



Entwicklungsstrategie Wohnen

Gemeinde Wohlen bei Bern

Wohlen, den 16.01.2019 / Korr. 12.09.2019 / 2. Korr. 19.06.2020

Impressum

Einwohnergemeinde Wohlen bei Bern
Abteilung Bau und Planung
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen bei Bern

Arbeitsgruppe

Bänz Müller, Gemeindepräsident
Stefan Muri, Departementsvorsteher Bau und Planung
Carlo Degelo, Präsident Planungskommission (bis März 2018)
Felix Haller, Leiter Bau und Planung (bis Dezember 2019)

2. Korrektur: Irene Weissmann, Leiterin Bau und Planung (ab Dezember 2019)

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Strategie	4
2. Warum eine Entwicklungsstrategie Wohnen	4
3. Ausgangslage	5
3.1 Strategische Zielsetzung des Gemeinderats	5
3.2 Das räumliche Entwicklungskonzept (REK)	6
3.3 Das Wohnraumkonzept	6
3.4 Bericht Wohnraumpolitik des Gemeinderats	7
3.5 Regulatorische Grundlagen	8
4. Die Entstehung der Entwicklungsstrategie Wohnen	8
5. Einordnung	9
6. Priorisierung	10
7. Umsetzung	11
7.1 Festsetzung der Verbindlichkeit	11
7.2 Handlungsoptionen und Instrumente	12
7.3 Anreize schaffen / Kooperation	13
7.4 Dialog und Beratung	14
7.5 Eingriff in den Wohnungsmarkt	15
8. Mitwirkung	16
8.1 Zusammenfassung zu den verschiedenen Fragen	16
9. Beschluss zur Umsetzung	18

Anhang

- Massnahmenkatalog
- Themen der Wohnraumentwicklung
- Aufbau zur Umsetzung des Wohnraumkonzepts

1. Ziel der Entwicklungsstrategie

Im Wohnraumkonzept der Gemeinde Wohlen wurde festgelegt, wie viele Wohnungen geschaffen werden müssen und wo der zusätzliche Wohnraum entstehen soll. (vgl. Kapitel 3.3). Mit der hier vorliegenden Entwicklungsstrategie Wohnen wird dargelegt, wie die Ziele des Wohnraumkonzepts erreicht werden können.

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Der nun vorliegende Bericht ist das Resultat dieser Arbeiten und zeigt auf, mit welchen Massnahmen die Gemeinde Wohlen die strategischen Ziele in der Wohnraumentwicklung erreichen will. Der Bericht zeigt aber auch auf, dass für das Gelingen dieser Strategie viele Akteure nötig sind. Er ist deshalb auch ein Aufruf an alle Akteure sowie Grundeigentümer, Investoren, politische Parteien und die Bevölkerung diese Entwicklung mitzugestalten und mitzutragen.

2. Warum eine Entwicklungsstrategie Wohnen?

Die vielseitige und attraktive Landschaft in Verbindung mit der räumlichen Nähe zur Stadt Bern sind die Hauptgründe, warum das Wohnen in der Gemeinde Wohlen so attraktiv ist. Aber es gibt weitere wichtige Argumente in der Gemeinde Wohlen zu leben.

Der Bevölkerung ist es gelungen, trotz der nicht einfachen und heterogenen Siedlungsstruktur, die einerseits sehr ländlich geprägt und andererseits städtischen Charakter hat, eine gemeinsame Identität zu schaffen. Die Bewohner von Hinterkappelen sind eher urban und zur Stadt Bern hin ausgerichtet. Die ländlichen Gebiete dagegen sind auf das dörfliche Leben eingestellt.

Eine nachhaltig ausgerichtete Bevölkerungsstruktur ist für die Gemeinschaft wichtig. Die gute Infrastruktur muss bezahlt werden können. Das Gewerbe muss gute und intakte Rahmenbedingungen haben, damit das Angebot in der Gemeinde aufrechterhalten werden kann. Insbesondere braucht es aber ein vielseitiges Wohnungsangebot.

Das vorhandene Wohnungsangebot ist heute ungenügend - ein Leerwohnungsstand ist kaum vorhanden – der Ruf nach zusätzlichem Wohnraum ist gross.

