Erschliessung über den Grenzbereich der Parzellen 3100 und 3101 wäre besser. Daher müssen die Verhandlungen diesbezüglich mit der entsprechenden Eigentümerschaft mit dem Ziel, die vorteilhaftere Variante zu realisieren, vor der Abstimmung über die ZPP zu Ende geführt sein.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12 und 22)
99	P	Der Aussenraum muss zum überwiegenden Teil (mit Ausnahme der kleinen Vorgärten zu einigen Wohnungen östlich und westlich der Siedlung) durch die Bewohnerschaft genutzt und gestaltet werden können und auch in deren Eigentum übergehen.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummer 20)

100	P	Urnenabstimmung über die Zonenplanänderung: Die eigentlichen baurechtlichen Bestimmungen werden in der ÜO festgelegt, über welche der Gemeinderat befindet. Wir verlangen, dass die verabschiedete ÜO vorliegt, wenn über die ZPP abgestimmt wird.	Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle
101	Q	Eine neue eigenständige Siedlung im Dorf stört das Sozialgefüge erheblich.	Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die geplante Siedlung durch die unterschiedlichen Wohnangebote verschiedene Anspruchsgruppen anziehen wird. Dadurch wird das Bevölkerungswachstum sozialverträglich.
102	Q	Soziale Aspekte wie Verdoppelung der Dorfbevölkerung und Schulraumbedarf fehlen.	Diese Überlegungen waren wichtige Bestandteile des Studienauftrags.
103	R	Durchgang Stegmattweg und Stegmattrain ungeklärt / unbefriedigend	Beide Möglichkeiten wurden fundiert abgeklärt.
104	S	Der Seniorenverein Wohlen unterstützt die Wohnbaupolitik des Gemeinderates Wohlen, die unter anderem zum Ziel hat, den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der geplanten Überbauung Sahlimatte wird die Wohnbaupolitik der Gemeinde mit einem wertvollen und nachhaltigen Meilenstein umgesetzt. Der Seniorenverein macht vom Mitwirkungsrecht zur ZPP «Sahlimatte» Gebrauch und unterbreitet die nachfolgenden Punkte, die bei der Realisierung des Projektes zu berücksichtigen sind.	Wird zur Kenntnis genommen
105	S	Abklärung des Wegrechtes auf der Fusswegparzelle 3230 und Integration der Wegparzelle Stegmattrain auf der Parzelle 3629 in den Perimeter der ZPP 5 zur Sicherung der Nutzung des Stegmattrains als Verbindungs- und Durchgangsweg im speziellen für Seniorinnen und Senioren als Zugang zum Seeufer, SchülerInnen und Schüler als Schulweg sowie anderen Bevölkerungsgruppen. Auf der Wegparzelle Stegmattrain sorgt die Gemeinde für ein schriftlich dokumentiertes Fusswegrecht. Andernfalls müsste die Gemeinde konsequenterweise den Wegunterhalt auf der Strasse einstellen.	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 32 und 73)
106	S	Die geplante Erschliessung der ZPP 5 ist aus unserer Sicht ungenügend. Im Sinne einer Lösung unter Einbezug der Parzelle 3100 in die Betrachtung (Planung Oberstufenschulhaus) soll die Erschliessung der ZPP 5 über die Parzelle Stucki-Ramseier (westlich der	Der nicht eingezonte Streifen auf der Parzelle 3101 ist im Privateigentum (nicht Ramseier Stucki).

