

**Protokoll****der ordentlichen Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Wohlen**

Dienstag, 3. Dezember 2019, 19.30 – 22.40 Uhr, im Reberhaus, Uettligen

**Bekanntmachung durch Ausschreibung**

Anzeiger Region Bern Nr. 75 vom 1. November 2019 und Nr. 80 vom 20. November 2019

**Vorsitz**

Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter, Hinterkappelen

**Sekretär**

Gemeindeschreiber Thomas Peter, Wohlen

**Protokoll**

Gemeindeschreiber-Stv. Anita Remund Wyss, Murzelen

**Stimmrecht**

Stand des Gemeindestimmregisters am 3. Dezember 2019

Frauen	3'564
Männer	<u>3'213</u>
Stimmberechtigte insgesamt	6'777
Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner	9'294

**Stimmenzähler****Stimmberechtigte**

Sektor 1: Beat Haenni, Uettligen	54
Sektor 2 (inkl. Ratstisch): Erwin Dubs, Hinterkappelen	73
Sektor 3: Annamarie Mani, Murzelen	<u>68</u>

**Anwesend**

Stimmberechtigte 195 = 2.88 %

**Begrüssung, Stimmberechtigung und Rügepflicht**

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Er begrüsst die Anwesenden zur dritten Gemeindeversammlung in diesem Jahr. Personen, welche noch nicht seit drei Monaten in der Gemeinde Wohlen angemeldet oder noch nicht 18-jährig sind, müssten ebenfalls vorne auf den für die Gäste reservierten Stühlen Platz nehmen.

Das Stimmrecht wird von niemandem bestritten. Die Versammlung ist somit beschlussfähig und gilt als eröffnet.

Weiter macht er die Versammlung darauf aufmerksam, dass die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften sofort zu beanstanden sind.

## Traktanden

1. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019
2. Genehmigung des Budgets 2020 und Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen
3. Initiative 'Preisgünstiges Wohnen' mit Gegenvorschlag des Gemeinderates
4. Berichterstattung und Verschiedenes

Verleihung europäisches Energiestadtlabel Gold

Verleihung Wohlener Hecht

Die Gemeinde fragt, der Gemeinderat antwortet (ausserhalb der offiziellen Traktanden, wird nicht protokolliert)

## Verhandlungen

### 1. Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019

---

#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung die Genehmigung ohne Verlesen.

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Der Gemeinderat hat das Protokoll gelesen und in Ordnung befunden.

Aus der Versammlung gibt es keine Wortmeldungen.

#### **Abstimmung**

Der Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Ja ohne Nein gutgeheissen.

#### **Gemeindebeschluss**

Das Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 wird genehmigt.

### 2. Genehmigung des Budgets 2020 und Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen

---

#### **Bericht**

Gemäss Botschaft zur Dezember-Gemeindeversammlung.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, den nachgenannten Anträgen zuzustimmen:

- a) Genehmigung Steueranlage für die Gemeindesteuer von unverändert 1.54 des kantonalen Einheitsansatzes.

- b) Genehmigung Steueranlage für die Liegenschaftssteuer von unverändert 1.0 ‰ des Amtlichen Wertes.
- c) Genehmigung Budget 2020 bestehend aus:  
Ergebnis Erfolgsrechnung Gesamthaushalt: Aufwand Fr. 50'268'870.45, Ertrag Fr. 50'255'732.15, Ergebnis Fr. -13'138.30.

## Beratung

**Gemeindepräsident Bänz Müller:** Das Budget 2020 wurde zum fünften Mal nach dem neuen Rechnungsmodell HRM2 erstellt. Die Erfolgsrechnung wird im HRM2 inklusive der Spezialfinanzierungen angegeben. Wie auf dem Bild ersichtlich ist links das Resultat des allgemeinen Haushalts und daneben die Defizite bzw. Überschüsse aus den Spezialfinanzierungen, welche darunter einzeln aufgeführt werden.

Das Budget 2020 für den allgemeinen Haushalt weist bei einem Aufwand von 45.470 Mio Franken einen Ertragsüberschuss von Fr. 190'000.- aus. Dieser wird als zusätzliche Abschreibungen in die finanzpolitische Reserve eingelegt. Offiziell weist die Rechnung ein Resultat von 0.00 aus. Genau genommen ist es ein Plus von Fr. 190'000.-. Damit wird eine schwarze 0 erreicht. Fr. 190'000.- ist gegenüber dem Aufwand eine Abweichung von lediglich 0.42 %. Dieser Wert liegt absolut im Streubereich. Der Gemeinderat schlägt der Versammlung eine gleichbleibende Steueranlage von 1.54 Einheiten und eine gleichbleibende Liegenschaftssteuer von 1.0 ‰ vor. Die weiteren Taxen und Gebühren liegen in der Kompetenz des Gemeinderates, da sie sich im Tarifrahmen befinden. Ausser bei der Wasserversorgung sind gegenüber dem Vorjahr im Budget 2020 keine Änderungen vorgesehen. Die Wasserverbund Region Bern AG erhöhte per 2020 die Verbrauchsgebühren von Fr. 0.10 auf Fr. 0.20. Zudem muss der noch vorhandene Vorschuss gegenüber der Gemeinde abgebaut werden. Aus diesen Gründen muss die Verbrauchsgebühr Trinkwasser um Fr. 0.20 von Fr. 1.50 auf Fr. 1.70 m<sup>3</sup> erhöht werden.

Die Budgetberechnungen basieren im Allgemeinen Haushalt auf geplanten Nettoinvestitionen von 3.8 Mio Franken. Auf dem Verwaltungsvermögen sind Abschreibungen von 1.8 Mio Franken budgetiert.

**Bruno Frantzen, Leiter Finanzen/Steuern:** Anhand einer Power-Point-Präsentation zeigt er der Versammlung den gestuften Erfolgsausweis, die Erfolgsrechnung, die Hauptentwicklungen in Aufwand und Ertrag, den Transferaufwand, die Nettoinvestitionen Allgemeiner Haushalt, die Spezialfinanzierungen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung und Gasversorgung), die Steuerprognose und die Ergebnisse im Jahresvergleich.

**Gemeindepräsident Bänz Müller:** Er erläutert den Finanzplan 2021 – 2024. Wie bereits erwähnt schlägt der Gemeinderat eine gleichbleibende Steueranlage vor. Die kumulierten Jahresergebnisse belaufen sich auf plus 9.663 Mio Franken, was zur Erhöhung des Bilanzüberschusses bzw. des Eigenkapitals führt. Diese markante Besserstellung gegenüber dem letztjährigen Finanzplan ist allerdings zum grössten Teil auf die Entnahme aus der Neubewertungsreserve zurückzuführen, welche ab 2021 innerhalb von fünf Jahren zugunsten des Bilanzüberschusses aufgelöst wird. Das Finanzvermögen, also Liegenschaften und Grundstücke, welche die Gemeinde nicht selber nutzt, wurden neu bewertet. Diese Neubewertung liegt rund 9 Mio Franken höher als vorher. Dieser Betrag muss nun über fünf Jahre als sogenannter Buchgewinn ins Eigenkapital überführt werden. Das bedeutet, dass das Eigenkapital jährlich bis und mit 2025 um zusätzlich 1.8 Mio Franken steigt. Danach kehrt wieder der Alltag ein. Es ist ihm wichtig zu erläutern, dass es sich bei diesen fünf Mal 1.8 Mio Franken lediglich um einen Buchgewinn handelt. Effektiv müsste das Finanzvermögen aufgelöst werden, um aus dem Buchgewinn einen echten Gewinn zu machen. Dies hat die Gemeinde aber nicht vor.

Der Bilanzüberschuss, früher Eigenkapital, erhöht sich durch die positiven Rechnungsergebnisse und wegen des Buchgewinns bis zum Ende der Planungsperiode von 7.618 Mio Franken auf voraussichtlich 17.282 Mio Franken. Gedanklich könnten nun 7.2 Mio Franken des Buchgewinns abgezogen werden; die letzten 1.8 Mio Franken erfolgen dann 2025. Grundsätzlich geht man von

einer positiven Wirtschaftsentwicklung aus. Vor einem Jahr, Ende des letztjährigen Finanzplans, war dieser noch bei rund 8 Mio Franken. Dies zeigt eine positive Entwicklung beim Bilanzüberschuss und bei den Finanzen insgesamt, auch ohne Buchgewinn. Das ist mit Blick auf die zu erwartenden Investitionen in den kommenden Jahren bei unseren Schulliegenschaften enorm wichtig.