In den vielen vorhandenen Einfamilienhäusern bewohnen oft ältere Menschen zu zweit oder alleine ein Einfamilienhaus. Sie finden im Dorf keine kleinere Wohnung und bleiben deshalb im Einfamilienhaus, anstatt dieses einer Familie zur Verfügung zu stellen. Das ist einer der Gründe, warum es in der Gemeinde Wohlen an Wohnraum fehlt.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist in der Gemeinde Wohlen sehr hoch. Nach den ausgeprägten Bautätigkeiten in den 70er Jahren stagnierte die bauliche Entwicklung, es wurden nur noch wenige Wohnungen gebaut. Dies hat dazu geführt, dass ein Nachholbedarf an zusätzlichem Wohnraum entstanden ist. Die fehlende Wohnraumentwicklung hat sich auch auf die demografischen Eckwerte ausgewirkt. Der Anteil älterer Menschen liegt in der Gemeinde Wohlen über dem regionalen Durchschnitt. Die gesellschaftlichen Veränderungen führen zudem zu neuen Wohnbedürfnissen. Insbesondere auch kleinere Wohnungen sind gefragt.

Um die gewünschte Wohnraumentwicklung zu erreichen, ist das Engagement der Gemeinde notwendig. Es handelt sich dabei um ein öffentliches Interesse. Allerdings sind die möglichen Massnahmen anspruchsvoll – verschiedene Fragen müssen geklärt werden.

- Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde?
- Wie kann und will sie diese umsetzen?
- Welche Rolle sollen die Grundeigentümer und Investoren übernehmen?

Die vorliegende Entwicklungsstrategie Wohnen soll Antworten auf die verschiedenen Fragen geben. Es wird aufgezeigt, wie sie entstanden ist, warum die vorgeschlagenen Grundsätze

und Handlungsanweisungen gewählt wurden und wie die Umsetzung erfolgen soll.

Die Bevölkerung von Wohlen soll in die Erarbeitung der Entwicklungsstrategie Wohnen im Sinne einer Mitwirkung einbezogen werden. Sie hat mit der Initiative für preisgünstiges Wohnen ihr Interesse an einer der Wohnraumentwicklung angemeldet.

3. Ausgangslage

Als Basis für die Entwicklungsstrategie Wohnen wird auf fünf bestehende Grundlagen zurückgegriffen:

- Strategische Zielsetzungen des Gemeinderats
- Räumliches Entwicklungskonzept Wohlen (REK)
- Wohnraumkonzept
- Bericht Wohnraumpolitik des Gemeinderats
- Regulatorische Grundlagen

3.1 Strategische Zielsetzungen des Gemeinderats

Mit den strategischen Zielsetzungen legt der Gemeinderat die Entwicklungsrichtung der Gemeinde Wohlen fest. Diese Zielsetzungen werden periodisch überprüft und wenn nötig an neue Rahmenbedingungen und Herausforderungen angepasst.

Zu den sechs Strategiefeldern: "Gesellschaft", "Umwelt/Raumentwicklung", "Wirtschaft",

"Finanzen", "Organisation" und "Infrastruktur/-Liegenschaften" wurden Ziele definiert. Die Entwicklungsstrategie Wohnen mündet in Querschnittsaufgaben, die verschiedene Strategiefelder des Gemeinderats betreffen. Nämlich insbesondere Gesellschaft, Umwelt und Raumentwicklung, die Wirtschaft und die Finanzen.

Für die Wohnraumentwicklung sind folgende strategischen Ziele besonders massgebend.

Gesellschaft

- Wir haben eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und ein bedürfnisgerechtes und den Generationen entsprechendes Angebot.

