

# ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 5 UND ÜBERBAUUNGSORDNUNG (UEO) "SAHLIMATTE HINTERKAPPELEN"

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern

Exemplar für die öffentliche Auflage, Stand 24. Juni 2024\_a

Zonenplan- und Baureglementsänderung | Überbauungsplan und -Vorschriften | **Erläuterungsbericht**



**Panorama**

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20A

3005 Bern

031 326 44 44

[www.panorama-ag.ch](http://www.panorama-ag.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

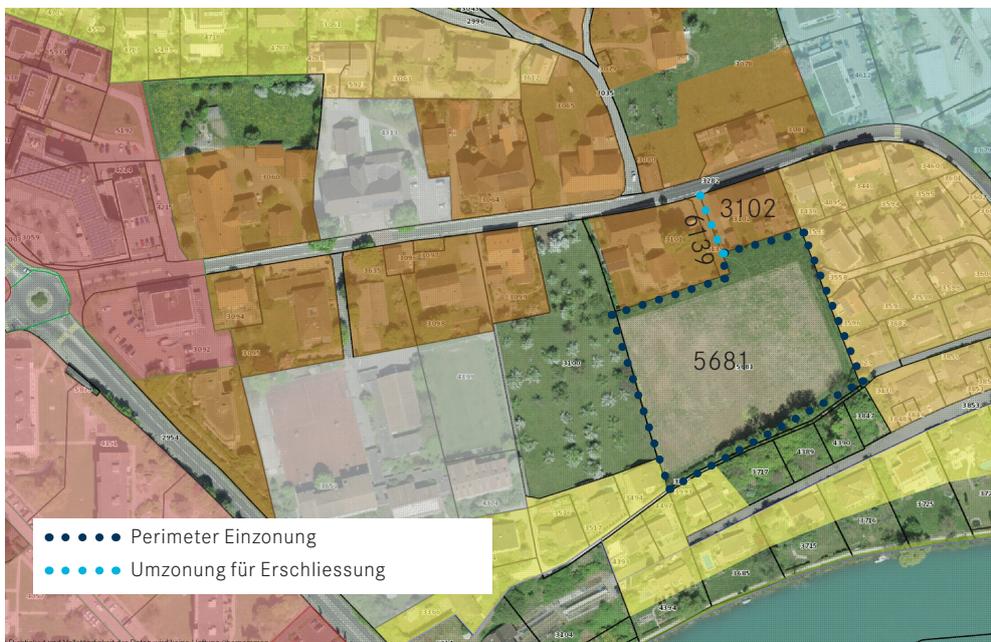
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage und Absicht	5
1.2 Studienauftrag	6
1.3 Planungsverfahren / Planungsinstrumente	7
<b>2. Vorhaben</b>	<b>8</b>
<b>3. Wichtige Festsetzungen in ZPP und UeO</b>	<b>10</b>
3.1 Planungszweck	10
3.2 Art und Mass der Nutzung	10
3.3 Gestaltungsgrundsätze	10
3.4 Freiraum	10
3.5 Erschliessung	11
3.6 Waldabstand	11
3.7 Entsorgung	14
3.8 Energie	14
<b>4. Kommunale Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
4.1 Baurechtliche Grundordnung	16
4.2 Wohnraumpolitik der Gemeinde Wohlen	17
4.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK, 2009	17
4.4 Herz von Hinterkappelen, 2019	18
4.5 Richtplan Landschaft	18
4.6 Richtpläne Verkehr	18
4.7 Richtplan Energie	18
4.8 Zonenplan Naturgefahren	18
<b>5. Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>19</b>
5.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK / Agglomerationsprogramm Bern, 4. Generation	19
5.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan	20
5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	20
5.4 Lärmschutz	20
5.5 Kantonale Denkmalpflege / ISOS regional	20
5.6 Mehrwertabschöpfung	21
5.7 Sicherstellen der Verfügbarkeit von Bauland	21

<b>6.</b>	<b>Nachweise Kulturland</b>	<b>22</b>
6.1	Standortnachweis	22
6.2	Optimale Nutzung	22
6.3	Fazit zum Thema Kulturland	23
<b>7.</b>	<b>Planerische Beurteilung und Würdigung</b>	<b>24</b>
7.1	Ermöglichen des Referenzkonzepts	24
7.2	Auswirkungen raumwirksamer Tätigkeiten/haushälterische Bodennutzung	24
7.3	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	24
7.4	Auswirkungen Naturgefahren	24
7.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	24
<b>8.</b>	<b>Planerlassverfahren</b>	<b>25</b>
8.1	Mitwirkung (Art. 58 BauG) der Zone mit Planungspflicht (ZPP)	25
8.2	Vorprüfung (Art. 59 BauG) der ZPP und der UeO	25
8.3	Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) der ZPP und der UeO	25
8.4	Beschluss (Art. 66 BauG) der ZPP durch die Stimmbevölkerung (Urnenabstimmung)	25
8.5	Beschluss der UeO durch den Gemeinderat	25
	<b>Beilagen</b>	<b>27</b>

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ausgangslage und Absicht

Im Zentrum des Ortsteils Hinterkappelen liegt die Parzelle Nr. 5681 mit einer Fläche von 9'272 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist heute der Landwirtschaftszone zugeordnet, jedoch von Bauzonen umgeben. Durch die zentrale Lage eignet sich das Grundstück für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Südlich des Areals liegt ein kleines Wäldchen, welches den ersten Höhenunterschied Richtung Aare aufnimmt. Der Dorfkern und die vorgesehene Erschliessung befinden sich nordwestlich bzw. nördlich des Grundstückes. Die grossflächige Parzelle wird im Westen von einem Obstbaumgarten begrenzt, welcher erhalten bleiben soll, und im Osten von einem Wohnquartier.



Die Planungsbehörde beabsichtigt, im Dorfzentrum von Hinterkappelen eine hochwertige Wohnüberbauung zu ermöglichen. Dazu soll das Grundstück Nr. 5681 von der Landwirtschaftszone in eine Zone mit Planungspflicht umgeteilt werden.

