



**Gemeinde Wohlten bei Bern**

## **Überbauungsordnung (UeO) «Hausmatte West»**

im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG sowie Art. 4 und 5 Abs. 3 lit. B) KoG  
mit Änderung Zonenplan (ZPP Nr. 4) und UeO Nr. 8 «Hausmatte»

---

## **Mitwirkungsbericht**

Öffentliche Mitwirkung vom 2. bis 31. März 2023

Bern, 25. Februar 2025

## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wohlen b. Bern  
Gemeindeverwaltung  
Hauptstrasse 26  
3033 Wohlen bei Bern

### **Auftragnehmer**

BHP Raumplan AG  
Güterstrasse 22a  
3008 Bern

### **Bearbeitung**

Kaspar Reinhard  
Ladina Schaller  
Bernhard Leder

## 1. Ausgangslage

Im Ortsteil Hinterkappelen befindet sich rund 150 Meter nordwestlich des Bernstrassenkreisels die Parzelle GB Nr. 5939. Die Parzelle liegt direkt an der Bernstrasse und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Automobile Németh AG. Sie ist aktuell ungenutzt und brachliegend. Der Grundeigentümer beabsichtigt die Überbauung dieser zentral gelegenen Bauzonenreserve. Die Einwohnergemeinde Wohlen unterstützt dieses Vorhaben. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens unter Beizug der externen kommunalen Fachberatung wurde ein Richtprojekt mit kombinierter Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die nun vorliegende Überbauungsordnung «Hausmatte West». Da sich die Parzelle GB Nr. 5939 innerhalb der Zone mit Planungspflicht Nr. 4 befindet, erfolgt gleichzeitig mit dem Erlass der neuen UeO eine Änderung des Zonenplans sowie der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte».

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnte die Allgemeinheit ihre Anliegen, Bedenken oder Wünsche zur Planung äussern. Der vorliegende Mitwirkungsbericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen. In Kapitel 2 sind alle Mitwirkenden erfasst und nummeriert. In Kapitel 3 werden die Eingaben geordnet nach thematischen Schwerpunkten zusammengefasst sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats als zuständige Planungsbehörde dokumentiert.

### 1.1 Öffentliche Information

Die öffentliche Mitwirkung fand ab dem 2. März 2023 während 30 Tagen statt. Am 15. März 2023 organisierte die Gemeinde Wohlen b. Bern in der Aula des Schulhauses Kappelenring in Hinterkappelen eine Informationsveranstaltung. An dieser wurden die planerischen Rahmenbedingungen und Unterlagen der Überbauungsordnung «Hausmatte West» vorgestellt.

Die nachfolgenden Unterlagen lagen während der Mitwirkungsfrist auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten zu den Öffnungszeiten oder auf der Website der Gemeinde ([www.wohlen-be.ch](http://www.wohlen-be.ch)) eingesehen werden.

#### Erlass Überbauungsordnung «Hausmatte West»

- Überbauungsplan UeP
- Überbauungsvorschriften UeV inkl. Richtprojekt in Anhang 1
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) sowie Beilage 1 (Schlussbericht)
- Verkehrsgutachten
- Strassenbauprojekt Situation

#### Änderung Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte»

- Änderung Überbauungsplan UeP
- Änderung Überbauungsvorschriften UeV

### 1.2 Wesentliche Mitwirkungsthemen

Wie nachfolgend in Kapitel 3 im Detail ersichtlich, betraf die Mehrzahl der Eingaben die Verkehrs- und Erschliessungsthematik sowie das Richtprojekt:

- Anordnung und Anzahl der Parkplätze, Erschliessung und Anlieferung
- Fuss- und Veloverbindungen, Verkehrssicherheit
- Dichte und Volumen des Richtprojekts
- Strassenbäume und Aussenraumgestaltung

## 2. Mitwirkende

Während der Mitwirkungsfrist gingen bei der Gemeindeverwaltung insgesamt neun schriftliche Eingaben ein. Die meisten der Mitwirkungseingaben stammen von Privatpersonen. Zwei Eingaben erfolgten durch Ortsparteien und zwei weitere durch Vereinen / Verbände.

Eine weitere Eingabe erfolgte nachträglich durch die Bernische Pensionskasse (BPK) mit E-Mail vom 13. April 2023. Die Bernische Pensionskasse ist Eigentümerin der Liegenschaften Hausmatte 2 – 5.

Nr.	Eingangsdatum	Mitwirkende	Ansprechpersonen	Adresse	Bemerkungen
I	24.03.23	Heinz Rubin		Kappelenring 58A 3032 Hinterkappelen	Private (vis-à-vis)
II	18.03.23	Markus Kocher		Hausmatte 6 3032 Hinterkappelen	Private (Miteigentümer Parz. GB Nr. 5680 – Strasse Hausmatte)
III	22.03.23	Isenegger Immobilien (Verwaltung Siedlung und Einstellhalle)	Gaby Isenegger	Chasseralstrasse 34 3212 Kleingurmels	Miteigentümersammlung Hausmatte
IV	27.03.23	Natur- und Vogelschutz Wohlen BE (NVW)	Samuel Hinden	Hangstrasse 18b 3044 Innerberg	Umweltverein
V	20.03.23	Seniorenverein Wohlen b. Bern	Franz Huber	franzarnold.huber@bluewin.ch	Seniorenverein
VI	07.03.23	BKW Enerige AG Netzplanung und Projekte	Lisa Geiser Sachbearbeiterin Trassensicherung	Gebiet Bern Nord Galgenfeldweg 18 3006 Bern	Rechtsverwahrung
VII	31.03.23	Grüne Wohlen	Thomas Gerber	Grüne Wohlen Postfach 351 3032 Hinterkappelen	Partei
VIII	31.03.23	Grünliberale	Ursina Heierli Silvio Dini	wohlenbeibern@gruenliberale.ch	Partei
IX	26.03.23	Michael Haldemann		Dorfstrasse 20 3032 Hinterkappelen	Private
0	13.04.23	Bernische Pensionskasse (BPK)	Rico Pajarola Abteilungsleiter Immobilien	Schläflistrasse 17 3000 Bern 22	Eigentümerschaft Liegenschaften Hausmatte 2 – 5

### 3. Eingaben und Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Bemerkungen und Anregungen der Mitwirkenden zusammengefasst, thematisch gegliedert und kommentiert.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in folgende Kapitel gegliedert:

- 3.1 Thema Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- 3.2 Bauprojekt Bernstrasse
- 3.3 Thema Fuss- und Veloverkehr / Verkehrssicherheit
- 3.4 Thema Temporeduktion T30
- 3.5 Thema Richtprojekt und Gestaltung
- 3.6 Weitere Umweltthemen
- 3.7 Weiteres

Der Kommentar wird in Form eines Symbols (Buchstabe) gegeben und mit einer Bemerkung ergänzt. Die Symbole werden wie folgt umschrieben:

<b>A</b>	Kenntnisnahme	Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen; eine allfällige Ergänzung steht im Feld «Bemerkungen».
<b>B</b>	Berücksichtigt	Das Anliegen wurde berücksichtigt. Im Feld «Bemerkungen» wird dargestellt, wo dies geschehen ist.
<b>C</b>	Nicht berücksichtigt	Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden; eine Kurzbegründung steht im Feld «Bemerkungen».
<b>D</b>	Nicht Gegenstand	Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Planung.
<b>E</b>	Hinweis für die Umsetzung	Das Anliegen muss gegebenenfalls bei der Umsetzung berücksichtigt werden.

