

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

15. Januar 2018

Bericht und Antrag 14001

Entwicklung Bahnhof Wohlen – Verpflichtungskredit
- Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz
- Neubau P+R-Anlagen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Aufgabenstellung

Der Bahnhof Wohlen ist eine wichtige ÖV-Drehscheibe und zentral für die gesamte Region. Vor allem zu den Pendlerzeiten sowie während den Schulzeiten ist der Bahnhof sehr gut frequentiert. Die Bahnhofsanlagen und der Bahnhofplatz werden jedoch dieser Bedeutung als Drehscheibe schon lange nicht mehr gerecht. Umsteigen wird durch weite Wege erschwert und die Perrons sind nicht behindertengerecht erschlossen. Es mangelt an Übersichtlichkeit und in den Randstunden wird die Sicherheit von vielen Benutzern als ungenügend empfunden. Zusätzlich wird für die nächsten Jahre eine deutliche Bevölkerungszunahme in der Region Wohlen prognostiziert. Die SBB AG und die Busbetreiber gehen von einem deutlichen Anstieg der Passagierzahlen aus.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde mit mehreren Partnern ein Projekt entwickelt, um den regionalen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Wohlen den heutigen Kundenbedürfnissen anzupassen.

1.2 Gesetzlicher Auftrag der Gemeinde

Das Gesetz über den Öffentlichen Verkehr (ÖVG¹) verpflichtet den Kanton und die Gemeinden zur Förderung des öffentlichen Verkehrs. Für die Bereitstellung der notwendigen, bedürfnisgerechten Infrastrukturen

¹ ÖVG, § 1 Ziff. 2; gestützt auf das BauG fallen Infrastrukturbauten (z. B. Bushaltestellen) auf angrenzenden Parzellen, die für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen, ebenfalls in die Zuständigkeit der Strasseneigentümer.

ist grundsätzlich der Strasseneigentümer zuständig. Im Fall des Bushofs liegt die Zuständigkeit somit bei der Gemeinde, da der Bahnhof an eine Gemeindestrasse anschliesst².

Zur Finanzierung der Infrastrukturen erhält die Gemeinde zusätzliche Beiträge: Infrastrukturausbauten in Agglomerationen werden über die Agglomerationsprogramme vom Bund mitfinanziert. Der Kanton beteiligt sich gestützt auf das ÖVG³ einerseits an den Investitionen an Bahn- und Businfrastrukturen mit regionaler Bedeutung, andererseits an den Umsteigeinfrastrukturen, die den Wechsel vom Individualverkehr zum öffentlichen Verkehr begünstigen.

Vorliegendenfalls bedeutet dies, dass die Gemeinde als Bauherrin auftritt. Das Ausbauvorhaben wird über das Agglomerationsprogramm des Bundes mitfinanziert. Der Kanton beteiligt sich, gestützt auf das ÖVG, einerseits an der Personenunterführung West (PU West) sowie an einzelnen Elementen des Bushofs und der Veloparkierung, andererseits an der Park+Rail (P+R)-Anlage.

Die Finanzierung des Angebots des öffentlichen Verkehrs richtet sich ebenfalls nach dem ÖVG⁴, ist aber unabhängig von der Bereitstellung der Infrastrukturen durch den Strasseneigentümer.

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) verpflichtet die Gemeinde, öffentlich zugängliche Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestellen, etc.) so auszugestalten, dass keine Benachteiligungen für Menschen mit Behinderungen entstehen⁵. Allfällige Benachteiligungen sind sowohl bei neuen Anlagen zu vermeiden, aber auch bei bestehenden Anlagen zu beseitigen. Die Umsetzungsfrist für diese Anpassungen läuft noch bis Ende 2023.

1.3 Projektbeteiligte

Die Neugestaltung des Bushof- und Bahnhofplatzes Wohlen ist breit abgestützt: Die Gemeinde Wohlen plant die Umbauten des Bahnhofs in enger Zusammenarbeit mit der SBB AG, der BDWM Transport AG, der PostAuto AG sowie dem Kanton und der IB Wohlen AG. Durch die intensive Zusammenarbeit ist eine koordinierte Projektentwicklung aller Elemente rund um den Bahnhof sichergestellt.

Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden in einer Spiegelgruppe mit Vertretern des Einwohnerrats und der Nutzer des künftigen Bahnhofs sowie der Regionalpolizei wesentliche Fragen thematisiert und die Inputs im Projekt verarbeitet. Für die Öffentlichkeit wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt. Sowohl in der Spiegelgruppe wie auch an den Informationsveranstaltungen war eine grosse Unterstützung für das Projekt erkennbar.

² BauG § 86, sowie BauG § 80, Ziff. 2 lit d und ÖVG, § 2, Ziff. 1

³ ÖVG § 2, Ziff. 2 und 3

⁴ ÖVG § 5 und 6

⁵ BehiG, Art. 1, Abs. 1 und Art. 3

1.4 Zielsetzungen

Mit der Neugestaltung des Bushof- und Bahnhofplatzes Wohlen werden folgende Ziele erreicht:

- Umfassende Aufwertung des Umsteigeknotens Wohlen für Bahn- und Buskunden durch verbesserte, schnelle und direkte Umsteigewege Bus-Bahn und P+R-Bahn (insbesondere durch neue PU-West)
- Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Orientierung
- Entlastung der bestehenden Personenunterführung mit einer neuen Unterführung
- Entlastung der Kantonsstrassen durch erweiterte P+R-Anlage
- Förderung erneuerbarer Energien.

