

# NACHWEIS SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Gemeinde Wohlen | Kanton Bern  
Controlling vom 22. September 2021





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
1.1 Kantonale Vorgaben	6
1.2 Entwicklung der Gemeinde	6
1.3 Strategie des Gemeinderates	8
1.4 Vorhandene Grundlagen	8
<b>2. Nutzungsreserven</b>	<b>11</b>
2.1 Begriffe und Vorgehen	11
2.2 Mengengerüst	12
2.3 Vergleich mit Nutzungsreservenkarte AGR	14
2.4 Exemplarisches Kartenbeispiel Nutzungsreserven	15
<b>3. Nutzungspotenziale</b>	<b>16</b>
3.1 Begriffe und Vorgehen	16
3.2 Untersuchung Potenzialgebiete	16
3.3 Quantifizierung des Nutzungspotenzials	17
3.4 Exemplarisches Kartenbeispiel Nutzungspotenziale	20
<b>4. Umsetzungskonzept</b>	<b>22</b>
4.1 Gesamtentwicklungsmöglichkeiten und Priorität SEin	22
4.2 Aktivierungsstrategie und Massnahmen	23
4.3 Controlling	25
<b>Anhang</b>	<b>26</b>
Nutzungsreserven Hinterkappelen	26
Nutzungsreserven Wohlen	27
Nutzungsreserven Uetligen	28
Nutzungsreserven Säriswil und Innerberg	29
Nutzungspotenziale Hinterkappelen	30
Nutzungspotenziale Wohlen	31
Nutzungspotenziale Uetligen	32
Nutzungspotenziale Innerberg	33



# ZUSAMMENFASSUNG

Innenentwicklung, bauliche Verdichtung oder Siedlungsentwicklung nach innen (SEin): Langsam aber sicher ist das raumplanerische Paradigma in aller Munde. Sämtliche Planungsgeschäfte, welche Wohn-, Misch- oder Kernzonen betreffen (Umzonungen, Einzonungen), lösen die Pflicht zur Auseinandersetzung mit dem Thema aus. Der vorliegende Nachweis „Siedlungsentwicklung nach innen“ der Gemeinde Wohlen wird unabhängig einer Planungsmassnahme stetig aktuell gehalten.

Er beinhaltet die nötigen Nachweise gemäss Massnahmenblatt A\_07 des kantonalen Richtplans:

## **Kapitel 1: Eine Zusammenfassung der räumlichen Analyse des Siedlungsgebiets/der vorhandenen Entwicklungsziele (A\_07, 3. Lemma)**

- > Welche Grundlagen sind vorhanden?
- > Wie hat sich die Gemeinde in den letzten Jahren entwickelt?
- > Wo steht sie heute? Wo will sie hin?

---

## **Kapitel 2 und 3: Gesamtübersicht Innenentwicklungspotenzial (A\_07, 1. Lemma)**

- > Welche Nutzungsreserven sind in der Gemeinde vorhanden (unüberbaute Bauzonen und Reserven auf überbauten Flächen)?
- > Wo gibt es Potenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen, die mit einer Änderung der Nutzungsplanung herbeigeführt werden können?
- > Wie sieht das entsprechende Mengengerüst aus?

---

## **Kapitel 4: Aktivierung und Mobilisierung (A\_07, 2. Lemma)**

- > Welche Areale / Gebiete eignen sich besonders für die Siedlungsentwicklung nach innen?
- > Welche Areale / Gebiete sind für die Siedlungsentwicklung nach innen prioritär zu behandeln?
- > Welche Reserven und Potenziale können in den nächsten 15 Jahren aktiviert werden? Mit welchen Massnahmen?
- > Wie wird die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten, resp. aufgewertet?

Ergänzend zu den kantonalen Mindestvorgaben wurden in der Gemeinde Wohlen auch mögliche Siedlungserweiterungen erfasst, damit eine Gesamt-sicht über alle Entwicklungen resultiert. Die Massnahmen zur Aktivierung sind im Rahmen der kommunalen Wohnraumpolitik erarbeitet und verabschiedet worden.

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1 Kantonale Vorgaben

Im Frühling 2016 wurde der kantonale Richtplan durch den Bundesrat genehmigt.

Somit gelten für Ortsplanungen neue, strengere Regeln:

- > Mit dem Massnahmenblatt A\_07 "Siedlungsentwicklung nach innen" werden im kantonalen Richtplan Grundsätze festgelegt. Gemäss dem Massnahmenblatt A\_07 ist bei Planungsgeschäften, welche auf den 15-jährigen Baulandbedarf Wohnen Einfluss haben, die SEin von den Gemeinden prioritär zu behandeln.
- > Das Massnahmenblatt A\_01 beinhaltet die Parameter für die Berechnung des 15jährigen Baulandbedarfs Wohnen. Die Gemeinde Wohlen ist den Raumtypen "Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen AE" (Hinterkappelen und Wohlen) sowie "zentrumnahe ländliche Gebiete ZL" (übriges Gemeindegebiet) zugeordnet. Die damit verbundenen Vorgaben an die minimale bauliche Dichte (AE= 53 Raumnutzer/ha und ZL=39 Raumnutzer/ha) sowie das Wachstumsziel von 8% bilden wichtige Grundlagen für die numerische Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials.

## 1.2 Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Wohlen zeichnet sich durch unterschiedliche Ortsteile mit sowohl dörflichem als auch dichtem Charakter aus. Das zentrumnahe Hinterkappelen wird unter anderem durch die Hochhaussiedlung Kappelenring geprägt. Die beiden Zentrumsdörfer Wohlen und Uettligen zeichnen sich durch eine gute Erreichbarkeit und Infrastruktur aus. Die Dörfer Säriswil und Innerberg sind vom Wohnen geprägt. Diverse traditionelle Dörfer und Weiler vervollständigen das Gemeindebild.

Für die Entwicklung der Gemeinde waren aussergewöhnliche Siedlungsentwicklungen mit überregionaler Ausstrahlung prägend: Die Siedlung Halen der damals neu gegründeten Architektengemeinschaft Atelier 5 aus den frühen 60er Jahren und die Siedlung Kappelenring von den Helfer Architekten und Itten Brechbühl in den späten 60er Jahren sind die berühmtesten Aushängeschilder. Nachgelagert entstand auch die Siedlung Vordere Aumatt in Hinterkappelen. Später, in den 70er bis 90er Jahren prägte der Bau von Einfamilienhäusern (Uettligen, Säriswil, Innerberg) im nördlichen, ländlichen Gemeindeteil die Gemeindeentwicklung. Eine Ausnahme bildet die schrittweise Realisierung der Siedlung Hintere Aumatt nach Plänen der arb Architekten zwischen 1980 und 1992.

Eine Analyse der Baustruktur zeigt, dass in den letzten 15 Jahren fast nur in den Dörfern Säriswil und Innerberg Einzelbauten entstanden. Vorherrschend sind grössere, zusammenhängende Siedlungseinheiten: Husmatte Hinterkappelen, Zentrum Wohlen,

Brühlmatte Säriswil, Sagi Innerberg und Lindengut Uettligen.

Diese Entwicklung widerspiegelt auch die klare Haltung der Gemeinde Wohlen in den letzten Dekaden: Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die innere Entwicklung haben in der Gemeinde Wohlen Tradition.

- > Bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Bauzone kaum erweitert. Stattdessen wurden in Hinterkappelen zwei Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Kappelenbrücke und Chappellemärit erlassen, die mittlerweile überbaut sind. Mit diesen ZPP wurden in bestehenden Bauzonen planungsrechtliche Voraussetzungen für die innere Entwicklung geschaffen, die nun umgesetzt sind. In Uettligen West wurde eine ZPP geschaffen, die Landwirtschaftsland in Bauzone umwandelte. Diese ZPP basiert auf dem vom Kanton genehmigten räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Wohlen. Auf Basis einer Überbauungsordnung sollen dort rund 80 Wohnungen entstehen.
- > In Wohlen ist auf dem Parkplatz neben der Gemeindeverwaltung gegenwärtig eine Überbauung mit 42 Wohnungen in Planung.
- > In Uettligen sind neue Alterswohnungen in der Hofmatt fertiggestellt worden. Auf der Sahlmatte in Hinterkappelen soll im Sinne der inneren Verdichtung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes eingezont werden. Die Dichte der Gesamtüberbauung wird mit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens ermittelt.