### 3.1 Thema Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

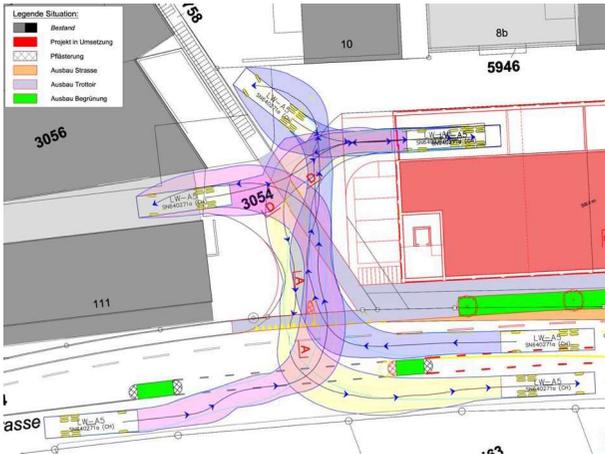
Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
1.	VIII	<b>Erschliessung allgemein</b>	Es wird angemerkt, dass ein Bauvorhaben mit 600 m <sup>2</sup> Retailfläche und 20 - 25 Wohnungen die Verkehrsflüsse im Zentrum von Hinterkappelen wesentlich beeinflussen wird. Die getrennten Zufahrten für Besucher/innen des Grossverteilers und für Bewohner/innen der Hausmatte erscheinen richtig, obschon dadurch zwei Einmündungen auf die Bernstrasse entstehen.	<b>A</b>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
2.	0	<b>Zufahrtsbereich Ost</b>	Die Mitwirkende als Eigentümerin der benachbarten Baufelder B3, B4, C4 und C5 stellt sich Fragen zur Notwendigkeit des neuen Zufahrtsbereichs Ost, welcher insbesondere das Baufeld B3 der UeO «Hausmatte» beeinträchtigt.	<b>A, B</b>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Mitwirkende ersuchte die Gemeinde um eine bilaterale Besprechung. Die Gemeinde ist diesem Begehren am 7.9.2023 nachgekommen. Die Anliegen der Mitwirkenden wurden der Projektträgerschaft zur Kenntnis gebracht. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die neu vorgesehene Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle vollumfänglich auf der Parzelle GB Nr. 5939 zu liegen kommt und damit kein fremdes Eigentum beansprucht wird. Zudem sind bereits gemäss rechtskräftiger UeO Nr. 8 im direkten Umfeld zum erwähnten Baufeld B3 zusätzliche Bauten zulässig (B1 und B2) und es musste somit mit einer Bebauung der Fläche gerechnet werden. Jedoch verändert sich die Situation diesbezüglich, dass neu eine Zufahrt - mit den damit einhergehenden Emissionen - erstellt werden soll.
3.	III, V VII VIII	<b>Oberirdische Parkplätze</b>	Gemäss den Mitwirkenden soll auf die geplanten oberirdischen Parkplätze verzichtet werden. Jene in Richtung Treppe zum Breitenrain werden im Zusammenhang mit der Fussgänger-, diejenigen entlang der Bernstrasse aufgrund der Fahrsicherheit als kritisch und/oder unnötig erachtet. Anstelle der oberirdischen Parkplätze entlang der Bernstrasse sei z. B. ein Grünstreifen mit Bäumen und ein sicherer Geh-	<b>C</b>	Besucher- und Kundenparkplätze müssen möglichst gut auffindbar und zweckmässig angeordnet sein. Deshalb sind sie an zentraler Lage und oberirdisch angeordnet. <u>Oberirdische Parkplätze längs der Bernstrasse (Kunden)</u> Die Anordnung der oberirdischen Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse wurde im Gesamtkontext der neuen Erschliessung (Anlieferung, Einstellhalle etc.) im Rahmen des qualitätssichernden

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<p>sowie Veloweg zu planen. Sollte an den Parkplätzen entlang der Bernstrasse festgehalten werden, so wird die Markierung eines Abstandes des Velostreifens zu den Parkplätzen von mind. 50 cm gefordert.</p> <p>Die Nutzung der Besucherparkplätze für die Siedlung Hausmatte im Westen des Gebäudes sei im Grundbruch einzutragen und stehe nicht für die Kundschaft des Detailhändlers zur Verfügung.</p>		<p>Verfahrens mit dem kantonalen Tiefbauamt OIK II koordiniert und abgestimmt. Gleichzeitig mit dem Bau des neuen Gebäudes können die Fuss- und Veloverkehrsachsen entlang der Bernstrasse in Richtung Dorfkern gestalterisch aufgewertet werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Mittelstreifens in Richtung Dorfplatz als Ein- und Abbiegehilfe kann auch die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. Die geforderten 50 cm Abstand zwischen Velostreifen und Parkplätzen sind zudem eingehalten. Im Weiteren ist seitliches Parkieren entgegen der Fahrtrichtung in der Regel verboten.</p> <p><u>Oberirdische Parkplätze westlich (Besucher/innen)</u></p> <p>Bei den vier geplanten Parkplätzen westlich der neuen Überbauung handelt es sich um einen Ersatz für die bestehende Besucherparkierung der rückwärtigen Wohnüberbauung Hausmatte. Besucherparkplätze für Wohnüberbauungen werden häufig abends und am Wochenende belegt. Sie dienen auch zukünftig als Besucherparkplätze der Anwohnenden. Sie sind entsprechend mit einer Beschilderung zu markieren und reservieren, sowie ihre Nutzung im Grundbuch einzutragen.</p>
4.	V VII VIII	<b>Anzahl Parkplätze</b>	<p>Die Anzahl Parkplätze wird von den Mitwirkenden u.a. aufgrund der guten öV-Erschliessung und zentralen Lage des Planungsgebietes als hoch erachtet. Daher sei die Anzahl zu reduzieren und/oder in der UeO zu beschränken (z. B. auf 0.5 oder 0.7 PP/Whg.). Zudem wird die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes nach Art. 54 BauV gefordert.</p>	<b>B</b>	<p>Vgl. Art. 16-18 BauG und Art. 49-54c BauV.</p> <p>Gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV gilt für Wohnnutzungen, dass ab 4 Wohnungen die Anzahl Abstellplätze in einer Bandbreite von 0.5-2 Abstellplätze pro Wohnung festgelegt werden kann. Eine Festlegung innerhalb dieser Bandbreite für die Abstellplätze für Wohnnutzungen kann in den Überbauungsvorschriften erfolgen, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>Die Abstellplätze für die übrigen Nutzungen wie Detailhandel berechnen sich nach Art. 52 BauV und werden nach Raumtypen unterschieden. Eine abschliessende Festlegung kann erst bei Bekanntwerden der definitiven Nutzung (zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens) erfolgen.</p>

