

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

31. Juli 2017

Bericht und Antrag 13147

Antrag auf Ablehnung Initiativbegehren der IG Oase Isler-Areal

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das rund 75 Aren umfassende Jacob Isler-Areal liegt an zentraler Lage in Wohlen und ist eine sehr wichtige Parzelle für die städtebauliche Entwicklung des Kerns von Wohlen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde einen Gestaltungsplan erarbeitet, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert. Der Gestaltungsplan wurde am 4. Juni 2013 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt und ist in der Folge in Rechtskraft erwachsen.

Am 14. September 2016 reichte ein Initiativkomitee die Initiative «*Das Jacob Isler Areal dem Volk!*» ein. Der Gemeinderat hat am 10. Oktober 2016 das Zustandekommen der Initiative bestätigt. Der Initiativtext lautet wie folgt:

«Das Jacob Isler-Areal soll der Wohler Bevölkerung zeitnah als Ort der Begegnung und der Naherholung zugänglich gemacht werden. Von einem Verkauf des Areals und der geplanten Überbauung ist deshalb während der nächsten 10 Jahre abzusehen.»

Gemäss geltender Gemeindeordnung (§11) ist innert eines Jahres seit der Einreichung der Initiative die Urnenabstimmung anzuordnen. Grundlage für die Bemessung dieser Frist ist der Zeitpunkt der amtlichen Publikation des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Oktober 2016 über das Zustandekommen der Initiative. Die entsprechende amtliche Publikation erfolgte am Freitag, 14. Oktober 2016.

Der Initiativtext verlangt ein Baumortorium für 10 Jahre auf dem Areal. Eine langfristig andere Nutzung als im Gestaltungsplan vorgesehen wäre nur durch eine Ausserkraftsetzung des bestehenden Gestaltungsplans möglich. Das Initiativbegehren läuft allen bisherigen gefällten politischen Entscheidungen und raumplanerischen Entwicklungen zuwider. Der Gemeinderat beantragt somit dem Einwohnerrat, das Initiativbegehren abzulehnen.

Nachfolgend werden die Entwicklungen zum Jacob Isler-Areal in den vergangenen Jahren dargestellt und die ablehnende Haltung des Gemeinderats erläutert.

2. BISHERIGE POLITISCHE ENTSCHEIDUNGEN ZUM JACOB ISLER-AREAL

An der Volksabstimmung vom 11. November 2001 wurde dem Kauf des Jacob Isler-Areals durch die Einwohnergemeinde Wohlen mit grosser Mehrheit zugestimmt.

Im Jahr 2008 stellte der Gemeinderat den Antrag, das Areal an die Feldmann Immobilien AG, Muri zu veräussern. Dieser Antrag fand im Einwohnerrat keine Mehrheit. Als Folge der politischen Diskussion wurde mit zwei dringlichen Motionen die Erarbeitung eines Masterplans über das Ortszentrum gefordert. Beide dringlichen Vorstösse wurden dem Gemeinderat überwiesen.

Die Initiative für die Zuführung des Jacob Isler-Areals in einen Park- und Parkhauszone wurde am 24. Februar 2008 mit einem Anteil von 75% Nein von der Wohler Stimmbevölkerung deutlich abgelehnt.

Der Gestaltungsplan wurde nach breiter Mitwirkung der Bevölkerung und aller politischer Parteien am 4. Juni 2013 durch den Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan basierte auf den Erkenntnissen des Masterplans über das Ortszentrum, erfüllte die darin enthaltenen Festlegungen bezüglich Jacob Isler-Areal und die Vorgaben gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wohlen.

Mit einer professionellen, externen Begleitung der Investorenausschreibung sollte erreicht werden, dass der bestmögliche Investor für das Jacob Isler-Areal gefunden werden kann und der Ertrag aus dem Areal dem Marktwert entspricht. Der Antrag des Gemeinderats wurde durch den Einwohnerrat angenommen, scheiterte aber an der Referendumsabstimmung am 8. März 2015.

Die IG Oase Isler-Areal reichte Mitte Juni 2015 im Einwohnerrat die Motion «Jacob Isler Areal wird Naherholungs- und Begegnungsareal» ein. Darin wurde gefordert, dass das Jacob Isler Areal, Parzelle 2716, vorläufig nicht verkauft wird, sondern als Naherholungs- und Begegnungsraum genutzt wird. Die Motion wurde im Einwohnerrat mit grosser Mehrheit abgelehnt.

