

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Wohlen

Überbauungsordnung «Gemeindeparzelle»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Wohlen, Hauptstrasse 26,
3033 Wohlen

Auftraggeberin

Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV),
Eigerplatz 2, Postfach 1023, 3000 Bern

Verfahrensbegleitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Orthofoto des Areals
(Quelle: geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
1.4 Vorgehen und Qualitätssicherung	8
2. Richtprojekt	9
2.1 Städtebau, Volumetrie	9
2.2 Frei- und Aussenraum	10
2.3 Erschliessung und Parkierung	11
2.4 Nutzungskonzept	12
3. Überbauungsordnung	14
3.1 Zielsetzungen	14
3.2 Überbauungsplan	14
3.3 Überbauungsvorschriften	15
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	18
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	18
4.2 Ortsbild und Landschaft	18
4.3 Verkehr	19
4.4 Energie	21
4.5 Lärm und Luft	22
4.6 Grundwasser, Altlasten, Gewässerschutz	22
4.7 Findling	22
4.8 Nicht betroffene Aspekte	22
5. Verfahren	23
5.1 Termine und Zuständigkeiten	23
5.2 Mitwirkung	23
5.3 Vorprüfung	23
5.4 Öffentliche Auflage	23
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	24
5.6 Mehrwertabgabe	24
Anhang	25
Anhang 1 Resultat SIA-Konformitätsprüfung	25

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Wohlen unmittelbar neben der Gemeindeverwaltung. Das Grundstück ist von Bauzonen (u.a. Zone für öffentliche Nutzungen mit Kirche und Friedhof) umgeben und grenzt im Norden an die Kantonsstrasse.

Das Grundstück im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen wird heute grösstenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt, zudem wird auf dem Areal eine kommunale Entsorgungsstelle betrieben. Beim östlichen Teil des Grundstücks handelt es sich um eine baumbestandene Wiese.



Abb. 1 Das Areal «Gemeindeparzelle» (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive: am linken Bildrand die Kirche mit der Friedhofanlage, westlich des heutigen Parkplatzes die Gemeindeverwaltung, am rechten Bildrand die mittlerweile fertiggestellte Wohnüberbauung am Riederhölzli (Quelle: geo.admin.ch)



Abb. 2 Das Umfeld des Areals mit dem Wohlensee und dem prägnanten Südhang; das Dorf Wohlen hat sich primär Richtung Norden entlang der Uettligenstrasse entwickelt (Quelle: geo.admin.ch)

Bedingt durch die ebene Fläche des Areals ergibt sich im Grenzbereich zur in östlicher Richtung abfallenden Strasse eine steile Böschung mit zunehmendem Höhenunterschied.



Abb. 3 Die Böschung entlang der Kantonsstrasse von Nordosten her gesehen; im Hintergrund rechts die Gemeindeverwaltung (Quelle: maps.google.ch)

Der Höhenunterschied und die Böschung sind beim Bau der Hauptstrasse zwischen 1880 und 1910 entstanden. Dies geht aus den historischen Karten von swisstopo hervor.

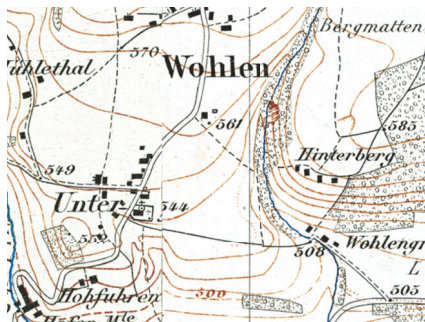


Abb. 4 Kartenausschnitt aus dem Jahr 1880
(Quelle: swisstopo Zeitreise)

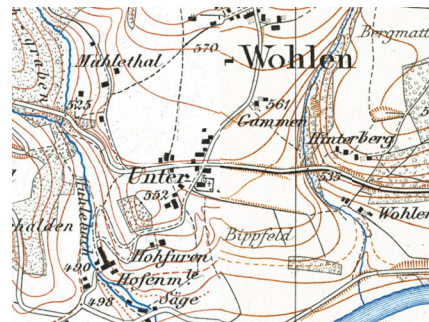


Abb. 5 Kartenausschnitt aus dem Jahr 1910
(Quelle: swisstopo Zeitreise)

1.2 Vorhaben

Absichten

Die Gemeinde Wohlen hat sich entschieden das Areal zusammen mit einem Partner zu überbauen. Die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) wird das Land im Baurecht übernehmen und zusammen mit der Implenia Schweiz AG, welche sich im Rahmen eines Bieterverfahrens beworben hatte, entwickeln.

Auf dem Areal ist eine Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität geplant. Die Überbauung soll aus Mietwohnungen bestehen und ein vielfältiges und flexibel nutzbares Angebot bieten. Es wird eine qualitativ hochwertige Bauweise angestrebt, welche eine lange Nutzungsdauer und einen geringen Unterhaltsbedarf gewährleistet.

Die Gemeinde und die beteiligten Partner haben vereinbart, dass im Hinblick auf die nötige Qualitätssicherung ein Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt wird. Das Resultat des Studienauftrags bzw. das weiterbearbeitete Richtprojekt dient als Vorstufe für das Bauprojekt resp. als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung (UeO).

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Bau- und Zonenordnung

Die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Wohlen in der Dorfzone DZ. Gemäss Art. 2 im Baureglement sind in dieser Zone maximal zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.5 m und einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zugelassen. Die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) liegt bei 0.7.



Richtplan Energie	Die Gemeinde Wohlen verfügt über das Energiestadtlabel. Im Richtplan Energie sind für das vorliegende Areal keine spezifischen Vorgaben enthalten. Im Plan eingetragen sind die Stromtankstelle auf dem heutigen Parkplatz sowie die bestehende Pelletheizung für die Gemeindeverwaltung, deren Kapazität jedoch ausgeschöpft ist.
Richtplan Verkehr	Als konkrete Massnahmen im Richtplan Verkehr werden die Koexistenzmassnahme Nr. 50 zur Aufwertung der Ortsdurchfahrt/Hauptstrasse (Teilplan 4) und die Massnahme Nr. 128 zu einer attraktiven und sicheren Veloverbindung auf der Hauptstrasse (Teilplan 2) festgehalten.