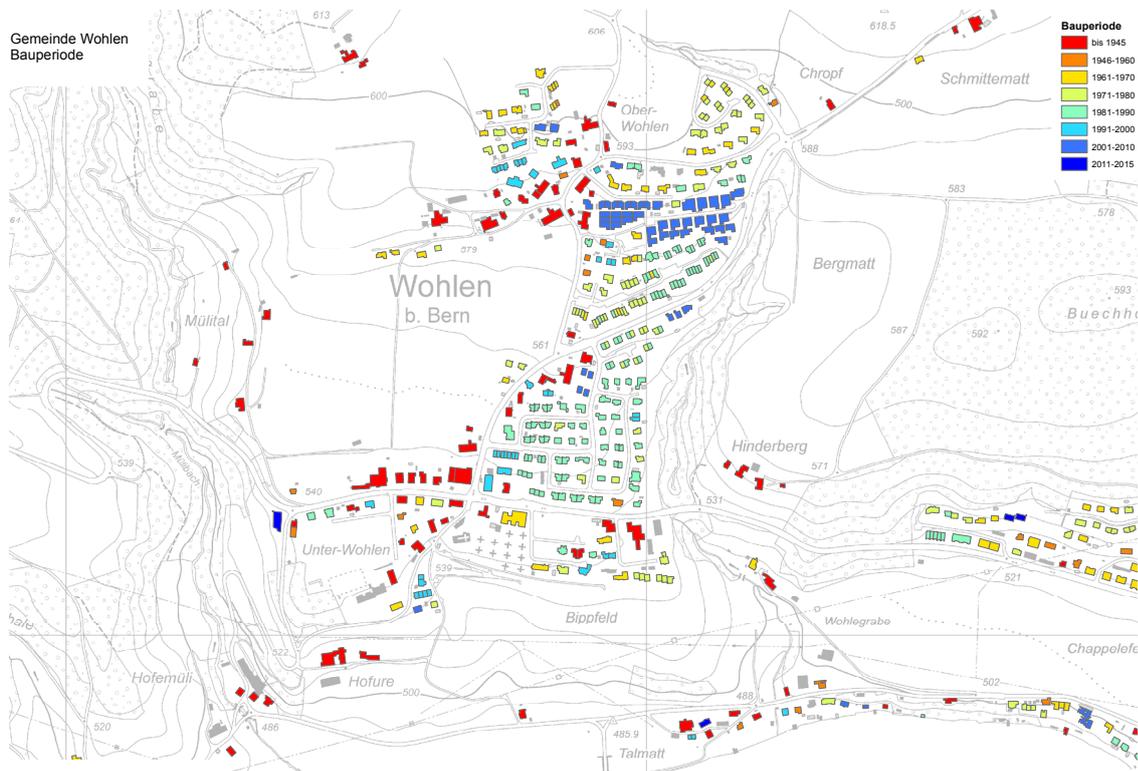


Abbildung: Gebäude nach Bauperioden, Ausschnitt Wohlen, freier Massstab (bbp Geoinformation)

### 1.3 Strategie des Gemeinderates

Die folgenden strategischen Ziele des Gemeinderates betreffen auch die räumliche Entwicklung:

#### Gesellschaft

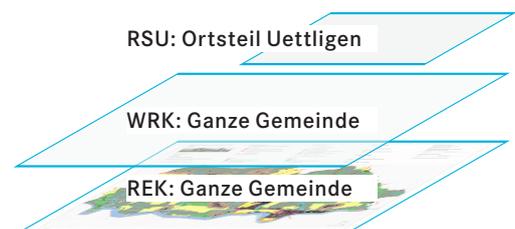
- > Wir haben eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und ein bedürfnisgerechtes und den Generationen entsprechendes Angebot.
- > Die Partizipation der Bevölkerung am Gemeindegeschehen ist hoch.
- > Wir bieten einen zweckmässigen und auf die Gemeinde angepassten öffentlichen Verkehr.

#### Raum und Umwelt

- > Wir schützen unsere natürliche Umwelt und gehen haushälterisch mit den Ressourcen um.
- > Die qualitativ hochstehende räumliche Entwicklung sichern wir prioritär mit innerer Entwicklung durch die Schaffung von Wohnzonen an bereits weitgehend erschlossenen Standorten.
- > Wir denken in der räumlichen Entwicklung auch regional und positionieren und entwickeln uns im Rahmen der Region und Agglomeration Bern.

### 1.4 Vorhandene Grundlagen

Die Gemeinde Wohlen verfügte bereits vor Erlass des kantonalen Richtplans über verschiedene Planungsinstrumente, die auch die Siedlungsentwicklung nach innen betreffen. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln aufgeführt und erläutert. Dieser Bericht stützt sich auf diese Instrumente. Die Entwicklungsmöglichkeiten (Reserven, Potenziale und Neueinzonungen) werden grundsätzlich gesamthaft beschrieben, da dies auch die Gesamtstrategie zur räumlichen Entwicklung ist. Die Unterscheidung zwischen den Nutzungsreserven in der rechtskräftigen Nutzungsplanung und der Übersicht der Nutzungspotenziale erfolgt in den Kapiteln 2 und 3.



#### Räumliches Entwicklungskonzept Wohlen (REK)

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Wohlen ein räumliches Entwicklungskonzept in Form eines Richtplans erarbeitet. In diesem sind wichtige räumliche Strategien enthalten, die als übergeordnete Vorgaben in die Ortsplanung einfließen. Im REK vom 3. November 2009 hat die Gemeinde Wohlen die Siedlungsentwicklung nach innen bereits als wichtigen Grundsatz der räumlichen Entwicklung

festgehalten.

Nebst der Siedlungsentwicklung beinhaltet das räumliche Entwicklungskonzept auch Leitsätze und strategische Grundsätze zu den Themen Siedlungsqualität, Landschaft und Erholung, Verkehr und Energie. Dazu sind verschiedene Massnahmen festgesetzt worden.

### Wohnraumkonzept Wohlen (WRK)

Die Gemeinde Wohlen erarbeitete im Jahr 2013 zusammen mit dem Seniorenrat ein Wohnraumkonzept. Dieses zeigt auf, welche Massnahmen möglich sind, um eine ausgeglichene Altersstruktur in der Gemeinde zu erreichen. Aktuell ist in der Gemeinde Wohlen ein hoher Anteil von älteren Menschen festzustellen; der Anteil der 20- bis 39-Jährigen ist hingegen gering. Ein Ziel dieses Konzepts ist es, älteren Menschen, die aktuell in Häusern oder grossen Wohnungen ansässig sind, im physisch und sozial vertrauten Umfeld eine geeignete Alterswohnung anbieten zu können. Damit würden Wohneinheiten für Familien frei. Neu entstehende Siedlungen sollen, auch wenn ältere Menschen eine wichtige Zielgruppe sind, auch Familien und jungen Menschen geeigneten Wohnraum bieten.

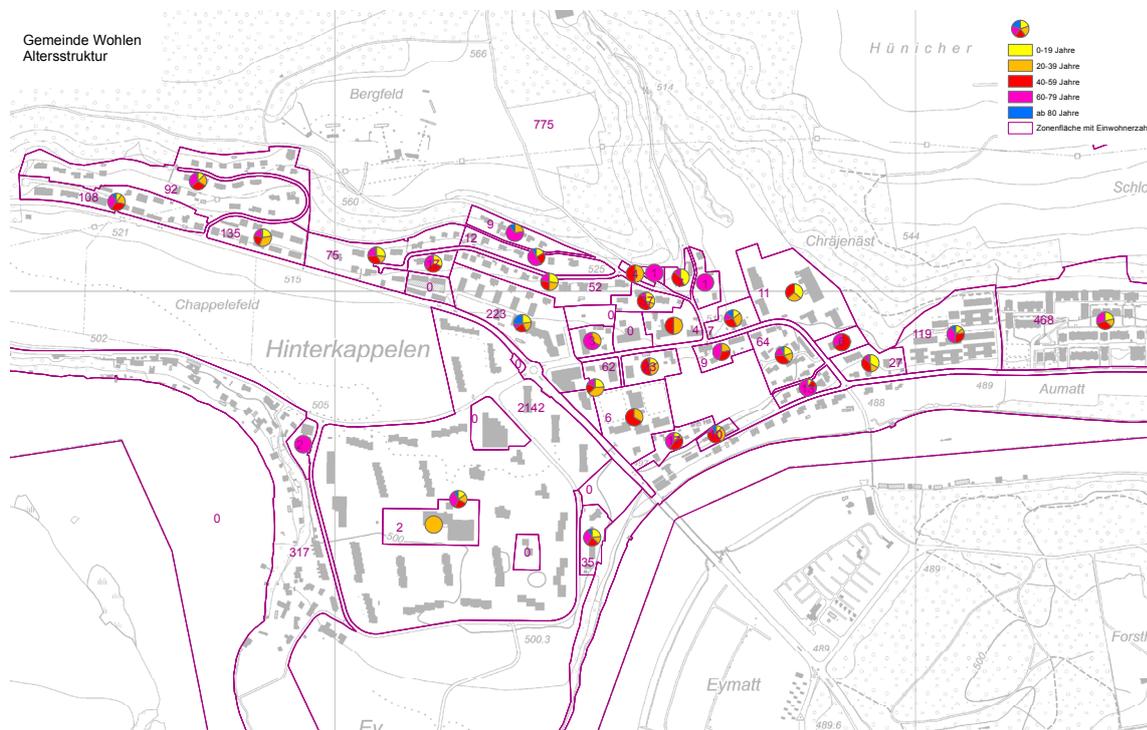


Abbildung: Altersstruktur pro Bauzone, Ausschnitt Hinterkappelen, freier Massstab (bbp Geoinformation)

## Räumliches Strukturkonzept Uettligen (RSU)

Für Uettligen wurde im Jahr 2014 ein „räumliches Strukturkonzept“ erarbeitet. Dieses zeigt die Möglichkeiten der räumlichen Dorfentwicklung auf. Aus Sicht der Siedlungsstruktur gibt es in Uettligen diverse Entwicklungsmöglichkeiten gegen innen und auch gegen aussen. Einzelne Entwicklungsgebiete entsprechen denjenigen des REK aus dem Jahre 2009.