		Parzelle 3101) mittels freihändigem Landerwerb oder Enteignung mit vorzeitiger Besitzzeineweisung ins Auge gefasst werden. Zudem soll der Planungserimeter der ZPP 5 vorsorglich auf die Parzelle Stucki-Ramseier gelegt werden.	
107	S	Im Sinne der Transparenz und einem effektiven Vorgehen sind im öffentlichen Auflageprozess die ZPP, die UeO und die generelle Baubewilligungsverfahren zusammenzulegen und zur Genehmigung vorzulegen.	Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle
108	S	In der vorliegenden ZPP5 ist unter Kapitel 3.2 «Art und Mass der Nutzung» eine Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.9 ausgewiesen. Zur besseren Nutzung der knappen Landressourcen soll die GFZo bei 1.1 liegen. Damit können zusätzliche dringend benötigte Mietwohnungen im preisgünstigen Segment realisiert werden.	Es ist eine minimale GFZo von 0.9 und eine maximale von 1.1 vorgesehen. Eine weitere Erhöhung der Dichte verbunden mit zusätzlichen Mietwohnungen ist nicht vorgesehen.
109	S	Das vorliegende Siegerprojekt weist eine hohe Qualität auf. Diese soll mit einem durch den Gemeinderat beschlossenen Richtprojekt als verbindliche Vorlage für die Realisierung sichergestellt werden.	Der Umgang mit dem Referenzkonzept (oft auch Richtprojekt genannt) wird in der UeO festgelegt.
110	S	Das in der ZPP5 vorgesehene Verhältnis von 0.5 Parkplätzen je Wohnung muss eingehalten werden, damit die schon heute stark befahrene Dorfstrasse nicht noch weiter belastet wird.	Es ist vorgesehen, in der UeO einen halben PP pro Wohnung zu verankern.
111	S	Bei der Realisierung des Projektes sollen altersgerechte, barrierefreie Wohneinheiten entstehen. Ein besonderes Augenmerk ist auch auf geeignete Zirkulationsflächen für Rollstühle und andere Hilfsmittel innerhalb und ausserhalb der Wohnungen zu richten, damit sich auch die älteren Bewohnerinnen und Bewohner überall ohne Barrieren bewegen können.	Wird zur Kenntnis genommen
112	S	Während der ganzen Projektdauer sind Projektentwicklungskontakte mit den relevanten Stakeholdern, unter anderen auch mit dem Seniorenverein Wohlen, einzurichten.	Es ist vorgesehen, dass verschiedene Gefässe mit Stakeholdern gebildet werden. Zurzeit ist die Umsetzung noch offen.
113	T	Die Gemeinde erhält mit der Einzonungsabsicht auf der Sahlmatte die Möglichkeit ihre Wohnbaupolitik im Gemeindeteil Hinterkappelen umzusetzen. Mit dem Resultat des durchgeführten Studienauftrages liegt eine	Wird zur Kenntnis genommen

		<p>qualitativ hochstehende Grundlage für die raumplanerische Umsetzung vor. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung eines Drittels der zu realisierenden Geschossflächen für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau, was die WBGW speziell interessiert. Wir beteiligen uns deshalb gerne am beginnenden Planungsprozess. Mit den im Folgenden ausgeführten Anliegen:</p>	
114	T	<p>Verfahren Da nur die ZPP-Bestimmungen durch die Bevölkerung beschlossen werden können, ist es wichtig, dass vor dem Beschluss der ZPP mehr über die folgenden detaillierteren Bestimmungen (Richtprojekt, UeO) bekannt gemacht wird. Demnach ist das Verfahren zur UeO parallel mit der ZPP-Vorlage durchzuführen. Für eine effiziente Realisierung des Projektes ist zudem anzustreben, dass mit der Genehmigung der UeO auch gleich die Beurteilung des Baugesuches verknüpft und die Baubewilligung erteilt wird (BauG Art. 88 Abs.6).</p>	Siehe Vorbemerkung zu dieser Tabelle
115	T	<p>Umsetzung, Qualitätssicherung Damit die Qualitäten, die der Studienauftrag erbracht hat, auch wirklich umgesetzt werden, ist durch den Gemeinderat ein Richtprojekt vorzugeben, das durch das Beurteilungsgremium umgesetzt wird. Die gemeinnützigen Wohnungen sind dabei im gesamten Wohnungsspektrum nach Grösse und Lage optimal einzubeziehen. Es interessieren uns die Angebote für Senioren- und Familienwohnungen besonders. Aussen- und Gemeinschaftsräume müssen allen Bewohner: Innen ganzheitlich zugänglich sein und in deren Eigentum überführt werden.</p>	Der Umgang mit dem Referenzkonzept (oft auch Richtprojekt genannt) wird in der UeO festgelegt.
116	T	<p>Erschliessung, Zugänge Der Verbindung zum bestehenden Ortskern kommt eine grosse Bedeutung zu. So ist die vorgesehene Erschliessung ab Dorfstrasse nicht sehr günstig (im Gefälle der Dorfstrasse, Unübersichtlichkeit ...). Der angedeutete Zugang westlich der Parzelle Nr. 3101 ist deshalb zu überprüfen, unter Einbezug einer späteren Erweiterung der Schulanlage auf die heutige Hofstattparzelle 3100. Das Parkplatzangebot ist in dieser Lage auf eine Anzahl von maximal 0,5 PP/Wohnung in der ZPP festzulegen. Die Fusswegbeziehung Halenweg - Stegmatttrain im Süden der ZPP ist als Schulweg für die Siedlungen an der Unterdettigenstrasse und den Zugang zu den Wanderwegen am See sicherzustellen (was im Bericht gerade aus-</p>	Siehe vorherige Eingaben (insbesondere Laufnummern 10, 12, 22)