1.4 Vorgehen und Qualitätssicherung

Durchführung Studienauftrag nach SIA 143	Zur Ermittlung der Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung und als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG hat die Baurechtsnehmerin einen Studienauftrag mit sechs teilnehmenden Teams durchgeführt. Der Weg über ein qualitätssicherndes Verfahren wurde insbesondere gewählt, um der landschaftlichen Qualität des Standorts und der ortsbaulichen Einbettung der neuen Überbauung angemessen Rechnung zu tragen. Mit dem Verfahren wurde unter anderem die ortsbaulich verträgliche Dichte ausgelotet. Der Ablauf sowie das Resultat des Studienauftrags sind im Schlussbericht vom 15. April 2020 festgehalten (siehe separate Beilage).
SIA-Konformitätsprüfung	Das Programm zum Studienauftrag wurde beim Schweizerischen Architekten- und Ingenieurverein (SIA) zur Konformitätsprüfung eingereicht. Bis auf das Pauschalhonorar für die teilnehmenden Teams wurde das Programm als konform beurteilt (Anhang 1). Gemäss Praxis des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) ¹ ist bei entsprechendem Nachweis der Konformitätsprüfung durch den SIA im Planungsprozess zur UeO kein Beizug einer weiteren Ästhetikfachstelle (z.B. Kant. Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK) notwendig.
Weiterbearbeitung der Siegerstudie	Der aus sechs Studien ausgewählte und zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag des Teams Rolf Mühlethaler Architekt mit w+s Landschaftsarchitekten wurde nach Abschluss des Studienauftrags gemäss den im Schlussbericht formulierten Empfehlungen überarbeitet und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt.

¹ Vgl. Beschluss des Regierungsrats (RRB) Nr. 1011 vom 30. Juni 2010

2. Richtprojekt

Das aus der Weiterbearbeitung hervorgegangene Richtprojekt «Bärner Rose» bildet die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte des Richtprojekts beschrieben.

2.1 Städtebau, Volumetrie

Der neue Dorfbaustein «Bärner Rose» setzt sich aus drei mehrgeschossigen Langhäusern und den zwei eingeschossigen Schopfbauten zusammen. Diese orientieren sich senkrecht zur Hauptstrasse als gerichtete Zeilenbauten, welche für optimale Raum- und Lichtverhältnisse ost-west ausgerichtet sind. Die Differenzierung und Staffelung der Zeilen in Höhe und Tiefe lässt den Dorfbaustein massvoll und harmonisch wirken. Die drei Langhäuser mit Satteldach unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Gestalt, ihrer Erdgeschossnutzung und ihrer statischen Konstruktion voneinander, ohne das einheitliche Gestaltungsprinzip der Holzbauweise abzulegen. Mit der dennoch unterschiedlichen geplanten Materialisierung von Fichte, Lärche und Weisstanne weisen die drei Langhäuser ihren individuellen Charakter auf.



Abb. 7 Modellfoto Siegerstudie, Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten, März 2020

Die beiden äusseren Zeilenbauten erscheinen mit jeweils vier Geschossen, das mittlere Gebäude mit 5 Geschossen. Die Schopfbauten dazwischen sind eingeschossig.

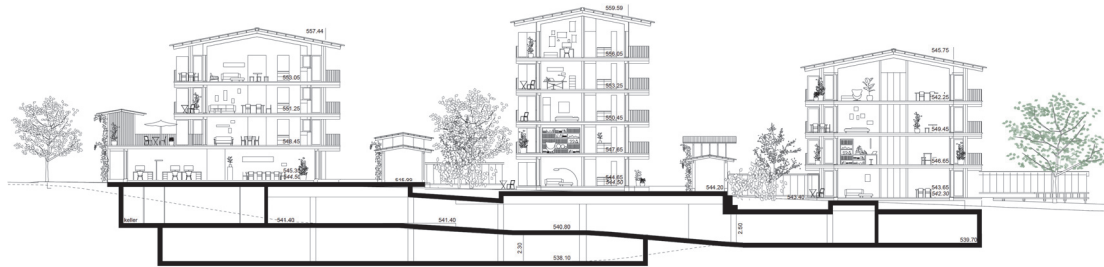


Abb. 8 Schnitt Richtprojekt, Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten, März 2021

Das Richtprojekt weist eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von total rund 4'800 m² auf, was einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.06 entspricht.

2.2 Frei- und Aussenraum

Im Projekt werden Raumstrukturen vorgeschlagen, welche sich stark an die Tradition der Bauernhäuser anlehnen. So finden die neuen Bewohner vielfältige Aussenräume und Raumnutzungsmöglichkeiten in Form von Hosteten, Schopfbauten, Lauben, Tenn-Spielhalle, Bauernküchen, Spielgasen etc. Im Osten des Areals ist zudem die grössere Spielfläche vorgesehen.

Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Nebenbauten werden wohlproportionierte Freiräume und Gärten geschaffen, die in verschiedene Zonen individuell bepflanzt und genutzt werden können. Die fussläufige Erschliessung wird jeweils stirnseitig von der Nord- und Südseite angeboten. Die Wohnungszugänge sind über Lauben erschlossen, die einen spannenden Dialog zwischen Innen- und Aussenraum herstellen und dazu beitragen eine eigene Identität der Wohnform an diesem Ort zu ermöglichen. Die Tenn-Spielhallen im Erdgeschoss schaffen direkte Durchblicke und schnelle Wegverbindungen. An die Vorzonen der Wohnungen schliessen die Nebenbauten an, die in die gemeinschaftlich nutzbaren und sehr stimmigen Gärten führen.

Auf eine Anbindung des Areals an den nordseitigen, tiefergelegten Strassenraum wurde bewusst verzichtet, da dies keine wesentlichen Vorteile für das Projekt bringt und eine unverhältnismässige Anpassung des gewachsenen Terrainverlaufs bedingen würde.