Durch das Projekt entsteht für die Bus- und Bahnkunden ein attraktiver Ort, welcher Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Sauberkeit und Service bietet sowie für die Gemeinde Wohlen und die Mobilitätsunternehmen einen Mehrwert darstellt.

1.5 Projekthistorie

Basierend auf den vielseitigen Anforderungen hat die Gemeinde Wohlen eine erste Projektidee formuliert zur Neugestaltung des Bushofs und des Bahnhofplatzes sowie die Verbesserung der Umsteigebeziehungen. Die Projektidee «Entwicklung Bahnhof Wohlen» hat die Gemeinde im Mai 2012 in das kantonale Agglomerationsprogramm Aargau-Ost eingegeben und somit dem Bund eine Mitfinanzierung beantragt. Die Kosten wurden damals auf rund CHF 13.81 Mio. inkl. 7.7% MWST geschätzt.

Parallel dazu hat die Gemeinde Wohlen anfangs 2013 eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bushofs Wohlen in Auftrag gegeben. In der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Varianten für die räumliche Aufwertung des Bushofs geprüft. Insbesondere wurde vertieft untersucht, wie künftig der Bushof, der Bahnhofplatz und die Bahnlinie der BDWM angeordnet sein sollen. Der Gemeinderat hat im Juni 2013 beschlossen, den künftigen Standort für den Busbahnhof im Westen wie bis anhin zu belassen und eine Neugestaltung des Bushofs- und Bahnhofplatzes – unabhängig von einer Neuplatzierung der Bahnlinie der BDWM – voranzutreiben. Weiter hat die Machbarkeitsstudie bestätigt, den Bushof mit einer neuen Unterführung direkt mit dem Mittelperron zu verbinden.

Bei der Erarbeitung der Neugestaltung des Projekts Bushof- und Bahnhofplatz hat sich gezeigt, dass eine oberirdische Trafostation und rund 40 P+R Parkplätze der SBB Immobilien AG umplatziert werden müssen. Als ideale Ersatzlösung hat sich ergeben, die P+R-Anlage und auch die Trafostation unter dem Bushof in einer unterirdischen Anlage zusammenzufassen. Mit dieser P+R-Anlage kann insbesondere das Areal des Freiverlads für eine anderweitige Nutzung freigegeben werden. Der Gemeinderat hat deshalb an der Sitzung vom 12. Juni 2017 entschieden, eine P+R-Anlage in das Projekt Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz aufzunehmen. Damit wird auch eine Unabhängigkeit der Neugestaltung des Bushofs und des Bahnhofplatzes von der Entwicklung des Freiverlads sichergestellt (vgl. Kapitel 0).

In Absprache mit der IB Wohlen AG hat der Gemeinderat beschlossen, auf dem Dach des Bushofs eine Photovoltaikanlage zur Förderung erneuerbarer Energien zu installieren.

2. TERMINPLAN

Das Projekt wird gemäss folgendem Terminplan bearbeitet:

		2017	2018	2019	2020	2021
Bushof / Bahnhofplatz	Bauprojekt	■				
	Volksabstimmung inkl. Vorbereitung		★			
	Bewilligungsverfahren / Ausschreibung		■			
	Realisierung Bushof und Bahnhofplatz			■	■	■
PU West	Ausschreibung	■				
	Realisierung (zusammen mit Projekt SBB)		■	■		

Abbildung 1: Terminplan Projekt Bahnhof Wohlen

3. ÜBERBLICK ÜBER DAS PROJEKT

3.1 Projektbestandteile

Das Gesamtprojekt beinhaltet die Neugestaltung des Bushofs des Bahnhofplatzes, eine P+R-Anlage unter dem Bushof und eine neue Personenunterführung. Bestandteile des vorliegenden Kreditantrags sind Bushof / Bahnhofplatz und P+R-Anlage.