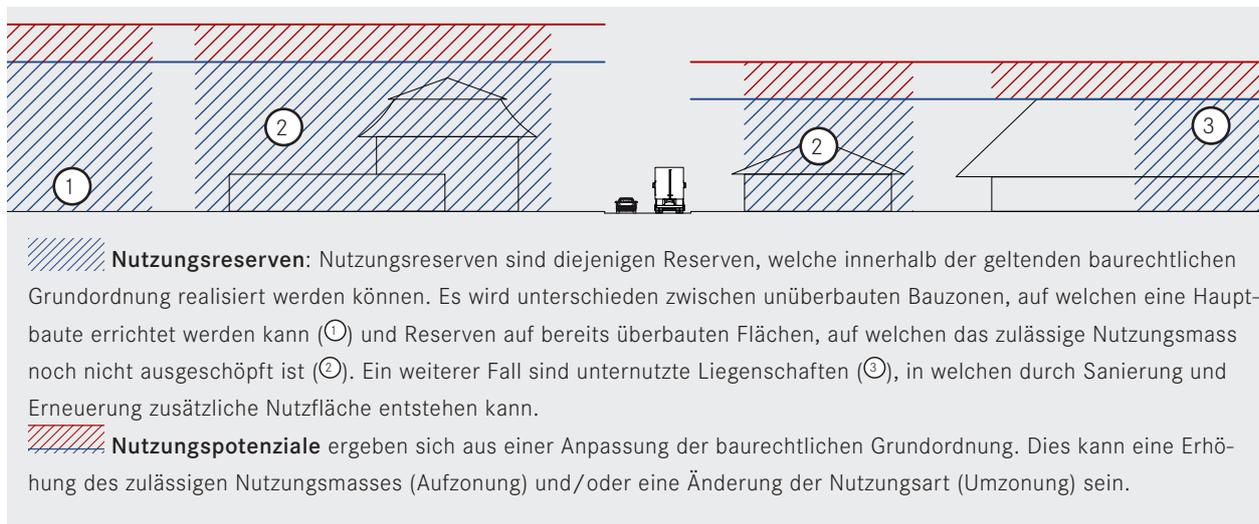
Abbildung: räumliches Strukturkonzept Uettligen, freier Massstab

## Entwicklungsstrategie Wohnen

Mit diesem Bericht aus dem Jahr 2020 zeigt die Gemeinde Wohlen auf, mit welchen Massnahmen sie die strategischen Ziele der Wohnraumentwicklung erreichen will. Für die Umsetzung werden verschiedene Handlungsoptionen aufgezeigt. Beispielsweise wurde als Massnahme für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein entsprechender Artikel neu ins Baureglement der Gemeinde aufgenommen.

## 2. NUTZUNGSRESERVEN

### 2.1 Begriffe und Vorgehen



Schematische Darstellung der Nutzungsreserven und -potenziale

Zur Ermittlung der Nutzungsreserven und -potenziale in der Gemeinde Wohlen wurde folgendes Vorgehen angewandt:

- > In einem ersten Schritt wurden die Baugruppen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen ausgesondert. Diese sind - ungeachtet der wirtschaftlichen oder privaten Interessen - nicht geeignet für eine quantitative Innenentwicklung. Dies weil das Umfeld von inventarisierten Objekten in der Regel für die Gesamtwirkung von Baudenkmälern zentral ist. Hier braucht es sorgfältige planerische Instrumente, um das Potenzial zu aktivieren. Diese Gebiete sind daher teilweise als Potenzial und nicht als Reserve aufgenommen worden.
- > Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans wird für die Gemeindeteile Wohlen und Hinterkappelen eine Raumnutzerdichte von 53 Raumnutzern pro Hektare gefordert; in den restlichen Gemeindeteilen beträgt der Richtwert 39 Raumnutzer pro Hektare. Es wird nun davon ausgegangen, dass nur in denjenigen Wohn-, Misch- und Kernzonen, in denen der Richtwert der Raumnutzerdichte momentan unterschritten wird, eine Nachverdichtung möglich und anzustreben ist. Die Berechnung und Darstellung der Nutzungsreserven basiert folglich auf diesen Flächen. Bei der Bemessung der Nutzungspotenziale (Kap. 3) spielt diese Überlegung keine Rolle.
- > Im Gegensatz zur Karte der Nutzungsreserven vom AGR, in welcher parzellenscharf gearbeitet wurde, konnte aufgrund der Datenverfügbarkeit (aggregierte Daten) die Raumnutzerdichte nur gebietsweise bestimmt werden. Diese Aussagetiefe ist jedoch für die Berechnung der Nutzungsreserven hinreichend.

## 2.2 Mengengerüst

### **Berechnungsmethodik Nutzungsreserven in überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen**

Die gemäss heutiger baurechtlicher Grundordnung mögliche Geschossfläche errechnet sich aus den Flächen der jeweiligen Wohn-, Misch- und Kernzone multipliziert mit der Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo), die von der ehem. Ausnützungsziffer (AZ) abgeleitet wurde.

1. Annäherung: Zur Berechnung der bestehenden Bruttogeschossfläche wurden die Gebäudegrundflächen in den ausgewählten Wohn-, Misch- und Kernzonen mit der Anzahl zulässiger Vollgeschosse laut Baureglement multipliziert. Dies mittelt den Umstand aus, dass sowohl Dachausbauten als auch punkto Geschosszahl unternutzte Objekte bestehen.
2. Annäherung: In der Mischzone, in welcher nebst zweigeschossigen Bauten auch dreigeschossige Flachdachbauten ohne Attika erlaubt sind, wurde ein Mittelwert von 2.5 Geschossen angenommen.
3. Annäherung: Im Zuge der aktuellen Teil-Ortsplanungsrevision wird die max. AZ aus dem Baureglement gestrichen. Für die Berechnungen wird die BMBV-konforme Geschossfläche oberirdisch verwendet. Als anzustrebendes Dichtemass, werden die Dichteziffern mit einem Plus von 0.5 im Vergleich zum alten Baureglements herangezogen. Mit der Erhöhung um 0.5 wird der Unterschied von der Berechnung der AZ zur GFo ausgeglichen.

### **Berechnungsmethodik unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen**

Zur Quantifizierung der unüberbauten Bauzonen wurden jene Flächen vom AGR-Datensatz ausgewählt, die in den Wohn-, Misch- und Kernzonen liegen. Durch Multiplikation mit der Geschossflächenziffer oberirdisch wurde die theoretisch realisierbare Geschossfläche oberirdisch berechnet.

## Resultate

<b>Gemeindebetrachtung Wohn-, Misch- und Kernzonen</b>		<b>W1</b>	<b>W2</b>	<b>W3</b>	<b>MZ</b>	<b>DZ2</b>	<b>Total</b>	
	Fläche	20.34	40.18	3.72	6.34	27.87	98.43	ha
	angestrebte GFZo	0.45	0.55	0.65	0.75	0.75		
	max. GFo (Fläche x max. GFZo)	9.15	22.10	2.42	4.76	20.90	59.33	ha GFo
<b>Nutzungsreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen mit unterschrittenem Richtwert RN/ha</b>		<b>W1</b>	<b>W2</b>	<b>W3</b>	<b>MZ</b>	<b>DZ2</b>	<b>Total</b>	
	Fläche	9.51	18.04	0.00	0.01	4.26	31.82	ha
	angestrebte GFo	0.45	0.55	0.65	0.75	0.75		
<b>SOLL</b>	max. GFo (Fläche x max. GFo)	4.28	9.92	0.00	0.01	3.20	17.41	ha GFo
<b>IST</b>	GFo (Gebäudefläche x Anz. VG)						9.23	ha GFo
<b>Nutzungsreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen (SOLL - IST, theoretische Grösse)</b>							<b>8.18</b>	ha GFo
<b>Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen</b>		<b>W1</b>	<b>W2</b>	<b>W3</b>	<b>MZ</b>	<b>DZ2</b>	<b>Total</b>	
	unüberbaute Fläche	1.26	0.33	0.00	2.04	0.79	4.42	ha
	angestrebte GFo	0.45	0.55	0.65	0.75	0.75		
	Geschossfläche oberirdisch	0.57	0.18	0.00	1.53	0.59	<b>2.87</b>	ha GFo
<b>Reserven total</b>							<b>11.05</b>	ha GFo

Insgesamt belaufen sich die Nutzungsreserven in den betrachteten Wohn-, Misch- und Kernzonen in der Gemeinde Wohlen auf 8.18 ha GFo. Dazu gilt es zu sagen, dass dies eine rechnerische Grösse ist, welche nur theoretisch existiert.

Die effektiv vorhandenen "Baulücken" sind unmittelbar bebaubar und betragen 2.87 ha GFo. Insgesamt resultiert eine totale Reserve von 11.05 ha GFo.