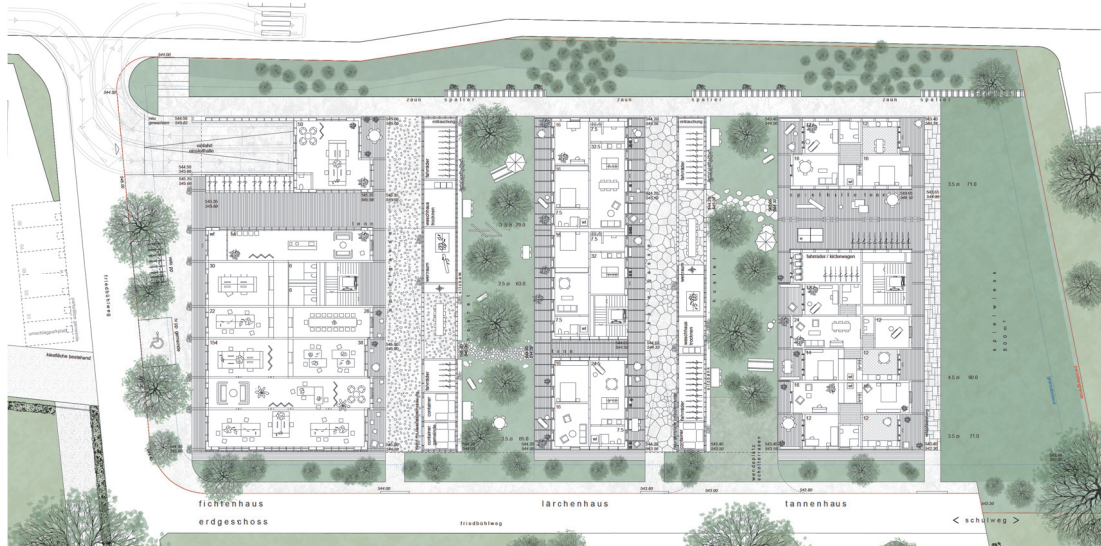


Abb. 9 Situation Richtprojekt, Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten, März 2021

2.3 Erschliessung und Parkierung

Motorisierter
Verkehr

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Friedbühlweg. Dadurch ist keine kostspielige Verbreiterung der Hauptstrasse notwendig, hingegen muss der bestehende Anschlussknoten leicht ausgebaut werden (vgl. Ziff 4.3).

Die Einstellhallenzufahrt befindet sich im Randbereich des Areals unmittelbar angrenzend an die Kantonsstrasse, wodurch das Areal weitgehend autofrei realisiert werden kann. Die Einstellhalle ist im Einbahnkonzept konzipiert, die geforderte Parkplatzzahl kann dank eines zweiten Untergeschosses sichergestellt werden. Das Richtprojekt sieht auf dem zweiten Untergeschoss rund 50 Abstellplätze und im ersten Untergeschosse rund 40 Abstellplätze vor. Mindestens 45 Abstellplätze dienen der Gemeinde und werden durch sie finanziert, die restlichen Abstellplätze dienen der Siedlung. Somit sind insgesamt rund 100 Abstellplätze vorgesehen. Davon sind vier Abstellplätze behindertengerecht ausgestaltet und zwei Abstellplätze für Mobility-Elektrofahrzeuge reserviert.

In der unterirdischen Einstellhalle sind fünf Abstellplätze für Motorräder vorgesehen. Zudem sollen mindestens 15 Abstellplätze mit Elektroladestationen angeboten werden.

Oberirdisch wird ein behindertengerechter Autoabstellplatz entlang des Friedbühlwegs angeboten. Zusätzliche Abstellplätze sind in diesem Bereich nicht möglich, da damit die Sichtweiten nicht mehr gewährleistet werden könnten.

Fuss- und Veloverkehr	Entlang der Hauptstrasse besteht ein durchgängiges Trottoir, womit die öffentliche Längsverbindung ausserhalb des Areals sichergestellt ist. Arealintern wird der Fuss- und Veloverkehr mittels eines einfachen und übersichtlichen Rasters ab Friedbühlweg (West/Süd) erschlossen. Oberirdische Veloabstellplätze sind in direkter Nähe zu den Eingängen und teilweise gedeckt in den Schopfbauten angeordnet.
Schulweg	Der Schulweg von den Kindern der angrenzenden Quartiere führt unter anderem über den Friedbühlweg südlich der Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172. Das Richtprojekt zeigt auf, dass der Schulweg auch in Zukunft gewährleistet wird. Der motorisierte Verkehr im Bezug der Überbauung wird hauptsächlich bei der Einstellhallen Ein- und Ausfahrt abgefangen, wodurch der Schulweg auch in Zukunft nicht eingeschränkt wird.
Öffentlicher Verkehr	Dank der Lage nahe an der Bushaltestelle «Gemeindeverwaltung, Wohlen» und den direkten Wegverbindungen ist eine optimale Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sichergestellt.
Notzufahrt	Die Notzufahrt der Feuerwehr wird über die Hauptstrasse und den Friedbühlweg sichergestellt.
Entsorgung	Im Richtprojekt wird die heute bestehende Wendemöglichkeit für das Kehrichtfahrzeug als sickerfähiger Schotterrasen zwischen dem mittleren und östlichen Hauptbau ab Friedbühlweg angelegt. Die Containerplätze befinden sich im Hauptgebäude A und in den Schopfbauten. Für die Leerung werden die Container am Friedbühlweg bereitgestellt. Die bestehende kommunale Entsorgungsstelle wird durch die Gemeinde an einen geeigneten Standort verschoben werden.

2.4 Nutzungskonzept

Wohnen	Als Hauptnutzung ist Wohnen geplant. Dabei sollen attraktive Mietwohnungen in einem adäquaten Standard für das mittlere Marktsegment und eine gemischte Zielgruppe entwickelt werden. Das Angebot soll 2.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen umfassen, das Projekt sieht insgesamt 42 Wohnungen vor. Die Wohnungsgrundrisse folgen dem Prinzip des «Durchwohnens» und sind gut besont sowie flexibel gestalt- und nutzbar. Herauszuheben sind die überhöhen Räume im Erdgeschoss und die ausgebauten obersten Vollgeschosse, dank denen ein äusserst grosszügiges Raumgefühl erreicht wird.
--------	--

Die eigenständigen Wohnungstypologien führen die Vision der Differenzierung fort:

- Das Fichtenhaus (Baubereich A1) beherbergt im Erdgeschoss entlang des Friedbühlwegs die Arbeitsplätze für die Gemeindeverwaltung. Die Wohnungstypologien ab dem Obergeschoss knüpfen an die Tradition der Bauernküche an. Die Vor- und Rücksprünge vermitteln zum gemeinschaftlichen Bereich und schaffen individuelle Adressen zu den Wohnungseingängen. Die tragenden Holzwände wirken in Querrichtung statisch als Schotten und lassen unterschiedliche Wohnungsgrößen und spätere Anpassungen zu.
- Das mittige Lärchenhaus (Baubereich B1) kommt im Innern der Wohnung ohne Verkehrsflächen aus. Die statisch aktive Mittelwand ist zugleich die Trennung zwischen Tag- und Nachtbereich. Diese Struktur ermöglicht eine weitere Unterteilung oder einen anderen Wohnungsmix. Ein Garderobenküchenmöbel in Holz steht im Eingangsbereich frei im Raum. Sitzbänke und Blumensimse auf der Laube ermöglichen Kräuter- und Blumengärten und sind Ausdruck der Individualität und verschiedenen Identitäten der Bewohner.
- Das Weisstannenhaus (Baubereich C1) westlich der Spielwiese ist in Querrichtung durch tragende Schotten gegliedert. Ein zentral angeordneter Schaltraum, ausgestattet mit einem Garderobenmöbel, ermöglicht innerhalb der Wohnungen Querbezüge über die Diagonale. Das für Familien besonders geeignete Gebäude profitiert vom direkten Zugang zur grösseren Spielfläche und der offenen Spielhalle (Tenn).

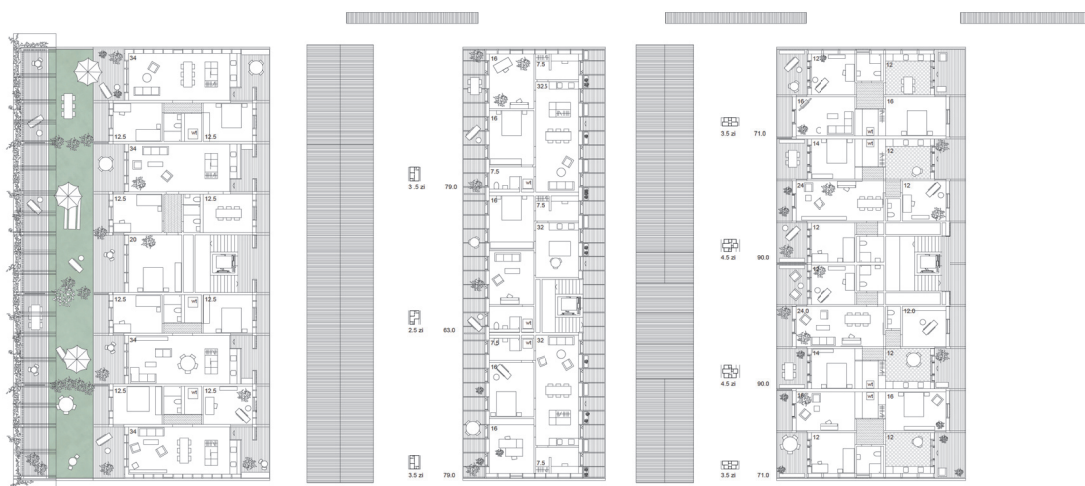


Abb. 10 Grundrisse Regelgeschoss, Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten, März 2021

Gewerbenutzung Das Richtprojekt sieht Büroräume für die Gemeindeverwaltung mit einer oberirdischen Geschossfläche von mindestens 300 m² vor. Diese sind im Erdgeschoss des westlichen Längsbaus (Baubereiche A1 bis A3) angeordnet.

Nebennutzungen	In den zwischen den Baubereichen für Hauptgebäude liegenden Schopfbauten (Baubereiche A4 und B2) findet sich beispielsweise Platz für Veloabstellplätze, Werk- und Atelierräume sowie Wasch- und Trocknungsräume. Die beiden zeilenartigen Gebäude sind eingeschossig mit Dachaufbauten ausgebildet. Eine überdeckte Pergola ist im Baubereich A2 oberhalb des Bürogeschosses vorgesehen. Sie dienen den Wohnungen im 2. Vollgeschoss des Baubereichs A1 als gedeckte Aufenthaltsflächen.
Schutzräume	Aktuell erfolgt die Schutzraumüberprüfung durch den Kanton. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich die definitive Anzahl notwendiger Schutzräume in der Überbauung zu definieren. Bei Bedarf können im Bereich der Keller der Wohnungen genügend Schutzräume sichergestellt werden.

3. Überbauungsordnung

3.1 Zielsetzungen

Das Richtprojekt wird im Hinblick auf die Qualitätssicherung verbindlich an die Überbauungsordnung gebunden. Als verbindliche Elemente des Richtprojekt gelten:

- die ortsbauliche Setzung, d.h. die Lage und Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem Areal;
- die Volumetrie, konkret die Anzahl Vollgeschosse und die Höhenstaffelung der Gebäude;
- die Grundzüge des Erscheinungsbilds der Fassade und der Dächer.

3.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt die verschiedenen Bereiche für Bauten und Aussenräume, für die Erschliessung und Parkierung. Er sichert den Bereich für die grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung und legt die zentralen Fuss- und Velowegverbindungen fest.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung. Die Lage der Veloabstellplätze innerhalb der Erschliessungsfläche und innerhalb der Baubereiche A4, B2 und C1 sowie die Lage der Container werden auf Stufe Bauprojekt definiert.

3.3 Überbauungsvorschriften

Allgemeines Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie zu den umweltrechtlichen Belangen.

Die Überbauungsvorschriften richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) des Kantons.

3.3.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung richtet sich die Nutzungsart nach den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung Das Mass der Nutzung wird mittels einer minimalen und maximalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) festgelegt, die Spanne reicht von 1.0 bis 1.1. Im Weiteren werden für die Baubereiche maximale Dachkoten und die Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Als unterer Referenzpunkt für die Dachkote gilt das massgebende Terrain.

Baubereiche Die UeO sieht in den Baubereichen A1, B1 und C1 je ein Hauptgebäude mit vier bzw. fünf Vollgeschossen vor. Die Hauptgebäude in den Baubereichen A1 und B1 werden jeweils mit einem weiteren Baubereich im Sinne von Schopfbauten ergänzt. Diese Baubereiche A4 und B2 weisen ein Vollgeschoss auf.