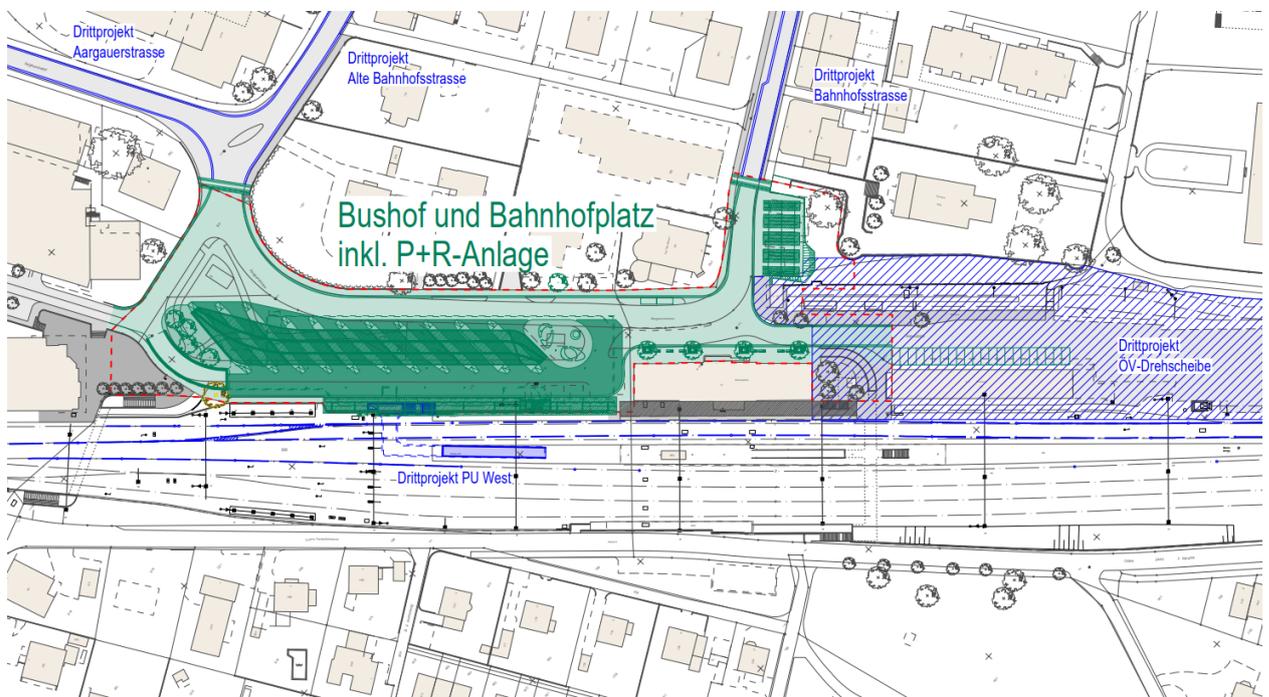


Abbildung 2: Perimeter des Projekts

Koordiniert mit dem Projekt planen die SBB AG und die BDWM Transport AG einen Umbau ihrer Anlagen.

3.2 Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz

Mit dem ausgearbeiteten Projekt können der Bushof und der Bahnhofplatz an die aktuellen und künftigen Anforderungen angepasst werden.

Der Bushof ist das zentrale Element des künftigen Vorbereichs des Bahnhofs Wohlen. Er liegt wie eine Insel zwischen Bahnanlagen und Quartier. 11 Bushaltekanten ermöglichen eine reibungslose Abwicklung der prognostizierten Verkehrsströme⁶. Gemäss der Machbarkeitsstudie Metron und Prognosen der PostAuto AG wären am Bahnhof Wohlen per 2025 14 Bushaltekanten notwendig zur Abwicklung der prognostizierten Busbewegungen. Mit betrieblichen Optimierungen und Doppelbelegungen können dieselben Haltekanten von mehreren Bussen genutzt werden, so dass gesamthaft 11 Haltekanten ausreichen.

Die Bushaltekanten liegen wie erhöhte Stege im Platz und sind hindernisfrei zugänglich. Die leichte Erhöhung erlaubt ein komfortables Einsteigen in die Busse und schützt den Wartebereich vor anderen Verkehrsteilnehmern. Ein langgezogenes Dach überspannt den Bushof und schützt die Reisenden vor Regen und Schnee und spendet Schatten. Das Dach wird zum zentralen Blickfang des Projekts: Die Dachform ist angelehnt an ein Flechtprinzip, abgeleitet aus den Stroherzeugnissen der Strohindustrie Wohlens einerseits und auf die Bewegungen der Busse und Personen andererseits. Die vorliegende Lösung vereint eine ansprechende Architektur mit einer Optimierung der Kosten und der Förderung erneuerbarer Energien: Auf dem Dach des Bushofs plant die IB Wohlen AG eine Photovoltaikanlage.

Gezielt leicht heller beleuchtete Orte, sowie der Dachabsatz des Regionalbahnhofs sorgen für einfache und rasche Orientierung im Raum. Der Platz ist als Begegnungszone ausgedacht, so dass Bus, Autos, Fahrräder und Fussgänger sich in Koexistenz auf der ganzen Fläche fortbewegen. Die Freiraumgestaltung umfasst den ganzen Raum und unterstützt die Zonierungen unter Einsatz von verschiedenen Materialien. Auf dem künftigen Bushof werden attraktive Sitzgelegenheiten angeboten, nordwestlich des Bushofs spenden Bäume Schatten und südöstlich sorgt ein Brunnen für Erfrischung. Zusätzlich wird die wichtige Sichtbeziehung vom Bahnhof zur reformierten Kirche wieder verbessert.

Mit diesen Massnahmen kann die Situation für die Kunden massgebend verbessert und ein gutes Sicherheitsgefühl geschaffen werden. Der Komfort für die Kunden wird zudem mit dem überdachten Kundencenter mit Veloabstellplätzen im Bereich Bahnzugang PU-West verbessert. Das ausgearbeitete Projekt dient einer deutlichen Verbesserung der Situation, der Umsteigebeziehungen und ermöglicht auf ideale Weise die Umsetzung der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.

3.3 P+R-Anlage

Das Projekt beinhaltet auch eine P+R-Anlage unter dem Bushof. An dieser idealen Stelle ist eine Anlage mit rund 110 Parkplätzen geplant. Die neue Anlage ist direkt mit der neuen Personenunterführung verbunden und ermöglicht somit ein sehr direktes, komfortables Umsteigen zur Bahn. Die Busse können über direkte Treppenverbindungen und den Lift der Personenunterführung West erreicht werden. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine Rampe von der Seite Alte Bahnhofstrasse. Während der Bauzeit wird auf der Seite Farnbühlstrasse eine provisorische Ersatzlösung angeboten.

