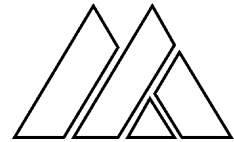


# MARTI PARTNER ARCHITEKTEN UND PLANER AG REGIONAL-, ORTS-, QUARTIER-, GESTALTUNGSPLANUNG

ZWEIERSTRASSE 25, 8004 ZÜRICH  
BAHNHOFSTRASSE 50, 5600 LENZBURG

TEL. 044 422 51 51 FAX 044 381 62 01  
POSTFACH 475 TEL. 062 891 68 88



planung@martipartner.ch  
www.martipartner.ch

THOMAS MEIER SIA FSU  
THOMAS RUBIN SIA FSU

MITARBEIT  
DAVID FREY  
PATRICIA SCHIBLI SIA

BERATUNG  
CLAUDE RUEDIN SIA FSU

Gemeinderat  
Kapellstrasse 1  
5610 Wohlen

Zürich/Lenzburg, 17. September 2012

## **Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan „Jacob Isler Areal“**

Verfasser Gestaltungsplan:

Ruedi Eppler und Hans Furter, Furter Eppler Partner, Architekten GmbH

Urs Müller, Architekten und Planer SIA

Matthias Rosenmayr, Landschaftsarchitekt BSLA

Grundeigentümerin: Einwohnergemeinde Wohlen

Sehr geehrte Herren

Sie haben mich beauftragt, die fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung zu erstellen. Eine solche ist nötig, weil der Gestaltungsplan vom allgemeinen Nutzungsplan abweicht. In der Stellungnahme ist darzulegen, ob und wie diese Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Der vorliegende Gestaltungsplanentwurf ist Resultat eines langen Planungsprozesses, an dem ich in meiner Funktion als Ortsplaner teilnehmen durfte. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf diesem Prozess sowie den unten aufgeführten Unterlagen.

Für die Beurteilung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Gestaltungsplan, Entwurf Stand 4. September 2012  
(Situationsplan mit Schemaschnitten 1:500 und Sondernutzungsvorschriften)
- Planungsbericht, Entwurf Stand 4. September 2012
- Richtprojekt, Entwurf Stand 4. September 2012
- Modell 1:500

# Beurteilung

## 1. Einleitung

Das „Jacob Isler Areal“ liegt in der Kernzone. Das 7'600 m<sup>2</sup> grosse Areal war einst Standort der Isler Fabriken. Das seit Jahren brach liegende Areal befindet sich im Ortszentrum an der Bünz.

Die Bau- und Nutzungsordnung Wohlen (BNO) formuliert in § 9 Abs. 1 folgendes:

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 weiterbestehen und sich neue, gut gestaltete ansiedeln können.

Die Einwohnergemeinde ist seit 2001 Eigentümerin der Parzelle Nr. 2716. Der Gemeinderat hat das folgende Vorgehen gewählt, um einen wesentlichen Beitrag für ein attraktives Ortszentrum leisten zu können:

- Erstellung eines breit abgestützten Masterplans für die Entwicklung und Gestaltung des Zentrums (vom Gemeinderat beschlossen am 12. August 2009).
- Auftrag an zwei Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsplanern, zur Erstellung von Überbauungsstudien für das Jacob Isler Areal. Ein vom Gemeinderat gewähltes Gremium bestehend aus Fachpersonen und Gemeindevertretern hat die Studien beurteilt und Empfehlungen zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes abgegeben (Dezember 2010).
- Auftrag zur Erstellung des Gestaltungsplanes an das Team Eppler, Furter, Müller, Rosenmayr. Dieses Team hat basierend auf ihrer Überbauungsstudie ein Richtprojekt erstellt, welches die erläuternde Grundlage des Gestaltungsplans bildet und den vorliegenden Gestaltungsplan entworfen. Im Gestaltungsplan werden die wichtigen Eckwerte grundeigentumsverbindlich festgehalten.

Das gewählte Verfahren beurteile ich aufgrund der städtebaulichen Situation und der diversen einzubeziehenden Interessen als vorbildlich.

## 2. Beurteilung der Abweichungen von den allgemeinen Nutzungsplänen

### 2.1 Nur geringfügige Abweichungen von der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die in der Kernzone geltenden Massvorschriften sind auf städtische Dimensionen ausgelegt. Die maximale Gebäudehöhe gemäss § 8 BNO beträgt 16 m, die maximale Firsthöhe 19 m. Die Zahl der Vollgeschosse kann in diesem Rahmen frei festgelegt werden.

Die geplante einheitliche Dachhöhe für alle Baukörper ist im Situationsplan festgelegt. Darüber sind keine Attikageschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 15.7 m. Das zulässige Mass der Firsthöhe wird deutlich unterschritten. Es entsteht eine ruhig wirkende Dachlandschaft mit begrüntem Flachdächern. Das Modell 1: 500, die Schema-schnitte im Situationsplan und der Beschrieb im Richtprojekt illustrieren den Sachverhalt.

Die geplante Erdgeschosshöhe von 5.5 m stellt ebenfalls keine Abweichung von der BNO dar. Im Erdgeschoss dürfen Galerien eingebaut werden.