Abb. 11 Erdgeschoss mit Anordnung der Baubereiche

Ein Grossteil des 1. Vollgeschosses in den Baubereichen A1 bis A3 dient als zusätzlicher Büroraum für die Gemeindeverwaltung. In den Baubereichen A2 und A3 dient das Dach des 1. Vollgeschosses als Aussenterrasse zu den Wohnungen im 2. Vollgeschoss, wobei die Fläche im Baubereich A2 als überdeckte Pergola ausgebildet wird. Der Einfachheit halber wurde der gesamte Bereich in nach Anzahl Vollgeschossen differenzierte Baubereiche unterteilt.

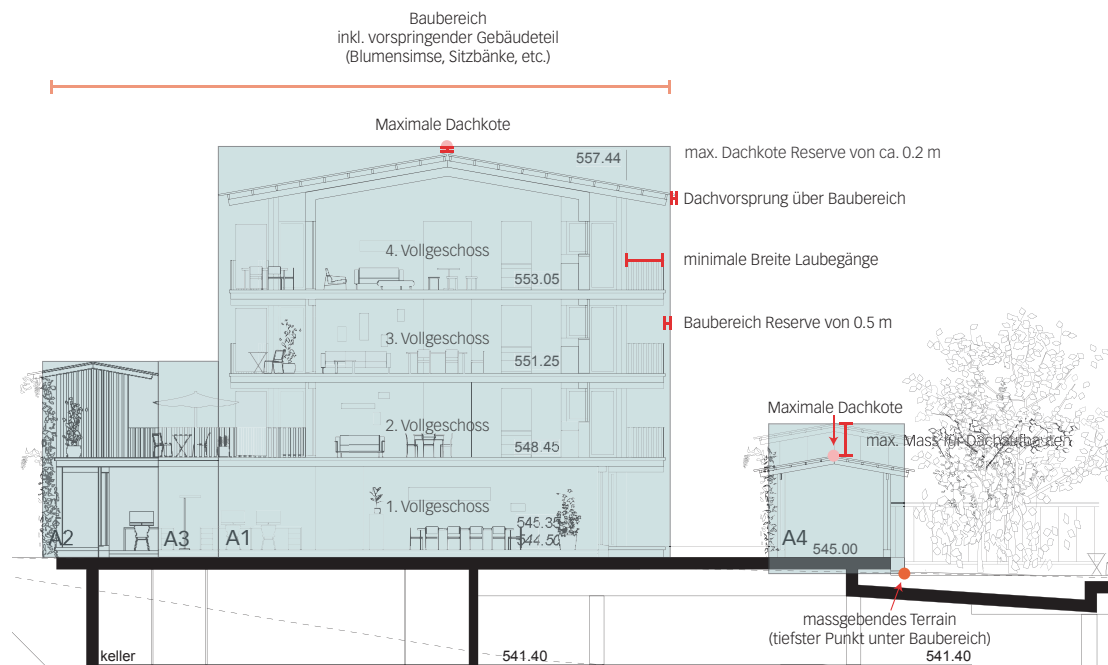


Abb. 12 Aufteilung der Baubereiche und Darstellung der Messweise

Untergeschosse,
unterirdische
Bauten

Die unterirdische Einstellhalle erstreckt sich über zwei Untergeschosse und über den gesamten bebaubaren Bereich (exkl. Spielfläche) innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung. Weitere unterirdische Bauten sind nicht vorgesehen. Auf eine Festlegung eines Bereichs für die unterirdische Einstellhalle wird verzichtet, so dass gegenüber öffentlichen Strassen die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone und gegenüber nachbarlichem Grund jene des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuchs (EG ZGB) gelten.

3.3.2 Baugestaltung

Fassaden-
gestaltung

Die vom Charakter her unterschiedlichen Grundrisstypologien gemäss Richtprojekt zeichnen sich auch in der Tektonik der Fassaden ab. Die Qualitäten sowie die typischen Laubengänge werden in Art. 10 UeV geregelt.

Dachgestaltung

Für sämtliche Gebäude sind im Sinne der dem Projekt zugrunde liegenden Bauernaustypologie ausschliesslich Satteldächer zulässig.

3.3.3 Aussenraumgestaltung

Allgemeines

Der Aussenraum wird in private und halböffentliche, d.h. für alle Bewohner nutzbare Aussenräume unterteilt. Bauten und Anlagen sind in diesen Bereichen grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Spielgeräte, Sitzgelegenheiten (u.a. Sitzbank aus Beton entlang der östlichen Fassaden in den Baubereiche A4 und B2), Anlagen zur Erschliessung der allenfalls notwendigen Schutzräume sowie Anlagen zur Entlüftung der Untergeschosse.

Bepflanzung Auf eine verbindliche und damit lagegenaue Festlegung der Bepflanzung wird bewusst verzichtet. Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte Bepflanzung ist jedoch durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligung zu berücksichtigen.

Grössere Spielfläche Neben den erforderlichen Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen wird in Art. 17 UeV die gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV erforderliche grössere Spielfläche festgelegt. Die Anzahl Familienwohnungen, definiert als Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV), wird auf maximal 39 begrenzt, so dass die Fläche der grösseren Spielfläche im Minimum 500 m² betragen muss. Im Sinne einer ergänzenden Möglichkeit für die etwas älteren Kinder liegt das Spielfeld des nahegelegenen Schulhauses in rund 370 m Gehdistanz und kann über die verkehrsbeschränkte Kirchgasse (Verbot für Motorwagen und Motorräder) gefahrlos erreicht werden.

3.3.4 Erschliessung und Parkierung

Allgemeines Zur Sicherstellung der Erschliessung werden in der UeO die Erschliessungsflächen und die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle festgelegt. Die Fusswegverbindung Ost-West führt mitten durch das Areal und dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als untergeordnete Erschliessungsachse.

Notzufahrt Die Notzufahrt kann gemäss Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr über die bestehenden Verkehrswege (Hauptstrasse und Friedbühlweg) sichergestellt werden.

Abstellplätze Die Parkierung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit Ausnahme von einem behindertengerechten Abstellplatz unterirdisch in einer vollständig unter Terrain liegenden Einstellhalle. Veloparkplätze sind im Baubereich C1, in den Schopfbauten (Baubereiche A4 und B2) und in der Einstellhalle vorzusehen.

Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss der kantonalen Baugesetzgebung auf Stufe Baugesuch.

3.3.5 Umwelt

Energie Auf die verbindliche Festlegung von Erdwärmenutzung wird bewusst verzichtet, da hierfür ein Konzessionsgesuch notwendig ist. In den Bestimmungen zur Energie wird daher allgemein festgehalten, dass Bauten und Anlagen möglichst energiesparend zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Kantonaler Richtplan	Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01 gilt bei Ein- und Umzonungen für die Gemeinde Wohlen (Raumtyp: Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen) eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.55. Das Richtprojekt gemäss Ziffer 2 weist eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von 1.06 auf und erfüllt damit die kantonalen Vorgaben.
RGSK	Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der 2. Generation enthält für das Dorf Wohlen resp. für das Areal «Gemeindeparzelle» keine spezifischen Inhalte oder Vorgaben.
Laufende Ortsplanungsrevision	In einem separat laufenden Verfahren revidiert die Gemeinde Wohlen ihre Ortsplanung. Die Gemeinde stellt sicher, dass Inhalte, die beide Planungen betreffen (insb. die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, BMBV) zeitlich koordiniert und aufeinander abgestimmt werden.

4.2 Ortsbild und Landschaft

ISOS	Das Dorf Wohlen ist nicht Bestandteil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Hingegen wurde im Inventar der schützenswerten Ortsbilder ein Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgenommen, welches jedoch keine Rechtskraft im Sinne der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung entfaltet.
Bauinventar	Gemäss dem Bauinventar der Gemeinde Wohlen vom 22. Februar 2002 ist das Areal keiner Baugruppe zugeordnet. Innerhalb sowie unmittelbar angrenzend an den Bearbeitungsperimeter befinden sich mit Ausnahme des Gebäudes auf Parz. Gbbl.-Nr. 3345 (Riederhölzli Nr. 2, erhaltenswert) keine schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler. In einem weiteren Umfeld sind die Kirche sowie das Gebäude an der Hauptstrasse 23 vis-à-vis der Gemeindeverwaltung als schützenswert eingestuft, während das Pfarrhaus auf Parz. Nr. 2230 als erhaltenswert gilt. Die genannten Baudenkmäler werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.
Qualitätssicherung	Im Hinblick auf die Bebauung des gemeindeeigenen Areals wurde in Zusammenarbeit mit der künftigen Baurechtsnehmerin ein Studienauftrag gemäss der SIA-Norm 143 durchgeführt (vgl. Ziff. 1.4). Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt «Bärner Rose» orientiert sich insbesondere hinsichtlich der Bau- und Umgebungsgestaltung an der traditionellen ländlichen Bauweise. Im Schlussbericht zum Studienauftrag lobt die Fachjury insbesondere die Differenzierung und Staffelung der Zeilen in Höhe und Tiefe, welche den neuen Dorfbaustein massvoll und harmonisch wirken

lässt. Das Projekt verbindet traditionelle Baugestaltung und zeitgemässes Wohnen und gewährleistet darüber hinaus eine den Anforderungen und dem Standort entsprechende bauliche Dichte.

4.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Arealzufahrt

Das Richtprojekt wurde hinsichtlich der Erschliessung durch das Büro Kontextplan AG überprüft. Unter anderem wurden die Sichtweiten und die Fahrgeometrien im Bereich der Zufahrt zur Einstellhalle und des Anschlusses an die Kantonsstrasse überprüft und die Ergebnisse im Bericht vom 28. Oktober 2020 festgehalten (vgl. Anhang 2).

Die Zufahrt in die Einstellhalle liegt 8.20 m vom Fahrbahnrand der Hauptstrasse entfernt. Das Ausfahren aus der Einstellhalle und das Rechtseinbiegen auf die Hauptstrasse erweist sich als fahrgeometrisch möglich. Jedoch ist der Anschluss Friedbühlstrasse mit 5.15 m Breite zu schmal um kreuzen zu können.

Um das Kreuzen zweier Fahrzeuge zu ermöglichen, ist eine Aufweitung des Friedbühlwegs im Anschlussbereich auf mindestens 6.25 m und ein Radius der Einstellhallenausfahrt von 4.0 m notwendig.

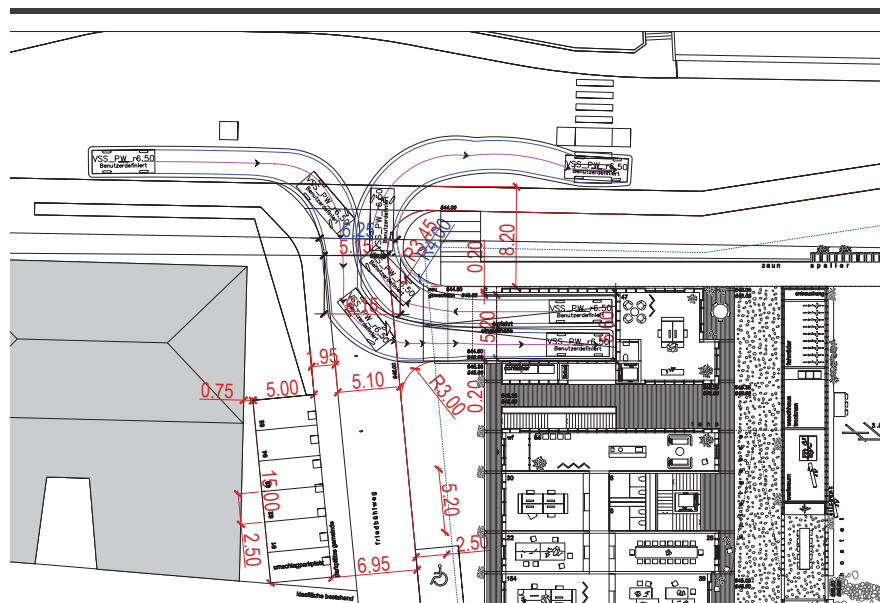


Abb. 13 Fahrgeometrie Anschlussknoten (Kontextplan AG, Februar 2021)

Die Sichtweiten beim Anschluss an die Kantonsstrasse wurden ebenfalls geprüft und können gemäss nachfolgender Abbildung sichergestellt werden.

