

Protokollauszug des Gemeinderates Wohlen

21. Sitzung vom 08. Dezember 2020

184 1.413 Aussprache
 Wohnbaupolitik Wohlen

Projekt „zu Hause alt werden in der Gemeinde Wohlen "
Teilprojekt 1 „Wohnbaupolitik"

Umsetzung der Wohnbaupolitik der Gemeinde in die aktuellen Projekte (Herbst 2020):

Ausgangslage

Das Projekt „Zu Hause alt werden in der Gemeinde Wohlen" wurde vom Gemeinderat an der Sitzung vom 28.08.2018 mit einer Laufzeit von vorerst drei Jahren genehmigt. Das eingesetzte Projektteam hat aufgrund diverser Vorarbeiten insgesamt sechs Teilprojekte vorgeschlagen und bereits erste Schritte zur Umsetzung eingeleitet. Inhalt der aktuellen Aussprache im Gemeinderat ist einerseits das Teilprojekt 2 „Unterstützung sorgender Angehöriger". Geplant ist weiter, an der Sitzung des Gemeinderats vom 8. Dezember 2020 ein Aussprachepapier zur „Wohnbaupolitik", dem Teilprojekt 1 des vom Gemeinderat genehmigten Projekts behandeln zu lassen.

Grundlagen der Wohnbaupolitik

- Beschluss des Gemeinderates vom 28.8. 2018
- Entwicklungsstrategie Wohnen vom 19.6.2020
- Wohnraumkonzept der Einwohnergemeinde Wohlen und des Seniorenrats vom 9.4.2013
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Richtplan vom 3.11.2009
- Wohnraumpolitik des Gemeinderates

Aktuelle Situation der Projekte in Bearbeitung (Stand Herbst 2020) Hofweid Uettligen

Richtprojekt in Bearbeitung (ev. vorliegend Ende 2020), Umsetzung in UeO ab Beginn 2021.

Offene Fragen:

- unklare Rolle der Gemeinde
- Kompetente Projektleitung durch die Gemeinde für die Umsetzung in die UeO (Verfahrens- und inhaltliche Leitung bis Genehmigung).
- Inhalte: Landkauf durch Bauherrschaften, Eigentumsverhältnisse in der geplanten Siedlung

- Interessen der Gemeinde: (Mehrwertabschöpfung, Mittelverwendung für die Siedlung Hofweid. (Budget 21 sieht keine Eingänge bei der Mehrwertabschöpfung vor).
- Erschliessungsvertrag,
- Speditiver Verfahrensablauf dank kompetenter Leitung durch die Gemeinde!
- Generell an- und ausstehend: Eigentumsübergang an drei Bauherrschaften, Mehrwertabschöpfung, privatrechtliche Organisation: Realisierungs- und Nutzungsordnung für die Siedlung, ...

Projekt Gemeindehaus-Land:

Resultat Ideenwettbewerb (Projekt „Berner Rose“) liegt vor.

Offene Fragen:

- Wie erfolgt die Weiterbearbeitung des ausgewählten Projektes, welches sind die Schritte für die Umsetzung des Projektes (Inhalte und Verfahren)
- Wer hat Leitung. Verfahrensleitung durch die Gemeinde (nicht durch mögliche Bauherrschaft).
- Interessen der Gemeinde bezüglich altersgerechter Wohnungen
- Umsetzung in Planungsinstrumente?
- Inhalt und Zeitablauf Gemeindebeschlüsse (GR und GV) ?
- Was will die Gemeinde von möglicher Bauherrschaft?
- Schritte für die Umsetzung (Inhalte und Verfahren)?

Areal Erbgemeinschaft Sahli Hinterkappelen, Schulgasse Wohlen

Offene Fragen:

- Einfluss der Gemeinde in Projektentwicklung zur Durchsetzung des REK und der Realisierung altersgerechter Wohnungen
- Randbedingungen der Gemeinde für allfällige Einzonung

Instrumente einer aktive Förderungshaltung der Gemeinde für ihre Wohnbaupolitik vis-à-vis dem Grundeigentümer

Möglichkeiten

.. Preisgünstiger Wohnungsbau

Umsetzung des revidierten Baureglements bezüglich der Realisierung von 30% der zusätzlichen, oberirdischen Geschossfläche von mindestens 3000 m² durch einen geeigneten Bauträger, der die Vermietung im Rahmen einer Kostenmiete zusichert.

.. Abschöpfung Planungsmehrwert

Bei Ein- oder Umzonungen kann u.U. die Mehrwertabgabe gestützt auf das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) für den Erwerb von Land oder Baurechten des Grundeigentümers auf der durch die Planungsmassnahme betroffenen Fläche verwendet werden.

Damit könnte dem übergeordneten, öffentlichen Interesse an der Erstellung altersgerechter Wohnungen noch besser Rechnung getragen werden.

Landwerb und Baurecht

Der Landwerb soll die Gemeinde ermöglichen, die Zweckbestimmung der Planungsmassnahmen optimal zu sichern, bzw. die im REK vorgesehene Bebauung mit altersgerechten Wohnungen.

Dabei kann die Gemeinde auch selbst unter Vorbehalt der dafür notwendigen Genehmigung der erforderlichen Projekt- und Baukredite als Bauherrin tätig werden oder sich finanziell beteiligen, wenn der Grundeigentümer im Rahmen eines Werkvertrages das Land der Gemeinde bebaut.

Um die Erstellung altersgerechter Wohnungen zu fördern, kann die Gemeinde auch das von ihr aus Mitteln der Mehrwertabgabe erworbene Land im Baurecht an den Grundeigentümer abtreten oder sich ein Baurecht einräumen lassen.

Im letzteren Fall könnte der Erlös aus der Mehrwertabgabe für die Abgeltung des Baurechtszinses verwendet werden.

Die Begründung der Baurechte soll durch Beurkundung als selbständige und dauernde Baurechte und somit als Grundstücke erfolgen.

Vorschlag weiteres Vorgehen

Besprechung mit dem Vorsteher des Departementes Bau- und Planung, der Bauverwaltung, dem Gemeindepräsidenten, einer Vertretung des Projektteams zu Hause Alt werden in Wohlen und des Seniorenvereins Wohlen über die weitere Behandlung der offenen Fragen im Rahmen der erwähnten Projekte und Einsetzung einer Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für die offenen Fragen.

Fazit: Das zuständige Departement Bau und Planung wird zusammen mit einer Delegation des Seniorenrates ein Gespräch zu Beantwortung und Klärung der gestellten Fragen führen. Der Gemeinderat wird danach über dieses Gespräch informiert.

Protokollauszug an: Seniorenrat.

Wohlen, 11. Dezember 2020

Für getreuen Protokollauszug



Thomas Peter, Gemeindeschreiber