## 1.2 Studienauftrag

Ein Studienauftrag, der im Jahr 2021 durchgeführt wurde, diente der Ermittlung des bestmöglichen Bebauungskonzeptes mit einer zeitgemässen Dichte im Hinblick auf die Realisierung einer Wohnüberbauung. Das Verfahren wurde als Studienauftrag im Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit 5 teilnehmenden Planungsteams und nach anerkannten Verfahrensregeln gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG durchgeführt.

Aufgrund der offenen Fragestellungen und der hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Bedeutung der Sahlmatte wurden in einem einstufigen Studienauftrag mit Zwischenreview zwei Bearbeitungsschritte mit differenzierten Zielsetzungen und unterschiedlichen Bearbeitungstiefen verlangt: ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept bis zur Zwischenreview und eine konkrete Projektstudie für die Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen bis zur Schlussreview.

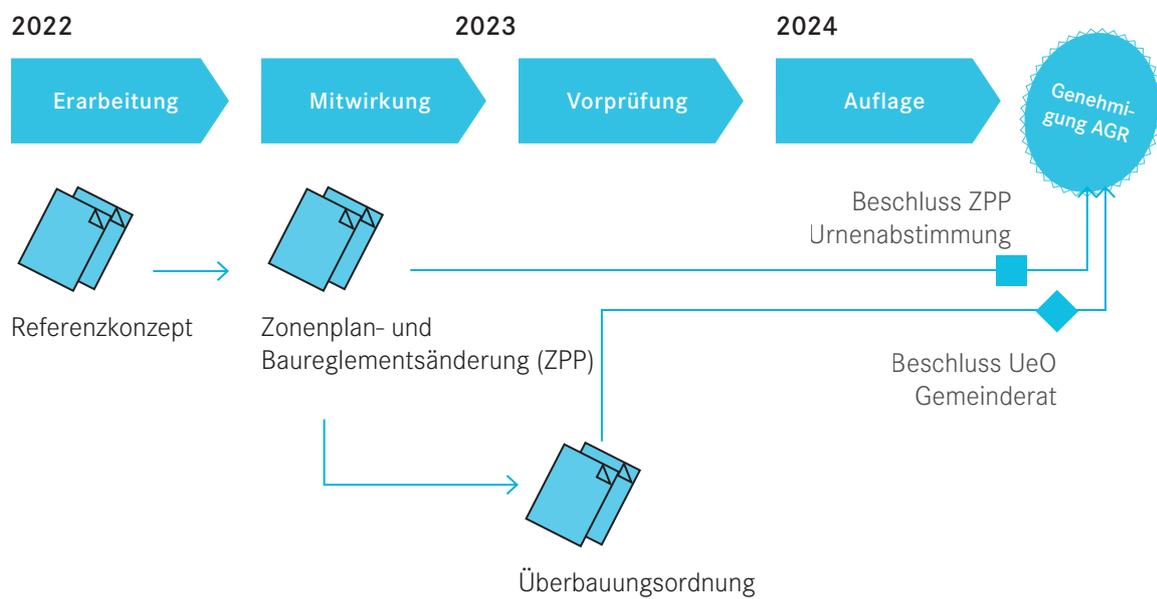
Aufgrund der wertvollen Siedlungsstruktur und der schützenswerten Gebäude im Dorfkern Hinterkappelen war die kantonale Denkmalpflege im Beurteilungsgremium des Studienauftrags mit Stimmrecht vertreten. Des weitern wurden verschiedene Vertreter/innen aus der Bevölkerung (Seniorenrat, Chappelle-Leist, IG Dorfstrasse) mit beratender Stimme in das Verfahren integriert.

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig den Projektvorschlag von Sollberger Bögli Architekten, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten und WAM Planer und Ingenieure zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektvorschlag überzeugte in den Schlüsselkriterien «städtebauliches Konzept», «Ortsbildverträglichkeit», «Architektur» und «Freiraumqualitäten».

Der ausgewählte Projektvorschlag wurde in Zusammenarbeit mit einer Delegation aus dem Beurteilungsgremium und in Absprache mit dem Kanton zu einem Referenzkonzept weiterentwickelt. Dieses wiederum dient als Grundlage für die Planungsinstrumente.

### 1.3 Planungsverfahren / Planungsinstrumente

Aufbauend auf dem Referenzkonzept<sup>1</sup> vom 30. Juni 2022 wird der Bevölkerung in einem ersten Schritt die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Sahlmatte Hinterkappelen" vorgelegt. Nur die ZPP benötigt eine öffentliche Mitwirkung. Ab der Vorprüfung wird die Zonenplan- und Baureglementsänderung zusammen mit der Überbauungsordnung erarbeitet und als *ein* Planungsgeschäft behandelt. Der Bevölkerung liegt somit die UeO, welche die explizite Verankerung des Referenzkonzeptes enthält, für die Meinungsbildung vor der Urnenabstimmung und die allfällige Ergreifung des Rechtsmittels in der öffentlichen Auflage, vor.



1 Die Begriffe "Richtprojekt" und "Referenzkonzept" werden hier als Synonyme gebraucht.

## 2. VORHABEN

Das Referenzkonzept vom 30. Juni 2022 entspricht der Weiterentwicklung des Ergebnisses des Studienauftrags "Sahlmatte" nach SIA 143. Das Referenzkonzept dient als Grundlage für die Ausarbeitung der Zone mit Planungspflicht sowie der Überbauungsordnung. Es dient als Beurteilungsgrundlage im Baugesuchsverfahren und stellt ein integraler Bestandteil der Überbauungsvorschriften dar.