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					<p>Gestützt auf den Mitwirkungsbeitrag wurde eine Berechnung der Anzahl Parkplätze vorgenommen. Sh. Stellungnahme von Emch + Berger vom 05.04.2024 im Anhang.</p>
5.	VIII	<b>Lademöglichkeiten</b>	<p>Die Mitwirkenden fordern, dass Lademöglichkeiten für e-Bikes und Elektroautos vorgesehen werden.</p>	<b>E</b>	<p>Es gilt Art. 56a BauV, wonach sich die Anforderungen bei Neubauten nach dem SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden», Ausgabe 2020.2, richten. Diese sind (spätestens) im Rahmen des Bauprojektes resp. im Baubewilligungsverfahren sowieso zu berücksichtigen.</p>
6.	III, IX	<b>Anlieferung Garage Németh und Anlieferung Retail neu</b>	<p>Laut EB (S. 17) muss die Gemeinde Wohlen mit der Garage Németh einen «Infrastrukturvertrag» abschliessen, wonach die Anlieferung von Autos mit LKWs (Autotransporter) im Bereich der alten Einstellhallenzufahrt parallel zur Bernstrasse erfolgen soll.</p> <p>Gemäss Mitwirkenden ist diesbezüglich unklar, wo die Anlieferung zur Garage Németh tatsächlich stattfinden soll. Eine Einfahrt vor dem Werkstattgebäude (Bernstrasse 109) wird abgelehnt, da die LKWs bei der Wegfahrt rückwärts über das Trottoir und den Velostreifen fahren müssten. Der Warenumschlag sowie das Anhalten und Parkieren von LKWs auf der Bernstrasse sei zudem zu verbieten.</p> <p>Im Weiteren wird durch die Mitwirkenden angemerkt und befürchtet, dass die Warenanlieferungen für die neuen Retailflächen im Bereiche der Strassenzufahrt und Einstellhalle der Überbauung Hausmatte zu Verkehrsbehinderungen führen oder sogar den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen könnten.</p>	<b>A,</b> <b>(B),</b> <b>D</b>	<p><u>Autoanlieferung Garage Németh</u></p> <p>Tatsächlich ist für die Anlieferung der Autotransporter der Bereich der alten Einstellhallenzufahrt vor dem Gebäude 109 parallel zur Bernstrasse gemeint. Es ist jedoch vorgesehen, dass die Zufahrt sowie auch die Wegfahrt für die Anlieferung in Fahrtrichtung Wohlen erfolgen müssen, so dass keine Rückwärtsfahrmanöver notwendig sind. Der Abschluss eines «Infrastrukturvertrages» ist notwendig, da sich der Bereich nicht im UeO-Perimeter befindet aber geregelt werden muss. Die Lösung der Anlieferung Garage Németh ist eine Voraussetzung und Bedingung für das Strassenbauprojekt durch das kantonale Tiefbauamt. Der Vertrag muss bis zur öffentlichen Auflage der Planung aufgesetzt und abgeschlossen sein.</p>



Orthofoto mit Rampe vor dem Gebäude 109

Nr.	Eingaben Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<p><u>Warenanlieferungen Retail der neuen Überbauung</u></p> <p>Die Warenanlieferung für die neuen Retailflächen erfolgt gemäss nachfolgendem Schema resp. beanspruchen die nötigen Fahrmanöver die farbige dargestellten Flächen. Die Zufahrt zur Anlieferungsrampe erfolgt gemäss den rosa oder blau dargestellten Schleppkurven. Die LKWs müssen dabei rückwärts (im Fall rosa über die Fussverbindung hinweg) ans neue Gebäude andocken. Die Wegfahrt erfolgt gemäss der gelb dargestellten Schleppkurve.</p> <p>Die Anlieferungen für den Retail erfolgen gemäss mündlichen Aussagen im Regelfall zwei Mal am Tag, jeweils frühmorgens und am späteren Nachmittag.</p>  <p>Darstellung der Schleppkurven für die Anlieferung aus dem Verkehrsgutachten</p>
7. IX	<b>Parkierungsverhalten</b>	Beobachtungen der Mitwirkenden bei der Migros zeigen, dass die Kundschaft ihre Autos häufig auf benachbarten Besucherpark-plätzen abstellen, auch wenn in der Einstellhalle freie Plätze verfügbar sind. Mit einem ähnlichen Verhalten ist auch westlich des geplanten Neubaus zu rechnen.	<b>A</b> Die zur Wohnüberbauung Hausmatte gehörenden Besucherpark-plätze sind entsprechend zu markieren und zu reservieren.

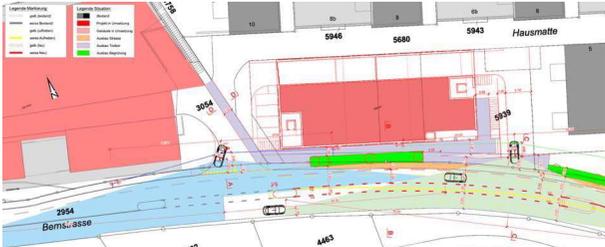
### 3.2 Bauprojekt Bernstrasse

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
8.	IV, VIII	<b>Strassenbau- projekt</b>	<p>Die Mitwirkenden haben folgende Anmerkungen zum Strassenbauprojekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Baumpflanzung auf den neuen Mittelinseln würde begrüsst.</li> <li>• Es wird beantragt, im Bereich der UeO Hausmatte West einen Fussgängerübergang über die Kantonsstrasse nach Süden zu prüfen.</li> <li>• Die bestehenden sowie die geplante Mittelinseln werden als Hindernis für die Verkehrsteilnehmenden angesehen. Überholmanöver vor den Inseln würden zu gefährlichen Situationen für alle Verkehrsteilnehmenden führen. Es wird dafür plädiert, stattdessen die bestehenden Inseln zurückzubauen und durch eine geeignete Markierung zu ersetzen.</li> </ul>	<b>A, E</b>	<p>Die Realisierung des Strassenbauprojektes und der Massnahmen auf der Kantonsstrasse liegen in der Kompetenz des Kantons, TBA OIK II. Die beiden bestehenden Mittelinseln sind begrünt und bepflanzt. Es wird dem ausführenden OIK II mitgegeben, dass auch die neue Mittelinseln begrünt und dies entsprechend im Strassenprojekt ergänzt werden soll.</p> <p>Es ist nicht klar, wozu ein Fussgängerübergang nach Süden dienen sollte. Welche Gebiete könnten damit zweckmässig neu erschlossen werden? Auf eine Prüfung eines entsprechenden Übergangs wird daher verzichtet.</p> <p>Die Fahrbahnbreite ist gemäss den entsprechenden Normen so dimensioniert, dass bei Einhaltung der erlaubten Höchstgeschwindigkeit ein Überholmanöver Auto/Velo möglich ist. Neben ihrer Wirkung als Verkehrsberuhigungselement kennzeichnen die bepflanzten Mittelinseln zudem den Ortseingang. Auf eine Entfernung bzw. einen Ersatz durch Markierung wird daher verzichtet.</p>

### 3.3 Thema Fuss- und Veloverkehr / Verkehrssicherheit

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
9.	VIII	<b>Veloabstell- plätze: Anzahl, Lage und Aus- stattung</b>	<p>Die Mitwirkenden fordern, dass für die künftigen Bewohnenden in der Einstellhalle mehr Veloparkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze westlich und östlich des Gebäudekomplexes werden begrüsst. Auf Seite des Haupteinganges sei jedoch ein gedeckter Veloabstellplatz mit Anschliessmöglichkeiten für Veloschlösser vorzusehen. Zudem sei den neuen</p>	<b>B</b>	<p>Vgl. Art. 16-18 BauG und Art. 54c BauV.</p> <p>Gemäss Art. 54c BauV gilt, dass je Wohnung mindestens 2 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen sind. Bei den weiteren Nutzungen wird die Anzahl je 100 m<sup>2</sup> GF festgelegt und beträgt zwischen 1-10 Abstellplätzen. Zudem sind die Abstellplätze so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können und wenigstens die Hälfte ist zu überdachen.</p>