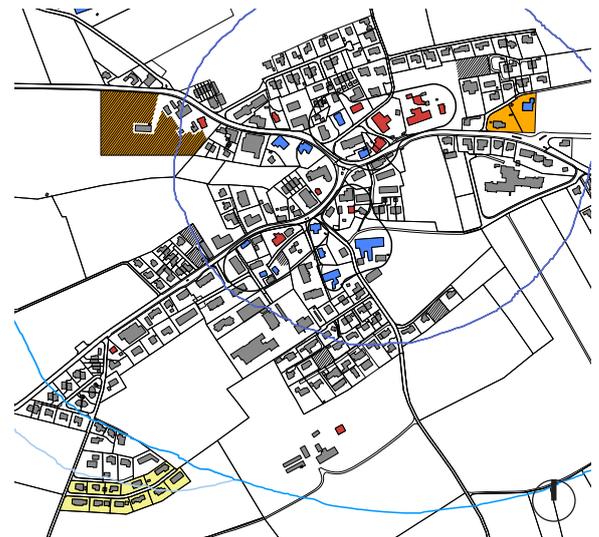
Im Vergleich über den gesamten Kanton ist dieser Wert verhältnismässig klein. Die Gemeinde Wohlen übertrifft die im kantonalen Richtplan geforderten minimalen Raumnutzerdichten sowohl örtlich (in den Dorfteilen) wie auch gesamthaft (über das gesamte Gemeindegebiet gesehen).

Seit 2016 haben die Nutzungsreserven innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen um rund 0.3 ha abgenommen. Das zeigt, dass die vorhandene Bauzone besser genutzt wird. Die unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen haben um rund 0.5 ha zugenommen, was in der Einzonung ZPP III Uettligen West begründet ist.

## 2.3 Vergleich mit Nutzungsreservenkarte AGR

Die kartographische Darstellung der Nutzungsreserven wird im Folgenden anhand des exemplarischen Beispiels Uettligen mit der Nutzungsreservenkarte des AGR verglichen.

Der Vergleich zeigt einerseits die Diskrepanz zwischen parzellenscharfer und gebietsweiser Betrachtung und verdeutlicht andererseits die gewählten Ausschlusskriterien. So werden alle Baugruppen als wenig geeignet für eine Innenentwicklung angeschaut; ebenfalls scheiden alle Flächen, in denen der Richtwert der Raumnutzerdichte erreicht ist, aus der Reservenbetrachtung aus. In der Reservenkarte des AGR werden hingegen alle WMK-Zonen betrachtet. Zudem werden die grössten Nutzungsreserven im Bereich von Baudenkmalern ausgewiesen. Diese sind jedoch kaum oder gar nicht aktivierbar, ohne negativ auf das Ortsbild einzuwirken.



### Legende

#### Inhalte

##### Nutzungsreserven BGF [m<sup>2</sup>] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

- Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF <= 20m<sup>2</sup>)
- unvollständige Datengrundlage oder unüberbaute Bauzonen

- Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)
- Parzelle
- Parzellenteil

#### Hinweise

##### Bauinventar

- \* schützenswertes Objekt
- \* erhaltenswertes Objekt
- \* Anhangobjekte

##### Bau- und Strukturgruppen

- Baugruppe
- Strukturgruppe

#### Gebäude

- Gebäudeinformationen aus GWR
- Gebäude aus AV (mit BGF)
- Gebäude aus AV (ohne BGF)

#### Übersichtszonenplan

- Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
- Bauzonen WMK
- Gemeindegrenzen
- Ausnutzungsziffer

### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

- unüberbaute Bauzonen WMK

### Bauzonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39)

- W1
- W2

### Bauinventar

- erhaltenswerte Gebäude
- schützenswerte Gebäude
- Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

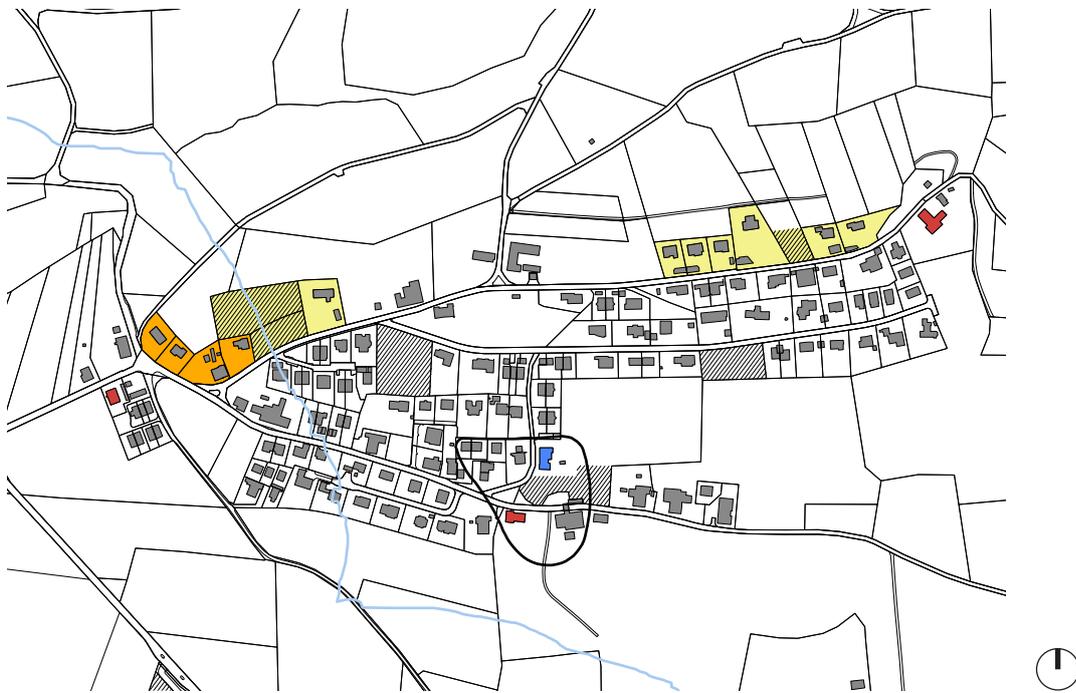
- B
- C
- D
- E

## 2.4 Exemplarisches Kartenbeispiel Nutzungsreserven

> vgl. Anhang: Karten ganzes Gemeindegebiet

Die Karte der Nutzungsreserven bildet die unüberbauten Bauzonen gemäss Erhebung des AGR sowie die Wohn-, Misch- und Kernzonen mit unterschrittenem Richtwert Raumnutzerdichte ab. Diese entsprechen den Flächen, mit welchen die Berechnung der Nutzungsreserven in Kapitel 2.2 vorgenommen wurde. Zudem sind Schutzobjekte aus dem Bauinventar und Baugruppen dargestellt, welche eine Einschränkung für die Innenentwicklung darstellen.

Als Hinweise sind die Parzellen, Strassen, Gebäude und ÖV-Güteklassen dargestellt.



Nutzungsreserven in Innerberg, Gde. Wohlen, freier Massstab

### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

////// unüberbaute Bauzonen WMK

### Bauzonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39)

■ W1

■ W2

### Bauinventar

■ erhaltenswerte Gebäude

■ schützenswerte Gebäude

■ Baugruppe

### ÖV-Gütekategorie (Hinweis)

■ B

■ C

■ D

■ E

## 3. NUTZUNGSPOTENZIALE

### 3.1 Begriffe und Vorgehen

Die Beurteilung der Nutzungspotenziale wird in zwei Kategorien gegliedert:

1. Einfamilienhausquartiere (Zonen W1 und W2). Für diese Gebiete wird ein pauschales Innenentwicklungspotenzial von 5%, ausgehend von der bestehenden GfO, angenommen (siehe Tabelle Kap. 3.2). Die Erfahrung zeigt, dass Einfamilienhausquartiere nur punktuell weiterentwickelt werden können. Mittels der laufenden Revision der baurechtlichen Grundordnung (Deregulierung der Nutzungsziffern) wird ein Potenzial geschaffen.
2. Potenzialgebiete. Dies sind raumplanerisch besonders relevante Gebiete und Areale. Diese werden hinsichtlich der Eignung für eine Siedlungsentwicklung nach innen analysiert und deren Potenzial wird aufgezeigt. Überschlagsmässig ermittelte Potenziale (Wohneinheiten und Personen) sind in die Matrix integriert. Diese Werte gilt es in den kommenden Planungsschritten zu präzisieren.

### 3.2 Untersuchung Potenzialgebiete

Potenzialgebiete wurden aufgrund der Ortskenntnissen, der Siedlungstypologie, unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der Bevölkerungsstruktur sowie aufgrund vertiefter Untersuchungen (vgl. Kapitel 1.4) ausgeschieden. Die Entwicklung der historischen Ortskerne orientiert sich an den Ortsbildgruppen gemäss Bauinventar.

Die Kriterien zur Bestimmung des Innenentwicklungspotenzials stammen grösstenteils aus der Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen und wurden nur leicht angepasst:

- > ÖV-Erschliessung: Qualität der ÖV-Erschliessung im Gebiet (gem. ÖV-Güteklassen Kt. BE)
- > Versorgung und Infrastruktur: Angebot an Läden, Schule, Arzt, Banken, Restaurants etc. in der Nähe
- > Objekt- und Ortsbildschutz: Anzahl schützens-/erhaltenswerte Objekte resp. Baugruppen im Gebiet
- > Bausubstanz/Sanierungsbedarf: Alter/Bauperiode der Gebäude im Potenzialgebiet
- > Freiraumqualität: Nähe zu öffentlichen Freiräumen (Plätze, offene Landschaft) und zu Naherholungsgebieten

Das angewandte Ampelsystem hilft, die untersuchten Potenzialgebiete hinsichtlich ihrer Eignung für die Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ zu beurteilen.