Referenzkonzept, Team Sollberger Bögli

Das Konzept überzeugt durch sein rücksichtsvolles Auftreten zum Dorf und der Vernetzung mit dem angrenzenden Quartier. Mit einer differenzierten Höhenentwicklung der Gebäude wird auf die Topografie reagiert und gleichzeitig ein lebendiges und heterogenes Quartier geschaffen. Der Entwurf zeigt trotz hoher Ausnutzung eine qualitativ hochwertige und dem Ort angepasste Lösung. Durch die fein gestalteten Übergänge zu den Nachbarquartieren wird die neue Siedlung in das Dorf Hinterkappelen eingebunden.



Visualisierung aus dem Studienauftrag, Team Sollberger Bögli

Wichtiges Element des Entwurfs ist der Grünraum, der sich durch das neue Quartier zieht. Die Gebäude sind mit ihren teils abgestuften Höhenlagen fein auf die leichte Bewegung des Terrains abgestimmt und integrieren sich bestens, ohne dass grössere Erdverschiebungen notwendig werden. Die leicht aufgefächerten Gebäudereihen spielen im Süden den notwendigen Raum frei für einen gestaffelten, weichen Übergang zum Wald.



Visualisierung aus dem Studienauftrag, Team Sollberger Bögli

## 3. WICHTIGE FESTSETZUNGEN IN ZPP UND UEO

### 3.1 Planungszweck

Die Planungsbehörde und die Grundeigentümerschaft verfolgt folgende Vision: «Eine attraktive Wohnüberbauung für verschiedene Nutzergruppen, die trotz Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse in einer gemeinsamen und lebendigen Quartierüberbauung nahe von Obstbäumen, Schulen, Wohlensee und Aare leben wollen. Das Projekt ist stadtnah und doch auf dem Land und verbindet nicht nur die neuen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern bietet auch Mehrwerte für die Kinder und Erwachsenen der umliegenden Bebauungen. Die Sahlmatte ist eine heterogene Wohnüberbauung mit gemeinsamem Spirit». Dies wird in vereinfachter Form in der ZPP und der UeO verankert.

### 3.2 Art und Mass der Nutzung

Auf der Sahlmatte soll ein Projekt entstehen, das der haushälterischen Bodennutzung Rechnung trägt und dennoch den Ort mit seinen Nachbarschaften und seinem Charakter berücksichtigt. Das Areal wird der Wohnnutzung (mit Infrastruktur für das Quartierleben) vorbehalten sein und eine Dichte zwischen 0.9 und 1.1 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)<sup>2</sup> erreichen. Diese Dichte wird einerseits durch Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen am Rand der neuen Siedlung erreicht, die ortsverträglichen Übergänge zu den Nachbarquartieren ermöglichen. Andererseits werden punktuell vier- bis fünfgeschossige Gebäude angeordnet.

Aufgrund eines Artikels im Baureglement wird bestimmt, dass mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 erstellt werden muss.

### 3.3 Gestaltungsgrundsätze

Der Einpassung in das Dorfzentrum von Hinterkappelen und der Rücksicht auf die geschützte Ortsstruktur werden grosses Gewicht beigemessen. Daher wird festgehalten, dass auf die angrenzenden Bauten und Baugruppen samt ihrem zugehörigen Umfeld Rücksicht zu nehmen ist. Die kantonale Denkmalpflege wurde sehr früh in die Erarbeitung des Entwurfs einbezogen und nahm bereits im Studienauftrag Einsitz im Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht).

### 3.4 Freiraum

Der Freiraum ist ein entscheidender Bestandteil der neuen Siedlung und bietet Mehrwerte für die Bewohner/innen der Sahlmatte wie auch für jene der umliegenden Bebauung.

---

2 Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) setzt die oberirdische Nutzfläche ins Verhältnis zur Grundstücksfläche:  $\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller oberirdischen Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$ .

gen. Nicht "nur" Quartierplatz<sup>3</sup>, die Kinderspielplätze und eine grosse Spielfläche dienen als Treffpunkte, auch das gesamte Wegsystem wird derart gestaltet, dass Begegnungen gefördert werden.

Begegnungsmöglichkeiten sollen für die Bevölkerung des neuen Quartiers geschaffen werden. Zudem wird der Ökologie ein sehr hoher Stellenwert zugeordnet.

### 3.5 Erschliessung

Erschliessung motorisierter Verkehr:

Die Erschliessung erfolgt von Norden her ab der Dorfstrasse. Diese ist rund 5m breit und führt direkt zur Einstellhalleneinfahrt und zu den Besucherparkplätzen. Die Sichtbermen bei der Einfahrt in die Dorfstrasse sowie bei der Wendemöglichkeit bei den Besucherparkplätzen sind eingehalten. Grössere Fahrzeuge wie Notfall- oder Kehrlichfahrzeuge können auf dem Wendepplatz manövrieren. Der Bericht "Verkehrliche Überprüfung Sahlmatte, Hinterkappelen" vom 17.5.2024 zeigt auf, dass die Vorgaben eingehalten werden können.

Erschliessung Velo- / Fussverkehr:

Velofahrer/innen und Fussgänger/innen können sowohl ab der Dorfstrasse wie auch vom Süden her ab dem Halenweg zur neuen Siedlung gelangen. Auf dem Halenweg besteht ein öffentliches Wegrecht, damit ist keine weitere rechtliche Sicherung nötig. Der Stegmattstrain im Südosten ist eine Privatstrasse und soll nicht an das Wegnetz der neuen Siedlung angebunden werden.

Notzufahrt:

Die Sicherstellung der Notzufahrt zu den Gebäuden war bereits ein verbindliches Kriterium während des Studienauftrags. Im Rahmen der Überarbeitung zum Referenzkonzept wurde die Gewährleistung der Notzufahrt nachgewiesen. Die vom FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) vorgegebenen 3.5 m Zufahrtsbreite und die entsprechenden Kurvenradien werden eingehalten, ebenso die notwendigen Bewegungs- und Stellflächen. Die Einhaltung der Richtlinien der FKS werden in den Überbauungsvorschriften verankert.