Mit der Realisierung der P+R-Anlage unter dem Bushof ergibt sich aus Sicht des Projekts Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz eine wertvolle Synergie: Zur Realisierung des Bushofs muss die bestehende, oberirdische Trafostation in der Nähe der Aargauerstrasse umgelegt werden. Diese Trafostation kann ideal mit der P+R-Anlage kombiniert werden und über die Tiefgarage der P+R-Anlage ist eine optimale Zugänglichkeit für Unterhalts- und Wartungsarbeiten sichergestellt.

3.4 Personenunterführung West (PU West)

Neben der Neugestaltung des Bushofs und des Bahnhofplatzes sowie der P+R-Anlage ist eine neue Personenunterführung West (nachfolgend PU West) vorgesehen. Diese verbindet den Bushof und die P+R-Anlage mit dem Mittelperron (Gleis 2/3) und entlastet die bestehende Unterführung.

Auf Seite Bushof ist die PU West mit einer Treppe und einem Lift erschlossen, auf Seite Mittelperron mit einer Rampe. Dadurch ist die behindertengerechte Zugänglichkeit auf beiden Seiten der PU West gewährleistet. Die Rampe auf den Mittelperron schliesst an dessen westlichem Ende an.

Der Einwohnerrat hat für das Teilprojekt «neue Personenunterführung West» am 17. Oktober 2016 einem Verpflichtungskredit für die Realisierung zugestimmt. Dies war aus terminlichen Gründen erforderlich, um in der Realisierung Synergien mit dem Projekt der SBB zu nutzen.

3.5 Sicherheit am Bahnhof

Bei der Erarbeitung des Projekts wurde eine «Spiegelgruppe» eingesetzt. In der Spiegelgruppe waren Vertreter des Einwohnerrats und der Nutzer des künftigen Bushofs vertreten. Ziel war es, Nutzerinteressen frühzeitig zu erkennen und soweit möglich aufzunehmen.

Ein zentrales Thema in der Spiegelgruppe war die Sicherheit am Bahnhof: Heute wird diese als ungenügend empfunden. In der Ausarbeitung des Projekts wurde deshalb versucht, die baulichen Massnahmen soweit wie möglich auf eine Verbesserung der Sicherheit auszurichten. Im Sinne eines «Gesamtpakets» sind in folgenden Themenfeldern Massnahmen vorgesehen:

Gestaltung / öffentlicher Raum	Verkehr
<ul style="list-style-type: none">– Attraktive, übersichtliche und gut ausgeleuchtete Freiräume- und Aufenthaltsflächen– Überdachung Busperron– Überdachtes Kundencenter– Neue, gut ausgeleuchtete Personenunterführung– Kurze, übersichtliche und attraktive Umsteigewege– Wartebereich für Gruppen	<ul style="list-style-type: none">– Begegnungszone (Fussgänger haben Vortritt gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern)– Entflechtung Bus- und Kundenströme– Klare Signalisation– Klare Signalisation von Taxiabstellplätzen– Haltebereich für LKW zur Anlieferung
Parkierung	Technik
<ul style="list-style-type: none">– Velo: Zentrale Abstellplätze– PW: Komfortable, wettergeschützte P+R-Anlage unter dem Bushof	<ul style="list-style-type: none">– Videoüberwachung
Materialisierung	
<ul style="list-style-type: none">– Robuste und witterungsbeständige Möblierungselemente	

Tabelle 1: Massnahme zur Steigerung der Sicherheit am Bahnhof

Das Projekt ist auch mit den zuständigen Fachpersonen der Regionalpolizei Wohlen abgestimmt.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

4.1 Investitionskosten und Kostenaufteilung

Gestützt auf die Kostenvoranschläge Bushof/Bahnhofplatz Wohlen vom 14. November 2017 sowie den Kostenvoranschlag PU West vom 10. Januar 2017 ergeben sich Gesamtkosten in der Höhe von CHF 23 Mio. ($\pm 10\%$; inkl. 7.7% MWST).

Übersicht Gesamtkosten «Entwicklung Bahnhof Wohlen»	CHF Mio.	Anteil Wohlen	Anteil Dritte
Gesamtkosten «Entwicklung Bahnhof Wohlen» (Umlagerung Kostenanteile zu Lasten Wohlen aufgrund erreichen Kostendach Bundesbeitrag; (inkl. MWST; $\pm 10\%$))	23.00	11.41¹	11.60¹
Gesamtkosten «Entwicklung Bahnhof Wohlen» (inkl. MWST; $\pm 10\%$)	23.00	11.15	11.86
Neugestaltung Bushof / Bahnhofplatz / P+R-Anlage (inkl. MWST; $\pm 10\%$)	20.03	10.18	9.85
Bushof inkl. PVA (inkl. MWST; $\pm 10\%$)	10.72	5.29	5.43
Bahnhofplatz (inkl. MWST; $\pm 10\%$)	2.13	1.35	0.78
P+R-Anlage inkl. Werkleitungen (inkl. MWST; $\pm 10\%$)	7.18	3.54	3.64
Kosten PU West (inkl. MWST)	2.96	0.96	2.00

¹ Im Gesamtprojekt wird der maximal zugesicherte Bundesbeitrag überschritten. Mit dem Aufrechnen der MWST wird deshalb auch der Bundesanteil über dem zugesicherten Maximum dem Anteil Wohlen zugerechnet.

Tabelle 2: Gesamtkosten «Entwicklung Bahnhof Wohlen» (alle Angaben in CHF Mio. inkl. 7.7% MWST; aufgrund von Rundung in der Summe sind Differenzen möglich).