Nr. Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
		Dimensionen von Lastenfahrrädern und Velos mit (Kinder)-Anhängern Rechnung zu tragen.	Ergänzend kann die gültige VSS-Norm beigezogen werden (derzeit SN 40 065), welche z.B. Anforderungen an die Zugänglichkeit oder für Spezialvelos beschreibt. Die Festlegung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Regelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.  Gestützt auf den Mitwirkungsbeitrag wurde eine Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze vorgenommen. Sh. Stellungnahme von Emch + Berger vom 05.04.2024 im Anhang.
10. V, VII, VIII, IX	<b>Verkehrssicherheit und Fusswegverbindung Breitenrain</b>	Die Mitwirkenden kritisieren, dass insgesamt die Bedürfnisse von Velofahrenden und Fussgänger:innen zu wenig berücksichtigt werden. Die Verkehrssicherheit wird mit dem geplanten Konzept als kritisch erachtet. Folgende Aspekte werden angeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Sichtverhältnisse müssen gewährleistet sein.</li> <li>• Auf Warenanlieferung ist zu Zeiten, in denen Schüler/innen unterwegs sind, zu verzichten.</li> <li>• Auf die oberirdischen Besucherparkplätze ist zu verzichten, da die Fussgängerverbindung zur Bernstrasse hinter den quer zu Strasse parkierten Autos durchführt.</li> <li>• Die Querung der Trottoirs und Velowege bei den beiden Zufahrten muss so gestaltet werden, dass die schwächeren Verkehrsteilnehmenden Vortritt geniessen. Es sind sog. Haifischzähne zu markieren.</li> <li>• Der Platz vor der Treppe am Anfang/Schluss des Fussweges vom/zum Breitenrain wird als Manövrierfläche für die LKWs zur Anlieferung des Detailhandels genutzt. Dies stellt eine Gefahrenquelle für die Fussgänger/innen dar.</li> <li>• Ein Fussgängerstrom aus dem Breitenrain durch die Hausmatte ist zu vermeiden (Zufahrt zu den Einstellhallen).</li> </ul>	<p><b>B</b> Zu den verschiedenen Aspekten der Verkehrssicherheit für Velofahrenden und Fussgänger:innen wird zusammenfassend wie folgt Stellung genommen:</p>  <p>Darstellung der geplanten Trottoirs gemäss Strassenbauprojekt <b>Trottoirüberfahrt</b></p> <p>Die bestehende Ein-/Ausfahrt in die Bernstrasse ist aktuell ebenerdig angelegt und mit «kein Vortritt» bzw. Haifischzähnen markiert. Mit dem Strassenbauprojekt soll in diesem Bereich neu eine Trottoirüberfahrt realisiert werden. Dies verbessert und stärkt die Fussgängerverbindung längs der Bernstrasse. Die neue Zufahrt Ost zur Einstellhalle wird über eine Trottoirüberfahrt und über den neuen «Vorplatz» des Gebäudes führen. Optisch und gestalterisch wird somit klar der Eindruck entstehen, dass Fussgänger und Velofahrer Vortritt</p>

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					<p>geniessen. Eine Markierung mit sog. Haifischzähnen ist rechtlich nicht mehr zulässig.</p> <p><u>Sichtverhältnisse in den Knotenbereichen</u></p> <p>Im Verkehrsgutachten (Emch+Berger Verkehrsplanung AG, August 2022) wurden die Sichtweiten gemäss der entsprechenden VSS-Norm, SN 40 273a, geprüft und für ausreichend befunden.</p>  <p>Sichtbermen (blau und grün) aus dem Verkehrsgutachten</p> <p>Einzig bei der neuen Zufahrt Ost wurden Einschränkungen in der Sichtbarkeit gegenüber des Fussverkehrs festgestellt. Nämlich schränken die bestehenden Pflanzentröge resp. die Lärmschutzwand auf der Parz. Nr. 5940 die Übersichtlichkeit ein. Dieser Punkt kann jedoch im Rahmen der Umsetzung verbessert resp. angepasst werden.</p> <p><u>Schulweg und Fussgängerverbindung Breitenrain</u></p> <p>Gestützt auf den Mitwirkungsbeitrag wurde eine Beurteilung der Verkehrssicherheit vorgenommen. Sh. Stellungnahme von Emch + Berger vom 05.04.2024 im Anhang.</p> <p><u>Radwege und -verbindungen</u></p> <p>Über die Bernstrasse (Kantonsstrasse) verläuft eine Hauptveloverbindung von und nach Bern resp. zwischen den beiden Ortsteilen Hinterkappelen und Wohlen b.B. Bergwärts ist ein Velostreifen in der Breite von 1.50 m markiert. Innerorts gegen das Dorfzentrum gibt es Velostreifen in beide Fahrtrichtungen. Mit dem Strassenbauprojekt wird an dieser Ausgangslage nichts verändert. Im</p>

Nr. Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<p>Sachplan Veloverkehr ist festgehalten, dass aber in diesem Korridor nach einer alternativen Strecke gesucht werden soll. Dies ist – als Strassenbesitzer - Aufgabe des Kantons (in Zusammenarbeit mit der Gemeinde).</p>  <p>Auszug aus dem Sachplan Veloverkehr, Geoportal BE,11.05.23</p>
11. V	<b>Verkehrszählung</b>	Die Mitwirkenden fordern, dass die Fahrtenzahl auf der Bernstrasse aktualisiert wird, um die Massnahmen für die Verkehrssicherheit richtig beurteilen zu können.	<p><b>A</b> Die Verkehrsbelastung (DTV) auf den Kantonsstrassen wird jährlich mittels Messungen über einen Zeitraum von zwei Wochen erhoben. Die Daten aus den Messstellen werden auf die Strassenabschnitte umgelegt. Pro Streckenabschnitt werden jeweils nur die jüngsten Messungen ausgewiesen. Verkehrszählstellen befinden sich auf der Kappelenbrücke sowie auf der Bernstrasse ausserorts zwischen Hinterkappelen und Wohlen. Für den entsprechenden Streckenabschnitt wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 9'000 – 10'000 Fahrten ausgewiesen. Eine neuerliche Zählung oder Aktualisierung ist nicht nötig.</p>
12. IX	<b>Sicherheit während Bauphase</b>	Die Mitwirkenden bringen vor, dass es äusserst anspruchsvoll sein wird, die Verkehrssicherheit auf einem Gelände ohne jeglichen Umschwung während der Bauphase zu gewährleisten. Dieser Aspekt sei daher bereits jetzt mit den Beteiligten zu diskutieren und notwendige Massnahmen zu planen (und durchzusetzen).	<p><b>E</b> Der Hinweis ist berechtigt und für die Bauphase sind entsprechende Massnahmen vorzusehen und umzusetzen.</p>

### 3.4 Thema Temporeduktion T30

Nr.	Eingaben	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
13.	V, VII, VIII	<b>T30</b>	Die Mitwirkenden wünschen die Prüfung resp. die Einführung von Tempo 30 im unteren Teil der Bernstrasse (vom Kreisel bis zur Abzweigung Bennenbodenrain).	<b>D</b>	Bei der Bernstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse der Kategorie B mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von beinahe 10'000 Fahrten (DTV). Für die Einführung einer Tempo 30-Strecke auf einer Hauptstrasse ist das kantonale Tiefbauamt OIK II zuständig. Die Gemeinde kann sich bei der zuständigen kantonalen Fachstellen für die Einführung einsetzen, aber keine solche bewirken.