### 3.6 Waldabstand

Im Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) wird für die Sahlmatte für bewohnte Bauten ein Waldabstand von 20 m festgelegt.

Unbewohnte Bauten und unterirdische Gebäudeteile (z.B. Carports, Einstellhalle) sind bis zu einem Waldabstand von 15m bewilligungsfähig. Für Spielplätze gilt ein Abstand von 5m,

---

3 keine Zone für öffentliche Nutzungen ZöN

dasselbe gilt für ungedeckte Parkplätze.

Die Einrichtung einer Wald-Baulinie ist an das Vorliegen besonderer Verhältnisse gebunden. Diese werden für die Sahlmatte nachfolgend ausgeführt:

- > Der Wald befindet sich an einer topografischen, steilen Hanglage. Durch diese topografische Gegebenheit kann davon ausgegangen werden, dass die Bäume in einem Sturm nach Süden (topografisch nach unten) fallen werden. Die Gefährdung der Menschen und Bauten durch umstürzende Bäume nach Norden/oben ist deshalb aus topografischen Gründen als minimal einzuschätzen. Aus diesem Grund ist eine Verkürzung des Waldabstandes aus Sicherheitsgründen vertretbar.
- > Entlang des nördlichen Waldrandes befindet sich auf der Parzelle 3230 ein öffentlicher Fussweg (Verlängerung Halenweg). Die Parzelle 3230 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und grenzt die Parzelle 5681 (Sahlmatte) und die Waldparzellen verbindlich ab. Eine verbindliche Waldgrenze nach Art 10 WaG ist festgelegt. Eine Verschiebung der Waldgrenze durch die Eigentümerschaft der Parzelle 5681 (Sahlmatte) oder den Waldeigentümerinnen sowie eine Verbreiterung oder Aneignung der Randfläche ist aus diesem Grund ausgeschlossen.
- > Der gesamte Wald ist ca. 25 Meter tief und hat somit eine verhältnismässig einfach zu bewirtschaftende Tiefe. Auf der Südseite des Waldes befindet sich mit der Wyhalenstrasse eine Strassenparzelle der Gemeinde. Der Waldunterhalt von dieser Strasse ist zu jeder Zeit möglich. Auch mit schweren Maschinen für den Waldunterhalt ist die Wyhalenstrasse gut befahr- und der Wald daher erreichbar. Bauten und Anlagen im Abstand von 20 Metern zum nördlichen Waldrand beeinträchtigen die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht.
- > Mit dem Festlegen einer Baulinie von 20 Metern zum Wald für Wohnbauten sollen die bestehenden Nutz-, Schutz-, Lebensraum- und Wohlfahrtsfunktionen des Waldes nicht gefährdet werden. Die Flächen unmittelbar am Waldrand sollen zum Spielen, Gärtnern und Verweilen genutzt werden, unterstützen also die Wohlfahrtsfunktion und die Erholung der Bevölkerung. Die geplanten Nutzungsveränderungen am Waldrand stellen keine Gefährdung der Walderhaltung dar.
- > Die Waldflächen südlich der Sahlmatte sind nicht als Schutzwald definiert und auch nicht im Waldnaturinventar enthalten.

- > Der alte Dorfkern von Hinterkappelen ist durchgrünt. Das Konzept der neuen Überbauung nimmt diesen Aspekt als Grünfinger auf, die die Siedlung in Nord-Süd-Richtung mit grünen Freiräumen bis hin zum Wald vorsehen. Weiter ist eine naturnahe Begrünung vorgesehen. Dies trägt zur Förderung der Biodiversität und Erhalt des Mikroklimas bei und schafft eine Verbindung von Freiräumen der Siedlung und dem Wald.
- > Der Wald liegt südlich der Sahlmatte, hat also Mittags den geringsten Schattenwurf gegen Norden. Die geplante Überbauung hat mit einem vorgesehenen Abstand von 20 Metern noch genügend Abstand, so dass der Schattenwurf des Waldes unproblematisch für die neuen Gebäude sein sollte.

Der Abschluss von Vereinbarungen bezüglich Waldrandunterhalt wurde den verschiedenen Waldeigentümerschaften durch die Gemeinde angeboten (wie gemäss Art. 26 Abs. 3 KWaG verlangt). Es wurden zahlreiche Besprechungen mit den Waldeigentümerschaften bzw. eine gemeinsame Sitzung mit einer Vertretung des AWN durchgeführt. Zudem gab es diversen E-Mail-Verkehr zum Thema.

Die Gründe für die Ablehnung von Seiten der Waldeigentümerschaften sind zusammengefasst folgende:

- > Generelle Ablehnung vom Abschluss einer Vereinbarung zum Waldrandunterhalt
- > Eintrag der Vereinbarung zum Waldrandunterhalt ins Grundbuch
- > Verkürzung des Waldabstandes führt zu einem geringeren Wert des Waldes (trifft nicht zu, worauf an Besprechung hingewiesen wurde)
- > Verkürzung des Waldabstandes wird als Zeichen gesehen, dass der Wald voraussichtlich als Bauzone eingezont wird (trifft nicht zu)
- > Instabilität, Beeinflussung von Wasserverläufen durch angedachte Überbauung
- > Zweifel an Begründung zum Gewähren einer Ausnahme
- > Angeblicher Mehrwert der Fläche auf der Sahlmatte bei einer Verschiebung der Wald-Baulinie (stimmt nicht, was an gemeinsamer Besprechung auch gesagt wurde)
- > Man störte sich an gewissen Formulierungen, z.B. zum stufigen Waldrand im Entwurf der Vereinbarung. Obwohl der Entwurf angepasst wurde, wollte keine der Waldeigentümerschaften eine Vereinbarung abschliessen.

Trotz Bemühungen der Gemeinde konnte keine vertragliche Regelung gefunden werden. Das Amt für Wald und Naturgefahren AWN hat daher zugesagt, auf die Forderung einer solchen Vereinbarung verzichten und der Errichtung einer Wald-Baulinie zustimmen.

men.