Im Realisierungsfall beteiligen sich Bund (via Agglomerationsprogramm) und Kanton rückwirkend an den Planungs- und Realisierungskosten. Der Beitragssatz des Bundes beträgt 35%, jedoch nur bis zum Maximalbetrag von CHF 4.83 Mio. (gesamthaft inkl. PU West; inkl. 7.7% MWST, Preisstand April 2017). Der Kanton beteiligt sich voraussichtlich mit einem Betrag von CHF 1.71 Mio. (inkl. 7.7% MWST) an Bushof und Bahnhofplatz, mit CHF 0.96 Mio. (inkl. 7.7% MWST) an der PU West und mit CHF 3.54 Mio. (inkl. 7.7 % MWST) an der P+R-Anlage. Weitere Beteiligungen Dritter (z. B. Anteil Werke an Umlagerungen, etc.) von rund CHF 0.55 Mio. (inkl. 7.7% MWST) werden erwartet. Nicht enthalten in den Gesamtkosten sind Kosten für Ausbauten von Werkleitungen, welche durch die Werke direkt finanziert werden.

Der Gemeinde verbleibt unter Abzug der Mitfinanzierungen Dritter ein voraussichtlicher Restbetrag von CHF 11.41 Mio. inkl. 7.7% MWST als einmaliger Investitionsbetrag.

Gesamtkosten (± 10%; inkl. 7.7% MWST)	23.00
Anteil Bund	4.83
Anteil Kanton an Bushof	1.71
Anteil Kanton an PU West	0.96
Anteil Kanton an Tiefgarage	3.54
Weitere Beteiligungen Dritter ¹	0.55
Verbleibender Anteil Gemeinde Wohlen (± 10%; inkl. 7.7% MWST)	11.41

¹Die erwarteten Beteiligungen Dritter umfassen die Anteile IB Wohlen AG an Photovoltaikanlage und Trafostation, sowie weitere Beteiligungen der Werke und Anteile der SBB Immobilien AG an zusätzlichen Veloständern.

Alle Angaben in CHF Mio. inkl. 7.7% MWST; Kostenstand November 2017; aufgrund von Rundung in der Summe sind Differenzen möglich.

Tabelle 3: Beteiligung Dritter und resultierende Kostenaufteilung

Mit der voraussichtlichen Nettoinvestition von rund CHF 11.41 Mio. (± 10% inkl. 7.7% MWST) erreicht die Gemeinde Wohlen mehrere Ziele:

- Umfassende Aufwertung des Umsteigeknotens Wohlen für Bahn- und Buskunden durch verbesserte, schnelle und direkte Umsteigewege Bus-Bahn und P+R-Bahn (insb. durch neue PU-West)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Orientierung
- Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes
- Entlastung der bestehenden Personenunterführung mit einer neuen Unterführung
- Förderung erneuerbarer Energien
- Entlastung der Kantonsstrassen durch erweiterte P+R-Anlage
- Möglichkeit zur Entwicklung des Freiverlads durch Befreiung des Areals von Parkplätzen.

Die Realisierungskosten Neugestaltung Bushof / Bahnhofplatz und P+R-Anlage sind im Finanzplan 2018 – 2027 eingestellt. Zur Finanzierung der Planung des Projekts hat der Einwohnerrat am 15. November 2015 (B & A 13076) einen Kredit «Planung und Projektierung Bahnhof Wohlen» von CHF 2.568 Mio. inkl. 8% MWST bewilligt⁷. Weiter hat der Einwohnerrat für das Teilprojekt PU West am 17. Oktober 2016 (B + A 13119) einen Realisierungskredit von CHF 2.97 Mio. inkl. 8% MWST / 2.96 Mio. inkl. 7.7% MWST bewilligt. Der beantragte Kredit (vgl. Kapitel 4.3) reduziert sich entsprechend.

⁷ Der Einwohnerrat hat mit dem B & A 13076 am 16. November 2015 einen Verpflichtungskredit «Planung / Projektierung Entwicklung Bahnhof Wohlen» über 2.568 Mio. inkl. 8% MWST bewilligt. In diesem Verpflichtungskredit sind diverse Planungsleistungen zu Projekten rund um den Bahnhof Wohlen enthalten.

Die Planungsleistungen Bushof / Bahnhofplatz / Tiefgarage und PU West (gesamthaft CHF 2.30 Mio. inkl. 8% MWST / CHF 2.29 Mio. inkl. 7.7% MWST) sind in den Realisierungskredit aufzurechnen. Die ebenfalls im Verpflichtungskredit «Planung / Projektierung Entwicklung Bahnhof Wohlen» enthaltenen Planungsleistungen für die Sanierung Aargauerstrasse sowie den Strategieprozess öV-Drehscheibe (gesamthaft CHF 0.268 Mio. inkl. 8% MWST) werden für den Realisierungskredit «Bushof / Bahnhofplatz Wohlen» nicht aufgerechnet.