3. RAUMPLANERISCHE BETRACHTUNG

3.1 Raumplanungsgesetz und Bauzonen

Am 3. März 2013 entschied sich die Stimmbevölkerung für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes - und damit für eine bodensparende Siedlungspolitik. Gesamtschweizerisch sprachen sich 62.9% gegen die weitere Zersiedlung aus, im Kanton Aargau 66.9%. Der kantonale Richtplan, der am 24. März 2015 vom Grossen Rat einstimmig beschlossen wurde, ist Grundlage zur Umsetzung der neuen Gesetzgebung. Ziel sind eine bessere Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum, eine klare Begrenzung der Siedlung und eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Jacob Isler-Areal befindet sich innerhalb der Kernzone. Gemäss BNO Wohlen vom 8. Mai 2006 (Teilrevision vom 4. November 2013) wird in §9 «Kernzone» der «Zweck» und die «Gestaltungsplanpflicht Jacob Isler-Areal» festgehalten.

BNO Wohlen, § 9, Absatz 1 «Zweck»

«Die Kernzone soll das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Gemeinde bilden und eine Nutzungsdurchmischung aufweisen. Unter Wahrung des bestehenden baulichen Gesamtcharakters sollen die in ein Regionalzentrum passenden Bauten und Anlagen weiter bestehen und sich neue, gut gestaltete ansiedeln.»

BNO Wohlen § 9, Absatz 7 «Gestaltungsplanpflicht Jacob Isler-Areal»

«In dem im Bauzonenplan bezeichneten Jacob Isler-Areal gilt die Gestaltungsplanpflicht. Bezweckt wird die Schaffung einer städtischen Bebauung mit urbanem Freiraum sowie eines Raumgewebes, das mit den bestehenden Wegen und der Bünz verknüpft ist. Im Gestaltungsplan sind öffentlich nutzbare Parkfelder sicherzustellen.»

3.2 Masterplan Ortszentrum Wohlen

Am 17. März 2008 hat der Einwohnerrat die beiden dringlichen Motionen Nr. 11087 «Gesamtschau Wohler Zentrum» und Nr. 11088 «Entwicklung Isler-Areal» einstimmig an den Gemeinderat überwiesen. Der Planungskredit von CHF 133'000 für die Erstellung eines Masterplans für das Ortszentrum Wohlen wurde an der Sitzung vom 25. August 2008 durch den Einwohnerrat bewilligt. Die fachliche Bearbeitung des Masterplans wurde der Hesse+Schwarze+Partner AG, Zürich übertragen.

Die Erarbeitung des Masterplans Ortszentrum erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der dafür eingesetzten und breit abgestützten Begleitkommission. Die einzelnen Themenbereiche wurden in insgesamt sieben Workshops aufgearbeitet und diskutiert. Die Ergebnisse wurden in Form von zwei Hearings einem erweiterten Interessenkreis vorgestellt. Die Ergebnisse der breiten Diskussion wurden in den Masterplan Ortszentrum integriert.

Im Masterplan Ortszentrum werden die wesentlichen Randbedingungen für die angestrebte räumliche und gestalterische Entwicklung der einzelnen Teilgebiete festgelegt. Für das Jacob Isler-Areal wurde im Masterplan folgendes festgehalten:

«Das seit Jahren brachliegende Areal soll mit einer hochwertigen Bebauung und Gestaltung künftig einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Ortszentrum leisten.»

Im Masterplan wurden folgende Festlegungen für das Jacob Isler Areal vorgenommen:

- Charakter: städtische Bebauung mit urbanem Freiraum ohne private Aussenräume; Schaffung eines Raumgewebes, das mit den bestehenden Wegen und der Bünz verknüpft ist
- Mass der baulichen Dichte und mögliche Bebauungsmuster evaluieren
- Verbindung zu Paul Walser-Weg suchen; attraktive, urbane Wegbeziehung zum Bärenkreisel herstellen, um die Interaktion im Zentrum zu stärken
- Lärmschutz: optisch durchlässige Randbebauung mit gewerblicher Nutzung entlang der Bünzstrasse
- Sichtbeziehung Villa - ehemalige Fabrikbauten («Stadtmauer») erwägen
- städtebaulichen Abschluss zum Kirchenplatz schaffen
- Nutzungsmix: publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss; Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen (tendenziell mehr Wohnen als Arbeiten)
- Freiraumbezug zur Bünz gewährleisten (Zugang / Querung)
- Öffnung Guggibach und Integration in Bebauung / Freiraum
- Erschliessung: rückwärtig über bestehende Strasse
- Parkierung: Öffentlich zugängliche Parkplätze in Abstimmung mit Parkraumkonzept (Standort für zentrale unterirdische Parkanlage)

3.3 Freiraumplanung Gemeinde Wohlen

Der Einwohnerrat beauftragte am 18. Mai 2009 den Gemeinderat mit der Ausarbeitung einer Freiraumplanung im Zusammenhang mit der laufenden Revision des Bauzonenplans. Der Bericht wurde am 2. August 2010 verabschiedet und im Anschluss dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht.