### 3.5 Thema Richtprojekt und Gestaltung

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
14.	I, III, VII, VIII, IX	<b>Volumen und Nutzung, Aussenraum (Begrünung und Entsiegelung)</b>	Die Mitwirkenden bemängeln folgende Punkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die neue Überbauung wird die Sicht eingeschränkt. Die Kuben sollen so angeordnet werden, dass eine möglichst gute Durchsicht entsteht.</li> <li>• Die bestehenden Überbauungen, Hausmatte und Kappelenring, werden durch den Schattenwurf des Projekts beeinträchtigt. Es ist ein Schattenwurfdiagramm vorzulegen.</li> <li>• Entlang der Bernstrasse entsteht eine ortsuntypische Strassenschlucht.</li> <li>• Städtebaulich passt der Gebäudekomplex nicht ins Gesamtkonzept bzw. nicht zur ursprünglichen UeO. Eine Korrektur resp. Optimierung der Höhen ist zu prüfen bzw. vorzuschlagen.</li> <li>• Die Notwendigkeit zur Ansiedlung des Detailhandels wird in Frage gestellt.</li> <li>• Im Bereich zur Strasse seien Bäume zu pflanzen.</li> </ul>	<b>A, B</b>	Das Richtprojekt für die Überbauung wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens (mit Variantenstudium) unter Beizug von Fachberatung in Architektur, Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur entwickelt. Besondere Beachtung wurde der ortsbaulichen Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild geschenkt. Dazu gehörten insbesondere Volumetrie, städtebauliche Setzung, Geschossigkeit, Höhenabwicklung sowie die Aussenraumgestaltung. Zur Aufgabenstellung gehörte auch die Erarbeitung einer zweckmässigen Erschliessung inkl. der Anlieferung für den Detailhandel. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dichte und Nutzung:</b> Gemäss Richtprojekt soll das neue Gebäude als eigenständiger Baustein im Umfeld der Hausmatte und des Kappelenrings wahrgenommen werden und eine Scharnierfunktion zwischen den unterschiedlichen Bebauungsmustern einnehmen. Die unterschiedliche Setzung der drei Gebäudeteile, deren orthogonale Ausrichtung und die divergierende Geschossigkeit akzentuieren die repetitive</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine möglichst umfassende Begrünung und weniger versiegelte Flächen seien Gebot der Stunde. Eine Begrünung können auch dem Ersatz der bestehenden Werte und der Ruderalfläche dienen. Die Überbauungsvorschriften zu diesem Thema seien wage und verwiesen auf das Richtprojekt und die begrüneten Dachflächen. Eine Überprüfung der versiegelten Flächen wird beantragt.</li> </ul>		<p>Bebauungsstruktur der Hausmatte und setzen einen städtebaulichen Abschluss der Zentrumszone rund um den Dorfplatz. Durch die Ansiedlung einer Detailhandelsnutzung im Erd- resp. Sockelgeschoss erhält das Planungsgebiet einen stärkeren Öffentlichkeitsgrad, so dass der Strang «Dorfkern – Dorfplatz» in Richtung Nordwesten von Hinterkappelen weitergeführt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aussenraum:</b> Mit der Umgebungsgestaltung soll der Funktion der Überbauung entsprochen werden. Die Fussgängerverbindung vom Dorfplatz entlang der Bernstrasse wird im Bereich des Planungsgebiets weitergeführt und in die Umgebungsgestaltung integriert. Mit der Anordnung des Gebäudezugangs zum Detailhandel an der südöstlichen Ecke erhält diese Achse einen funktionalen Abschluss. Die Umgebungsflächen werden in einem einheitlichen Belag ausgeführt und die Baumbepflanzungen entlang der Bernstrasse weitergeführt. Durch das Absenken des Untergeschosses konnte eine für den Ort adäquate Lösung gefunden werden, die Niveaudifferenz des Terrains im Bereich des Zugangs zur Verkaufsnutzung zu lösen. Die zwei auslaufenden Treppenstufen ergeben eine grosszügige und elegante Lösung und binden das Projekt gestalterisch ins naheliegende Umfeld des Dorfplatzes ein.</li> <li>• <b>Flachdach:</b> Die Dachflächen des Sockelgeschosses zwischen den beiden aufgesetzten Baukörpern können als privater und gemeinschaftlicher Aussenraum der daran angrenzenden Wohnnutzungen ausgestaltet werden. Das Dach des Sockelgeschosses wird mit einer intensiven Dachvegetation begrünt und mithilfe von Stauden und Kleingehölzen einzelne Nischen ausgebildet. Die Dachflächen der obersten Geschosse der beiden Baukörper werden extensiv begrünt und sind nicht zugänglich.</li> </ul>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					<p>Projekträgerschaft und Gemeinde anerkennen das Anliegen zur Entsiegelung. Die Prüfung von Aspekten der Entsiegelung und Begrünung wird in der Phase des Bauprojekts aufgenommen und vertieft.</p> <p>Gestützt auf den Mitwirkungsbeitrag wurde ein Schattenwurfdiagramm erstellt mit folgender Erkenntnis: Innerhalb der bestehenden Überbauung, Hausmatte und Kappellenring, sind die beiden Gebäude Hausmatte 8 und 10 von Schatten durch die Neubebauung betroffen. Diese Gebäude sind sowohl vom 2-Stunden-Schatten bei Tag- und Nachtgleiche sowie vom 2,5-Stunden-Schatten an einem mittleren Wintertag betroffen.</p> <p>Jedoch ist gestützt auf die kantonale Gesetzgebung Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäss Art. 22 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> <li><sup>3</sup> Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Als zulässige Beschattungsdauer gelten * <ul style="list-style-type: none"> <li>a * bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 07.30 Uhr und 17.30 Uhr: zwei Stunden;</li> <li>b * bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 08.30 Uhr und 16.30 Uhr: zweieinhalb Stunden.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Gemäss Art. 20 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes gelten als Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Gemäss Art. 10 der Überbauungsvorschriften ist beim höchsten Gebäudeteil maximal eine Gesamthöhe von 22 m zulässig.</li> <li>• Aus diesen Gründen müssen die Bedingungen für Hochhäuser in Bezug auf den Schattenwurf nicht eingehalten werden.</li> </ul>