Weiter zeigt er die Entwicklung der Schulden gegenüber fremden Finanzinstituten. Aufgrund der nötigen Liquidität erhöhen sie sich im 2019 bis auf 13.592 Mio Franken und steigen kontinuierlich an. Am Ende der Planungsperiode beläuft sich das Fremdkapital gegenüber Dritten auf rund 17.0 Mio Franken.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die finanzielle Situation grundsätzlich gut ist, aber nach wie vor vorsichtig geplant und sparsam mit den Finanzen umgegangen werden muss. Insbesondere die zu erwartenden Kosten im Bereich der Sanierung der Schulanlagen sind zukünftig nicht zu unterschätzen und werden sehr genau geplant. Diese sind auch der Hauptgrund für die steigenden Schulden.

Der Gemeinderat empfiehlt der Versammlung das Budget 2020 und die Festlegung der Besteuerungsgrundlagen sowie Taxen gemäss Seite 6 der Botschaft zu genehmigen.

**Ueli Streit, Innerberg:** Er spricht für die SVP. Um ein ähnlich positives Budgetergebnis zu finden, müsste man wahrscheinlich im Archiv schauen, denn im steuerfinanzierten allgemeinen Haushalt spiegelt die Besserstellung von Fr. 450'000.- gegenüber dem laufenden Budget einerseits das Einhalten der gemeinderätlichen Zielvorgaben und andererseits den haushälterischen Umgang mit den Steuergeldern. Die Absicht, dass die Prioritäten beim absolut Notwendigen gesetzt werden, ist bei den direkt beeinflussbaren Konten überwiegend deutlich erkennbar. Die bisherige solide Arbeit bildet zu einem grossen Teil die Basis für das Eigenkapital von fast fünf Steuerzehnteln.

Vor einem Jahr informierte der Gemeinderat mittels Botschaft über den künftig immensen Sanierungsbedarf an den Schulliegenschaften. Die Kosten bzw. der Finanzbedarf wird mittelfristig beträchtlich sein. So gesehen ist ein finanzieller Spielraum unumgänglich und begründet somit die Reserve.

Zum Aufwand: Im steuerfinanzierten Haushalt sind Investitionen von rund 3.8 Mio Franken vorgesehen. Mit eigenen Mitteln wird weniger als die Hälfte finanziert – was eigentlich als ungenügend taxiert wird und zu einer Schuldenzunahme führt. Bei Wasser, Abwasser und Abfall regelt sich die Selbstfinanzierung durch kostendeckende Gebühren.

Der Transferaufwand und der Transferertrag sind kaum beeinflussbar und schwierig zu budgetieren. Der steigende Nettoaufwand zeigt, dass die Gemeinde durch den Kanton jährlich mehr belastet wird. Gegenüber dem laufenden Budget wird Fr. 360'000.- und gegenüber der Rechnung 2018 Fr. 428'000.- mehr aufgewendet. Die Steigerung im Personalaufwand von über 5 % (Fr. 550'000.-) und gegenüber der Rechnung 2018 sogar Fr. 750'000.- zeigt, dass vor allem im Bereich Soziale Sicherheit die Kosten kontinuierlich steigen. In diesem Bereich werden zwei neue Stellen und eine Stellenaufstockung verzeichnet.

Zum Ertrag: Bei der Hauptertragsposition, den Einkommenssteuern natürlicher Personen, ist die Erhöhung von Fr. 800'000.- eher im optimistischen Bereich. Wenn aber bereits die effektiven Steuereingänge in der Rechnung 2018 um Fr. 340'000.- höher sind als der Betrag im laufenden Budget, ist dieser hohe Zuwachs möglicherweise realistisch.

Die Eckdaten belegen, dass die monetäre finanzielle Lage absolut gesund ist. Das Budget ist aber zum grossen Teil nur eine Momentaufnahme und die Beurteilung über die Planperiode bis 2024 nicht unbedeutend. Bei gleichbleibender Steueranlage und ab 2021 bei einem nur mässigen Investitionsvolumen ist klar, dass die Rechnungsergebnisse entsprechend positiv sind. Fraglich ist die Tatsache, dass im aktuellen Investitionsplan der anstehende enorme Sanierungsbedarf an den Schulliegenschaften nicht genügend zum Tragen kommt. Gemäss letztjähriger Botschaft ist ein wesentlicher Teil der Schulanlagen in einem schlechten baulichen Zustand, so beispielsweise das alte Schulhaus Wohlen, Primarschule und Kindergarten Hinterkappelen, Oberstufe Hinterkappelen etc. Die Instandhaltung der Schulhäuser ist eine Kernaufgabe der Gemeinde. Die SVP bittet den Gemeinderat alles daran zu setzen, Projekte, welche aktuell für später geplant sind, bereits innerhalb der Planperiode an die Hand zu nehmen. Es ist klar, dass die Strategie zusammen mit der

rollenden Investitions- und Finanzplanung nur dem Gemeinderat obliegt. Trotzdem ist es ein zentrales Anliegen, dass die Instandsetzung der Schulliegenschaften im Einklang steht zur geplanten Weiterentwicklung der Gemeinde im Zusammenhang mit Familienzuzügen.

Die SVP unterstützt die gemeinderätlichen Anträge, dankt der Exekutive und der Verwaltung für die geleistete Arbeit und wünscht frohe Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.

**Michael Meyer, Hinterkappelen:** Die SPplus hat das Budget an ihrer Mitgliederversammlung diskutiert. Bei gleichbleibender Steueranlage weist das Budget im Allgemeinen Haushalt ein kleiner Überschuss aus, welcher gemäss Vorgaben in die finanzpolitische Reserve eingelegt wird. Gegenüber dem Vorjahr ist das Budget leicht höher. Mit höheren Steuererträgen ist das Resultat eine schwarze 0. Bei den Schulliegenschaften stehen hohe Investitionen an, welche zu mehr Verschuldung führen. Diese müssen im Auge behalten werden und das Eigenkapital muss deshalb weiter erhöht werden. Die SPplus empfiehlt die Anträge des Gemeinderates anzunehmen.

**Werner Flückiger, Hinterkappelen:** Die Grünen Wohlen begrüsst das Budget und sagt ja zu diesem. Ihm persönlich ist aufgefallen, dass die Schulden ein grosser Kostenpunkt im Budget sind. Er möchte an das Votum der SVP erinnern. Ein vermehrter Familienzuwachs hat auch Auswirkungen auf die Schulen. Das meiste Geld wird für die Schulen ausgegeben. Er hat bereits vor Jahren an einer Gemeindeversammlung den Antrag gestellt, wie steigende Einwohnerzahlen mit der Lebensqualität gekoppelt werden. Er hat keine Antwort darauf erhalten, möchte dies aber gerne präsentiert haben. Ihm fehlen jegliche Grundlagen für ein Wachstum der Gemeinde.

### Abstimmung

Die Anträge des Gemeinderates (a, b und c) werden mit 180 Ja ohne Nein gutgeheissen.

### Gemeindebeschluss

- a) Die Steueranlage für die Gemeindesteuer von unverändert 1.54 des kantonalen Einheitsansatzes wird genehmigt.
- b) Die Steueranlage für die Liegenschaftssteuer von unverändert 1.0 ‰ des Amtlichen Wertes wird genehmigt.
- c) Das Budget 2020 wird genehmigt.  
Ergebnis Erfolgsrechnung Gesamthaushalt: Aufwand Fr. 50'268'870.45, Ertrag Fr. 50'255'732,15, Ergebnis Fr. -13'138.30.

## 3. Initiative 'Preisgünstiges Wohnen' mit Gegenvorschlag des Gemeinderates

---

### Bericht

Gemäss Botschaft zur Dezember-Gemeindeversammlung.

### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung Folgendes:

Ablehnung der Initiative 'preisgünstiges Wohnen' mit gleichzeitiger Annahme des Gegenvorschlags des Gemeinderates.

## Beratung

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Anhand einer Power-Point-Präsentation zeigt er der Versammlung das Vorgehen in diesem Geschäft. Im Anschluss an die folgenden Erläuterungen von Stefan Muri kann die Versammlung die Initiative beraten und allfällige Abänderungsanträge zur Initiative werden der Initiative per Abstimmung gegenübergestellt und so bereinigt. Liegen dann Abänderungsanträge zum Gegenvorschlag des Gemeinderates vor werden diese per Abstimmung einander gegenübergestellt und so bereinigt. Danach werden der bereinigte Initiativtext dem bereinigten Gegenvorschlag gegenübergestellt. Am Schluss folgt die Schlussabstimmung, d.h. der vorgängig erkorene obsiegende Antrag (Initiative oder Gegenvorschlag) kommt zur Abstimmung (ja oder nein).