4.2 Kostenentwicklung

Die Entwicklung der Kosten des Gesamtprojekts seit Mai 2012 ist wie folgt:

	Eingabe AP ¹	Vorprojekt	Bauprojekt
	(2012)	(2016)	(2017)
Kosten gesamt	13.81	21.72	23.00
Teilprojekte AP¹	13.81²	15.86	15.44
Bushof		9.49	9.62
Bahnhofplatz		2.43	2.13
PU West		2.96	2.96
Umlegung Trafo ³		0.98	0.72
Weitere Teilprojekte⁴		5.85	7.55
P+R-Anlage		5.48	7.09
Photovoltaikanlage		0.37	0.37
Ausbau Werkleitungen			0.09
1	AP = Agglomerationsprogramm (Mitfinanzierung Bund)		
2	Bei der Eingabe der Massnahme in das Agglomerationsprogramm waren die Kosten noch nicht nach Teilprojekt aufgeschlüsselt.		
3	Die Umlegung des Trafos ist für die Realisierung des Bushofs zwingend. Bei der Eingabe des Agglomerationsprogramms war diese Abhängigkeit noch nicht bekannt. Entsprechend wurde in der ursprünglichen Grobkostenschätzung keine Umlegung der Trafostation mitkalkuliert. Die Umlegung wird aber durch die bewilligten Bundesgelder mitfinanziert.		
4	Einzelne Teilprojekte wurden erst in den Phasen Vorprojekt (P+R-Anlage; Photovoltaikanlage), respektive Bauprojekt (Ausbau Werkleitungen) in das Projekt aufgenommen.		
	Alle Angaben in CHF Mio. inkl. 7.7% MWST; aufgrund Rundung in der Summe Differenzen möglich		

Tabelle 4: Kostenentwicklung Gesamtprojekt «Entwicklung Bahnhof Wohlen»

Die erste Grobkostenschätzung zur Eingabe im Agglomerationsprogramm (2012) belief sich auf CHF 13.81 Mio. inkl. 7.7% MWST. In der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass damals nicht alle kostenrelevanten Faktoren erkannt wurden: So wurde erst bei der Erarbeitung der Vorprojekte erkannt, dass eine Trafostation umplatziert werden muss. Weiter müssen dem Bau des Bushofs 40 P+R-Plätze der SBB AG weichen. Im Rahmen des Vorprojekts wurde das Projekt deshalb um eine P+R-Anlage unter dem Bushof erweitert. Mit der P+R-Anlage erhöht sich seitens der Gemeinde auch der Spielraum für eine unabhängige Entwicklung des Freiverlads.

Der beantragte Baukredit für die Neugestaltung von Bushof und Bahnhofplatz entspricht damit in der Gröszenordnung der Eingabe im Agglomerationsprogramm des Bundes. Die Mehrkosten gegenüber der Eingabe im Agglomerationsprogramm werden vor allem durch die unterirdische P+R-Anlage verursacht.

4.3 Verpflichtungskredite

Gestützt auf die Investitionskosten und die bereits bewilligten Verpflichtungskredite für die PU West sowie die Projektierungskosten wird ein Bruttokredit von CHF 17.75 Mio. \pm 10%, inkl. 7.7% MWST beantragt.

Gesamtkosten technisches Projekt «Entwicklung Bahnhof Wohlen» (\pm 10%; inkl. 7.7% MWST)	23.00
Abzüglich bewilligte Verpflichtungskredite	
Einwohnerrat 16. November 2015 (B & A 13076): «Planung und Projektierung Bahnhof Wohlen» ⁸ ; 7.7% MWST	-2.29
Einwohnerrat 17. Oktober 2016 (B & A 13119) «Realisierungskredit PU West»; 7.7% MWST	-2.96
Verbleibende Investitionskosten (\pm 10%; inkl. 7.7% MWST)	17.75
Zu beantragender Verpflichtungskredit (Brutto \pm 10%; inkl. 7.7% MWST):	17.75
Voraussichtliche Investition (Netto \pm 10%; inkl. 7.7% MWST)	11.41

Tabelle 5: Zusammenstellung Verpflichtungskredit Realisierung

⁸ Der Einwohnerrat hat mit dem B&A 13076 am 16. November 2015 einen Verpflichtungskredit «Planung / Projektierung Entwicklung Bahnhof Wohlen» über 2.568 Mio. inkl. 8 % MWST bewilligt. In diesem Verpflichtungskredit sind diverse Planungsleistungen zu Projekten rund um den Bahnhof Wohlen enthalten.

Die Planungsleistungen Bushof / Bahnhofplatz / Tiefgarage und PU West (gesamthaft CHF 2.30 Mio. inkl. 8 % MWST / CHF 2.29 Mio. inkl. 7.7 % MWST) sind in den Realisierungskredit aufzurechnen. Die ebenfalls im Verpflichtungskredit «Planung / Projektierung Entwicklung Bahnhof Wohlen» enthaltenen Planungsleistungen für die Sanierung Aargauerstrasse sowie den Strategieprozess öV-Drehscheibe (gesamthaft CHF 0.268 Mio. inkl. 8 % MWST) werden für den Realisierungskredit «Bushof / Bahnhofplatz Wohlen» nicht aufgerechnet.

4.4 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde Wohlen sind nachfolgend dargestellt. Das Projekt «Entwicklung Bahnhof Wohlen» kostet brutto CHF 23.00 Mio. ($\pm 10\%$; inkl. 7.7% MWST). Nach Abzug der erwarteten Drittfinanzierungen verbleibt für die Gemeinde Wohlen eine Nettoinvestition von CHF 11.41 Mio. ($\pm 10\%$, inkl. 7.7% MWST).

Mit dieser Nettoinvestition werden jährliche Folgekosten von rund CHF 484'000 inkl. 7.7% MWST ausgelöst. Diese beinhalten die Abschreibung und Verzinsung der Investition, sowie Investitionsfolgekosten (baulicher und betrieblicher Unterhalt, sowie die Einnahmen der P+R-Anlage).