### 3.6 Weitere Umweltthemen

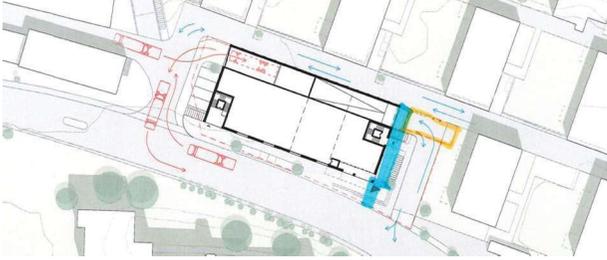
Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
15.	III, VII	Lärm	<p>Die Mitwirkenden bringen folgende Anliegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Lärmemissionen, welche durch die Warenanlieferungen per LKWs und bei den extern montierten Lüftungs- und Klimageräten (inkl. Schallschutz) entstehen werden, beunruhigen.</li> <li>• Es dürfen keine Nacht-Anlieferungen stattfinden.</li> <li>• Für den Lärmschutz soll als Massnahme der Flüsterbelag bis zum Kreisel weitergezogen werden.</li> <li>• Die Fassade im unteren Bereich muss den Schall aufnehmen und darf ihn nicht zurückwerfen. Auf harte oder glatte Fassadenoberflächen ist zu verzichten.</li> </ul>	<p><b>A,</b> <b>B</b></p>	<p>In den angrenzenden Wohngebieten der Hausmatte gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss Art. 27 Abs. 2 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Gebäude und Anlagen nachzuweisen. Bezüglich Betriebslärm ist der Planungswert gemäss Art. 7 LSV (Lärmschutzverordnung: Emmissionsbegrenzung bei neuen ortsfesten Anlagen) einzuhalten und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>EB, S. 21, Zitat: <i>Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Hausmatte West» ist mit keiner spürbaren Mehrbelastung bezüglich Verkehrsentwicklung und Lärmimmissionen zu rechnen. Detailliertere Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und Lärmimmissionen sind im technischen Bericht zum Strassenprojekt zu erbringen.</i></p> <p>Dem technischen Bericht kann dazu Folgendes entnommen werden: <i>«Das Richtprojekt auf der Parzelle 5939 geht zurzeit von 2/3 Wohnnutzung und 1/3 Einkaufsnutzung aus. Es bestehen aktuell Vorverträge mit einem Einzelhändler für Waren des täglichen Bedarfs. Als Annahme werden daher folgende Parkplatzzahlen angewendet: Wohnen: 26 Parkplätze, Einkauf: 13 Parkplätze. Diese Anzahl an Parkplätzen generiert rund 180 Fahrten pro Tag (werktags) und entspricht somit knapp 2% des durchschnittlichen, täglichen Verkehrs (DTV) auf der Bernstrasse. Eine solche geringe Zunahme wird betreffend Lärm nicht wahrgenommen und hat kaum einen Einfluss auf die bestehenden Verkehrsabläufe.»</i></p>
16.	IV	Hecke	<p>Die Mitwirkenden bringen ein, dass die Hecke entlang der östlichen Parzellengrenze geschützt und an geeigneter Stelle zu ersetzen sei.</p>	<p><b>B</b></p>	<p>Hecken sind linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern und idealerweise einem beidseitigen Krautsaum (Art. 28 NSchG, Art. 18 NHG). Hecken dürfen nicht einfach so entfernt werden, auch wenn sie in keinem Inventar erfasst und auf keinem Plan eingezeichnet sind. Ihr gesetzlicher Schutz gilt generell.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
					Gemäss den beigezogenen Landschaftsarchitekten sei offensichtlich, dass diese Hecke jüngeren Datums sei, d.h. im Zuge der ersten Etappe der Überbauung angelegt wurde und demnach nicht unter Schutz stehen könne.
17.	IV	Bäume	Es wird bemängelt, dass die strassenbegleitenden Bäume in der Planung zu wenig berücksichtigt seien. Das Projekt sehe vor, die bestehenden Bäume zu verpflanzen und lediglich drei neue zu setzen. Es soll daher auf die zwei Parkplätze an der Bernstrasse verzichtet und die Fläche als natürliche Grünfläche mit Bäumen genutzt werden.	C	Das Anliegen bzgl. Bäumen und Grünfläche wird zur Kenntnis genommen. Eine Vertiefung des Anliegens erfolgt in der Phase des Bauprojekts. Das Richtprojekt wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens und unter Einbezug eines Landschaftsarchitekten entwickelt, wobei der Aussen- und Grünraumqualität entsprechend Gewicht beigemessen wurde.
18.	VII, VIII	Energie	Die Mitwirkenden bringen ein, dass die Nutzung passiver Wärme in der heutigen Zeit ein Muss ist. Es sollen verbindliche Aussagen zum Baustandard, zur Wärmeversorgung und -verteilung in den Überbauungsvorschriften ergänzt werden. Solarenergie bzw. PV-Anlagen sind zu erstellen. Eine Prüfung des Anschlusses an das Fernwärmenetz soll erfolgen.	B	Gemäss Art. 17 UeV ist der grösste Teil der Dachflächen zu begrünen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind kombiniert mit einer Begrünung auszugestalten. Im Weiteren gilt Art. 21 Energie des kommunalen Baureglements: <b>Art. 21 Energie</b> <sup>1</sup> Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten. <sup>2</sup> Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnützungsziffer überschritten wird. <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheizkraftwerk (BHKW) betrieben wird, sinnvoll ist.  Auszug aus dem kommunalen Baureglement Für Zonen mit Planungspflicht gilt zudem gemäss BR der Grundsatz, dass eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungseinrichtung und -verteilung zu prüfen sei sowie dass die Gestaltung der Gebäude der passiven Energienutzung durch

Nr. Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
			<p>Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zu aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen habe.</p> <p><b>Art. 10 Energie in Zonen mit Planungspflicht</b></p> <p><sup>1</sup> Die Siedlung hat nebst Art. 21 zusätzlich nachfolgende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungseinrichtung und -verteilung zu prüfen.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.</p> <p><sup>3</sup> Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden, wenn höchstens 25% des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KENV,) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.</p> <p>Auszug aus dem kommunalen Baureglement</p> <p>Die Gemeinde Wohlen verfügt über einen Richtplan Energie (genehmigt am 24.08.2023). Im Richtplan Energie ist das Gebiet nördlich der Bernstrasse dem Energieträger Geothermie und der Massnahme M9 (FS) zugewiesen. Auf Nachfrage bei den Richtplanverfassenden wurde bestätigt, dass das Areal Hausmatte West nicht an den Wärmeverbund Kappelenring bzw. dessen Ost-Erweiterung (auf Wasserbasis) angeschlossen werden kann, wegen der dazu erforderlichen Querung der Bernstrasse.</p>  <p>Auszug aus der Richtplankarte Energie</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
				<p><b>M9 Nutzung Erdwärme</b></p> <hr/> <p>Ausgangslage / Gegenstand In Wohlen besteht ein erhebliches Potenzial zur Nutzung von Erdwärme. Dies ist sowohl in Kleinverbänden wie auch in Einzelanlagen möglich. In energetisch dichten Gebieten (ab 150 MWh/a Wärme pro ha) empfiehlt sich eine Regeneration der Sonden im Sommer über Abwärme oder Sonnenkollektoren. Grundeigentümern steht es aber frei, im Sinne des Gemeindebaureglements ohne weitere Einschränkungen einen anderen erneuerbaren Energieträger für die Erzeugung von Raumwärme und Brauchwarmwasser einzusetzen. Der Wärmeentzug mittels Erdwärmesonden bedarf einer Gewässerschutzbewilligung des AWA.</p> <hr/> <p>Zielsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energien</li> <li>• Lokale, erneuerbare Wärmeproduktion</li> </ul> <p>Auszug aus der Massnahme M9 des kommunalen Richtplans Energie  Gemäss Art. 65 BauV gelten bei Wohn- und Arbeitsräumen für Heizung und Isolation die Vorschriften der Energiegesetzgebung, für die Heizung ausserdem jene der Umweltschutzgesetzgebung. Im Weiteren gelten das kantonale Energiegesetz und die dazugehörige Verordnung mit Minimalanforderungen an Neubauten. Dazu gehört auch, dass bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> die Pflicht besteht, Sonnenenergie zu nutzen und dabei mind. 10 % der anrechenbare Gebäudefläche mit photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszurüsten (Art. 31a KEnV). Die übergeordnete Gesetzgebung regelt bereits vieles abschliessend. Trotzdem ist es möglich auf kommunaler Stufe resp. Stufe UeO weitere Bestimmungen vorzusehen.</p> <p>Gestützt auf den Mitwirkungsbeitrag wird in den Überbauungsvorschriften eine Bestimmung zur Energie ergänzt, sowie im Erläuterungsbericht auf die kantonalen Vorschriften hingewiesen. Im Erläuterungsbericht wird zudem erwähnt, dass auf dem Gebäude von Automobile Németh (ausserhalb des UeO-Perimeters, aber direkt an die Überbauung angrenzend) kürzlich eine PV-Anlage errichtet wurde, welche zweckmässig Strom für die Überbauung zur Verfügung stellen kann.</p>