Die Freiraumplanung stellt sicher, dass Räume mit ökologisch wertvollem Potential, Vernetzungsachsen und Grünkorridore in die Planungen einbezogen werden. Dafür wurden die für Wohlen wichtigen aktuellen und potentiellen Freiraumelemente ermittelt und die Handlungsschwerpunkte detailliert dargestellt.

Die Freiraumplanung ist eine behördenverbindliche Planungsgrundlage und als solche eine Arbeitshilfe für den Gemeinderat, die Kommissionen und die Verwaltung. Die Aspekte der Freiraumplanung fliessen unter anderem in private Bauvorhaben sowie auch in Planungs- und Bauvorhaben der Gemeinde und des Kantons ein.

Das Jacob Isler-Areal grenzt direkt an die kanalisierte Bünz und wird vom eigentlichen Ortszentrum umgeben. Die Fläche liegt mitten im wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum der Gemeinde Wohlen. Es wird deshalb eine grosse Nutzungsdurchmischung angestrebt. Das Entwicklungsgebiet in der Kernzone übernimmt eine wichtige Stellung im städtebaulichen Gefüge. Neue platz- oder parkartige Freiräume können den unterschiedlichsten Freiraumnutzern die Möglichkeit der Begegnung und Erholung bieten.

Die nachhaltige Freiraumplanung strebt für das Jacob Isler-Areal folgende Handlungsschwerpunkte an:

- Verbesserung der qualitativen Gesamtwirkung in der Kernzone durch erhöhte städtebauliche und freiraumgestalterische Anforderungen
- Schaffung attraktiver und gut durchgrünter Strassenräume mit lokal situierten, kleinen Plätzen
- Aufwertung des Gewässerraumes der Bünz als qualitativer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Bünz mit einer der Nähe zum Zentrum gerechten Gestaltung
- Prüfung der Öffnung und Renaturierung des eingedolten Guggibachs
- Entwicklung eines neuen platzähnlichen Freiraumes in Zentrumsnähe
- Schaffung attraktiver Verbindungen für den Langsamverkehr zwischen dem Bahnhof und dem Ortszentrum

3.4 Gestaltungsplan Jacob Isler-Areal

Als Basis für den Gestaltungsplan wurden die Festlegungen aus dem Masterplan im Rahmen einer Überbauungsstudie konkretisiert. Zwei Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsplanern, wurden zur Erstellung mit den Überbauungsstudien für das Jacob Isler-Areal beauftragt. Ein vom Gemeinderat gewähltes Gremium bestehend aus Fachpersonen und Gemeindevertretern hat die Studien beurteilt und Empfehlungen zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes abgegeben (Dezember 2010).

Den Auftrag zur Erstellung des Gestaltungsplanes wurde durch den Gemeinderat an das Team Eppler, Furter, Müller, Rosenmayr erteilt. Dieses Team hat basierend auf der Überbauungsstudie ein Richtprojekt erstellt, welches die erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans bildet. Im Gestaltungsplan werden die wichtigen Eckwerte grundeigentumsverbindlich festgehalten.

Der erarbeitete Gestaltungsplan ist in der politischen Vernehmlassung auf breite Akzeptanz gestossen. Es wurden keine Forderungen nach einer anderen Nutzung eingebracht und die fachliche Beurteilung kam zu einer positiven Würdigung des erarbeiteten Gestaltungsplans:

«Das Vorgehen zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes über einen Masterplan Ortszentrum und Studienaufträge ist vorbildlich. Der Gestaltungsplan wurde gekonnt als Rahmenplan formuliert, in dem die wichtigen Eckwerte verbindlich festgelegt sind. Das Verhältnis zwischen zulässigen Bauvolumen und Aussenraum ist ausgewogen. Die Bauvolumen werden so begrenzt, dass eine gute Einfügung in den Ortskern entstehen kann (Flachdächer mit einheitlicher Höhe unter dem zulässigen Mass der BNO; drei Durchblicke zwischen dem Garten der Villa Isler und der Erschliessungsstrasse bzw. den dahinterliegenden Gebäuden). Der öffentlich benutzbare Platz, der Fussweg längs der Bünz, die Passarelle zum Garten der Villa Isler sowie weitere öffentliche Fussgängerverbindungen werden der gesamten Bevölkerung von Wohlen dienen.»