Die Versammlung ist mit dem genannten Vorgehen einverstanden.

**Gemeinderat Stefan Muri:** Er hat das Geschäft in den letzten zwei Jahren begleitet. Es geht um politische und gesellschaftliche Ansprüche, sachliche und weniger sachliche Argumente, terminliche Absurditäten und juristische Unwägbarkeiten. Heute wurde in den Medien berichtet, dass das Bundesgericht einen Entscheid zur Rechtmässigkeit der Initiative in anderen Gemeinden gefällt hat. Er hat seine Präsentation nicht mehr angepasst, wird aber an den entsprechenden Stellen darauf hinweisen. Er möchte nun den zeitlichen Ablauf schildern, das Zusammenspiel mit den massgebenden Reglementen der Gemeinde aufzeigen, den preisgünstigen Wohnungsbau erklären und die Unterschiede der Initiative und des Gegenvorschlags zeigen. Die Initiative und der Gegenvorschlag stehen in Zusammenhang mit der Strategie des Gemeinderates zur Entwicklung Wohnen in der Gemeinde, aber auch mit dem bestehenden Baureglement und der überarbeiteten Version. Das Wohnraumkonzept wurde am 10. März 2015 genehmigt und die anschliessende Wohnstrategie am 29. Januar 2019 verabschiedet. 2016 wurde mit der Revision des Baureglements begonnen und am 24. Januar 2017 wurde die vorliegende Initiative eingereicht. Mitte 2017 erklärten sich die Initianten bereit, die Behandlung der Initiative zurückzustellen, bis das Baureglement revidiert ist. Im Rahmen der Mitwirkung zum Baureglement und nach Fertigstellung der Entwicklungsstrategie Wohnen führte das Departement Bau und Planung mit den Initianten Gespräche, ob ihre Anliegen genügend abgedeckt seien. Die Initianten befürchteten jedoch, dass die behördenverbindliche Strategie des Gemeinderates zu wenig konkret sei und zu unverbindlich. Am 3. September 2018 verlangten sie deshalb, dass die Initiative einer nächstmöglichen Gemeindeversammlung unterbreitet wird. Daraufhin erarbeitete der Gemeinderat den vorliegenden Gegenvorschlag, welcher die Anliegen der Initianten nur teilweise berücksichtigt. Die Initianten haben einen Abänderungsantrag zum Initiativtext formuliert, welcher nach seinen Ausführungen vorgestellt wird.

Wird die Initiative oder der Gegenvorschlag genehmigt, führt dies zu einem neuen Artikel im Baureglement. Nach Ablauf der Beschwerdefrist wird das Baureglement mit dem neuen Artikel beim Kanton zur Prüfung eingereicht. Bei einer Genehmigung des Artikels wird dieser in die Revision des Baureglements einbezogen. Dieser kann dann aufgrund der Planbeständigkeit bei der Behandlung der Revision des Baureglements nicht mehr geändert werden.

Die Initiative und der Gegenvorschlag haben nichts zu tun mit sozialem Wohnungsbau. Es geht also nicht darum, dass die Gemeinde Wohnungsmieten verbilligt oder sonstige Subventionen spricht. Beim preisgünstigen Wohnungsbau geht es vor allem um:

- Verzicht auf Kapitalrendite
- Standardqualität
- Wohnbaugenosschaften
- Belegungseinschränkungen (Genossenschafter)

Es kann sich um einen gesellschaftlichen Anspruch (Wohnungsknappheit, zahlbare Familienwohnungen) und um einen politischen Anspruch (gegen Spekulation und Renditedenken, für sozialen Ausgleich) handeln. Diese Ansprüche werden entweder mit Gemeindeinitiativen wie in Bern, Köniz und Wohlen oder der nationalen Initiative, welche am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kommt, in Massnahmen verwandelt. Er zeigt weiter auf, wie der Bund aufgrund von Art. 108 der Bundesverfassung den preisgünstigen Wohnungsraum indirekt fördert.

Der Gemeinderat hat sich mit der behördenverbindlichen Entwicklungsstrategie Wohnen klar zum preisgünstigen Wohnungsbau bekannt. Mit der Einzonung in Uetligen West hat er sich mit dem Grundeigentümer einvernehmlich auf die Aussonderung eines Drittels für den gemeinnützigen Wohnungsbau festgelegt. Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus müsste idealerweise über Planungsinstrumente wie Zonen mit Planungspflicht laufen.

Mit folgenden Gründen zeigt er, warum preisgünstiger Wohnraum eigentlich nicht mit dem Baureglement gefördert werden kann:

- Das Baureglement regelt das Bauen und nicht das Planen.
- Die Baupolizei muss nach klaren Vorgaben handeln können; undefinierte Messgrößen und Begriffe führen zu Missverständnissen und juristisch angreifbaren Entscheiden.
- Prüfbarkeit und Durchsetzbarkeit muss gegeben sein.
- Verwaltungsaufwand und Kosten müssen berücksichtigt werden.

Der Kanton hat bei der Vorprüfung den Vorbehalt zur Genehmigung gemacht aufgrund der laufenden Verfahren in anderen Gemeinden. Der erwähnte Bundesgerichtsentscheid könnte diese Vorbehalte allenfalls beiseite räumen. Im Rahmen der Auflage sind Einsprachen eingegangen, welche auch nach den Einigungsverhandlungen nicht zurückgezogen wurden. Der Entscheid wird durch die nächst höhere Instanz gefällt werden müssen.

Anhand von Beispielen erklärt er die Begriffe Einzonung, Umzonung und Aufzonung.

Der Gemeinderat ortet im Initiativtext folgende Mängel:

- Nötige Anteile sind nicht präzise ('angemessen', 'in der Regel')
- Eingriff schon bei geringfügigen Änderungen
- Unklare Definitionen ('Kostenmiete')
- Absichtserklärungen ('Grundstücke abgeben', 'unterstützen')

Aus folgenden Gründen unterbreitet der Gemeinderat einen Gegenvorschlag:

- Begriffe 'Einzonungen' und 'Umzonungen' sind klar definiert.
- 'Aufzonungen' sind von der Regelung nicht betroffen.
- Schwellenwerte wie 3'000m<sup>2</sup> und 'mindestens' sind eindeutig.
- Mit der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung werden indirekt mit übergeordnetem Recht der preisgünstige Wohnraum und die gemeinnützigen Organisationen definiert.
- Absichtserklärungen der Gemeinde sind nicht vorhanden, weil sie nicht in ein Reglement gehören.
- Er ist pragmatisch unterwegs und bekennt sich zur Unterstützung von gemeinnützigem Wohnungsbau.
- Als Agglomerationsgemeinde ist Wohlen auch den urbanen Entwicklungen und Trends ausgesetzt.
- Findet der gesellschaftliche Anspruch eine Mehrheit, muss er mit klaren Regelungen in Massnahmen umgewandelt werden und nicht mit unklaren Paragrafen.

Es gingen zwei Einsprachen ein; eine einer Privatperson und eine des Hauseigentümerversandes, mitunterzeichnet von zwei Wohlener Privatpersonen. Die Einsprachen beziehen sich auf Initiative und Gegenvorschlag. Es geht um folgende Einsprachepunkte:

- Eigentumsgarantie
- ungenügende gesetzliche Grundlage
- fehlendes öffentliches Interesse
- Vorrang Bundesrecht
- Abtretung von Land
- zu viele Gummibegriffe
- statistische Angaben fehlen

Er erläutert der Versammlung die, soweit heute möglich, juristisch vertieften Antworten zu den einzelnen Einsprachepunkte. Es wird sich zeigen, wie weit der Bundesgerichtsentscheid die Beschwerdeargumente nichtig macht und ob die Beschwerden allenfalls aufgrund des Entscheids zurückgezogen werden.