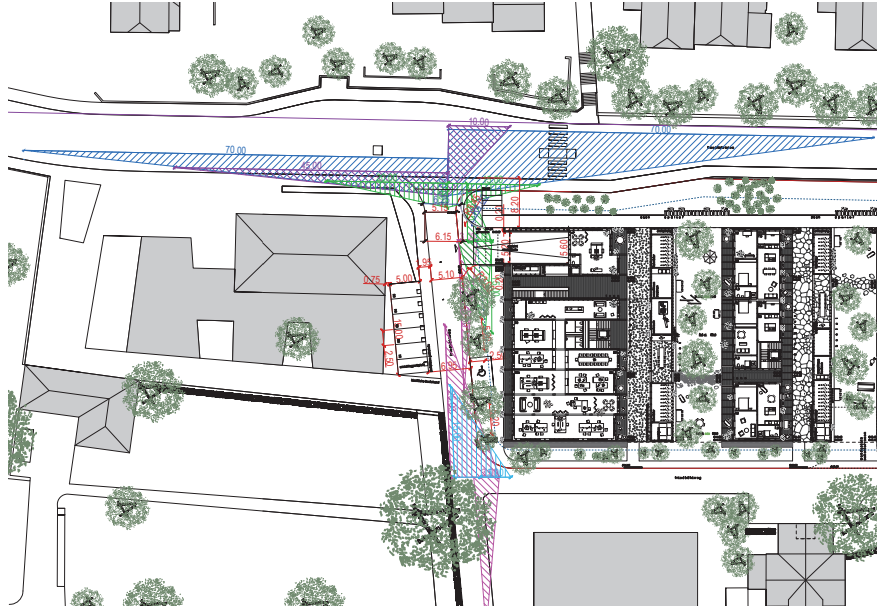


Abb. 14 Sichtweiten nach SN 640 273a (Kontextplan AG, Oktober 2020)

PKW-Abstellplätze Das Richtprojekt sieht rund 100 Abstellplätze für PKW in der Einstellhalle und einen zusätzlichen behindertengerechten Abstellplatz oberirdisch vor. Die in den Abb. 13 und 14 auf dem Grundstück der Gemeindeverwaltung eingezeichneten Parkfelder sind nicht Bestandteil des vorliegenden Projekts. Von den ca. 100 Abstellplätze dienen mindestens 45 Abstellplätze der Gemeinde. Dabei handelt es sich um den Ersatz der bisher bestehenden Abstellplätze. Zusätzliches Verkehrsaufkommen wird daher lediglich durch ca. 50 Abstellplätze generiert, welche für die Wohnnutzung neu geschaffen werden. Die Anzahl richtet sich nach der Bandbreite gemäss kantonaler Baugesetzgebung.

Verkehrsaufkommen Unter der gängigen Annahme, dass pro Abstellplatz und Tag im Durchschnitt drei Fahrten ausgelöst werden, ergibt sich aufgrund der 50 zusätzlichen Abstellplätze ein Verkehrsaufkommen von rund 150 Fahrten pro Tag.

Die durchschnittliche Verkehrsbelastung (DTV) beträgt gemäss kantonalem Geoportal auf der Hauptstrasse in Richtung Bern maximal 7'000 Fahrten und in Richtung Aarberg maximal 3'000 Fahrten pro Tag. In der Annahme, dass 80% der Fahrten in Richtung Bern erfolgen, würde dies das Verkehrsaufkommen in dieser Richtung um rund 2% erhöhen, in Richtung Aarberg um rund 1%. Das zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen kann somit ohne Weiteres über das bestehende Strassennetz abgewickelt werden.

Wendenische Die bestehende Wendenische am Friedbühlweg war Teil des Bearbeitungsperimeters im Studienwettbewerb. Eine Wendemöglichkeit für Kehrrichtfahrzeuge muss jedoch auf dem Areal erhalten bleiben.

Die bestehende Wendenische wird zwischen die Baukörper B2 und C1 verschoben. Die Nische zwischen den Gebäuden wird befahrbar ausgeführt und durch den Landschaftsarchitekten gestalterisch in das Gesamtkonzept des Aussenraumes integriert. Das Richtprojekt wurde hinsichtlich Anfahrt- und Wegfahrt mit dem FGSV Kehrtraktwagen geprüft und ist sowohl vor- als auch rückwärts möglich.

Öffentlicher Verkehr

In direkter Nähe zum Areal befindet sich die Bushaltestelle «Gemeindehaus, Wohlen», von wo die Buslinien Nr. 100 und Nr. 107 in Richtung Bern, Zollikofen und Aarberg verkehren. Die Kurse nach Zollikofen und Aarberg verkehren im Halbstundentakt, diejenigen nach Bern im Viertelstundentakt. Damit weist das Gebiet die ÖV-Erschliessungsgüteklasse (EGK) C auf.

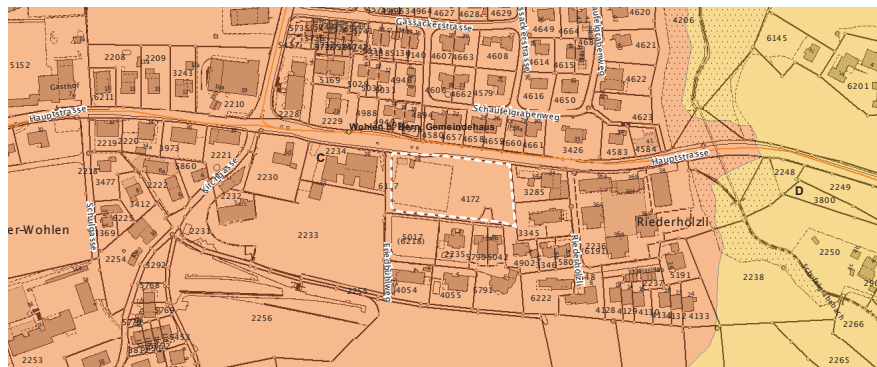


Abb. 15 ÖV-Erschliessungsgüteklassen: orange: EGK C, dunkelgelb: EGK D (Quelle: Geoportal des Kantons).

Fuss- und Veloverkehr

Veloabstellplätze

Gemäss Richtprojekt sind auf dem Areal insgesamt 60 überdeckte Veloabstellplätze vorgesehen, welche in den vorgelagerten Gartenpavillons resp. auf EG-Niveau (Baubereich C1) angeordnet sind. Die Anzahl richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung.