Wo unter Quelle vermerkt, stammen die zusätzlichen Potenziale in Wohneinheiten aus dem Wohnraumkonzept Wohlen; sie errechnen sich aus der maximal möglichen Geschossfläche oberirdisch geteilt durch 107 m<sup>2</sup> (durchschnittliche GFo 3.5-Zi-Wohnung). Für die Ermittlung des Potenzials in Personen wurde mit einer Haushaltsgrösse von 2.1 Personen pro Wohnung gerechnet.

Die Potenziale aus dem Wohnraumkonzept beinhalten jeweils nicht zwingend das gesamte Potenzialgebiet, sondern betreffen einzelne untersuchte Objekte im Perimeter des Potenzialgebiets.

Die restlichen aufgeführten Potenziale sind Schätzungen (Berechnungsgrundlagen siehe Legende).

### 3.3 Quantifizierung des Nutzungspotenzials

#### Nutzungspotenzial Einfamilienhausgebiete

Das Nutzungspotenzial in den Einfamilienhausgebieten wird pauschal ermittelt und die resultierenden Flächen in Wohnungen und zusätzliche Einwohner umgerechnet. Zu beachten gilt es, dass viele bauliche Massnahmen zur Erweiterung der Nutzfläche, nicht aber zur Erhöhung der Anzahl Bewohner führen. Insgesamt ist aber auch diese Entwicklung gewünscht, weil so dem steigenden Wohnraumbedarf pro Kopf innerhalb der Bauzone entsprochen werden kann.

		W1	W2	Total	
Ist	Gebäudegrundflächen innerhalb Bauzone x Anzahl Vollgeschosse gem. Baureglement	3.06	14.05	17.05	ha GFo
Potenzial GFo	Pauschales Potenzial von 5% zusätzlich zur bestehenden GFo	0.15	0.70	0.85	ha GFo
Potenzial Wohneinheiten		14	65	79	WE
Potenzial Personen		29	136	165	Pers.

## Nutzungspotenzial Potenzialgebiete

	Projektbezeichnung	Objekttyp	Stossrichtung		Zusätzliches Potenzial		
			Prioritäre Nutzung	Wohnanteil	Gfo*	Whg.	Pers.
1	Dorfzentrum Hinterkappelen	Potenzial	Mischnutzung	70%		40.00	90
2	Gemeindeparzelle Wohlen	Reserve	Mischnutzung	80%		30.00	60
3	Dorfzentrum Wohlen	Potenzial	Mischnutzung	70%		30.00	60
4	Dorfzone Oberwohlen	Potenzial	Wohnen	90%		5.00	10
5	Historischer Dorfkern Uettligen	Potenzial	Mischnutzung	80%		45.00	100
6	Landi Uettligen mit Viehschauplatz	Diverse	Wohnen	80%		20.00	40
9	Sagi Innerberg	Reserve	Wohnen	90%		25.00	50
10	Jäger Innerberg	Diverse	Wohnen	80%		20.00	40
11	Dorfzone Innerberg	Potenzial	Mischnutzung	80%		5.00	10
12	Schülerweg, Uettligen	Reserve	Wohnen	80%		2.00	0

### Legende und Berechnungsgrundlagen

- Aspekt spricht für eine Siedlungsentwicklung nach innen
- Aspekt spricht mit Vorbehalt für eine Siedlungsentwicklung nach innen
- Aspekt spricht gegen eine Siedlungsentwicklung nach innen

> 1 Wohneinheit = 107 m<sup>2</sup> BGF (Annahme aus dem Wohnraumkonzept für eine 3.5-Zimmer Wohnung, als Mittel zwischen Alters- und Familienwohnungen)

> Wohnungsbelegung = 2.1 Personen pro Wohnung (Quelle: BFS 2015)

> \* = Schätzung 2016

Quelle:	Beurteilung Innenentwicklungspotenzial			
	ÖV-Erschliessung	Versorgung und Infrastruktur	Objekt- und Ortsbilschutz	Bausubstanz / Sanierungsbed.
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
Bericht Nachweis SEin	●	●	●	●
RSU Uettligen	●	●	●	●

### 3.4 Exemplarisches Kartenbeispiel Nutzungspotenziale

> vgl. Anhang: Karten ganzes Gemeindegebiet

Die Karte der Nutzungspotenziale bildet die unüberbauten Bauzonen gemäss Erhebung des AGR sowie die Gesamtheit der Wohn-, Misch- und Kernzonen ab. Die WMK-Zonen sind unterteilt in die Einfamilienhausgebiete (W1, W2) sowie die restlichen WMK-Zonen (W3, MZ und DZ2). Den WMK-Zonen sind die Innenentwicklungs-Potenzialgebiete (siehe Kap. 3.2) überlagert. Zudem sind Schutzobjekte aus dem Bauinventar und Baugruppen dargestellt, welche eine Einschränkung für die Innenentwicklung darstellen.

Als Hinweise sind die Parzellen, Strassen, Gebäude, ÖV-Güteklassen sowie die Entwicklungsgebiete aus dem REK und dem räumlichen Strukturkonzept Uettligen dargestellt. Letztere stellen nicht zwingend eine Innenentwicklung dar, sind jedoch im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde gleichwertig zu behandeln.



Nutzungspotenziale in Innerberg, Gde. Wohlen, freier Massstab

#### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

 unüberbaute Bauzonen WMK

#### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

 W1/W2

 restliche WMK-Zonen (W3, MZ, DZ2)

#### Innenentwicklung

 Potentialgebiet SEin

#### Bauinventar

 erhaltenswerte Gebäude

 schützenswerte Gebäude

 Baugruppe

#### ÖV-Gütekategorie (Hinweis)

 B

 C

 D

 E

#### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

 Entwicklungsgebiet



## 4. UMSETZUNGSKONZEPT

### 4.1 Gesamtentwicklungsmöglichkeiten und Priorität SEin

Die Entwicklungsgebiete aus dem REK und RSU, welche auch in der Potenzialkarte abgebildet sind, werden im Sinne einer Gesamtsicht SEin separat aufgeführt.

Die Priorisierung der Entwicklungsmöglichkeiten richtet sich im Groben nach dem geplanten Planungs- und Umsetzungshorizont. Für die Beurteilung des Planungs- und Umsetzungshorizonts sind unter anderem die Verfügbarkeit der Parzelle und die Eigentumsverhältnisse entscheidend.

#### Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb rechtskräftigen Bauzonen

Projektbezeichnung	Objekttyp	Realisierung	Zusätzliches Potenzial			Quelle:
			Gfo*	Whg.	Pers.	
1 Dorzentrum Hinterkappelen	Potenzial	Mittelfristig		40.00	80	Bericht Nachweis SEin
2 Gemeindeparzelle Wohlen	Reserve	Kurzfristig		40.00	80	Bericht Nachweis SEin
3 Dorzentrum Wohlen	Potenzial	Langfristig		30.00	60	Bericht Nachweis SEin
4 Dorfzone Oberwohlen	Potenzial	Langfristig		5.00	10	Bericht Nachweis SEin
5 Historischer Dorfkern Uettligen	Potenzial	Langfristig		30.00	60	Bericht Nachweis SEin
6 Landi Uettligen mit Viehschauplatz	Diverse	Langfristig		20.00	40	Bericht Nachweis SEin
9 Sagi Innerberg	Reserve	Langfristig		25.00	50	Bericht Nachweis SEin
10 Jäger Innerberg	Diverse	Langfristig		20.00	40	Bericht Nachweis SEin
11 Dorfzone Innerberg	Potenzial	Mittelfristig		5.00	10	Bericht Nachweis SEin
12 Schülerweg, Uettligen	Reserve	Langfristig		2.00	0	RSU Uettligen
Quantifizierung SEin		<b>Kurzfristig bis 2025</b>		40.00	80.00	
	<b>Mittelfristig bis 2030</b>			45.00	90.00	
	<b>Langfristig bis 2035</b>			132.00	260.00	
		<b>Total</b>		217.00	430.00	

#### Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb Entwicklungsgebiete

13 Kappelenring Süd	Entwicklungsgebiet	Langfristig		200.00	420	REK Wohlen
14 Kappelenfeld	Entwicklungsgebiet	Langfristig		200.00	420	REK Wohlen
15 Sahlimatte, Hinterkappelen	Entwicklungsgebiet	Mittelfristig		70.00	150	REK Wohlen
16 Schaufelacker, Wohlen	Entwicklungsgebiet	Langfristig	11 000.00	103.00	220	REK Wohlen
17 Oberwohlenstrasse West	Entwicklungsgebiet	Langfristig	9 000.00	84.00	180	REK Wohlen
18 Schulgasse, Wohlen	Entwicklungsgebiet	Langfristig	7 000.00	65.00	140	REK Wohlen
19 Südwestlich Schulanlage, Uettligen	Entwicklungsgebiet	Langfristig	16 500.00	154.00	320	REK Wohlen
20 Wohlenstrasse, Uettligen	Entwicklungsgebiet	Langfristig		36.00	80	REK Wohlen
23 Hof Schädeli, Uettligen	Entwicklungsgebiet	Langfristig		20.00	40	RSU Uettligen
Quantifizierung Entwicklungsgebiete		<b>Kurzfristig</b>		0.00	0.00	
	<b>Mittelfristig</b>			70.00	150.00	
	<b>Langfristig</b>			862.00	1 820.00	
		<b>Total</b>		932.00	1 970.00	

## 4.2 Aktivierungsstrategie und Massnahmen

Die Gemeinde Wohlen hat am 8. Mai 2014 eine aktive Wohnraumpolitik formuliert, welche Massnahmen in der rechtmässigen Bauzone und solche bei Einzonungen beinhaltet.