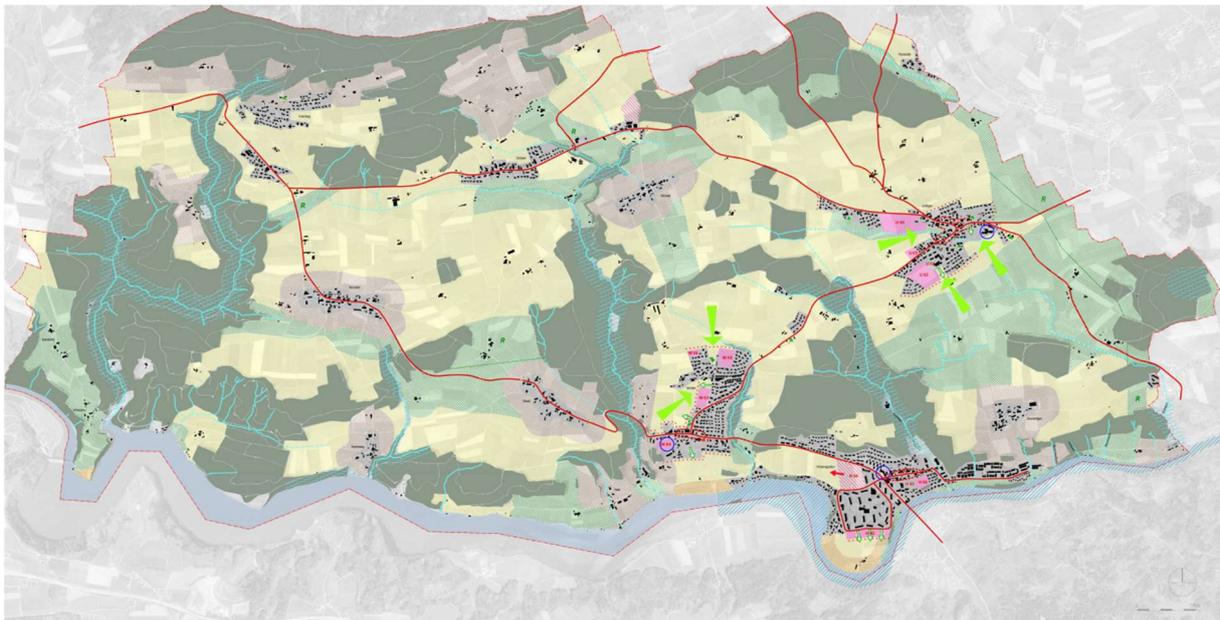
Umwelt/Raumentwicklung

- Die qualitativ hochstehende räumliche Entwicklung sichern wir prioritär mit innerer Entwicklung durch die Schaffung von Wohnzonen an bereits weitgehend erschlossenen Standorten.

3.2 Das räumliche Entwicklungskonzept Wohlen (REK)

Das räumliche Entwicklungskonzept ist Bestandteil der letzten Ortsplanungsrevision. Es ist weiterhin Grundlage für die räumliche Entwicklung in der Gemeinde Wohlen. Die bauliche Entwicklung soll hauptsächlich in den Zentrumslagen Uettligen, Wohlen und Hinterkappelen stattfinden. An diesem Grundsatz hat sich seit der

Ortsplanungsrevision nichts geändert. Auch der Fokus auf eine gute Qualität der baulichen Entwicklung ist ein weiterhin gültiges Ziel des räumlichen Entwicklungskonzepts. Dabei muss der Begriff «gute Qualität» bei der Entwicklung neuer Planungsgrundlagen und allfälliger Regulatorien klar umschrieben werden.



Plan zum räumlichen Entwicklungskonzept Wohlen 2011 (REK)

3.3 Das Wohnraumkonzept

Der Seniorenrat der Gemeinde Wohlen hat sich intensiv mit der Frage des Wohnens im Alter und des mangelnden Angebots in der Gemeinde auseinandergesetzt. Er hat sein Anliegen - das Schaffen von zusätzlichem Wohnangebot im Alter - beim Gemeinderat deponiert. Der Gemeinderat hat daraufhin den Auftrag erteilt, zusammen mit dem Seniorenrat, ein Wohnraumkonzept zu erarbeiten. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern des Seniorenrats, der Planungskommission und der Verwaltung haben im Jahre 2014 dieses noch heute aktuelle Wohnraumkonzept ausgearbeitet. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen

wurde auf 400 geschätzt. Bis heute wurden davon immerhin ca. 150 Wohnungen gebaut.

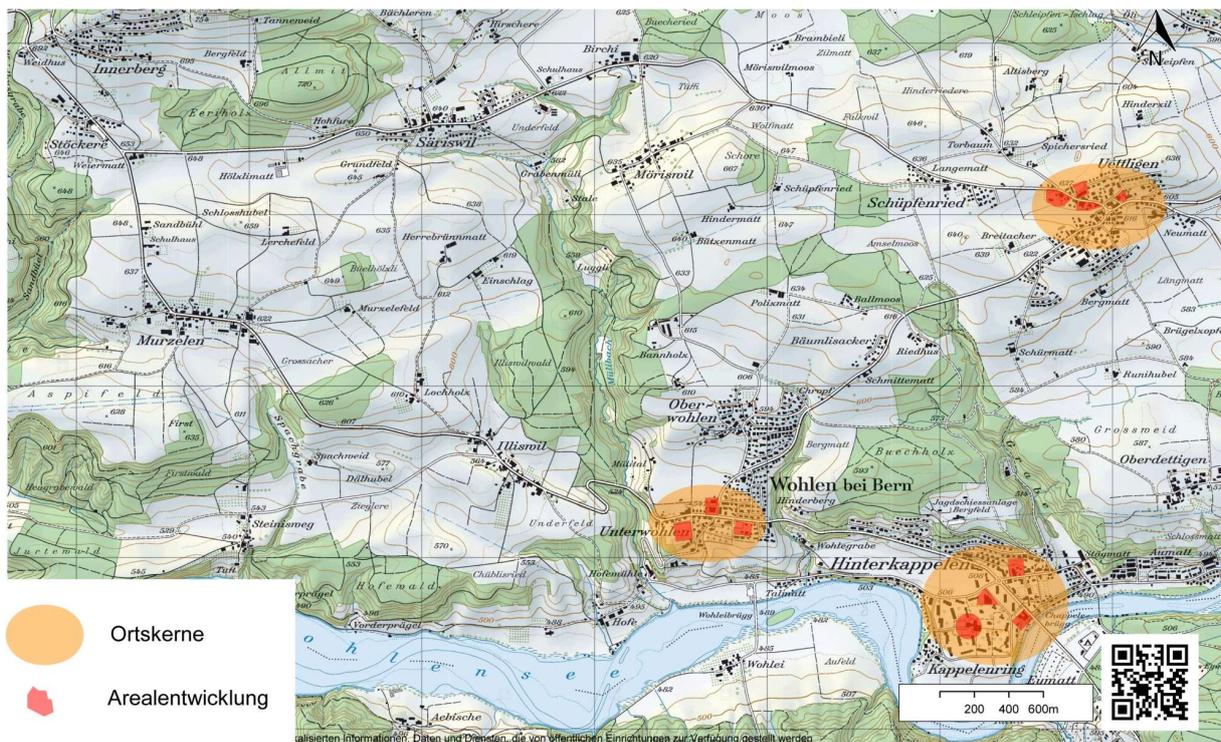
Mit dem Wohnraumkonzept des Seniorenrats wird die Erreichung folgender Ziele angestrebt:

1. Die Wohnraumentwicklung setzt im Interesse der ganzen Gemeinde auf Zentren und dient allen. Sie sichert Lebensqualität, Infrastruktur und Arbeitsplätze.
2. Die Gemeinde hat viele ältere Menschen. Wir wollen zusätzlich junge Menschen ansiedeln.

- Wir wollen altersgerechten Wohnraum schaffen. So können ältere Menschen in der Gemeinde bleiben.

In der Gemeinde wurde das räumliche Potential zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum analysiert – konzentriert auf die drei Zentrumsdörfer Uettligen, Wohlen und

Hinterkappelen. Die in Frage kommenden Areale wurden aufgrund ihrer Eignung bewertet und das jeweilige quantitative Potential eruiert. Die Areale betreffen einerseits Einzonungsgebiete aber es wurde andererseits auch Potential in bestehenden Bauzonen untersucht.



3.4 Bericht Wohnraumpolitik des Gemeinderats

Der Bericht des Gemeinderats vom 8. Mai 2014 nennt Handlungsmöglichkeiten für eine Wohnraumpolitik, lässt indessen aber für eine Konkretisierung sehr viel offen.

Er ist als Gemeinderatsbeschluss die Legitimation für den daraus folgenden Aufbau einer Entwicklungsstrategie Wohnen für unsere Gemeinde zu betrachten.

Die Handlungsmöglichkeiten gemäss Bericht vom 8. Mai 2014

- Gezielter Dialog mit privaten Wohnbauträgern
- Sicherstellung öffentlicher Interessen über Planungsvereinbarungen
- Abgabe von Gemeindeland an gemeinnützige Wohnbauträger
- Priorisierung Landabgabe im Baurecht an geeignete Wohnbauträger
- Festlegen von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen (bspw. in Zonen mit Planungspflicht)
- Sicherung von Kaufrechten bei Neueinzonungen
- Grundstückserwerb durch die Gemeinde
- Festlegung einer Mindestausnützung

3.5 Regulatorische Grundlagen

Die folgenden wichtigen regulatorischen Grundlagen sind neben den obgenannten bestehenden Zielen und Konzepten für die Entwicklungsstrategie Wohnen massgebend:

- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)
- Kantonaler Richtplan
- Baugesetzgebung des Kantons Bern
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)
- Gemeindebaureglement Wohnen bei Bern

4. Die Entstehung der Entwicklungsstrategie Wohnen

Die nachvollziehbare Herleitung der Entwicklungsstrategie Wohnen und die verständliche Darstellung möglicher Massnahmen sowie der Handlungsoptionen sind wichtige Voraussetzungen, damit die strategischen Ziele des Gemeinderats, die Vorgaben des REK sowie die Ideen des Wohnraumkonzepts erreicht werden können. Die Entwicklungsstrategie wurde in verschiedenen Schritten erarbeitet.

a) Mögliche Handlungsoptionen
Aufgrund der verschiedenen vorliegenden Grundlagen, Beispielen aus anderen Gemeinden, Empfehlungen von Fachverbänden, etc. wurde eine Liste möglicher Massnahmen zusammengestellt.

b) Einschätzungen
An einem Workshop mit Gemeinderat, betroffenen Kommissionspräsidenten und Abteilungsleitern aus den Departementen Präsidiales, Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft sowie Bau und Planung wurde die Massnahmenliste behandelt und erste Einschätzungen zusammengetragen.