**Martin Gerber, Hinterkappelen:** Er gratuliert dem Versammlungsleiter für die gute Darstellung über das Abstimmungsverfahren und Stefan Muri für seine Ausführungen. Wie Stefan Muri bereits erwähnt hat, möchte das Initiativkomitee einen Abänderungsantrag zur Initiative stellen. Die Gemeindeversammlung ist das höchste Gremium und an dieser ist Vieles möglich; ein Reglement kann beispielsweise neu gestaltet werden. Das Initiativkomitee hat sich aufgrund des Gegenvorschlags des Gemeinderates überlegt, die Initiative zurückzuziehen. Da es aber doch wesentliche Unterschiede gibt, hat sich das Komitee dagegen entschieden. Die Formulierung in der Initiative, wonach jede Erhöhung bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen ein Verfahren auslöst, ist ungünstig. Aus diesem Grund möchte das Initiativkomitee den Text abändern und erst ein Verfahren ab einer Ausnützung von zusätzlich mindestens 3000m<sup>2</sup> Geschossfläche auslösen. Im Gegensatz zum Gegenvorschlag des Gemeinderates soll dies aber auch bei einer Aufzoning zum Tragen kommen. Er macht ein Beispiel aus der Gemeinde Ostermundigen, wo bei Blöcken drei Geschosse mehr gebaut werden können. Dies wäre dann eine sogenannte Aufzoning und die Initiative käme zum Tragen. Für die Abänderung des Buchstaben a) stellt er folgenden **Antrag:** Bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer Ausnützung von zusätzlich mindestens 3000m<sup>2</sup> Geschossfläche führen, davon ein Drittel des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten. Diese Zweckbestimmung ist mit geeigneten Instrumenten dauerhaft zu sichern. Buchstaben b und c bleiben unverändert. Es ist wichtig, dass die Gemeinde geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt oder gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt. Dies ist im Fall von der Einzoning Uettligen West beispielhaft erfolgt. Er bittet die Versammlung, den Abänderungsantrag zu unterstützen. Dieser wird dann der Initiative gegenübergestellt.

**Wolfgang Schärer, Wohlen:** Die SVP lehnt die Initiative sowie den Gegenvorschlag klar ab. Sie ist der Meinung, dass beides zu stark in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer eingreift, auch wenn gerade gestern das Bundesgericht bestätigt hat, dass solche Vorhaben verfassungskonform sind. Bei Einzonungen, also wenn Landwirtschaftsland zu Bauland wird, gewinnt der Eigentümer durch die Wertvermehrung seines Landes und die Gemeinde durch die Mehrwertabschöpfung. Die SVP ist einverstanden wenn sich die öffentliche Hand mit Auflagen einmischt und so preisgünstiges Wohnen fördert. So wie dies mit dem Projekt Uettligen West erfolgt ist. Das bedeutet, dass bei solchen Vorhaben die Gemeinde schon heute über die notwendigen Mittel verfügt, um das von den Initianten verlangte preisgünstige Wohnen umzusetzen. Bei Um- und Aufzonungen, also bei jeder Änderung von Nutzungszonen, welche zu einer höheren Ausnutzung führt, einen Drittel für preisgünstiges Wohnen 'per se' zu reservieren, findet die SVP eine völlig unnötige Einmischung. Dies führt nur zu Verlierern. Der Eigentümer wird in der Ausübung seiner Eigentumsrechte stark eingeschränkt. Unter Umständen muss er fast enteignet werden. Der Investor wird durch das Tragen eines höheren Risikos abgeschreckt und für den Mieter wird das Wohnen eher teurer, weil der Eigentümer und der Investor zu viel Auflagen haben und somit keine Lust haben, neuen Wohnraum zu schaffen. Das Wort 'Enteignung' löst doch bei Investoren und Grundeigentümern Panik aus. In der freien Marktwirtschaft gibt es Schwankungen. Auf Boom-Jahre folgen Rezessionen. Seit längerem sind Grundeigentümer eher auf der Gewinnerseite; insbesondere wegen tiefer Zinsen. Es werden aber sicher auch wieder weniger tolle Zeiten folgen. Bereits zeichnet sich in der Schweiz an verschiedenen Orten grösser werdende Leerwohnungsbestände ab. Was passiert, wenn Marktmietzinse plötzlich tiefer sein werden als die von den Initianten beschriebene Kostenmiete? Niemand weiss zudem, wie diese berechnet werden sollen. Das Bundesgericht hat sich dazu nicht geäußert. Das wird dann sein, wenn der Vermieter lieber zu tiefe Mietzinse hat als ein Leerstand. Soll er dann auch eine Initiative starten, wonach die Kostenmieter die Ausfälle der Leerstände übernehmen sollen? Dies ist unvorstellbar, jedoch auf der anderen Seite die logische Konsequenz des Anliegens der heutigen Initiative. Die SVP empfiehlt deshalb die Ablehnung der Initiative und des Gegenvorschlags.

**Marcel Walther, Uettligen:** Die BDP anerkennt, dass es in Wohlen wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Mit der Initiative soll es vermehrt preisgünstigen Wohnungsbau geben. Die BDP befürwortet den vermehrten preisgünstigen Wohnungsbau, unterstützt jedoch den Gegenvorschlag des Gemeinderates. Beim Gegenvorschlag geht es nur um Ein- und Umzonungen, nicht auch noch um Aufzonungen. Zudem wird das Nutzungsmass von mindestens 3'000m<sup>2</sup> Geschossfläche klar definiert und mit der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung Klarheit geschaffen. Mit der Annahme des Gegenvorschlags wird ein Instrument für den preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Es wird aber nicht jeder Hausbesitzer davon betroffen sein. Er hofft auf ein Ja zum Gegenvorschlag.

**Bernhard Lauterburg, Innerberg:** Die FDP lehnt die Initiative und den Gegenvorschlag des Gemeinderates ab. Die entsprechenden Gründe sind im FDP-Blatt ersichtlich. Die FDP ist nicht a priori dagegen; beim Projekt Uettligen West war die FDP überzeugte Befürworterin. Die Initiative hätte eine unnötige Bürokratie zur Folge. Der Gemeinderat hat es treffend dargelegt, diese Forderung gehört nicht in ein Baureglement. Preisgünstiger Wohnungsbau lässt sich nicht mit statischen Vorschriften lösen, sondern anhand von konkreten Projekten. Wie das Beispiel Uettligen West zeigt, ist dies auch mit anderen Instrumenten möglich.

Der Begriff der Kostenmiete wurde irgendwie definiert. Ob die Gemeinde als Baupolizei die Kostenmiete periodisch überprüfen kann, ist fraglich. Genossenschaften bauen nicht nur preisgünstig; diese sind auch in höheren Segmenten tätig. Der Gegenvorschlag des Gemeinderates ist weniger restriktiv. Es wird preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) genannt. Die WFV definiert nicht wirklich was preisgünstig ist. Aufgrund der Bundesverfassung fördert der Bund aber bereits indirekt den preisgünstigen Wohnraum. Zur Initiative wurde ein Abänderungsantrag gestellt. Diese Abänderung ändert jedoch nichts an den Schwächen der Initiative. Im Ergebnis liegen zwei Vorschläge vor, welche unklar sind und zu Ärger führen. Man sollte den preisgünstigen Wohnraum denen überlassen, welche es können – nämlich den Genossenschaften. Der Bundesgerichtsentscheid wurde heute veröffentlicht. Dabei geht es um Bern, wo Beschwerden abgewiesen wurden. Die städtische Vorlage war ein wenig anders als die hier vorliegende Initiative und der Gegenvorschlag. Das Bundesgericht prüfte die Rechtmässigkeit der Initiative. Die Initiative von Bern und der entsprechende Bundesgerichtsentscheid kann nicht auf Wohlen abgeleitet werden; somit ist das Urteil für die heutige Debatte nicht relevant. Die FDP empfiehlt, alles abzulehnen.

**Thomas Gerber, Hinterkappelen:** Die Grüne Wohlen möchte zur Überlegung geben, was gemeinnütziger Wohnungsbau überhaupt sein kann. Dieser kann visionärer sein als einfach Wohnungen mit Bädern und Küchen. Es gibt Zukunftswerkstätte, welche viel mehr gemeinschaftliche und weniger individuelle Räume haben. Es kann ein anderes Bild einer Siedlung entstehen. Es kann durchaus Sinn machen, wenn eine Genossenschaft zum Zug kommt für gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Grüne Wohlen könnte sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag des Gemeinderates unterstützen, ebenso den Abänderungsantrag von Martin Gerber. Es ist jedoch unklar, welchen Einfluss die Aufzonungen haben werden. Er befürchtet, dass Projekte verhindert werden, wenn bei Aufzonungen auch ein Drittel der Geschossfläche gefordert wird. Deshalb bevorzugt die Grüne den Gegenvorschlag des Gemeinderates. Die Geschossfläche von 3'000m<sup>2</sup> ist sehr gross. Eine Geschossfläche von 5'000m<sup>2</sup> mag in Bern gut sein. Auch Köniz hat eine höhere Zahl. Köniz baut die Siedlung Ried, welche in etwa dem Kappelenring entspricht. In Bern wird das riesige Viererfeld gebaut. Solche Möglichkeiten hat Wohlen gar nicht. Die Geschossfläche von 3'000m<sup>2</sup> ist möglicherweise zu hoch. Die Grüne möchte aber nicht das Geschäft gefährden und hofft auf Annahme der Initiative oder des Gegenvorschlags.