Der Gestaltungsplan wurde in der Folge durch den Regierungsrat (4. Juni 2013) genehmigt und ist rechtskräftig. Eine langfristig andere Nutzung als im Gestaltungsplan vorgesehen wäre nur durch eine Ausserkraftsetzung des bestehenden Gestaltungsplans möglich.

Im Gestaltungsplan ist ein öffentlich zugänglicher Platz festgesetzt. Diese urbane Ausgestaltung des öffentlichen Raumes erscheint dem Gemeinderat im Dorfzentrum angemessen und erfüllt neben den Vorgaben aus der BNO Wohlen, der Freiraumplanung Jacob Isler-Areal, auch die Forderung der Initianten nach Begegnungsmöglichkeiten.

3.5 Öffentliche Parkanlage Villa Isler

Mit dem Erwerb und der Sanierung der Liegenschaft Villa Isler verfügt die Ortsbürgergemeinde im Ortszentrum über eine ansehnliche Parkanlage, die von der Bevölkerung genutzt werden kann. Der Park der Villa Isler ist öffentlich zugänglich, eine Verbindung zur Überbauung gemäss Gestaltungsplan auf dem Jacob Isler-Areal ist vorgesehen.

3.6 Öffentliche Parkanlage Sportpark Bünzmatt

Das Areal des Sportparks Bünzmatt wird künftig der Bevölkerung - ausserhalb der Öffnungszeiten und ausserhalb der Badesaison von Mitte Oktober bis April - als frei zugänglicher Park zur Verfügung stehen. Durch die Parknutzung ausserhalb der Schwimmbadöffnungszeiten kann die Bevölkerung Spielplätze, Grillstellen und Spazierwege unter den schönen Baumbeständen das ganze Jahr geniessen.

3.7 Weitere öffentliche Areale und Freiräume

Mit dem Merkur-Areal besitzt die Gemeinde Wohlen ein Grundstück, welches für grössere Veranstaltungen genutzt werden kann. Dieses Areal ist als langfristige Landreserve definiert und es besteht keine Planung über das Gebiet.

Mit dem Spielplatz Bleichi besteht an zentraler Lage eine attraktive öffentliche Anlage, die vor allem als Treffpunkt und Spielmöglichkeit von Kindern, Jugendlichen und Familien genutzt wird. Auch in anderen Dorfteilen werden Freiräume zur Verfügung gestellt. Zu erwähnen sind hierbei u.a. der Spielplatz in Anglikon oder die öffentlich nutzbaren Freiflächen in den Schulzentren.

4. FINANZPOLITISCHE AUSWIRKUNGEN

Das Jacob Isler-Areal liegt im Dorfzentrum an bester Lage. Wenn der rechtsgültige Gestaltungsplan auf dem Jacob Isler-Areal nicht zur Umsetzung gelangt, kann die Gemeinde Wohlen keine Erlöse aus einem allfälligen Verkauf oder einem Baurecht erzielen. Gemäss Finanzplanung wird für die dringend anstehenden Grossinvestitionen in die Infrastruktur mit finanziellen Mitteln aus der Veräusserung von Liegenschaften gerechnet. Ansonsten ist eine höhere Verschuldung in Kauf zu nehmen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der rechtsgültige Gestaltungsplan ist ein demokratisch legitimiertes Planungswerk, das in einem breit angelegten Mitwirkungsverfahren erarbeitet wurde, bevor es beschlossen wurde. Der Gemeinderat ist dazu verpflichtet, den Gestaltungsplan umzusetzen. Andere Nutzungsideen hätten bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans eingegeben werden müssen.

Für den Gemeinderat ist es klar, dass der rechtsgültige Gestaltungsplan umgesetzt werden muss. Die verschiedenen Planungswerke sind behördenverbindlich und es gibt keine neuen Erkenntnisse, die gegen die Umsetzung des Gestaltungsplans sprechen. Sämtliche Entwicklungen und Beschlüsse auf politischer und raumplanerischer Ebene sprechen gegen ein Bau-Moratorium auf dem Jacob Isler-Areal.

Die Gemeinde Wohlen ist gemäss Raumplanungsgesetz dazu verpflichtet, die Innenverdichtung anzustreben und zu fördern. Die Revision des Raumplanungsgesetzes wurde in Wohlen mit einem Ja-Stimmenanteil von 68% angenommen. Damit wurde ein klares Bekenntnis zur inneren Verdichtung in Wohlen abgegeben. Die Stimmberechtigten haben erkannt, dass die Zersiedelung der Landschaft nur gestoppt werden kann, wenn die Innenräume verdichtet werden.