### Aktivierung von Nutzungspotenzialen

Entsprechend der Rolle der Gemeinde können die Massnahmen in die Kategorien Entwickeln, Leiten, Ermöglichen und Vermitteln unterteilt und den einzelnen Potenzialgebiete zugeteilt werden:

Rolle der Gemeinde	Massnahmen
> <span style="color: green;">■</span> Entwickeln: Bei der Umsetzung eines öffentlichen Interesses auf einer Gemeindeparzelle kann die Gemeinde selbst handeln und das Gebiet entwickeln.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Von der Gemeinde initiierte Vorleistungen und Planungsverfahren</li> <li>&gt; Auf- und Umzonungen</li> <li>&gt; Folgemassnahmen im Sinne des "Ermöglichen"</li> </ul>
> <span style="color: pink;">■</span> Leiten: Ist das Areal in privaten Händen, die Entwicklung aber ein Gemeindeganliegen, muss die Gemeinde die Entwicklung "leiten". Zu beachten ist, dass bei sämtlichen Entwicklungsgebieten die Gemeinde Wohlen die Planung massgeblich mitgestalten und die Entwicklung gemeinsam mit den Grundeigentümer auf die Ziele der Gemeinde abstimmen wird.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gezielter Dialog</li> <li>&gt; Planungsvereinbarung</li> <li>&gt; Von der Gemeinde initiierte Vorleistungen und Planungsverfahren</li> <li>&gt; Auf- und Umzonungen</li> <li>&gt; Anreiz durch Festlegung einer erhöhten Ausnützung</li> <li>&gt; Festlegung einer Mindestausnützung</li> <li>&gt; Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> </ul>
> <span style="color: orange;">■</span> Ermöglichen: Bei privaten Interessen auf einem Gemeindegrundstück kann die Gemeinde ihre Liegenschaften im Sinne ihrer strategischen Ziele an Dritte abgeben.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gemeindeland im Baurecht an geeignete Wohnbauträger abgeben.</li> <li>&gt; Auf- und Umzonungen</li> </ul>
> <span style="color: grey;">■</span> Vermitteln: Für private Anliegen auf einem privaten Areal - dem freien Markt - ist die Gemeinde Vermittler zwischen den betroffenen Parteien.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Grundeigentümergegespräche</li> <li>&gt; erhöhte Ausnützung als Anreiz bei Auf-/Umzonungen</li> </ul>

Um die einzelnen Areale im Hinblick auf eine Aktivierung zu beurteilen, sind folgende Fragen zu klären:

- > Ist die Realisierung der Massnahme grösstenteils im Interventionspielraum von der Gemeinde oder von Privaten (Spalten)?
- > Ist die Interessenslage vor allem durch öffentliche Interessen oder private Entwicklungsvorstellungen gekennzeichnet (Zeilen)?

Im Folgenden wird die Einteilung der Massnahmen im Aktionsplan für die Aktivierung aufgezeigt:

	<b>Interventionsspielraum...</b>	
<b>Interessenslage:</b>	<b>... der Gemeinde überwiegt</b>	<b>... von Privaten überwiegt</b>
<b>öffentliche Interessen überwiegen</b>	> Viehschauplatz Uettligen - ohne Landi, da privat (6)	> Dorfzentrum Hinterkappelen (1) > Dorfzentrum Wohlen (3) > Dorfzone Oberwohlen (4) > Historischer Dorfkern Uettligen (5) > Dorfzone Innerberg (11)
		> Sämtliche Entwicklungsgebiete (Einzonungen) (13 - 20, 23)
<b>private Interessen überwiegen</b>	> Gemeindeparzelle Wohlen (2)	> Sagi Innerberg (9) > Jäger Innerberg (10) > Schülerweg Uettligen (12)

### **Aktivierung von Nutzungsreserven**

Im Vordergrund stehen einzelne Grundeigentümer, welche gemäss ihrem "Fahrplan" Modifikationen an der Gebäudestruktur und in selteneren Fällen Ersatzbauten vornehmen. Die Massnahmen zielen auf Information und Sensibilisierung ab:

- > Gezielter Dialog und Grundeigentümergegespräche
- > Beratungsangebote für die Grundeigentümer (z.B. Programm Metamorphouse)
- > Rückwirkende Bebauungspflicht

### **4.3 Controlling**

Die Gemeinde Wohlen führt eine periodische Erfolgskontrolle zur Umsetzung des Wohnraumkonzepts durch. Der Gemeinderat wird halbjährlich über die Erreichung der Ziele und Meilensteine informiert.

Die Nutzungsreserven und Potenzialgebiete sind in einem Geoinformationssystem erfasst und laufend betreffend Projektfortschritt aktualisiert. Die Plangrafiken im Anhang entsprechen den aktuellen Auszügen aus dem GIS-System.

# ANHANG

## Nutzungsreserven Hinterkappelen



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

unüberbaute Bauzonen WMK

### Bauzonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39)

- W1
- W2
- DZ2

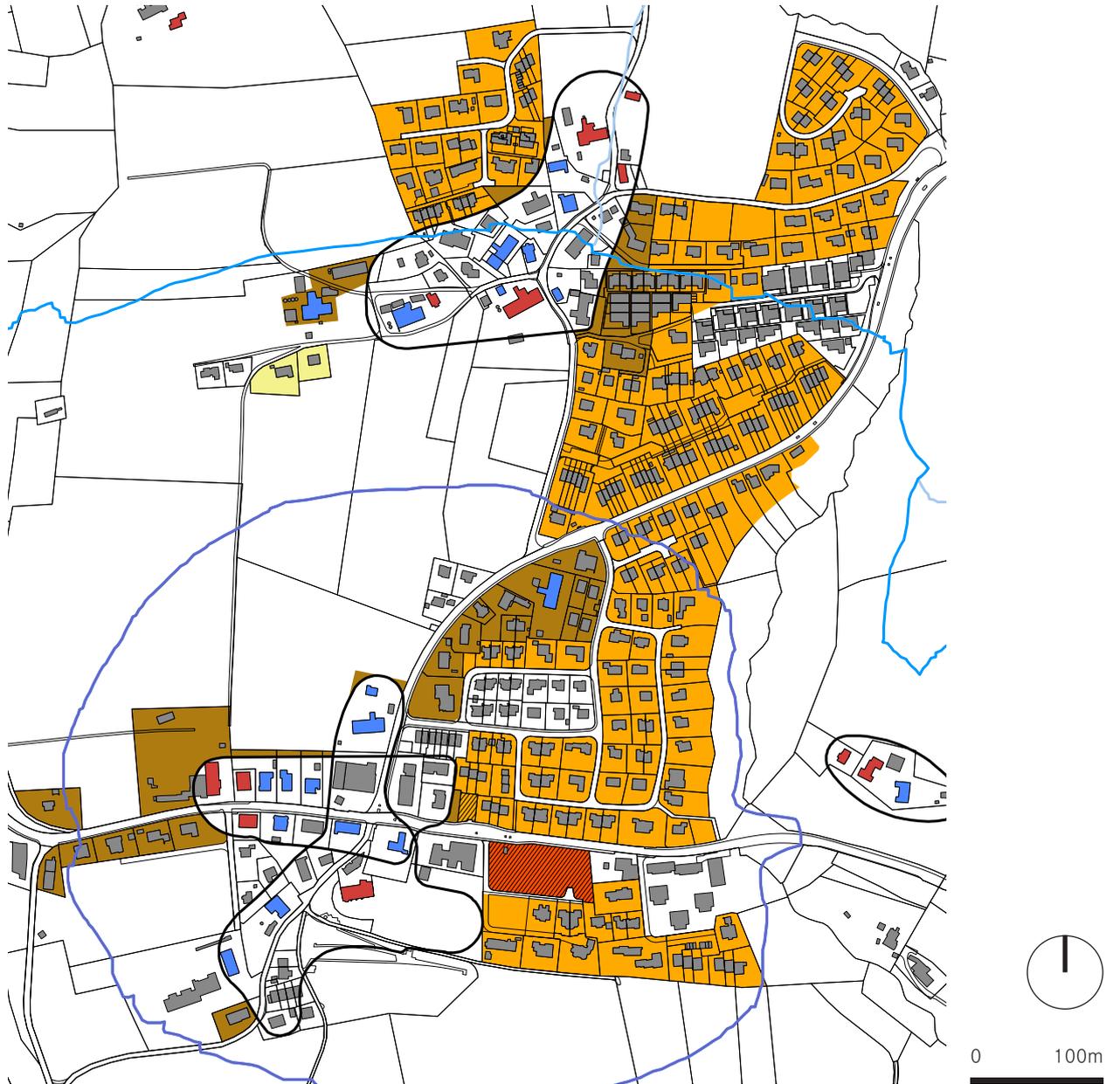
### Bauinventar

- erhaltenswerte Gebäude
- schützenswerte Gebäude
- Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