**Christof Berger, Hinterkappelen:** Er spricht für die SPplus und als Mitglied des überparteilichen Initiativkomitees. In Wohlen hat es durchaus Wohnungen im Angebot. Wenn man die Statistik des Wohnungsmarkts in der Gemeinde genauer betrachtet, ist ersichtlich, dass das Angebot hauptsächlich aus 4- und 5-Zimmer-Wohnungen besteht. Mehr, als es dafür Interessenten gibt. Es wird aber auch klar, dass das Angebot von kleineren und günstigeren Wohnungen stark hinter der Nachfrage liegt. Aus diesem Grund wurde die Initiative lanciert. Sie haben sich bei der Initiative für

zahlbare Wohnungen von Bern inspirieren lassen und fordern auch hier mehr Wohnungen, welche nach genossenschaftlichen Kriterien resp. nach sogenannter Kostenmiete vermietet werden. Mit einem Mietzins sollen Baukosten, Nebenkosten, Unterhalt der Wohnung und auch eine gewisse Rückstellung bezahlt werden, nicht jedoch eine Marktmiete, welche nicht mehr viel mit den effektiven Kosten zu tun hat. Genossenschaftswohnungen sind längerfristig 20 % günstiger als Marktpreiswohnungen. Die Stadt Bern hat der Initiative vor fünf Jahren mit 72 % zugestimmt. Der Hauseigentümergeverband hat den Entscheid bis vor Bundesgericht weitergezogen, bei welchem er mit gestrigem Entscheid auch verloren hat. Das Initiativbegehren ist somit rechtens.

Die Initiative will bei Zonenplanänderungen ab einem Bauvolumen von 3'000m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäss Abänderungsantrag ein Drittel Wohnungen, welche in Kostenmiete anstelle Marktmiete abgegeben werden, so dass die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen. Dies führt längerfristig zu mehr zahlbaren Wohnungen und zu fairen Mieten anstelle hoher Spekulationsgewinne. Es braucht auch mehr Seniorenwohnungen, womit auch wieder Familienwohnungen für die nächste Generation frei werden.

Der Gegenvorschlag des Gemeinderates wird der Initiative nur teilweise gerecht. Er käme nur bei Ein- und Umzonungen zum Tragen, nicht aber bei Aufzonungen. Verdichtete Bauweise in einem Wohngebiet werden somit ausdrücklich ausgeschlossen. Das Initiativkomitee versteht dies nicht, konzentriert man sich doch seit der Zersiedelungsinitiative auf verdichtetes Bauen. Weiter sollen die Buchstaben b und c ersatzlos gestrichen werden. Die Gemeinde soll somit nicht geeignete Grundstücke im Baurecht abgeben oder Wohnbauträger bei der Landsuche unterstützen. Gegner solcher Wohnbauregelungen malen immer den Teufel an die Wand. Beim Berner Warmbächliareal wurde behauptet, die Stadt würde unmöglich ein Drittel gemeinnützige Wohnbauträger finden. Nach kurzer Zeit haben zu 100 % Genossenschaften ein Baugesuch eingereicht. Auch jetzt wird wieder behauptet, die Initiative verhindere Investoren. Die Erfahrungen der Stadt Bern sind gegenteilig. Die Wohnbauträger haben sich bei ihren Bauprojekten problemlos auf die neuen Vorgaben einlassen können, trotz der noch bis gestern vor dem Bundesgericht hängigen Beschwerde. Die Stadt Bern hat mit den Initianten zusammen eine pragmatische Regelung zur Umsetzung bzw. zur Berechnung der Anfangsmietzinse ausgearbeitet. Auch hier überhaupt keine komplizierte Bürokratie. Die SPplus empfiehlt Annahme der Initiative. Sollte diese keine Mehrheit finden, bittet er um Unterstützung des Gegenvorschlags.

**Simon Huber, Hinterkappelen:** Nun wird zur Initiative noch ein Abänderungsantrag gestellt – dies führt zu einer mittleren Konfusion. Die Initianten haben sich doch vor Einreichen der Initiative lange Genug Gedanken dazu gemacht. Der Gemeinderat hat sich auch Überlegungen gemacht und einen Gegenvorschlag unterbreitet. Es kann sich doch nicht um eine seriöse Geschichte handeln, wenn das Initiativkomitee selber an der heutigen Versammlung einen Abänderungsantrag stellt. Er erachtet das Vorgehen als unseriös und bittet die Versammlung, beides abzulehnen.

**Peter Reinmann, Säriswil:** Er ist Präsident der Wohnbaugenossenschaft. Wie erwähnt wurde, klappte es ja gut beim Projekt Uettligen West, bei welchem mit dem Grundeigentümer einvernehmlich ein Drittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgesondert wurde. Wie kam dies zustande? Bereits vor zehn Jahren wurde die Wohnbaugenossenschaft gegründet. Zusammen mit der Alta Vista AG und Sascha Grünenwalder konnte dieses Ziel erreicht werden. Damit wirklich genossenschaftliches Wohnen möglich wird, braucht es die Initiative oder den Gegenvorschlag. Die Gemeinde besitzt auch noch ein wenig Land neben dem Gemeindehaus – dort wird nicht von gemeinnützigem Wohnungsbau gesprochen. Damit auch zukünftig gemeinnütziger Wohnungsbau entstehen kann, bittet er die Versammlung, der Initiative oder dem Gegenvorschlag zuzustimmen.

**Robert Gygax, Hinterkappelen:** Man kommt sich vor wie in Zürich, Genf oder Bern. Es geht hier aber um die Gemeinde Wohlen. Das gehörte Referat war sehr gut. Der Sachverhalt ist kompliziert und er befürchtet, dass damit etwas versteckt werden will. Er hat das Gefühl, dass es um etwas anderes geht. Die Gemeinde braucht dies nicht. Es gibt genügend Wohnungen in der Gemeinde. Allein in Hinterkappelen sind zur Zeit 22 Wohnungen leere Wohnungen ausgeschrieben. Er findet das Vorgeschlagene kompliziert und untransparent. Eine ganz kleine Mehrheit möchte dies und

deshalb soll dies gesetzlich vorgeschrieben werden. Seines Erachtens sollte beides abgelehnt werden.

**Stefan Stadler, Wohlen:** Er ist Mitglied des überparteilichen Initiativkomitees. Er möchte nicht Polemik machen und sich an die Tatsachen halten. Er erläutert die Entstehung der Initiative und den Verlauf des bald dreijährigen Geschäfts. Für die Initiative wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ist diese rechtmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Es wurde viel von der Beschränkung der Eigentumsгарantie und der Steigerung der Mietzinse gesprochen, ebenso vom Vergleich von Wohlen und Bern. Er liest der Versammlung aus dem Vorprüfungsbericht des AGR vor und zitiert einige Gesetzesartikel.

**Rolf Schneider, Hinterkappelen:** Wie bereits von der SVP und FDP gehört, ist beides nicht nötig und kontraproduktiv. Mögliche Bauherren werden vertrieben, weil sie die Auflagen nicht akzeptieren wollen. Beim Weltpost Park Bern gibt es 170 neue Wohnungen, davon ein Drittel preisgünstig. Die anderen zwei Drittel der Wohnungen werden dafür sicher teurer vermietet. Dies kann nicht Sinn und Zweck sein. Die Vorlage ist unnötig. Der Gemeinderat hat bereits ein Wohnraumkonzept und die Entwicklungsstrategie Wohnen erarbeitet. Als die Initiative lanciert wurde, hatte es wenige leere Wohnungen. Dies sieht nun in Hinterkappelen mit 21 leeren Wohnungen anders aus. Schon bald gibt es beim Neubau der Migros 35 zusätzliche Wohnungen. Neue Wohnungen entstehen ebenfalls in Uettligen, Innerberg und Wohlen. Das Argument der Initianten, dass ältere Personen ihre Einfamilienhäuser verlassen, aus der Gemeinde wegziehen und die Gemeinde somit gute Steuerzahler verliert, stimmt nicht. Es hat bereits Wohnungen. Er hat Mühe zu begreifen, warum ausgerechnet für wohlhabende Personen günstiger Wohnraum geschaffen werden soll. Er bittet die Versammlung, beides abzulehnen.