		geschlossen wird, s. Ziffer 3.5). Bei der Ausgestaltung dieser Beziehung ist den Anforderungen behinderter und älteren Menschen Rücksicht zu tragen. Um dieses Bedürfnis umsetzen zu können ist der Perimeter der ZPP entsprechend zu erweitern.											
117	U	<p>Ausgangslage Der Stegmattrain ist eine Privatstrasse. Die Besitzverhältnisse sind wie folgt:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Anmerkparzelle Nr. 3684</td> <td style="text-align: right;">2/3 Drittel</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stegmattrain 2</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Stegmattrain 4</td> <td style="text-align: right;">1/3 Drittel</td> </tr> <tr> <td>Parzelle 3629 inkl Wohnhaus</td> <td style="text-align: right;">Restmeter</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Stegmattrain 6</td> <td></td> </tr> </table> <p>Im Grundbuch besitzen mehrere andere Liegenschaften ein Fusswegrecht. An einer gemeinsamen Sitzung vom 2. Februar 2011 mit der Gemeinde Wohlen (Hr. Känzig und Frau Herrmann, Gemeinderätin) wurde folgendes vereinbart: Ohne schriftliche Absicherung übernimmt die Gemeindeverwaltung nach wie vor die Unterhaltspflicht der Wegverbindung und die Grundeigentümer gestatten auf Zusehen hin das Fusswegrecht.</p>	Anmerkparzelle Nr. 3684	2/3 Drittel	Stegmattrain 2		Stegmattrain 4	1/3 Drittel	Parzelle 3629 inkl Wohnhaus	Restmeter	Stegmattrain 6		Wird zur Kenntnis genommen
Anmerkparzelle Nr. 3684	2/3 Drittel												
Stegmattrain 2													
Stegmattrain 4	1/3 Drittel												
Parzelle 3629 inkl Wohnhaus	Restmeter												
Stegmattrain 6													
118	U	<p>Herz von Hinterkappelen / Entwicklungskonzept Dorfkern Hinterkappelen Leider wurden die Verkehrsverhältnisse seinerzeit untergewichtet oder negiert. Auf die Frage, weshalb man so reagiert habe, kam die Antwort «es sei ja nur ein Projekt».</p>	Wird zur Kenntnis genommen										
119	U	<p>Aktuelle Situation am Stegmattrain Die Benützung des Stegmattrains hat in den letzten Jahren zahlenmässig stark zugenommen. Auch werden die Verbotstafeln zum Teil nicht beachtet und verschmiert. Die Zahl der Velofahrenden nimmt massiv zu. Die Sicherheit stellt nach wie vor ein Problem dar. Zum Beispiel: die unübersichtliche Linkskurve unten am Stegmattrain. Trotz gutem Winterdienst durch das Personal der Gemeinde Wohlen, kann an einigen Tagen, bei einem Temperatursturz, Glatteis nicht ganz ausgeschlossen werden. Nach Auskunft von Herrn Jäggi ist die Anbindung der Sahlmatte an das Waldwegli momentan mit 1 Weg in der Mitte des Waldweges vorgesehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen										

120	U	<p>Wie weiter? Zukünftige Benützung des Stegmattrains? Der zusätzliche Mehrverkehr durch die Anbindung der Sahlmatte kann nur mit strikten Vorgaben bewältigt werden. Die Sahlmatte wird mit dem Halenweg (im Wäldlibereich) mit 1 Weg verbunden. Anwohnerinnen der Siedlung Sahlmatte, die Richtung Stegmattrain abzweigen, beachten folgende Regeln:</p> <p>Verbotstafeln:</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeines Fahrverbot- Verbot für fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Trottinets)- Privatweg- Die Veloschickane vor dem Eingang in den Stegmattrain muss bestehen bleiben. <p>Im Klartext heisst das:</p> <ul style="list-style-type: none">- nur FussgängerInnen- keine Velos und Trottinets- keine Haftungsansprüche bei einem Unfall- klare Grenzverhältnisse an der Grenze Sahlmatte/Halenweg/Stegmattrain. <p>Im Weiteren ist die Benützung des Stegmattrains während und nach der Bauphase durch Fahrzeuge (Handwerker, Zulieferer, AnwohnerInnen) nicht gestattet. So könnte unser Angebot, wie jenes aus dem Jahr 2011, auf Zusehen hin, aussehen. Eine schriftliche Bestätigung mit Gegenzeichnungen wäre Bedingung. Ein Eintrag im Grundbuch käme nicht in Frage.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
-----	---	---	----------------------------