Der Gemeinderat erachtet den Bedarf nach weiteren öffentlichen Grünflächen als nicht nachgewiesen. In unmittelbarer Nähe besteht mit dem Park der Villa Isler eine attraktive öffentlich nutzbare Grünanlage. Weitere öffentlich nutzbare Flächen bestehen in der Bleichi oder für grössere Veranstaltungen auf dem Merkurareal. Beide Anlagen befinden sich in Fussdistanz zum Jacob Isler-Areal. Die behördenverbindliche Freiraumplanung definiert die Grünräume in Wohlen. Darin ist das Jacob Isler-Areal nicht vorgesehen.

Aus finanzpolitischer Optik erachtet es der Gemeinderat als nicht vertretbar, auf die Erlöse des Jacob Isler-Areals zu verzichten. Die Wohler Finanzplanung bewegt sich in einem engen Korsett.

6. ENTWICKLUNG JACOB ISLER-AREAL / WEITERES VORGEHEN

Der Gemeinderat prüft verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung des Gestaltungsplans. Bei einer Ablehnung der Initiative werden die Möglichkeiten konkretisiert. Es ist eine Abwägung der verschiedenen Vor- und Nachteile sowie der Interessen der Gemeinde vorzunehmen.

Zur Diskussion stehen momentan im Grundsatz folgende Varianten:

Verkauf des Areals an Dritte:

- 1a) Verkauf an den Meistbietenden und Umsetzung des Gestaltungsplans
- 1b) Arealentwicklung mit Investor und Verkauf nach vorliegendem Bauprojekt

Areal in Gemeindeeigentum:

- 2a) Abgabe im Baurecht an den Meistbietenden. Arealentwicklung gemäss Gestaltungsplan
- 2b) Arealentwicklung mit Investor und Abgabe im Baurecht
- 2c) Arealentwicklung und Bau durch Gemeinde

Folgende politisch relevante Entscheide und Überlegungen sind dabei zu berücksichtigen:

Der Gemeinderat erachtete im Jahr 2014 die Investorenausschreibung für einen Verkauf als den richtigen Weg. Dabei hätte die Gemeinde ihre Bedürfnisse an die Umsetzung des Gestaltungsplans Jacob Isler-Areal sehr detailliert formulieren können. Die Gemeinde hätte eine sehr grosse Sicherheit erhalten, dass die Anforderungen an die Arealentwicklung hätten erfüllt werden können. Der Kredit für die Investorenausschreibung wurde vom Volk abgelehnt.

Mit dem Verkauf des Areals an die Feldmann Immobilien AG beabsichtigte der Gemeinderat bereits in einem frühen Stadium, einen einfachen Verkauf an einen Investor. Dieses Vorhaben stiess nicht auf Zustimmung im Einwohnerrat. Die Forderung nach dem Masterplan über das Ortszentrum war die Folge. Heute besteht im Gegensatz zur damaligen Vorlage ein rechtsgültiger Gestaltungsplan.

In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse werden verschiedene Überlegungen angestellt. Es kommt sowohl der Verkauf als auch die Abgabe des Areals im Baurecht infrage. Hinter dem Entscheid darüber stehen eigentumsrechtliche und finanzielle Überlegungen. Bei einem Verkauf wird ein einmaliger Erlös erzielt. Hingegen würde sich ein Baurechtszins über einen längeren Zeitraum positiv auf die Erfolgsrechnung auswirken. Die Einwohnergemeinde hat bisher Liegenschaften und Areale verkauft. Das Baurecht wird vor allem durch die Ortsbürgergemeinde angewendet.

Die Entwicklung und der Bau durch die Gemeinde im Alleingang erscheinen dem Gemeinderat aus finanzieller Optik derzeit als kaum gangbarer Weg. Die finanziellen Mittel müssen in den nächsten Jahren für andere Projekte und werterhaltende Massnahmen eingesetzt werden.

Es bestehen verschiedene Interessensbekundungen der Investoren. Die verschiedenen, dargestellten Arealentwicklungsmöglichkeiten wären auch seitens Investoren umsetzbar.

7. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Die Initiative betreffend

«Das Jacob Isler-Areal soll der Wohler Bevölkerung zeitnah als Ort der Begegnung und der Naherholung zugänglich gemacht werden. Von einem Verkauf des Areals und der geplanten Überbauung ist deshalb während den nächsten 10 Jahre abzusehen.»

sei abzulehnen und den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse


Paul Huwiler
Vizeammann


Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Verein Oase Jacob Isler-Areal, Steingasse 34b, 5610 Wohlen