**Beat Schneeberger, Uettligen:** Er ist im Vorstand der Wohnbaugenossenschaft. Die Wohnbaugenossenschaft hat beim Projekt Uettligen West die Möglichkeit erhalten, bei einem Drittel des Landes gemeinnützige Wohnungen zu realisieren. Es brauchte von allen Beteiligten entsprechende Bemühungen. Das Projekt wurde vor zehn Jahren gestartet. Die Wohnbaugenossenschaft hat viele Beispiele angeschaut; in Uettligen entsteht nun eine super Lösung. Es ist nicht bei allen privaten Bauherren so viel Fachwissen vorhanden wie bei einer Organisation. Damit das Problem der Überalterung gelöst werden kann braucht es gegenseitige Unterstützung. Er bittet die Versammlung, einem der beiden Vorschläge zuzustimmen. Beim Gegenvorschlag wäre die Realisierung garantiert einfach.

**Marc Flückiger, Hinterkappelen:** Über Umzonungen muss an der Urne abgestimmt werden. Bei der Abstimmungsvorlage können entsprechende Bestimmungen für gemeinnützigen Wohnungsbau enthalten sein. Somit sind solche Regelungen gar nicht nötig und sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag können gut abgelehnt werden.

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Der Abänderungsantrag von Martin Gerber zur Initiative wird nun der Initiative gemäss Botschaft gegenübergestellt. In einer ersten Abstimmung kann der Initiative zugestimmt werden und in der zweiten Abstimmung dem Abänderungsantrag zur Initiative.

### **Abstimmung**

Auf die Initiative gemäss Botschaft entfallen 10 Ja.

Auf den Abänderungsantrag von Martin Gerber zur Initiative entfallen 106 Ja.

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Zum Antrag des Gemeinderates (Gegenvorschlag) wurde kein Abänderungsantrag gestellt. Somit wird der vorhin obsiegende

Abänderungsantrag von Martin Gerber dem Antrag des Gemeinderates (Gegenvorschlag) gegenübergestellt.

### **Abstimmung**

Auf den Abänderungsantrag von Martin Gerber zur Initiative entfallen 45 Ja.

Auf den Gegenvorschlag des Gemeinderates entfallen 92 Ja.

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Somit geht es nun zur Schlussabstimmung. Die Gemeindeversammlung stimmt darüber ab, ob sie den Gegenvorschlag des Gemeinderates annehmen will oder nicht.

### **Schlussabstimmung**

Der Antrag des Gemeinderates (Gegenvorschlag) wird mit 102 Ja zu 71 Nein gutgeheissen.

### **Gemeindebeschluss**

Die Initiative 'preisgünstiges Wohnen' wird abgelehnt und der Gegenvorschlag des Gemeinderates wird angenommen. Somit wird das Baureglement wie folgt ergänzt:

Art. .... (neu) Preisgünstiges Wohnen

Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wonnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV) erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnütze Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden.

## **4. Berichterstattung und Verschiedenes**

---

**Gemeinderätin Maria Iannino:** Seit 20. Oktober 2019 findet jeweils an den Sonntagen die sogenannten OpenSunday in der Turnhalle der Primarschule Hinterkappelen statt. Alle Kinder aus der Gemeinde können vom Kindergarten bis zur 6. Klasse teilnehmen. Der Eintritt ist gratis und es gibt ein kleines Zvieri. Die hohe Beteiligung zeigt, dass die Bewegung und das Spiel Spass macht. Durchschnittlich nehmen über 50 Kinder teil.

Der Rotkreuz-Fahrdienst wird in der Gemeinde sehr rege genutzt. Pro Jahr werden rund 2'450 Fahrten in Anspruch genommen. Dabei werden über 20'000 km gefahren.

Dieses Jahr konnte die Fachstelle Alter mit Udo Allgeier besetzt werden. Die Fachstelle Alter wird von den Nachbargemeinden Bremgarten, Frauenkappelen, Kirchlindach, Meikirch und Wohlen selbst getragen. Er steht für alle Fragen rund ums Thema Alter zur Verfügung. Nächstes Jahr sollen alle Anlässe für Seniorinnen und Senioren aller Institutionen zentral für jede Gemeinde zugänglich gemacht werden. Einerseits werden Anlässe und Angebote im Internet angeboten und andererseits wird es einen 'Wegweiser' aus Papier geben.

Das Projekt Culinaria beschäftigt Sozialhilfebezüglerinnen und –bezügler im Bereich Küche und Garten, die nicht mehr in den sogenannten ersten Arbeitsmarkt integriert werden können. Diese Arbeiten geben den Menschen eine geregelte Tagesstruktur. Das Culinaria ist sehr aktiv. Seit diesem Jahr werden Mittagessen für die Tagesschulen Meikirch, Kirchlindach und die Oberstufe Hinterkappelen gekocht. Es gibt auch einen Mahlzeitendienst für Seniorinnen und Senioren. Der Dienst wird zurzeit von Montag bis Freitag ausgeliefert. Sobald die finanziellen Mittel für einen Schock-Gefrierer vorhanden sind, kann dieser Mittagsdienst auch auf das Wochenende ausgedehnt werden. Die finanziellen Mittel werden aus dem Verkauf der Produkte erwirtschaftet.

**Gemeindepräsident Bänz Müller:** Die Idee von drei Windturbinen führt in der Gemeinde zu Diskussionen. Die Windenergie Schweiz AG, welche am Bau von Windturbinen interessiert ist, führt bis Ende des Jahres Messungen bezüglich Lärm und Schattenwurf durch, macht Windberechnungen und erstellt ein Gutachten zum Artenschutz. Die Firma wird Ende Jahr dem Gemeinderat die Ergebnisse präsentieren. Diese werden über homepage und Gemeindeinfo weitergegeben.

Der Wärmeverbund Uettligen hat den Betrieb aufgenommen. Das Schulareal Uettligen, die Siedlung Riedweg und weitere Häuser beziehen bereits Heizwärme und Warmwasser mit der neuen Holzschnitzelanlage. Sie läuft im Moment erst auf ca. 20%, ein Wert der natürlich stetig steigt. Die momentan tiefe Auslastung und die Erstregulierung der neuen Anlage führten dazu, dass der Beginn leider nicht ganz problemlos über die Bühne ging. Zweimal kam es zu einer sogenannten Mottung. Dies kann passieren und ist technisch kein Problem. Für die Nachbarschaft jedoch waren diese zwei Vorfälle unangenehm, da es sehr streng roch. Für die Unannehmlichkeit entschuldigt sich die Gemeinde und insbesondere die Wärmeverbund Uettligen AG. Mittlerweile läuft die Anlage gut. Am 8. Februar 2020 findet der Tag der offenen Tür statt.

Auch die News zum Wärmeverbund Hinterkappelen sind erfreulich. Die Zentrale, die Leitung hoch zum Kappelenring und jene um den Ring sind bewilligt und teilweise bereits verlegt. Die allerletzte Einsprache zum Entnahmewerk im Wasser ist zurückgezogen und alle nötigen Fachberichte liegen vor. Der Konzessionsentscheid des Regierungsrates ist damit Formsache und wird im ersten Quartal 2020 erfolgen. Auch die Erweiterung des Verbundes bis zur vorderen Aumatt ist auf gutem Weg. Beide Projekte haben das Potenzial, jährlich 1.2 Mio Liter Öl einzusparen. Ein echter Beitrag zur Energiewende.

Die Gemeinde Wohlen erhält als vierte Gemeinde des Kantons Bern das europäische Goldlabel Energiestadt. Einzig Bern, Köniz und Münsingen haben dies bislang geschafft. Mehr dazu aber gleich später.

**Gemeinderat Stefan Muri:** Das Projekt Uettligen West wurde an der Urnenabstimmung vom 25. November 2018 beschlossen. Am 4. Dezember 2018 wurde der Kredit von Fr. 250'000.- für das qualitätssichernde Verfahren gutgeheissen. Am 26. November 2019 ist der Beschluss für die Mehrwertabgabeverfügung erfolgt. Die Durchführung des Ideenwettbewerbs ist im Gange. Die Projektgruppe hat die Verfahrensbegleitung ausgeschrieben und von fünf Offerten ecoptima gewählt. Mit der Verfahrensbegleitung wurde das Programm für den Ideenwettbewerb entworfen und die Jury bestimmt. Mit der Jury wurde das Programm abgesegnet und die einzuladenden Büros festgelegt. Die Jurierung findet im Januar 2020 statt. Die Resultate werden im Anschluss ausgestellt. Anschliessend wird die Überbauungsordnung erarbeitet. Der Beschluss ist in der Kompetenz des Gemeinderates. Es findet keine Mitwirkung mehr statt.