c) Diskussionen

In Aussprachen des Gemeinderats wurden die Massnahmen zu Themen zusammengeführt, welche diskutiert und bewertet wurden.

d) Einordnung und Priorisierung

Die Diskussionsergebnisse wurden geordnet und priorisiert.

e) Entwicklung von Handlungsoptionen

Auf Basis der Priorisierung die einerseits die politischen Wünsche- resp. Machbarkeit und andererseits die regulatorischen Rahmenbedingungen abbildet, wurden Handlungsoptionen abgeleitet.

f) Umsetzungsvorschläge

Vorschläge für eine Umsetzung der Massnahmen und Handlungsoptionen folgen als letzter Schritt in der Darstellung der Entwicklungsstrategie Wohnen.

In der Folge wird darauf verzichtet auf die Schritte a) bis c) weiter einzugehen. Für die Ergebnisse sind die Folgeschritte d) bis f) massgebend.

6. Priorisierung

Aus der Einordnung und Priorisierung wurden Handlungsoptionen in den einzelnen genannten Themenfeldern formuliert. Die Priorisierung erfolgt aufgrund des Aufwandes

und der Wirkung der einzelnen Themen und Handlungsoptionen für die Erfüllung der Entwicklungsstrategie Wohnen. Es handelt sich dabei um eine grobe Einteilung.

Wirkung --- (Nutzen für die Gemeinde) ----- ^	Anreize schaffen / Kooperation <ul style="list-style-type: none"> - Mit baurechtlichen Anreizen und planerischen Vorleistungen werden die innere Entwicklung und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen begünstigt. - Die bauliche Entwicklung wird zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ausgehandelt und festgelegt. 	Eingriff in den Wohnungsmarkt <ul style="list-style-type: none"> - Bei Einzonungen für grössere Überbauungen (ab 5'000 m²) ist in der Regel ein Anteil von mindestens einem Drittel der Wohnungen für gemeinnützigen Wohnungsbau zu reservieren. - Grundstücke der Gemeinde für Wohnungsbau werden in der Regel im Baurecht abgegeben (ab 1'000 m² GF). - Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde.
	Dialog und Beratung <ul style="list-style-type: none"> - Mit Beratung und im Dialog werden den Grundeigentümern Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aufgezeigt. 	Eingriff ins Privateigentum Bestehendes Bauland auszonen (materielle Enteignung) oder nachträgliche Bauverpflichtung.
	Aufwand --- (Ressourcen) ----- >	

7. Umsetzung

Aufgrund der Priorisierung können die favorisierten Themen und Handlungsoptionen für die Umsetzung abgeleitet werden. Auf das Thema „Eingriff ins Privateigentum“ wird nicht weiter eingegangen, da dies zu wenig Wirkung hat und gleichzeitig einen hohen Aufwand

durch die Gemeinde erfordern würde (materielle Enteignung, nachträgliche Bauverpflichtung). Zu den einzelnen Themen werden die Handlungsoptionen und Massnahmen mit Beispielen weiter beschrieben.

7.1 Festsetzung und Verbindlichkeit

Für die Wirksamkeit dieser Strategie ist wichtig, wie und wo sie verankert wird. Es ist wesentlich, für die entsprechenden Handlungsoptionen das richtige Instrument zu wählen. Damit kann die höchste Wirkung erzielt werden.

Für die Festsetzungen der Handlungsoptionen gibt es drei Möglichkeiten:

1. Beschluss der Strategie durch den Gemeinderat

Dadurch ist die Strategie beschränkt behördenverbindlich. Allerdings kann der Gemeinderat den Beschluss jederzeit widerrufen und die Strategie als ungültig erklären. Dafür kann die Festsetzung einfach angepasst werden und ist dadurch flexibel und kann mit einem einfachen Gemeinderatsbeschluss „fortgeschrieben“ werden, ohne dafür jeweils ein Planungsverfahren mit Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durchzuführen. Die Stadt Bern erlässt ihre Quartierplanungen nach diesem Vorgehen.

2. Anpassung räumliches Entwicklungskonzept Wohlen

Das räumliche Entwicklungskonzept Wohlen ist ein Richtplan der im Rahmen der letzten Ortsplanung erarbeitet und durch den Kanton genehmigt wurde. Er ist behördenverbindlich. Änderungen erfordern ein ordentliches Planungsverfahren mit Mitwirkung. Die Festsetzungen weisen darum eine höhere Verbindlichkeit für die Behörden auf als ein Beschluss des Gemeinderats. Dafür ist auch die Flexibilität geringer. Es müsste mit dem AGR geprüft werden, ob die Entwicklungsstrategie oder Teile davon in das räumliche Entwicklungs-konzept Wohlen integriert werden können und genehmigungsfähig sind. Änderungen der im räumlichen Entwicklungskonzept müssten wiederum durch den Kanton genehmigt werden.