### 3.7 Entsorgung

Die siedlungseigene Entsorgungsstelle wird neben der Arealzufahrt separat ausgewiesen. Der für das Wenden des Kehrlichtfahrzeugs notwendige Platz wird innerhalb des UeO-Perimeters ausgewiesen. Der Bericht "Verkehrliche Überprüfung Sahlmatte, Hinterkappelen" vom 17.5.2024 zeigt auf, wie die Wendemöglichkeit für Kehrlichtfahrzeuge eingehalten werden kann.

### 3.8 Energie

Die Energie ist in der heutigen Zeit zwingend als wichtiges Thema zu behandeln. Für das gesamte Siedlungsgebiet gilt Art. 431 des Baureglements:

Art. 431 "Energie"

<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.

Zudem gilt für sämtliche Zonen mit Planungspflicht Art. 311 GBR mit folgender Formulierung zum Thema Energie:

"Es ist eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungs-einrichtung und -verteilung zu prüfen. Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen. Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden, wenn höchstens 25 % des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KE<sub>nv</sub>) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird."

Das neue kantonale Energiegesetz (gültig ab 1.1.2023) enthält die Pflicht zur Nutzung von Solarenergie: Bei Neubauten sind mind. 10% der anrechenbaren Gebäudeflächen für solare Nutzung auszurüsten. Zudem müssen neue Mehrfamilienhäuser die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von 55 kWh / m<sup>2</sup> einhalten. Zur Berechnung der gewich-

teten Gesamtenergieeffizienz pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik, wird die Gesamtbilanz berechnet aus der Summe der zugeführten Energien, abzüglich der eigengenutzten Energie und anteilmässigen Netzeinspeisung aus eigenerzeugter Energie.

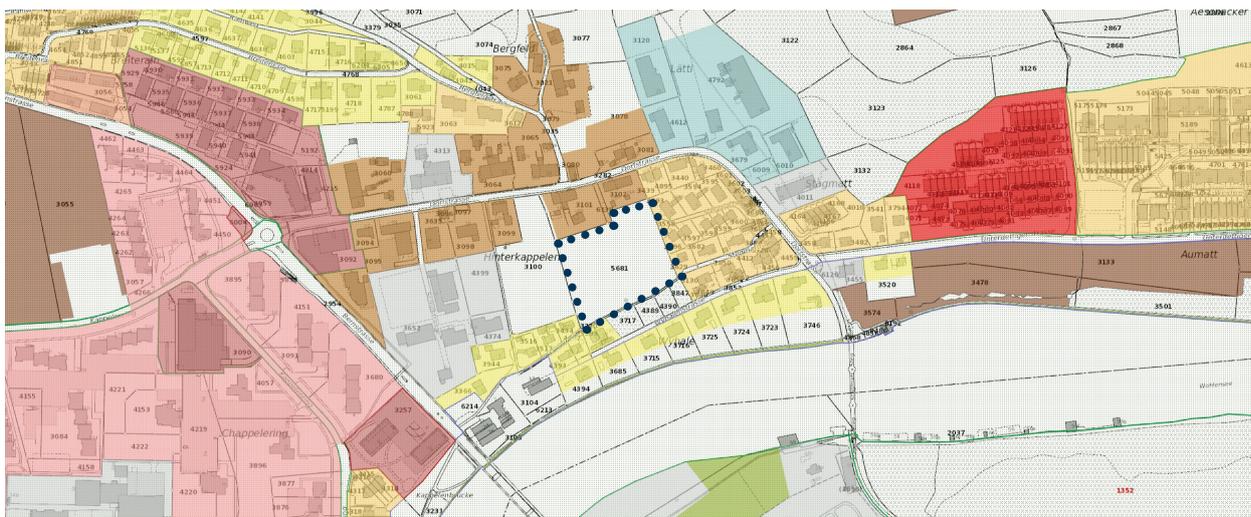
Für das neue Quartier Sahlmatte ist nebst der solaren Nutzung ein Anschluss an den Wärmeverbund Kappelenring vorgesehen und in den Planungsinstrumenten verankert. Die Heizzentrale dieses Wärmeverbundes nutzt die Wärme des Wohlensees und wird somit zu 80% mit erneuerbarer Energie aus der Region betrieben. Vorbehalten bleibt betreffend Anschluss, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Verhältnismässigkeit bedeutet in diesem Kontext: Mehrkosten von weniger als 20 % werden i. d. R. als verhältnismässig betrachtet. Für die Ermittlung der Mehrkosten sind für beide Energieträger die Jahreskosten, bestehend aus Investitionskosten, Betriebskosten und Wartungskosten, zu berechnen und zu vergleichen. Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren oder im Meldeverfahren nach Art. 40a KEnG erbracht werden und ist durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.

## 4. KOMMUNALE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Baurechtliche Grundordnung

Die relevante baurechtliche Grundordnung der Ortschaft Hinterkappelen besteht aus dem Baureglement der Gemeinde Wohlen bei Bern sowie dem Zonenplan Ost der Gemeinde Wohlen bei Bern (Nachführungsstand: Juli 2015).