### 3.7 Weiteres

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
19.	II	<b>Grundbuchamtliche Rechte</b>	<p>Der Mitwirkende bringt zur Kenntnis, dass er auf seine grundbuchamtlichen Rechte nicht verzichten und einer Umgestaltung der Parzelle nicht zustimmen werde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiebung/Auflösung des Besucherparkplatzes (gelb markiert)</li> <li>• Änderung des Wegrechtes (blau markiert)</li> </ul> 	<p><b>A,</b> <b>B</b></p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Projektträgerschaft nimmt Kontakt mit den Mitwirkenden auf. Spätestens bis zur öffentlichen Auflage muss eine Lösung vorliegen.</p>
20.	III	<b>Kostenfolgen</b>	<p>Die Mitwirkenden bringen folgende Anliegen ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allfällige Anpassungen und Kosten, z. B. für Rissprotokolle, Anpassungen an Werkleitungen, Strassen oder Zufahrten, Provisorien etc., gehen vollumfänglich zu Lasten der Bauherrschaft.</li> <li>• Es muss definiert und im Grundbuch eingetragen werden, wer die Kosten für mögliche, wiederkehrende Strassenbelagsschäden im Bereich der Siedlung Hausmatte übernimmt.</li> </ul>	<p><b>A</b></p>	<p>Mit Verweis auf Art. 28 UeV wird darauf hingewiesen, dass die Kostenfolgen und eine Übernahme in einer privatrechtlichen Vereinbarung zu regeln ist.</p>
21.	V	<b>Alterswohnungen</b>	<p>Es wird eingebracht, dass aufgrund der Nähe zum Alterszentrum bei der Realisierung des Projektes altersgerechte, barrierefreie Wohneinheiten entstehen sollen. Zudem sei ein Augenmerk auf eine geeignete Bepflanzung der Aussenräume zu richten, damit sich auch ältere Bewohner/innen überall barrierefrei bewegen können.</p>	<p><b>A</b></p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Der Wohnungsmix und die Ausgestaltung (sofern nicht auf übergeordneter Ebene rechtlich festgelegt) sind Sache des Eigentümers.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen / Eingabe	Beurteilung	Stellungnahme Gemeinde Bemerkungen / Hinweise etc.
22.	V	<b>Kommunikation</b>	Während der ganzen Projektdauer sind Kontakte zu den relevanten Stakeholdern, u.a. dem Seniorenverein Wohlen, einzurichten und zu pflegen.	<b>A</b>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird jeweils zu gegebener Zeit entsprechend über den Projektfortschritt informieren.
23.	VI	<b>Rechtsverwahrung</b>	In der Bernstrasse (Parz. GB Nr. 2954) führt die BKW eine 16kV-Verbindungsleitung und eine Verteilnetzkabelleitung. Im Sinne einer Rechtsverwahrung wird geltend gemacht, dass sowohl der Bestand und störungsfreie Betrieb als auch die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit gewährleistet sein muss. Bei Wiederhandlungen wird eine Geltendmachung von Schadenersatz vorbehalten.	<b>E</b>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Grundeigentümer und den Strasseneigentümer weitergeleitet.
24.	VII	<b>Reklame</b>	Der Kreisel mit dem angrenzenden Platz wird als Zentrum und Dorfplatz angesehen. Das neue Gebäude rundet das Zentrum von Hinterkappelen ab. Auf eine Beflaggung und Beleuchtung ist zu verzichten. Art. 18 Abs. 2 UeV soll entsprechend abgeändert werden, so dass eine Beflaggung nicht möglich ist.	<b>C</b>	Art. 18 Abs. 2 UeV lautet wie folgt: <i>«Beflaggungen und Fassadenbeleuchtungen sind zurückhaltend einzusetzen und müssen das Erscheinungsbild des naheliegenden Umfeldes berücksichtigen.»</i> Zudem wird in Art. 18 Abs. 1 festgelegt, dass die Reklame im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen ist. Diese Bestimmungen werden als ausreichend erachtet, um eine gute Gesamtwirkung im Planungsgebiet zu erreichen.
25.	IX	<b>Überbauung Brache</b>	Es wird erfreut zur Kenntnis genommen, dass das letzte noch brachliegende Baufeld im Dorfzentrum als Teil der UeO Hausmatte, endlich überbaut werden kann.	<b>A</b>	Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

## Anhang

**Anhang 1      Stellungnahme zu den Mitwirkungsbeiträgen betreffend Verkehr**

## Hausmatte West – Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben betreffend Verkehr

---

<b>Betreff:</b>	Richtprojekt Hausmatte West, Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben betreffend Verkehr
<b>Projekt-Nr.:</b>	190.1.22016
<b>Datum:</b>	05.04.2024
<b>Autor:</b>	Jukka Etter
<b>Empfänger:</b>	Irene Weismann, Gemeinde Wohlen Guy Lanfranconi Josef Nemeth
<b>Kopie:</b>	-

---

### 1 Ausgangslage

Gemäss Mitwirkungsbericht Überbauungsordnung Hausmatte, Wohlen, wurden unter anderem auch Eingaben zum Verkehr gemacht. Diese betreffen folgende Punkte:

- Nr. 9: Berechnung der notwendigen Veloabstellplätze sowie Flächennachweis
- Nr. 10: Schriftliche Argumentation zum Thema Verkehrssicherheit, z.B. wegen Rückwärtsfahrten
- Nr. 15 Aussagen zu Verkehrszunahmen und damit verbundenem Lärm

Die Emch+Berger Verkehrsplanung AG wurde um eine Beurteilung dieser drei Punkte angefragt, damit dieses abschliessend behandelt werden können.

