



## Mitwirkungsbericht der SPplus Wohlen zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Sahlmatte in Hinterkappelen.

### ▪ **Allgemeine Beurteilung:**

Wir halten den Standort Sahlmatte im Dorfgebiet von Hinterkappelen für hervorragend geeignet, um eine neue Wohnbausiedlung zu realisieren. Der Standort ist in den letzten Jahrzehnten brach gelegen und liegt in einem gut erschlossenen Wohngebiet. Wir begrüßen daher die Absicht der Gemeinde, eine Überbauung durch eine Zonenplanänderung zu ermöglichen. Die SPplus hatte sich bereits im Parteidialog dafür eingesetzt, dass die im Entwicklungskonzept zum Dorfkern Hinterkappelen vorgegebene Gebäudehöhe bei der Ausnützung des Areals flexibel gehandhabt werden kann, damit nicht kompakte «Riegelbauten» entstehen. Beim Studienauftrag an fünf Architekturbüros wurde diesem Anliegen Rechnung getragen und es wird insbesondere beim obsiegenden Projekt überzeugend umgesetzt. Unsere Forderung nach einer verkehrssarmen Siedlung wird mit dem vorliegenden Projekt – so wie es an der Infoveranstaltung vom 23. 11. 2022 vorgestellt wurde – ebenfalls realisiert. Zu begrüßen ist auch der Anteil von preisgünstigem Wohnraum sowie, dass eine ansehnliche Anzahl Wohnungen erstellt werden soll, welche für ältere Semester attraktiv sind, und an welchen in der Gemeinde heute schmerzlicher Mangel herrscht. Positiv werten wir auch die vorgesehene Aussenraumgestaltung, die Erstellung eines Gemeinschaftsraums, welcher auch durch Aussenstehende mietbar ist, sowie den Anschluss der Siedlung an den Wärmeverbund Hinterkappelen.

### ▪ **Detaileinwendungen:**

- Wir wünschen uns eine gute Durchlässigkeit des Quartiers mit Fuss- (und Velo-) Wegen. Konkret durch Verbindungen zu Stegmatttrain/Halenweg und Stegmattweg sowie Verbindung zum Areal der Oberstufenschule und weiter der Fuss- und Velopasserelle über die Bernstrasse Richtung Kappelenring und Chappellemarit. Die Gemeinde muss daher das bestehende Fusswegrecht dort sicherstellen. Diese Fusswegverbindung dient den Kindern der Anrainersiedlungen als Schulweg und sie stellt einen Wanderwegbezug zum Seeufer sicher. Wir verlangen, dass das Wegrecht in diesem Verfahren definitiv festgeschrieben wird.
- Das Parkplatzangebot der neuen Siedlung muss wie geplant auf 0.5 % beschränkt und verbindlich in der ZPP resp. Überbauungsordnung ÜO geregelt werden. Die enge Dorfstrasse wird bereits heute stark befahren. Neben PW und dem öV belasten auch LKW (bis Industriegebiet Lätti) sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge diesen Zufahrtsweg. Dank dem hervorragenden öV-Angebot und Car-Sharing kann eine verkehrssarme Siedlung realisiert werden.
- Die heute geplante Zufahrt ab der Dorfstrasse ist für uns wie auch für die Projektverantwortlichen suboptimal. Eine Erschliessung über den Grenzbereich der Parzellen 3100 und 3101 wäre besser. Daher müssen die Verhandlungen diesbezüglich mit der entsprechenden Eigentümerschaft mit dem Ziel, die vorteilhaftere Variante zu realisieren, vor der Abstimmung über die ZPP zu Ende geführt sein.

- Der Aussenraum muss zum überwiegenden Teil (mit Ausnahme der kleinen Vorgärten zu einigen Wohnungen östlich und westlich der Siedlung) durch die Bewohnerschaft genutzt und gestaltet werden können und auch in deren Eigentum übergehen.
- **Urnenabstimmung über die Zonenplanänderung:**  
Die eigentlichen baurechtlichen Bestimmungen werden in der ÜO festgelegt, über welche der Gemeinderat befindet. Wir verlangen, dass die verabschiedete ÜO vorliegt, wenn über die ZPP abgestimmt wird.

Freundliche Grüsse



Christof Berger  
für die SPplus Wohlen

cb, 05.12.2022