3. Grundordnung

Die Grundordnung (Baureglement / Zonenplan / Überbauungsordnungen) wird durch den Souverän beschlossen. Darin wird festgelegt, wie gebaut werden darf. Die Festlegung in der Grundordnung ist Grundeigentümerverbindlich und hat die höchste „Verpflichtungsstufe“. Sie lässt den kleinsten Spielraum für Veränderungen und Auslegungen zu.

7.2 Handlungsoptionen und Instrumente

Die räumliche Entwicklung in der Gemeinde wird durch verschiedene Planungsinstrumente gesteuert. Die übergeordneten Bestimmungen werden hier nicht weiter beschrieben. Die Entwicklungsstrategie Wohnen muss mit den Handlungsoptionen in den entsprechenden Planungsinstrumenten greifen, die in der Tabelle unten aufgeführt sind. Die Übergänge

zwischen den verschiedenen Instrumenten wie auch zwischen den Handlungsoptionen sind fließend und können sich bei den einzelnen Handlungsoptionen und somit auch bei den Instrumenten verändern. Die planungs- und baurechtlichen Instrumente liegen schichtweise über dem Gemeindegebiet und müssen inhaltlich aufeinander abgestimmt sein.

Instrumente	Handlungsoptionen
Konzepte und Strategien (Ganze Gemeinde Orte / Areale)	Anreize schaffen / Kooperation Dialog und Beratung
Richtplanungen (Ganzes Gemeindegebiet)	Anreize schaffen / Kooperation Dialog und Beratung
Zonenplan / Baureglement (ganzes Gemeindegebiet)	Anreize schaffen / Kooperation (Eingriff in den Wohnungsmarkt bei Initiative)
ZPP / ÜO (Areale / Parzellen)	Anreize schaffen / Kooperation Eingriff in den Wohnungsmarkt
Baubewilligungsverfahren (Parzellen)	Dialog und Beratung

7.3 Anreize schaffen / Kooperation

Dieses Thema ist erfolgversprechend, da der Aufwand verhältnismässig gering und die Wirkung relativ gross ist. Mit diesem Thema wird kein Zwang ausgeübt, sondern auf die Freiwilligkeit gesetzt. Es ist aber das Engagement der verschiedenen Akteure

gefordert. Mit der hohen Priorisierung dieses Themas zeigt der Gemeinderat, dass er Vertrauen zu den verschiedenen Beteiligten hat und der freiwillige Weg der erfolgreichere ist als die Durchsetzung von Massnahmen gegen den Willen der Akteure.

Handlungsoptionen	Beschrieb	Massnahmen / Beispiele
Nutzungsmöglichkeiten in der Grundordnung anpassen.	Anpassung der Grundordnung (Baureglement) für mehr baulichen Spielraum, was den Bau von zusätzlichem Wohnraum begünstigt.	<ul style="list-style-type: none"> - Aufhebung AZ - Gabarit Lösung - <i>ZöN Altersheim Hofmatt</i> - ÜO Németh
Vorleistungen durch Testplanungen, Konzepte, etc.	Mit diesen Vorleistungen werden Grundlagen geschaffen, auf denen Bau- oder Planungsprojekte entwickelt werden können.	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungskonzept Hinterkappelen - <i>Räumliches Strukturkonzept Uettligen</i> - <i>Machbarkeitsstudie Uettligen West</i>
Planungsvereinbarungen	Planungsvereinbarungen dienen der Klärung von Zielen, Rollen und finanzielle Beteiligung. Es ist eine gegenseitige Verpflichtung zum Verfolgen eines gemeinsamen Ziels. Die Gemeinde kann sich damit als verlässlichen Partner profilieren. Dies fördert das Vertrauen von Bauherren, gibt der Gemeinde gleichzeitig die Sicherheit, dass ihre Ziele berücksichtigt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Planungsvereinbarung Hubacher</i> - <i>Planungsvereinbarung Németh</i> - <i>Zusammenarbeitsvertrag Altersheim Hofmatt</i> - Planungsvereinbarung Überbauung Schulgasse Wohlen - Planungsvereinbarung Überbauung Brechbühl Hinterkappelen

Kursiv: bereits umgesetzt

7.4 Dialog und Beratung

Dialog und Beratung erfordern einen kleineren Aufwand seitens der Gemeinde. Aber auch die Wirkung ist geringer. Trotzdem ist dieses Thema wichtig. Mit einer guten Kommunikation, und das ist Dialog und Beratung, kann langfristig Vertrauen zur Bevölkerung, den Interessengruppen und den

Grundeigentümer geschaffen werden. Ebenfalls kann dadurch das Verständnis für Massnahmen gefördert werden. Im Dialog und mit gezielter Beratung kann auch konkret gezeigt werden, wie Grundeigentümer vorgehen müssen, um ein Bauprojekt erfolgreich starten und umsetzen zu können.