4.4.1 Finanzielle Auswirkungen P+R-Anlage

Finanzielle Auswirkungen		P+R Anlage Bahnhof Wohlen	
		CHF	CHF
❶	Gesamtkosten (brutto)	7'088'000	
	./. Subventionen Bund/Kanton	-3'544'000	
	Total Anlagekosten (netto)		3'544'000
❷	Betriebs-Folgekosten		
	Anteil Hochbau	35 Jahre	95'000
	Anteil Betriebseinrichtungen	10 Jahre	21'000
	Zins (AKB-Darlehen öRK) x 1/2 NI	2.75 %	49'000
	Betriebskosten (1% Bruttoinvestition)	1 %	71'000
	Personalkosten (Annahme)		25'000
	Entschädigung SBB (Annahme CHF 8.00/m ²)		25'000
	Erträge: Parkgebühren (Schätzung Ø Szenario min./max.)		286'000
			-286'000 1)
⇒	Belastung der Erfolgsrechnung		0
❸	Finanzielle Auswirkungen für Gemeinde		
	Steuersoll Budget 2018 Fr. 33'400'000 (= 110%)		
	davon: 1 % =		304'000
	↳ Mehrbelastung in %		0.00
❹	Bemerkungen		

1) Bei der Ertragsschätzung wird im Szenario min. mit CHF 266'000; im Szenario max. mit CHF 305'000 gerechnet.

4.4.2 Finanzielle Auswirkungen Bushof/Bahnhofplatz

Finanzielle Auswirkungen		Bushof/Bahnhofplatz	
		CHF	CHF
①	Gesamtkosten (brutto)	12'476'000	
	./. Subventionen Bund/Kanton	5'988'000	
	Total Anlagekosten (netto)		6'488'000
②	Betriebs-Folgekosten		
	Abschreibung	185'000	
	Zins (AKB-Darlehen örk) x 1/2 NI	89'000	
	Betriebskosten (1-2% Bruttoinvestition)	187'000	
	Personalkosten (keine Mehrkosten)	0	
	Entschädigung SBB (Annahme CHF 5.00/m2)	22'000	
⇒	Belastung der Erfolgsrechnung		483'000
③	Finanzielle Auswirkungen für Gemeinde		
	Steuersoll Budget 2018 Fr. 33'400'000 (= 110%)		
	davon: 1 % = 304'000		
	↳ Mehrbelastung in %		1.59
④	Bemerkungen		

4.5 Ohnehinkosten Gemeinde Wohlen

Im Rahmen der Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz werden mehrere Massnahmen umgesetzt, welche ohne das Projekt ebenfalls zu realisieren wären:

- Wie unter Ziffer 1.2 ausgeführt, verpflichtet das Behindertengleichstellungsgesetz Gemeinden bis 2023, in ihrem Zuständigkeitsbereich alle Bushaltestellen behindertengerecht auszubauen. Gemäss einer groben Kostenschätzung würde sich ein reiner Um- und Ausbau der bestehende Bushaltestellen zur Erfüllung der minimalen Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes auf Kosten in der Grössenordnung von rund CHF 4.0 Mio. (± 50% inkl. 7.7% MWST) belaufen. Darin sind aber keine weiteren Verbesserungsmassnahmen (verkehrliche Umgestaltung, Dach, PU West, P+R-Anlage) enthalten; Stand heute ist davon auszugehen, dass die Gemeinde diese Kosten alleine zu tragen hätte.
- Weiter sind im Perimeter kurz- bis mittelfristig Strassensanierungen notwendig. Die Kosten dieser Sanierungen belaufen sich auf rund CHF 0.4 Mio. (± 50% inkl. 7.7% MWST).
- Die Projektierungskosten von CHF 2.568 Mio. (inkl. 8% MWST) sind im Falle einer Nichtrealisierung vollumfänglich von der Gemeinde Wohlen zu tragen.

5. Abgrenzung ÖV-DREHSCHLEIBE / Stand der Dinge

Für den südöstlichen Perimeter des Bereichs Bahnhof Wohlen, welcher die BDWM Endhaltestelle, den Güterschuppen sowie den Bereich des Freiverlads umfasst, wurde im ersten Quartal 2017 der Strategieprozess «ÖV-Drehscheibe Wohlen» mit Vertretern seitens Gemeinde, Kanton, SBB AG und BDWM Transport AG angestossen. Ziel des Prozesses ist eine Anfrage an das Bundesamt für Verkehr (BAV) im 1. Quartal 2018, ob der Freiverlad verlegt werden könnte, um langfristig auf dem Areal des Freiverlads eine Entwicklung zu ermöglichen. Als Grundlage für die Anfrage wird zum einen im Rahmen des Strategieprozesses ein Grundsatzentscheid zum Zielzustand des Areals erarbeitet, zum anderen eine Machbarkeitsuntersuchung für einen Ersatzstandort des Freiverlads ausgearbeitet.

Zur Festlegung des Zielzustands des Areals des Freiverlads werden konkret folgende Fragen unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen und Interessen geklärt:

- Wie können die Umsteigebeziehungen optimiert werden (insbesondere BDWM–SBB und BDWM–Bus)?
- Soll die Endhaltestelle der BDWM an einen neuen Standort verschoben oder am bestehenden Standort saniert werden?
- Welche Areale würden nach einer Verlegung des Freiverlads für welche alternative Nutzung zur Verfügung stehen?