Projekt Gemeindeparzelle: Zur Überbauung der Gemeindeparzelle in Wohlen hat eine Ausschreibung stattgefunden, um einen Realisierungspartner zu finden und auszuwählen. Es wurde die Pensionskasse der technischen Verbände PTV gewählt. Mit der PTV wurde eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Nun wird ein Studienauftrag durch die PTV in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführt. Die Projektgruppe wählt die Verfahrensbegleitung. Unter mehreren Offerten wurde ecoptima gewählt. Mit der Verfahrensbegleitung wurde die Jury festgelegt. Mit der Jury wurde das Programm und die einzuladenden Büros festgelegt. Am 1. November hat eine Zwischenbesprechung stattgefunden. Im März wird die Jurierung durchgeführt. Die Resultate des Studienauftrages werden der Bevölkerung gezeigt. Anschliessend wird eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden, weshalb auch eine öffentliche Mitwirkung stattfinden wird. Ebenfalls braucht es eine Vorprüfung und eine Auflage. Neben der Überbauungsordnung wird die Gemeindeversammlung auch über den Erwerb der unterirdischen Parkplätze für die Gemeinde und den Baurechtsvertrag abstimmen müssen. Anschliessend kann das Projekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht werden.

Revision Baureglement: Nachdem der Kanton nach acht statt drei Monaten endlich die Vorprüfung durchgeführt hatte, kamen noch Zusatzaufgaben auf die Gemeinde zu. Es wurden verschiedenen Anpassungen vorgenommen. Aufgrund dieser Anpassungen hat der Gemeinderat im November entschieden, das Reglement noch für eine Mitwirkung freizugeben. Eine Mitwirkung über die Festtage ist nicht wirklich ideal, weshalb diese anfangs 2020 stattfinden wird. Ungefähr im März soll die

Vorprüfung durchgeführt werden. Diese sollte hoffentlich nicht mehr so lange dauern, da die heiklen Punkte alle mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vorbesprochen sind. Ein Beschluss der Gemeindeversammlung in einem Jahr könnte möglich sein.

**Gemeinderätin Anita Herrmann:** Aufgrund des Wunsches nach einer Temporeduktion auf der Kappelenbrücke, welcher aus der Bevölkerung kam, hat der Gemeinderat im Januar beschlossen, ein Gesuch beim Kanton einzureichen. Es handelt sich dabei um eine Kantonsstrasse. Gemäss Strassengesetz baut, betreibt und unterhält der Kanton die Kantonsstrasse. Weiter bestimmt er den Standard für den Bau der Kantonsstrasse. Am 29. Januar 2019 stellte die Gemeinde beim Kanton ein Gesuch für die Temporeduktion auf 50 km/h. Am 30. Juli 2019 teilt der Kanton per e-mail mit: Da kurz nach Beginn der Kappelenbrücke die Gemeindegrenze zu Bern liegt, könnte höchstens bis zu diesem Punkt die Geschwindigkeit reduziert werden. Es war dabei von einer Reduktion auf 60 km/h die Rede. Weiter teilte der Kanton mit, dass kein Lärmproblem bestehe, welche mit einer tieferen Geschwindigkeit zu beheben wäre. Mittels eines Gutachtens würde der Kanton klären, ob die Massnahme die Geschwindigkeit auf 60 km/h auf diesem Teilstück zu reduzieren, sinn-, zweck- und verhältnismässig wäre. Am 9. August teilte die Gemeinde dem Kanton mit, dass eine Reduktion auf 60 km/h ab der Ortschaftstafel Hinterkappelen bis kurz nach der Verzweigung zum Camping Eymatt vorstellbar wäre. Am 1. Oktober teilte der Kanton mit, dass eine Temporeduktion gesetzlich nicht umsetzbar sei: Grundsätzlich wird die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h ausserorts nicht angewendet, weshalb eine Reduktion auf 60 km/h untersucht wurde. Das bereits erwähnte Teilstück ist ca. 500 m lang und führt durch unbebautes Ausserortsgebiet. Die Strassenbreite beträgt zwischen 7.10 m und 11.90 m im Verzweigungsbereich Eymatt. Auf der einen Strassenseite ist ein durchgehendes Trottoir und auf der anderen Seite ein Radweg vorhanden. In beiden Richtungen sind für die Velofahrenden Radstreifen markiert. Im Verzweigungsbereich Eymatt steht ein Mehrzweckstreifen für ein problemloses Abbiegen zur Verfügung. Eine durchgehende Beleuchtung besteht auf der Seite des Trottoirs. Es wurden ebenfalls Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt. Total wurden Richtung Hinterkappelen 34'785 Fahrzeuge und Richtung Bern 33'856 Fahrzeuge gemessen. Die V85 Geschwindigkeiten sind eingehalten, d.h. 85 % der gemessenen Fahrzeuge halten die Geschwindigkeit ein. Gegenüber den Messungen im Jahr 2016 sind die Geschwindigkeiten rund 10 km/h tiefer. Fazit: Der Gesetzgeber ermöglicht es unter bestimmten Voraussetzungen die Senkung der Höchstgeschwindigkeit zu verfügen. Keiner dieser Voraussetzungen ist erfüllt und rechtfertigt so eine Reduktion. Die Streckenführung ist klar ersichtlich und einfach lesbar. Die Verkehrssicherheit ist für alle Verkehrsteilnehmenden vorhanden. Die Unfallstatistik liefert kein Indiz für eine Temporeduktion. Im untersuchten Perimeter besteht kein Lärmproblem, das mit einer tieferen Geschwindigkeit behoben werden könnte. Die Beurteilung des Kantons muss die Gemeinde zur Kenntnis nehmen.

**Gemeinderätin Eva Zanetti Ogniewicz:** Das Departement Liegenschaften hat letzten Sommer im Schulhaus Wohlen Raum geschaffen für eine Basisstufenklasse und das Projekt Ausbau Kulturstrich zu einem Regelklassen-Schulzimmer und Bibliotheksraum erfolgreich und zur grossen Zufriedenheit der Nutzer im Schulbetrieb realisiert. Dank dem Umbau des Kulturstrichs und dem Kombinieren von zwei Unterrichtsräumen im Hauptgebäude ist jetzt der dringend nötige Raum entstanden für eine zusätzliche Basisstufenklasse.

Seit dem Gemeindeversammlungs-Entscheid vor genau einem Jahr hat sich die Gemeinde auch intensiv der Planung vom Tagesschul-Neubau bei der Schulanlage Wohlen gewidmet. In Zusammenarbeit mit dem Architekten, dem Departement Bildung, der Schulleitung und der Tagesschulleitung ist bis im letzten Frühling das Baugesuchs-Projekt entwickelt worden. Nachdem zur gleichen Zeit erneut markant zunehmende Schülerzahlen bekannt gegeben wurden, hat das Departement LLF anfang Juli 2019 den Gemeinderat mit der Frage konfrontiert, ob mit dem vorliegenden Projekt gesamtstrategisch wirklich richtig gebaut wird. Der Gemeinderat hat sich damit eingehend befasst und entschieden, dass nur mit einer räumlich erweiterten Projektvariante und angepassten Bedingungen sinnvoll strategisch und für die Zukunft richtig gebaut wird. Grösstmögliche Flexibilität, entsprechend den steigenden Schülerzahlen, das Gebäude auch aus energetischer Sicht optimal abgeklärt: So präsentiert sich das erweiterte Projekt, welches im März der Gemeindeversammlung unterbreitet wird.

Weiter beschäftigt sich ihr Departement mit der Planung der Gesamtanierung mit Neubauten bei der Schulanlage Hinterkappelen Dorf. Das ist ein Gross-Projekt mit sehr grossem Koordinations- und Mitwirkungsbedarf. Die Kostenschätzungen bei den Investitionen schwanken im Moment noch zwischen 17 bis 35 Millionen Franken. Für die Erarbeitung definitiver Planungsgrundlagen ist kürzlich im Gemeinderat der Entscheid gefallen mit der Vergabe eines Auftrags an ein Planungs-Experten-Team. Die Architekten Lanfranconi/Reflecta sind spezialisiert für Architektur und Projekt-Management und unterstützen als Bauherrenberater die Interessen von Bauherrschaften bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. Diese beiden Firmen werden ab jetzt im Zeitraum eines Jahres bis im Dezember 2020 gestützt auf ihr detailliertes Dienstleistungsangebot eine breit mitgewirkte Planungsrichtschnur erarbeiten. Während der Erarbeitung dieser konzeptuellen Grundlagen wird die Bevölkerung regelmässig informiert und die Anspruchs-Gruppen sollen in verschiedene Workshops eingebunden werden. Das erarbeitete Planungs-Konzept bildet dann nach der Auswertung der Schlüsselerkenntnisse ab Dezember 2020 die Grundlage für den Architekturwettbewerb.