Handlungsoptionen	Beschrieb	Massnahmen / Beispiele
Beratungsangebote	Beratungsangebote sollen auf verschiedenen Stufen und Ebenen angeboten werden. Der Gemeinde kommt als erste Kontaktstelle eine wichtige Bedeutung zu. Informationsveranstaltungen, Auskunftstelle und auch die Vermittlung von externem Fachstellen und Anlässen sind Aufgaben bei dieser Handlungsoption.	<ul style="list-style-type: none"> - MetamorphHouse - Gespräche mit Grundeigentümer die Entwicklungspotential haben - Öffentliche Informationsveranstaltungen (Gemeindeebene oder Vermittlung externer Informationen) - Vermittlung von externen Informationen.
Gezielte Gespräche	Mit Grundeigentümern, die Potential zur Schaffung von Wohnraum haben werden regelmässig und kontinuierlich Gespräche geführt.	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine Aktivitätenliste mit Kontakten zu geeigneten Grundeigentümern geführt.
Öffentliche Informationen	Informationen über die Tätigkeiten und Ziele in der Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> - MetamorphHouse - Vorstellen von Konzepten und Studien

7.5 Eingriff in den Wohnungsmarkt

Mit dem Thema „Eingriff in den Wohnungsmarkt“ nimmt die Gemeinde mehr Einfluss und eine aktivere Rolle ein, hat dabei auch eine höhere Verpflichtung. Die Handlungsoptionen dieses Themas können somit auch den Charakter einer Kooperation haben indem die

Gemeinde mit den Eigentümern und / oder potenziellen Investoren in Verhandlungen eintritt. In diesen sollen die Zielsetzungen der Verhandlungspartner aufeinander abgestimmt werden (Anteil gemeinnützigen Wohnungsbau verhandeln).

Handlungsoptionen	Beschrieb	Massnahmen / Beispiele
Anteil gemeinnützig festlegen	Bei Ein- oder Umzonungen von zusätzlich 5'000 m ² und mehr soll mindestens ein Drittel für gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Areal Uettligen West, Festlegung in Zone mit Planungspflicht - weitere Planungsgeschäfte
Bauland kaufen	Diese Option wird nur angewendet, wenn sich für einem Landkauf die Gelegenheit gibt. Die finanziellen Vorgaben der Gemeinde werden befolgt und keine separate Finanzierungsmodelle (Fonds) geschaffen.	<ul style="list-style-type: none"> - Kauf bei geeignetem Angebot - Bereitschaft bei Grundeigentümern klären
Bauland im Baurecht abgeben	Bauland in Wohnzonen soll in der Regel (ab 1'000 m ² Grundstücksfläche) im Baurecht abgegeben werden. Damit kann die Gemeinde Einfluss auf Nutzung und Angebot nehmen. Das Potential dieser Handlungsoption ist klein, da die Gemeinde nur über sehr wenig eigenes bebaubares Bauland verfügt.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindeparzelle Wohlen - weitere evtl. bei Kauf von Bauland

8. Öffentliche Mitwirkung

Warum eine öffentliche Mitwirkung?

Es ist das Ziel des Gemeinderats eine Strategie zu entwickeln, welche die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt und von ihr mitgetragen wird. Deshalb hat vom 24.08.2018 bis 5.10.2018 eine öffentliche Mitwirkung stattgefunden. Am 11.09.2018 wurde die Entwicklungsstrategie Wohnen an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und mit der Bevölkerung diskutiert.

Allgemeine Rückmeldungen

Während der Mitwirkungsfrist sind zehn schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Trotz der eher geringen Zahl von Rückmeldungen gibt die Mitwirkung einen guten Überblick über die Wünsche, Vorstellungen und Ängste der Bevölkerung hinsichtlich der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde. Die Rückmeldungen zeigen

keine eindeutige Haltung. Vielmehr sind grundsätzlich unterschiedliche Vorstellungen über die Wohnbauentwicklung der Gemeinde vorhanden. Zum einen wird die Meinung vertreten, dass die Entwicklung zu langsam gehe und die Strategie zu wenig konkret sei. Die verschiedenen möglichen Areale sollen rasch und möglichst dicht bebaut werden. Zum anderen haben sich sehr deutlich auch bewahrende Stimmen gemeldet. Diese stellen die heutigen dörflichen Qualitäten der Gemeinde in den Vordergrund und halten fest, dass in den letzten Jahren schon viel gebaut wurde. Auch die innere Entwicklung sieht diese Gruppe kritisch. Sie befürchtet den Verlust der Identität der verschiedenen Dörfer.