### 2 Berechnung der Anzahl Velo Parkplätze:

Im Rahmen der Richtprojektes sind zurzeit folgende Flächen und Nutzungen vorgesehen:

FLÄCHENANGEBOT RICHTPROJEKT				
	GF, m2	GFo, m2	HNF/GF	HNF, m2
1. UG	1'300	-	0%	-
EG unproduktiv	270	270	0%	-
EG produktiv	600	600	90%	540
Baubereich A, 1. - 5. OG (5x 280)	1'400	1'400	75%	1'050
Baubereich B, 1. - 3. OG (3x 220)	660	660	75%	495
<b>Total</b>	<b>4'230</b>	<b>2'930</b>	<b>49%</b>	<b>2'085</b>

Abbildung 1: Flächenangebot Richtprojekt

Gemäss Richtprojekt entstehen 21 bis 26 Wohnungen.

Gemäss Art 54c, BauV, sind je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen.

Für die übrigen Nutzungen sind je 100m<sup>2</sup> GF eine gewisse Anzahl Parkplätze zu erstellen.

Im EG ist voraussichtlich Einkaufen vorgesehen. Daher sind für die 600m<sup>2</sup> pro 100m<sup>2</sup> GF jeweils 3 Veloabstellplätze vorzusehen. Im 1. UG befindet sich die Einstellhalle und im EG sind unproduktiv Lagerflächen vorgesehen.

Somit müssen die folgende Anzahl Veloabstellplätze erstellt werden:

Wohnen: 26x2= 52 VeloPP  
Verkaufsfläche: 6x3= 18 VeloPP

**Total: 70 VeloPP**

Für die 70 Velo PP ist eine Fläche von 70m<sup>2</sup> notwendig. Mindestens die 18 Abstellplätze für den Verkauf sollten nahe beim Eingang platziert werden. Für die Wohnnutzung kann ein Teil der Abstellplätze auch in der Einstellhalle oder im Keller angeordnet werden.

Mindestens die Hälfte der Abstellplätze ist zu überdachen.

### 3 Verkehrssicherheit bei Anlieferungen

Für die Verkaufsfläche sind regelmässige Anlieferungen vorgesehen. Aktuell werden maximal 2 bis 3 Lastwagen pro Tag erwartet. Die Anlieferung erfolgen gemäss den Schleppkurven in Abbildung 2:

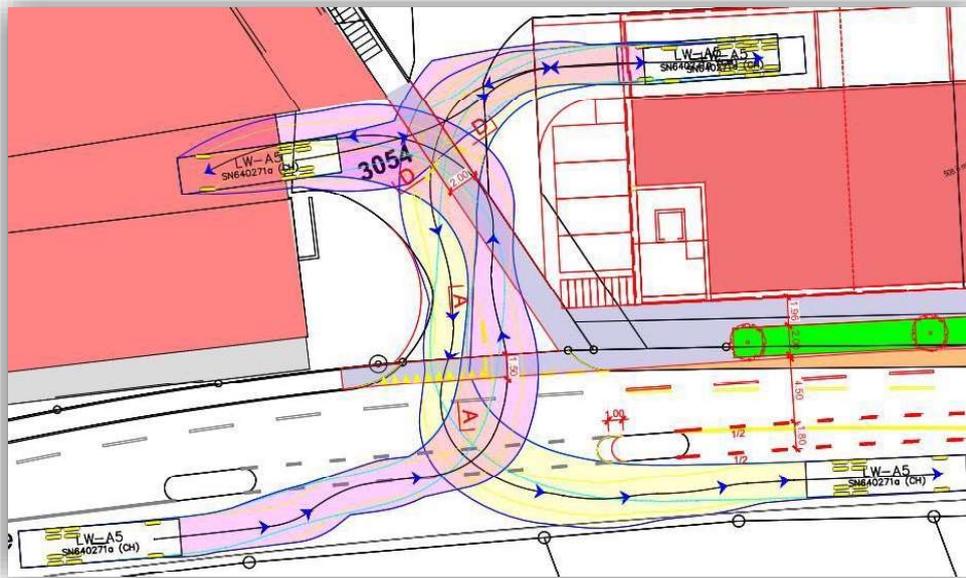


Abbildung 2: Schleppkurven Anlieferung

Bei diesem Manöver wird auch Teil rückwärtsgefahren. Diese in der Regel über den Fusswegbereich, um an die Rampe im Gebäude zu gelangen. Dieses Manöver wurde bei der Mitwirkung als kritische betreffend Verkehrssicherheit betrachtet.

Dieser Umstand kann hier relativiert werden:

Einerseits werden die Anlieferungen maximal 3-mal täglich vorkommen, tendenziell 1- bis 2-mal pro Tag. Daher ist die Konflikthäufigkeit sehr gering. Bei einem Einkaufsgeschäft mit Frischwaren erfolgt die Anlieferung eher zu den frühen Morgenstunden, wenn meist noch keine Kinder unterwegs sind.

Andererseits haben modernen Lastwagen heute Kameras und Sensoren, damit auch der Raum hinter dem Fahrzeug überwacht wird. Dies insbesondere auch, um genau an die Ladekanten und Rampen fahren zu können. Somit kann eine allfällige Gefährdung durch Rückwärtsfahrten relativiert werden.

## 4 Verkehrszunahme und Lärm

Die Bandbreite der Parkplätze beträgt gemäss Richtprojekt 22 bis 75 Abstellplätze für Personenwagen. Davon entfallen rund 2/3 auf die vorgesehenen Wohnungen und 1/3 auf die Nutzung durch Einkauf. Als Annäherung für die zu realisierende Parkplätze wird der Mittelwert der Parkplätze angenommen, daher ca. 39 Parkplätze.

Davon 2/3 Wohnen = 26 Parkplätze und 1/3 Einkauf = 13 Parkplätze

Für die Wohnnutzung werden 2.5 Fahrten pro Parkplatz an Tag angenommen, daher  $26 \times 2.5 = 65$  Fahrten

Für den Einkauf werden 9 Fahrten pro Parkplatz angenommen, daher  $13 \times 9 = 117$  Fahrten

Ergibt ein Total von gerundet **180 Fahrten pro Tag** bei den Personenwagen sowie maximal 6 Fahrten pro Tag bei den LKW für die Anlieferung.

Gemäss Geoportal des Kantons Bern liegt der DTV der Bernstrasse im Bereich der Hausmatte West bei 9'000 bis 10'000 Fahrzeugen. Die rund 186 Fahrten machen davon also knapp 2 % vom durchschnittlichen, täglichen Verkehr aus. Ein solche geringe Zunahme wird auch betreffend Lärm nicht wahrgenommen und kann daher vernachlässigt werden.

Durch das Gebäude können die dahinterliegenden Liegenschaften profitieren, da der Lärm von der Kantonsstrasse durch das neue Gebäude teilweise absorbiert wird.

## 5 Empfehlung

Die oben festgehaltenen Ausführungen können bei den entsprechenden Punkten der Mitwirkung als Antworten benutzt werden.

## Anhang 2 Schattenwurfdiagramm



**HAUSMATTE WOHLLEN**

Schattendiagramm (Art. 22 BauV)  
*Wintertag (8. Februar) zwischen 08:30 Uhr und 16:30 Uhr*



**HAUSMATTE WOHLLEN**

Schattendiagramm (Art. 22 BauV)  
*Nachtgleiche (21.März) zwischen 07:30 Uhr und 17:30 Uhr*