**Peter Fluri, Säriswil:** Bis vor acht Jahren wurde von vier Quellen in der Gemeinde und der Stadt Bern Wasser bezogen. Die vier Quellen haben über 50 % des Wassers geliefert und weniger als 50 % wurden von der Stadt Bern bezogen. Nun ist die Gemeinde Mitglied und Aktionär der Wasserverbund Region Bern AG. Vertreterin der Gemeinde Wohlen ist Anita Herrmann. Heute wird nur noch von der Quelle Lochmatt in Säriswil Wasser bezogen. Drei Quellen, als letzte diejenige aus dem Mettlenwald, wurden aufgrund mangelhafter Qualität und aus wirtschaftlichen Gründen abgestellt. Dieses Wasser läuft nun bergab ohne verwendet zu werden. Er hat sich mit der Wasserverbund Region Bern AG und den Gemeindebetrieben in Verbindung gesetzt. Dabei hat er gesehen, welche Strategie diese verfolgt. Die Wasserverbund Region Bern AG bezieht Wasser von grossen Wasserwerken, welche neben Autobahnen und Eisenbahnen liegen. Ein Chemieunfall wäre verheerend, obwohl Ersatzfassungen geschaffen wurden. Ihn stört diese Strategie. Ohne grosse Aufwände könnte die Qualität des Wassers verbessert werden. Er findet es nicht gut, dass Wasser aus hiesigen Quellen, welches getrunken werden könnte, nicht mehr verwendet wird. Er bittet Anita Herrmann und den Gemeinderat, die Strategie der Wasserverbund Region Bern AG zu hinterfragen und mit der Bevölkerung zu diskutieren, ob diese es in Ordnung findet, lokale Quellen verschwinden zu lassen.

**Gemeinderätin Anita Herrmann:** Der Kanton Bern hat eine Wasserstrategie, wonach sich die Gemeinden und die Wasserverbund Region Bern AG richten müssen. Diese hält sich mit ihren Fachleuten daran. Es gab grossen Aufruf wegen Pestiziden im Wasser. Die Wasserverbund Region Bern AG verfügt überall über gutes Wasser. Der wirtschaftliche Aspekt spielt eine Rolle und funktioniert mit grösseren Fassungen gut. Die Wasserverbund Region Bern AG leistet ihrer Ansicht nach gute Arbeit. Es werden auch immer weitere Gemeinden aufgenommen, welche gut betreut werden. Die Kosten können reduziert werden und aus ihrer Sicht läuft es gut mit der Wasserverbund Region Bern AG.

### **Verleihung europäisches Energiestadtlabel Gold**

**Walter Kubik, Botschaft des Trägervereins Energiestadt:** Als Botschafter des Trägervereins von Energiestadt und ehemaliger langjähriger Vorsitzender der Labelkommission ist es ihm eine Ehre und ein grosses Vergnügen, bei der Verleihung der Urkunde zum European Energy Award in Gold dabei zu sein und dankt für die Einladung. Er spricht zur Energiesituation der Erde und zur Rolle der Energiestädte, insbesondere der Energiestadt Wohlen. Unter Applaus übergibt er Anita Herrmann die entsprechende Urkunde. Anmerkung der Protokollführerin: Die Rede von Walter Kubik wird im nächsten Gemeindeinfo abgedruckt.

**Gemeinderätin Anita Herrmann:** Sie dankt für die Urkunde und allen für die Mitarbeit. Seit zehn Jahren wird nun daran gearbeitet. Die Auszeichnung gehört der ganzen Gemeinde.

### **Verleihung Wohleiner Hecht**

**Gemeinderätin Susanne Schori:** Die Kulturkommission hat die diesjährige Preisträgerin aus acht von der Bevölkerung Nominierten aus den verschiedensten Bereichen bestimmt. Der Hecht wird nächstes Jahr 30 Jahre alt – ein Grund zum Feiern, was er vom 6. bis 8. August 2020 auch machen wird. Es können alle daran teilnehmen. Hinter dem Hecht verbirgt sich viel Kultur. Der diesjährige Hecht ist für Erwachsene und Kinder, für solche die nebst Kultur auch kulinarisch verwöhnt werden wollen oder auch nur gemütlich eine laue Sommernacht verbringen wollen. Ab September gibt es auch ein Winterprogramm. Eine ganze Piazza wird im Sommer zum Eventplatz, Hollywoodgrößen geben sich die Hand, es werden Leckereien serviert etc. Der diesjährige Hecht geht an den Verein Ciné Aumatt. Fast seit dreissig Jahren zeigt er mit grossem Engagement herausragende Spielfilme. Der Verein setzt sich aus vielen interessanten Menschen zusammen, die sich engagiert für das kulturelle Leben in der Aumatt und somit auch in der Gemeinde Wohlen einsetzen. Die Filmveranstaltungen sind öffentlich und für alle aus der Gemeinde und für alle Filminteressierte offen. Dem Verein gehören folgende Personen an: Die Bistro-Crew mit Daniela Rossini, Ueli Reber, Jeannette Stoller und Lisa Jenni; die Technikgruppe mit Adrian Stähli, Andreas Rieder, Daniel Egli und Hugo Riesen; die Finanz-Marketing- und Film- auslese-Crew mit Karin Messerli, Ugo de Bernadin, Heidi Schumacher, Kathrin Schelker, Lisa Rösli und Susanne Sturm.

Unter grossem Applaus erhalten die Vertreterinnen und Vertreter des Vereins Ciné Aumatt Rosen, die Hecht-Urkunde und das Preisgeld von Fr. 800.-.

**Susanne Sturm, Hinterkappelen:** Im Namen des Vereins dankt sie für den erhaltenen Preis, welcher grosse Freude bereitet. Es sind alle herzlich eingeladen, im Winter und Sommer an den Filmabenden teilzunehmen.

**Gemeindepräsident Bänz Müller:** Ein Abschied ist selten leicht – so ist es auch mit dem Abschied von Gemeinderat Stefan Muri. Auf seinen expliziten Wunsch verzichtet er schweren Herzens auf eine Laudatio. Seinem Wunsch, servir et disparaitre, entspricht er selbstverständlich mit der entsprechenden Hochachtung. Die Nachfolge übernimmt Claude Vuffray. Er begrüsst ihn im Kreis des Gemeinderates.

Unter grossem Applaus wird Stefan Muri verabschiedet.

Er nutzt die Gelegenheit und dankt an dieser Stelle Thomas Peter und seinem Team für die jeweils perfekte Organisation der Gemeindeversammlungen. Weiter dankt er allen 98 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde, welche sich für die Bevölkerung einsetzen. Ein besonderer Dank geht an das Team von Monika Hutmacher, welches heute Abend für das leibliche Wohl besorgt ist. Ebenfalls dankt er dem Leitungsteam der Verwaltung und besonders seinen Gemeinderatskolleginnen und -kollegen. Sie haben ein spannendes, intensives und positives 2019 erlebt. Er freut sich auf die Herausforderungen 2020. Er dankt dem Souverän für die Unterstützung und das Vertrauen. Es macht Spass, Gemeindepräsident von Wohlen zu sein. Er wünscht allen eine besinnliche Adventszeit.

**Gemeindeversammlungsleiter Heinrich Summermatter:** Er verabschiedet den abwesenden Markus Hess, welcher bis vor kurzem Präsident der GEPK war. Er dankt ihm und den anderen GEPK-Mitgliedern für die Arbeit. Weiter dankt er dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeinderat für die geleistete Arbeit, den Anwesenden fürs Mitmachen und Ausharren, Monika Hutmacher

und ihrem Team für die Organisation der anschliessenden Festwirtschaft. Er weist auf die kommende Gemeindeversammlung vom 24. März 2020 hin. Er wünscht allen einen schönen Abend und schliesst die Versammlung um 22.40 Uhr.

**NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG**

Gemeindeversammlungsleiter      Gemeindeschreiber-Stv.

Heinrich Summermatter              Anita Remund Wyss