- B
- C
- D
- E

## Nutzungsreserven Wohnen



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

unüberbaute Bauzonen WMK

### Bauzonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39)

W1  
W2  
DZ2

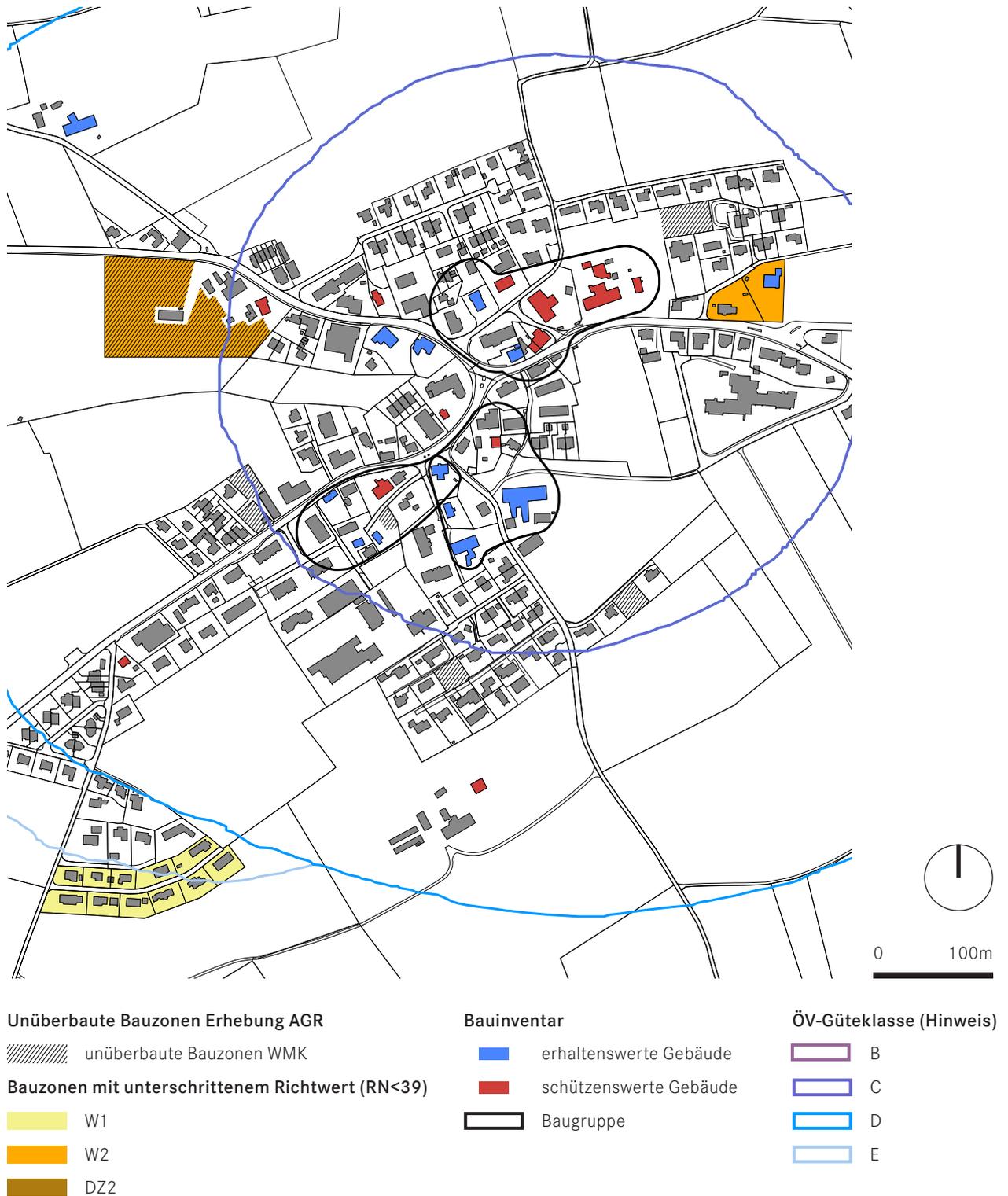
### Bauinventar

erhaltenswerte Gebäude  
schützenswerte Gebäude  
Baugruppe

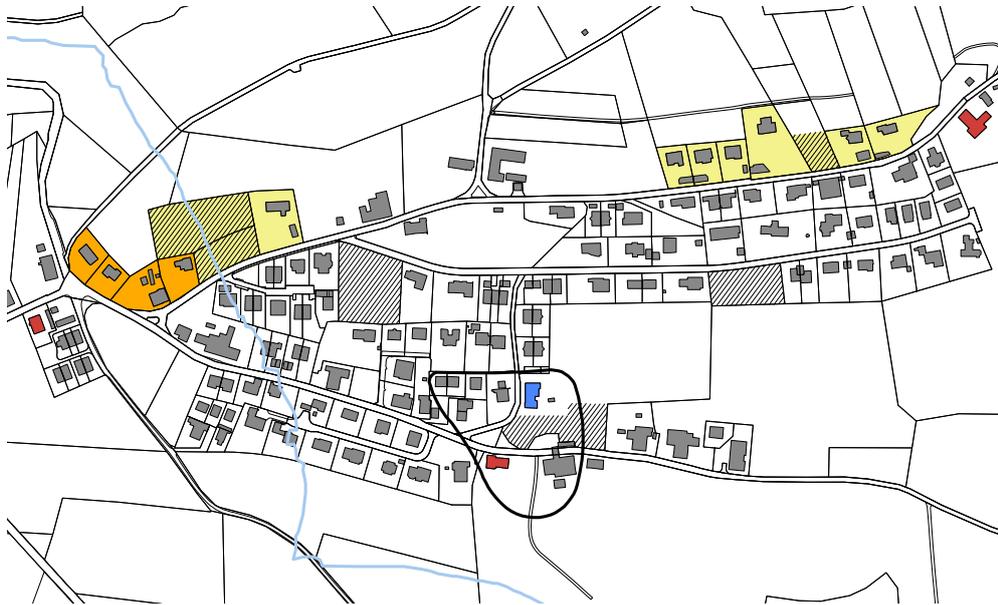
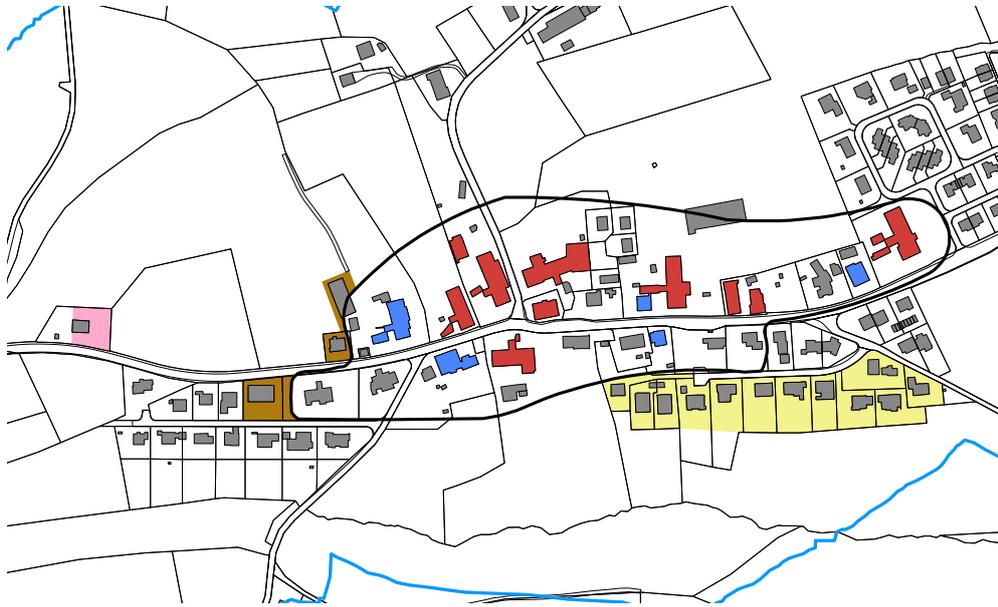
### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

B  
C  
D  
E

## Nutzungsreserven Uettligen



## Nutzungsreserven Säriswil und Innerberg



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

unüberbaute Bauzonen WMK

### Bauzonen mit unterschrittenem Richtwert (RN<39)

W1  
W2  
DZ2

### Bauinventar

erhaltenswerte Gebäude  
schützenswerte Gebäude  
Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

B  
C  
D  
E

## Nutzungspotenziale Hinterkappelen



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

 unüberbaute Bauzonen WMK

### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

 W1 / W2

 restliche WMK-Zonen (W3, MZ, DZ2)