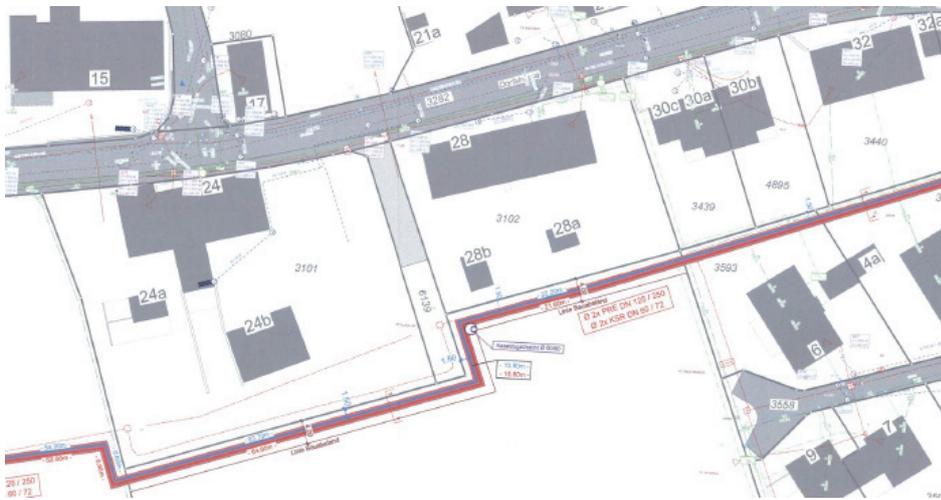
Die Parzelle Nr. 5681 ist der Landwirtschaftszone zugeordnet, liegt jedoch inmitten von Bauzonen. Das Areal zählt gemäss kantonalen Vorgaben zum Kulturland. Die Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland werden in der kantonalen Baugesetzgebung differenziert und relativ detailliert geregelt. Die notwendigen Nachweise werden im Kapitel 6 aufgezeigt.



Auszug ÖREB-Kataster, Stand 3.6.2022

Nördlich der Sahlmatte befinden sich verschiedene schützens- und erhaltenswerte Objekte sowie ein Ortsbildschongebiet, welche in einer 2-geschossigen Dorfzone liegen. Östlich der Sahlmatte befindet sich eine 2-geschossige Wohnzone und südwestlich eine 1-geschossige Wohnzone.

Im Norden der Parzelle ist die Überbauungsordnung des Wärmeverbunds Kappelenring gültig. Aufgrund dieser Überbauungsordnung ist auf der gesamten Nordseite der Parzelle ein Minimalabstand von 4.0m erforderlich.



Ausschnitt aus der Überbauungsordnung Wärmeverbund Kappelenring

#### 4.2 Wohnraumpolitik der Gemeinde Wohlen

Der Gemeinderat setzt sich mit seiner Wohnraumpolitik zum Ziel, dass allen Bevölkerungsgruppen ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Verfügung steht<sup>4</sup>. In seinen strategischen Zielen ist festgehalten, dass die qualitativ hochstehende räumliche Entwicklung prioritär mit innerer Entwicklung durch die Schaffung von Wohnzonen an bereits weitgehend erschlossenen Standorten gesichert werden soll.

Die Einzonung der Sahlmatte ist folgerichtig im Massnahmenplan 2021 - 2024 des Gemeinderates vorgesehen.

#### 4.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK, 2009

Das REK wurde am 3. November 2009 vom Gemeinderat beschlossen. Die Sahlmatte ist als Siedlungsentwicklungsgebiet Vorrang Wohnen mit Nummer "H05" mit folgendem Entwicklungsziel enthalten: "Eigenständige, zeitgemässe Wohnüberbauung mit verbindenden Gestaltungselementen und einer auf die angrenzenden Bebauungen rücksicht nehmenden Massstäblichkeit."

Es ist zu berücksichtigen, dass das Raumplanungsgesetz im Jahr 2014 vollständig revidiert wurde und seither die Raumentwicklung nach innen als oberstes Ziel gilt. Entsprechend wurden diverse Vorgaben betreffend Mindestdichte, Kulturland/Fruchtfolgeflechte etc. in der Baugesetzgebung und im kantonalen Richtplan als verbindliche

Vorgabe für die Gemeinden verankert. Die Absichten aus dem REK 2009 sind daher mit Vorbehalt anwendbar. Eine Aktualisierung des REK ist vorgesehen.

4 Gemeinde Wohlen: Wohnraumpolitik, 8. Mai 2014, aktualisiert 16. Februar 2016

#### **4.4 Herz von Hinterkappelen, 2019**

Die Gemeinde Wohlen bei Bern hat im Jahr 2019 das Entwicklungskonzept für den Dorfkern «Herz von Hinterkappelen» erarbeitet. Dieses Dokument beschreibt neben den Leitideen und dem Zielbild auch die ortsbaulichen Prinzipien für den Dorfkern und somit auch für das Areal Sahlmatte. Das Dokument hat keine Behördenverbindlichkeit, dient für die weitere Entwicklung aber als Leitidee. Die Überbauung der Sahlmatte ist zentrales Element der baulichen Entwicklung von Hinterkappelen. Im Rahmen des Studienauftrags wurde den Bearbeitungsteams das Zielbild des Entwicklungskonzeptes zur Orientierung abgegeben.

#### **4.5 Richtplan Landschaft**

Der kommunale Richtplan Landschaft vom 11. März 2011 befindet sich in Überarbeitung.

#### **4.6 Richtpläne Verkehr**

Im Richtplan "motorisierter Individualverkehr" vom 11. März 2011 wird für die Sahlmatte die Zufahrt von Norden her festgehalten. Die vorgelegten Planungsinstrumente entsprechen somit diesen Vorgaben.

Der Richtplan "Fussverkehr" vom 11. März 2011 sieht einen neuen Fussweg zwischen der Stegmatt und dem Schulhaus vor. Die Durchlässigkeit des neuen Quartiers für den Fussverkehr war eine wichtige Vorgabe für den Studienauftrag. Die genannte Verbindung soll via Halenweg umgesetzt werden.

Der Richtplan "öffentlicher Verkehr" vom 11. März 2011 enthält keine zu berücksichtigenden Inhalte.

#### **4.7 Richtplan Energie**

Der neue Energierichtplan der Gemeinde Wohlen wurde am 21.8.2023 genehmigt.