Im Anhang finden Sie die Zusammenstellung der Rückmeldungen auf dem Fragebogen.

8.1 Zusammenfassung zu den verschiedenen Fragen

(Haltung des Gemeinderates kursiv)

Ist die Entwicklungsstrategie Wohnen (ESW) verständlich?

Der Bericht wurde unterschiedlich aufgenommen. Einerseits wurde die formale Klarheit geschätzt, andererseits setzte der Bericht eine Auseinandersetzung mit Thema voraus, welche für einzelne zu aufwändig war.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zielt die ESW grundsätzlich in die richtige Richtung?

Einerseits wird bemängelt, dass die ESW zu wenig konkret ist und die Entwicklung von neuem Wohnraum zu wenig intensiv angestrebt wird, zum anderen wird eine grössere Zurückhaltung gefordert, da in den letzten Jahren schon viele Wohnungen gebaut wurden.

Der Gemeinderat beabsichtigt eine moderate Umsetzung der ESW durchzuführen.

Unterstützen Sie „Anreize schaffen / Kooperation“?

Dies wird mehrheitlich unterstützt und sogar als Selbstverständlichkeit angenommen. Mit diesen Handlungsoptionen kann die Gemeinde ihre Interessen gut einbringen und auf einzelne Bedürfnisse gezielt eingehen. Eine zu starke innere Entwicklung wird teilweise kritisiert.

Für die Umsetzung der ESW wird der Gemeinderat stark auf Anreize schaffen / Kooperation setzen, da damit die verschiedenen Bedürfnisse gezielt berücksichtigt werden können. Ebenfalls kann mit der kooperativen Haltung von einer Freiwilligkeit der verschiedenen Partner ausgegangen werden.

Unterstützen Sie „Dialog und Beratung“?

Dies wird sowieso als öffentliche Aufgabe verstanden und für eine Gemeinde zwingend. Es sollten dafür aber nicht zu viele Ressourcen verwendet werden und Beratungstätigkeiten den privaten Dienstleistern überlassen werden.

Der Gemeinderat sieht seine Aufgabe darin, Grundeigentümer über die Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung zu informieren und die nötigen Verfahrensschritte aufzuzeigen.

Unterstützen Sie: „Eingriff in den Wohnungsmarkt“?

Hier lassen sich klare Tendenzen erkennen: Bei grösseren Projekten wird die Abgabe eines Teils des jeweiligen Areals an einen

gemeinnützigen Wohnbauträger mehrheitlich unterstützt. Ebenfalls sollen gemeindeeigene Grundstücke nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben werden.

Der Gemeinderat will dies so umsetzen. Im Entwurf des neuen Baureglements ist die Vorschrift, dass bei grösseren Einzonungen ab 5'000m² ein Drittel an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abgegeben werden soll enthalten.

Die Gemeinde hat kaum mehr eigenes Bauland. Die letzte verfügbare Baulandreserve ist der Parkplatz bei der Gemeindeverwaltung. Der Gemeinderat beabsichtigt dieses Grundstück für die Realisierung einer Wohnüberbauung im Baurecht abzugeben.

Weitere Vorschläge und Bemerkungen

Unter der Rubrik „weitere Vorschläge und Bemerkungen“ sind wertvolle Hinweise eingegangen, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Fazit

Die Resultate aus der Mitwirkung sind für den Gemeinderat sehr wertvoll. Sie zeigen, dass ein sorgfältiges und ausgewogenes Vorgehen bei der Wohnraumentwicklung nötig ist. Dabei will sich die Gemeinde auf die wichtigsten Projekte fokussieren. Eine moderate bauliche Entwicklung unter Wahrung der Identität und Qualität muss angestrebt werden. Die Richtung, welche der Gemeinderat eingeschlagen hat, wird weitergeführt.

9. Beschluss zur Umsetzung

Die Entwicklungsstrategie Wohnen wird durch den Gemeinderat beschlossen und ist behördenverbindlich.

Die Massnahme für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird in der Grundordnung (Baureglement) mit folgender Bestimmung aufgenommen:

„Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m² Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November

2003 (WFV) erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden.“

Zum räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Wohlen besteht kein Widerspruch. Es werden darin keine Änderungen vorgenommen.

Für die verschiedenen Massnahmen wird kein zusätzliches Controlling – Instrument eingeführt, sie werden im bestehenden Massnahmenplan des Gemeinderates übernommen.