### Innenentwicklung

 Potentialgebiet SEin

### Bauinventar

 erhaltenswerte Gebäude

 schützenswerte Gebäude

 Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

 B

 C

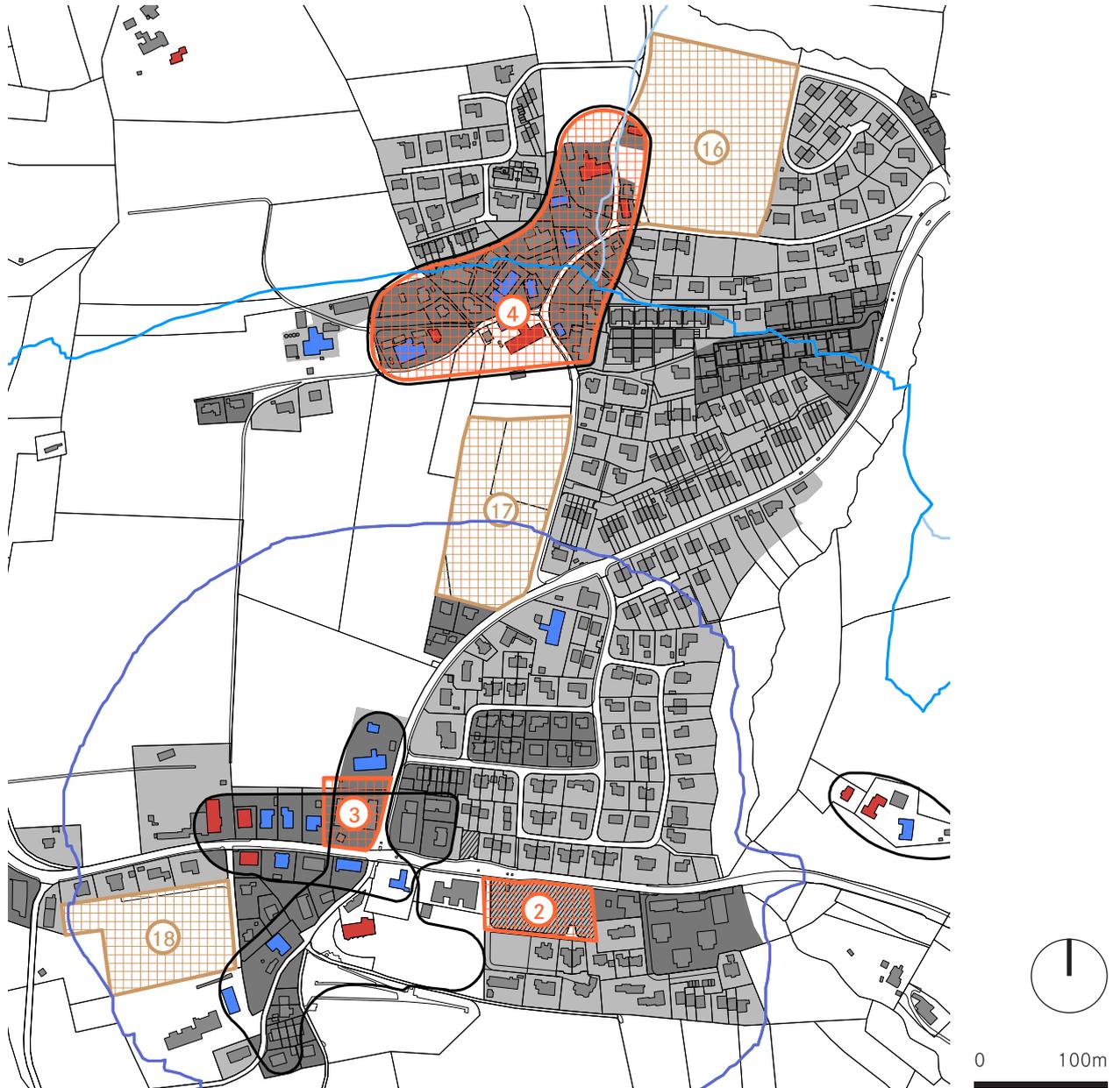
 D

 E

### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

 Entwicklungsgebiet

## Nutzungspotenziale Wohnen



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

unüberbaute Bauzonen WMK

### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

W1 / W2

restliche WMK-Zonen (W3, MZ, DZ2)

### Innenentwicklung

Potentialgebiet SEin

### Bauinventar

erhaltenswerte Gebäude

schützenswerte Gebäude

Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

B

C

D

E

### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

Entwicklungsgebiet

## Nutzungspotenziale Uettligen



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

 unüberbaute Bauzonen WMK

### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

 W1 / W2

 restliche WMK-Zonen (W3, MZ, DZ2)

### Innenentwicklung

 Potentialgebiet SEin

### Bauinventar

 erhaltenswerte Gebäude

 schützenswerte Gebäude

 Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

 B

 C

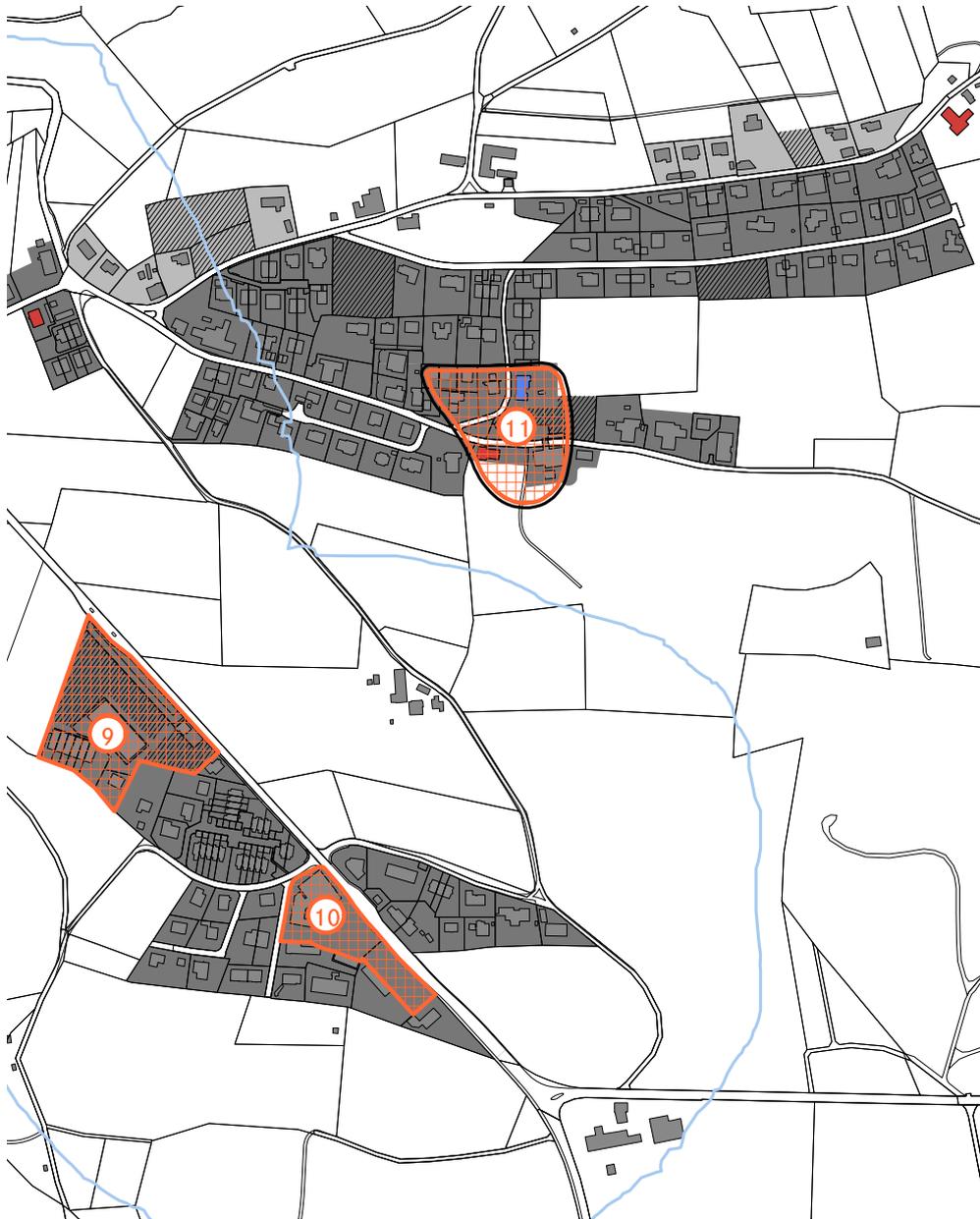
 D

 E

### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

 Entwicklungsgebiet

## Nutzungspotenziale Innerberg



### Unüberbaute Bauzonen Erhebung AGR

unüberbaute Bauzonen WMK

### WMK-Zonen mit Nutzungspotential

W1 /W2

restliche WMK-Zonen (W3, MZ, DZ2)

### Innenentwicklung

Potentialgebiet SEin

### Bauinventar

erhaltenswerte Gebäude

schützenswerte Gebäude

Baugruppe

### ÖV-Güteklasse (Hinweis)

B

C

D

E

### Entwicklungsgebiete (Hinweis)

Entwicklungsgebiet