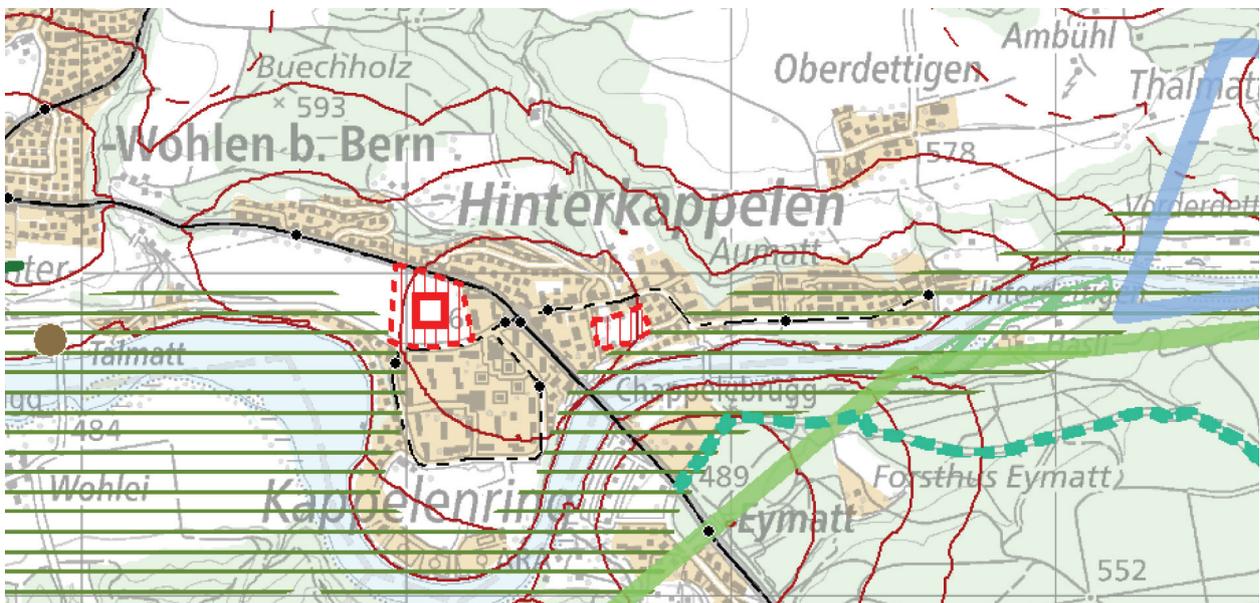
#### **4.8 Zonenplan Naturgefahren**

Die Sahlmatte ist nicht von Naturgefahren betroffen (Zonenplan Naturgefahren vom 24. März 2010).

# 5. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

## 5.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK / Agglomerationsprogramm Bern, 4. Generation

Die Sahlmatte ist als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Festsetzung) im Agglomerationsprogramm Bern (und damit im RGSK) enthalten. Damit ist die Interessenabwägung weitestgehend erfolgt, einer Einzonung steht aus übergeordneter Sicht nichts im Weg.



Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland 2021

### Siedlung

#### Inhalte

-  Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen (Festsetzung, Zwischenergebnis/Vororientierung)

## 5.2 Wohnbaulandbedarf gemäss kantonalem Richtplan

Das Massnahmenblatt A\_01 beinhaltet die Parameter für die Berechnung des 15-jährigen Baulandbedarfs Wohnen. Die Gemeinde Wohlen ist den Raumtypen "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen AE" (Hinterkappelen und Wohlen) sowie "zentrumsnahe ländliche Gebiete ZL" (übriges Gemeindegebiet) zugeordnet. Damit verbunden ist eine maximale Einzonungsfläche von 10 ha.

Die Erhebung der unüberbauten Bauzonen ergab eine Fläche von rund 4.4 ha<sup>5</sup>. Diese werden von der maximalen Einzonungsfläche abgezogen, womit sich ein Potenzial von 5.6 ha ergibt. Die Einzonung von 9'272 m<sup>2</sup> liegt somit innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.

## 5.3 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Sahlmatte im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B<sup>6</sup> (kleiner Teil im Osten in der Klasse C).

Bei Einzonungen von Kulturland von einer Fläche von mehr als 1 ha wird gemäss Art. 11d BauG im Minimum eine öV-Erschliessungsklasse D gefordert. Dies wird eingehalten.

## 5.4 Lärmschutz

In einer Lärmuntersuchung wurde geprüft, ob die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) bezüglich Art. 29 (Einzonung) und Art. 9 (Mehrverkehr) erfüllt sind. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass die Anforderung der LSV bereits mit dem heutigen Temporegime (40 km/h) erfüllt sind. Mit der geplanten Temporeduktion auf 30 km/h werden sich die Lärmbelastungen gegenüber heute zusätzlich um ca. 2 dBA reduzieren.

## 5.5 Kantonale Denkmalpflege / ISOS regional

Laut Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist die Sahlmatte regional geschützt. Um die Anliegen des Ortsbildschutzes bei der Sahlmatte möglichst frühzeitig einzubringen, wurde die kantonalen Denkmalpflege (KDP) bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt in das Projekt involviert. Der Vertreter der KDP war Mitglied des Beurteilungsgremiums beim Studienauftrag (mit Stimmrecht) und hat dem Projekt ohne Vorbehalte zugestimmt.

Der Dorfkern von Hinterkappelen ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als regional bedeutendes Ortsbild aufgenommen. Da die kantonale

---

5 siehe "Gemeinde Wohlen: Nachweis Siedlungsentwicklung nach innen" vom 22.9.2021

6 Die Skala geht von A (beste Einstufung, z.B. Bahnhof Bern) bis E resp. "ohne öV-Güteklasse"

Denkmalpflege des Projekt Sahlmatte von Anfang an begleitet hat, bestätigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dass diesbezüglich keine weitere Fachstelle einbezogen werden muss (Mail vom 4.4.2022).

## **5.6 Mehrwertabschöpfung**

Für die Mehrwertabschöpfung ist das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe vom 19. Juni 2017 anzuwenden.