4.4 Energie

Konzept

Neben der kompakten Bauform und einer gut gedämmten Gebäudehülle wird im Richtprojekt grosser Wert auf eine einfache Haustechnik gelegt. Kurze Wege, klare Systemtrennung und gute Zugänglichkeit minimieren neben den Investitions- und Betriebskosten auch die graue Energie. Das Konzept sieht regelmässige vertikale Steigzonen vor, damit in den Geschossen die horizontale Verteilung minimal gehalten und deren Betrieb und Unterhalt vereinfacht werden kann.

Wärmeerzeugung und -abgabe

Die Wärmergewinnung soll durch einen erneuerbaren Energieträger erfolgen (z.B. Erdsonden oder Erdregister). Die Wärmeabgabe ist über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung vorgesehen.

Photovoltaik Es wird geprüft, möglichst viel Strom für die Wärmepumpen und die Lüftungsanlage des Untergeschosses selber zu produzieren. Deshalb wird die Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie mit den Überbauungsvorschriften sichergestellt.

4.5 Lärm und Luft

Lärm Im Zusammenhang mit der Neuüberbauung des Areals Riederhölzli wurde ermittelt, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auf der Strassenbaulinie (5.0 m ab Fahrbahnrand) eingehalten sind. Die Situation ist mit der vorliegenden vergleichbar, so dass auf eine separaten Nachweis verzichtet werden kann.

Luft In der unmittelbaren Nachbarschaft zum UeO-Perimeter sind keine störenden Geruchsquellen bekannt.

4.6 Grundwasser, Altlasten, Gewässerschutz

Weder innerhalb des Wirkungsbereichs noch in der unmittelbaren Umgebung sind Altlasten bekannt. Ebenso wenig gibt es in diesem Gebiet bedeutende Grundwasservorkommen. Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich «übriger Bereich», so dass auch in dieser Hinsicht keine besonderen Vorgaben zu beachten sind.

4.7 Findling

Der im Zonenplan bezeichnete Findling ist mit seiner unmittelbaren Umgebung kommunal geschützt, eine Veränderung oder Verlegung ist nur mit Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde erlaubt. Zu beachten ist, dass der Stein aktuell im Erdreich liegt und nicht sichtbar ist. Angaben zur genauen Lage des Findlings und zu Grösse und Gewicht fehlen.

Der künftige Standort ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen, denkbar ist sowohl ein Standort innerhalb als auch ausserhalb des Planungsgebiets.

4.8 Nicht betroffene Aspekte

Nicht relevant für die vorliegende Planung sind namentlich die Themen Gewässerschutz, Naturgefahren, Störfallvorsorge, Archäologie sowie nichtionisierende Strahlung.

5. Verfahren

5.1 Termine und Zuständigkeiten

Der Erlass der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG erfordert ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Mitwirkung	Juni 2021
Mitwirkungsveranstaltung	Juni 2021
Vorprüfung	August 2021 bis Oktober 2021
Öffentliche Auflage	Februar 2022
Einigungsverhandlungen	März 2022
Beschluss Gemeinderat	April 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2022
Genehmigung	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Auflage und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wird die Überbauungsordnung publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Überbauungsordnung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

5.6 Mehrwertabgabe

Gemäss dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Einwohnergemeinde Wohlen wird bei Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts erhoben. Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben. Die Mehrwert-schätzung erfolgt während der Vorprüfungsfrist. Die Abgabe ist durch die Grundeigentümerin geschuldet.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Resultat SIA-Konformitätsprüfung

sia

schweizerischer ingenieur- und architektenverein
société suisse des ingénieurs et des architectes
società svizzera degli ingegneri e degli architetti
swiss society of engineers and architects

Petra Klima
ecoptima ag
Spitalgasse 34
3001 Bern

Brief geht per E-Mail an:
petra.klima@ecoptima.ch

Andreas Loscher
Wettbewerbe und Studienaufträge
andreas.loscher@sia.ch
+41 44 283 15 56

Zürich, 23. Juli 2019

B19-071 Entwicklung Areal «Gemeindeparzelle» Wohlen

Studienauftrag im selektiven Verfahren

Sehr geehrte Frau Klima

Wir danken Ihnen für die Zustellung des Programms zum oben erwähnten Studienauftrag. Zusammen mit einem Mitglied der Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge haben wir das Programm geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 143, Ausgabe 2009.

Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

Wir bitten Sie, das Resultat der Prüfung gemäss obiger Formulierung im Programm aufzuführen und fordern Sie auf, die Mitglieder des Preisgerichts entsprechend zu orientieren und auf die Verbindlichkeit dieser WEKO-Vorgaben aufmerksam zu machen.

Das Signet „SIA 143“ darf auf der Titelseite des Programms aufgeführt werden. Es darf ausschliesslich für das von uns geprüfte konforme Programm verwendet werden.

Anhang

Hinweise und Empfehlungen:

Befangenheit

Sollten Experten nach der Selektion der Teilnehmer nachnominiert werden, liegt die Verantwortung zum Prüfen auf Befangenheit beim Auslober.

http://www.sia.ch/fileadmin/content/download/sia-norm/sia_142_143/142i-202d_Befangenheit_2013.pdf

Das Programm muss von allen Mitgliedern des Preisgerichts und dem Auftraggeber unterzeichnet werden. Wir bitten Sie, uns nach Abschluss des Wettbewerbs den Bericht des Preisgerichts zukommen zu lassen und uns über den Ort der Ausstellung zu informieren.

Wenn Sie Ihr Verfahren in Fachzeitschriften oder auf SIMAP publizieren wollen, bitten wir Sie, direkt mit den entsprechenden Redaktionen oder Verantwortlichen Kontakt aufzunehmen. Im Newsletter des SIA werden alle Verfahren aufgenommen, die auf SIMAP oder in den Kantonsblättern publiziert sind.

Für die Durchführung des Studienauftrags wünschen wir der Auftraggeberin viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Andreas Loscher
Dipl.-Ing. (FH) Arch. SIA

Dieses Schreiben geht in Kopie an:
Präsidium und beteiligte Mitglieder der Wettbewerbskommission SIA