Der Gemeinderat strebt im Prozess gemäss dem politischen Willen des Einwohnerrats (B & A 12147) einen Abbruch des Güterschuppens, die Verlegung des Freiverlads und die Neueinführung der BDWM-Gleise als langfristigen Zielzustand an. Die angestrebten Entwicklungen sind jedoch nur möglich, wenn das BAV einer Verlegung des Freiverlads zustimmt.

Das Projekt ÖV-Drehscheibe fügt sich nahtlos an die Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz ein. Der Strategieprozess ÖV-Drehscheibe hat dafür den aktuellen Planungsstand des Projekts Bushof/Bahnhofplatz als gesetzte Randbedingung übernommen, sieht aber eine Optimierung des Zugangs zur bestehenden PU Ost und Bus–BDWM vor. Die wesentliche Schnittstelle der Projekte Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz und ÖV-Drehscheibe ist der öffentliche Raum im Bereich zwischen dem bestehenden Güterschuppen und der Bahnhofstrasse, im Sinne eines erweiterten Bahnhofplatzes. Als erster Entwicklungsschritt ist im Rahmen des Projekts Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz auf dem Teil der kommunalen Parzelle 3196 ein Ausbau der Veloparkierung vorgesehen. Damit wird jedoch die weitere Entwicklung dieser Fläche nicht vorweg genommen: Im Rahmen eines allfälligen zweiten Ausbauschlittes im Zusammenhang mit dem Areal des Freiverlads/BDWM-Endhaltestelle steht die Fläche für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung. Diese künftige Nutzung ist in Abhängigkeit von einer allfälligen Entwicklung des Freiverlads noch zu bestimmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das beantragte Projekt Neugestaltung Bushof/Bahnhofplatz und P+R-Anlage eine unbestrittene und zielführende Lösung darstellt, unabhängig vom einst realisierbaren Zielzustand auf dem Areal des Freiverlads.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Bahnhof Wohlen ist eine Visitenkarte, bildet eine wichtige Eingangspforte zur Gemeinde und ist bezüglich Verkehr die ÖV-Drehscheibe für die gesamte Region. Im Hinblick auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung in der Region und die Anlagen, welche den heutigen Komfortansprüchen nicht mehr gerecht werden, wird eine umfassende Verbesserung des Bahnhofs Wohlen angestrebt.

Im Fokus des Projekts liegt eine Verbesserung der Umsteigebeziehungen. Die neue PU West ist optimal auf den Bushof und die neue P+R-Anlage abgestimmt. Der neu gestaltete, komfortable Bushof ermöglicht ein rasches Umsteigen auf die Bahn. Für Autofahrende wird das Umsteigen ebenfalls deutlich komfortabler. Die neue, grössere P+R-Anlage unter dem Bushof ist direkt mit der neuen PU West verbunden. Für Velofahrende werden zusätzliche Veloabstellplätze angeboten.

Der neue Bushof selber ist optimal abgestimmt auf die Bedürfnisse der Buspassagiere und der Busbetriebe. Das Dach ermöglicht ein geschütztes Ein- und Aussteigen und liefert Energie. Der neue, vergrösserte Warte- und Informationsbereich ist witterungsgeschützt und erhöht so den Reisekomfort deutlich. Der Bushof mit dem neuen, von der Strohindustrie inspirierten Dach, wird zu einem Erkennungsmerkmal von Wohlen und trägt zu einer architektonischen Aufwertung des Quartiers bei. Mit dem Projekt werden auch die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes optimal umgesetzt.

Mit dem Umbau des Bahnhofs wird auch eine Verbesserung der Sicherheit am Bahnhof erreicht: Die heute sehr komplexe Situation mit Bussen, MIV und Fussgängern wird bereinigt. Die neue, übersichtlichere Situation vereinfacht die Orientierung und mit gezielter und verbesserter Beleuchtung entstehen hellere Flächen. Robuste Materialien vermindern die Attraktivität für Vandalismus.

Die neue P+R-Anlage unter dem Bushof ermöglicht neben optimalen Umsteigebeziehungen eine unabhängige Entwicklung des Freiverlads, da für die in diesem Bereich liegenden P+R-Plätze bereits heute eine Lösung gefunden wird.

Dank der umfangreichen Drittfinanzierungen kann die Gemeinde Wohlen das Projekt zu sehr attraktiven finanziellen Bedingungen realisieren: Die Gemeinde trägt selber rund die Hälfte (CHF 11.41 Mio. ± 10% inkl. MWST) der gesamten Investitionskosten (CHF 23.00 Mio. ± 10% inkl. MWST).

Somit erhält die Gemeinde mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts einen attraktiven, übersichtlichen, sicheren und den Zukunftsanforderungen entsprechenden Bahnhof, an dessen Realisierung sich Dritte mit wesentlichen Beiträgen beteiligen.

7. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Neugestaltung Bushof und Bahnhofplatz sowie Neubau einer P+R-Anlage im Gesamtbetrag von brutto CHF 17'750'000 (± 10%; inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Projektdossier (Zusammenfassung; Pläne; Inhaltsverzeichnis technischer Bericht Bauprojekt)

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- SBB AG
- PostAuto AG
- BDWM Transport AG
- Finanzverwaltung
- Roland Konrad, Abteilungsleiter Planung, Bau und Umwelt
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt (Kon/mh 010.011.1, 641)