## **5.7 Sicherstellen der Verfügbarkeit von Bauland**

Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahre 2012 darf Nichtbauland nur noch dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Damit soll verhindert werden, dass ein Grundstück, das die Voraussetzungen an eine Einzonung erfüllt, eingezont wird, das Grundstück später aber nicht überbaut wird (gemäss Merkblatt «Rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland», AGR, Februar 2022).

Die Sicherstellung erfolgt im vorliegenden Projekt durch eine vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 126b BauG. Bei der vertraglichen Bauverpflichtung schliesst die Gemeinde Wohlen mit der Grundeigentümerschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag ab. Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das Land innert einer bestimmten Frist selbst zu überbauen oder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen und der Gemeinde für den Fall der Nichterfüllung ein übertragbares (öffentlich-rechtliches) Kaufrecht zum Verkehrswert einzuräumen.

Der Vertrag ist zwingend Teil der Genehmigungsunterlagen. Eine Festsetzung dieser Regelung in der ZPP oder UeO ist nicht notwendig.

## 6. NACHWEISE KULTURLAND

### 6.1 Standortnachweis

Bei Vorhaben, welche im kantonalen Richtplan oder im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept mit dem Koordinationsstand Festsetzung festgelegt sind, wurde die Prüfung von Standortalternativen in diesem Rahmen vorgenommen.

### 6.2 Optimale Nutzung

Das Baugesetz verlangt, dass die beanspruchten Kulturlandflächen im Sinne der zentralen Ziele der Raumplanungsgesetzgebung optimal genutzt werden, also zu einer geordneten Besiedlung beitragen und eine haushälterische Bodennutzung unterstützen.

Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind:

- a. die kompakte bzw. flächensparende Anordnung,
- b. die besonders hohe Nutzungsdichte,
- c. die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

a. Kompakte bzw. flächensparende Anordnung:

Der Studienauftrag zeigte auf, wie eine kompakte Anordnung der Gebäude verbunden mit einem hochwertigen Aussenraum ein äusserst lebenswertes Quartier ergeben kann. Diese flächensparende Anordnung ist mittels Referenzkonzept in der Überbauungsordnung verankert. In den Planungsinstrumenten ist dazu keine explizite Regelung nötig, es gilt Art. 11 ff BauV.

b. Besonders hohe Nutzungsdichte:

Durch die Festsetzung einer Minstdichte von 0.9 in der ZPP wird eine Dichte gewählt, welche den Vorgaben gemäss Bauverordnung genügt. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass eine höhere Dichte durchaus verträglich gestaltet werden kann. Die Gemeinde ist überzeugt, dass an einer solch hervorragend erschlossenen Lage eine höhere Ausnützung erreicht werden kann.

c. Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr:

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Sahlmatte im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B (kleiner Teil im Osten in der Klasse C). Bei Einzonungen von Kulturland von einer Fläche von mehr als 1 ha wird gemäss Art. 11d BauG im Minimum eine öV-Erschliessungsklasse D gefordert. Dies wird eingehalten.

### **6.3 Fazit zum Thema Kulturland**

Die Vorgaben gemäss der kantonalen Gesetzgebung werden eingehalten.

## 7. PLANERISCHE BEURTEILUNG UND WÜRDIGUNG

### 7.1 Ermöglichen des Referenzkonzepts

Mit der ZPP und UeO "Sahlmatte, Hinterkappelen" wird sichergestellt, dass die im Referenzkonzept dargestellte Überbauung realisiert werden kann.

### 7.2 Auswirkungen raumwirksamer Tätigkeiten/haushälterische Bodennutzung

Mit der Entwicklung der "Sahlmatte" wird dem übergeordneten Ziel der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Mit einer GFZo von min. 0.9 und max. 1.1 wird eine massvolle bauliche Dichte erreicht.

### 7.3 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Im Mittelpunkt des Referenzkonzeptes steht die Ausgewogenheit zwischen der optimalen Ausnutzung der Fläche und einer Einbindung der Bebauung in das bestehende Siedlungsbild. Mit der städtebaulichen Körnung, Anordnung und Typologie der neuen Gebäude fügt sich die Bebauung, die aus dem Studienauftrag nach SIA 143 resultiert, harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

### 7.4 Auswirkungen Naturgefahren

Die Bebauung der Sahlmatte hat keine Auswirkungen im Bereich der Naturgefahren.

### 7.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal liegt in unmittelbarer Gehdistanz zum Ortszentrum, zur Schule und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Der anfallende Mehrverkehr kann über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden und die Parkierung wird grundsätzlich unterirdisch angeordnet.

## 8. PLANERLASSVERFAHREN

### 8.1 **Mitwirkung (Art. 58 BauG) der Zone mit Planungspflicht (ZPP)**

Die Mitwirkung zur ZPP dauerte vom 10. November 2022 bis zum 9. Dezember 2022. Sämtliche Mitwirkungsakten lagen auf der Gemeindeverwaltung auf und konnten eingesehen werden. Die Mitwirkungsunterlagen waren zudem auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Am 23. November 2022 fand eine Informationsveranstaltung in Hinterkappelen statt.

Die Mitwirkungseingaben sowie die Stellungnahme des Gemeinderates werden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### 8.2 **Vorprüfung (Art. 59 BauG) der ZPP und der UeO**

Im Vorprüfungsbericht vom 9. Februar 2024 stellt das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der ZPP NR. 5 und der UeO "Sahlmatte, Hinterkappelen" die Genehmigung in Aussicht. Die im Vorprüfungsbericht aufgelisteten Vorbehalten konnten beseitigt werden.

### 8.3 **Öffentliche Auflage (Art. 60 BauG) der ZPP und der UeO**

(folgt)

### 8.4 **Beschluss (Art. 66 BauG) der ZPP durch die Stimmbevölkerung (Urnenabstimmung)**

(folgt)

### 8.5 **Beschluss der UeO durch den Gemeinderat**

(folgt)



# BEILAGEN

Verkehrliche Überprüfung Sahlmatte, Hinterkappelen. Kontextplan AG, 17. Mai 2024