Das Baufeld für Hoch- und Tiefbauten wird mit Baulinien so begrenzt, dass die gesetzlichen Strassenabstände, der Bachabstand zur Bünz und der Grenzabstand zur südlich angrenzenden Parzelle Nr. 2078 eingehalten werden.

Der minimale Wohnanteil beträgt gemäss § 9 Abs. 3 BNO mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche. Diese Bedingung kann problemlos eingehalten werden. Die Sonder-nutzungsvorschriften gewährleisten die erwünschte Nutzungsdurchmischung.

## 2.2 Erhöhung der Ausnützungsziffer (§ 7 SNV)

Die zonengemässe Ausnützungsziffer von 1.3 gemäss § 8 BNO wird auf 1.4 erhöht. Dieses Mass wurde aufgrund verschiedener Volumenstudien festgelegt. Es liegt deutlich unter der zulässigen Grenze von 1.6, welche für Arealüberbauungen gilt.

Ob die angestrebte bauliche Dichte aufgrund der übrigen Rahmenbedingungen erreicht werden kann, hängt stark von der Nutzungszusammensetzung (Wohnen, Gewerbe, Einkauf) und der davon abgeleiteten Parkfelderzahl ab. Die Parkfelder können wegen dem Grundwasser und der angestrebten Nutzung in den Erdgeschossen nur in einem Untergeschoss angeordnet werden. Je nach Nutzungsmix und Parkfelderzahl kann es sein, dass die Ausnützungsziffer 1.4 nicht ganz erreicht wird.

Die vorgesehene Regelung der baulichen Dichte erachte ich als zweckmässig.

## 2.3 Gewässerraum Bünz (§ 15 SNV und Situationsplan)

Ein öffentlicher Fussweg entlang der Bünz verbindet die Zentralstrasse mit der Bünzstrasse. Der Weg soll gemäss Richtprojekt aufgrund seiner Lage, Funktion und Nutzung als städtischer Uferraum von mindestens 4 m Breite ab Bachparzelle gestaltet werden, im Bereich des bestehenden Gewerbegebäudes Nr. 1308 von mindestens 3 m Breite, was eine Auskragung in die Bachparzelle bedingt. Die bestehende Ufermauer soll als Zeuge der industriellen Vergangenheit teilweise erhalten bleiben (§ 15 Abs. 3 SNV). Zumindest im Uferabschnitt im Bereich des öffentlichen Platzes ist das Wasser durch Uferabtreppung öffentlich zugänglich zu machen.

Gemäss dem Gewässerschutzgesetz gilt der Grundsatz, dass im Gewässerraum (also im 4 m Bereich ab der Parzellengrenze der Bünz) bei Eingriffen in den Bachraum möglichst naturnahe Ufer herzustellen sind. Gemäss § 127 Abs. 3 BauG dürfen nur unversiegelte Wege und andere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung bis an die Grenze der Gewässerparzelle erstellt werden.

Die vorgesehenen Eingriffe in den Gewässerraum Bünz werden vom Ort und der angestrebten städtischen Bauweise abgeleitet. Bei der Bachfassung mit Mauer handelt es sich um einen kleinen Abschnitt mit ablesbarer Geschichte. Sonst weist die Bünz überwiegend naturnahe Ufer auf. Der geplante Uferweg ist gemäss dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein wichtiges Element im Fusswegnetz von Wohlen. Die Uferabtreppung mit Sitzstufen im Bereich des öffentlichen Platzes wird die Aufenthaltsqualität wesentlich vergrössern.

## 2.4 Teilöffnung Guggibach (§ 15 Abs. 5 SNV)

Der eingedolte Guggibach durchquert das im Situationsplan definierte Baufeld. Ich empfehle, die Lage des Bachs im Situationsplan zur Orientierung einzuzeichnen. Im Gestaltungsplan wird geregelt, dass vom eingedolten Guggibach ein Teil des Wassers in einer offenen Rinne über den öffentlichen Platz geführt werden kann und dass entlang von dieser Rinne keine Gewässerabstände einzuhalten sind.

Gemäss § 119 Baugesetz sind eingedolte Gewässer, wenn es nach Abwägung aller Interessen zumutbar ist, wieder offen zu legen und nach den Grundsätzen über die Beschaffenheit der Gewässer zu gestalten. Die gesetzlichen Bachabstände gelten auch für eingedolte Bäche.

Im vorliegenden städtebaulich urbanen Kontext teile ich die Haltung der Gestaltungsplanverfasser, dass der Guggibach eingedolt bleiben soll. Das Element Wasser wird trotzdem erlebbar, indem ein Teil des Wassers des Guggibachs über den Platz geführt wird. Ich empfehle, die vorgesehene Option der Wasserrinne (vgl. § 15 Abs. 5 „kann“) in eine Vorschrift umzuwandeln, weil die Aufenthaltsqualität damit wesentlich erhöht werden kann.

## 2.5 Einbau in Grundwasser

Die eingeschossige Tiefgarage reicht teilweise unter den mittleren Grundwasserspiegel. Der Grundwasserstrom soll gewährleistet werden, indem eine wasserdurchlässige Kiesschicht unter der Bodenplatte der Tiefgarage angebracht wird (Erläuterungen zum Grundwasser vgl. Planungsbericht Kapitel 3.5).

Die geplanten Festlegungen für die Tiefgarage erachte ich als unumgänglich, da die angestrebte bauliche Dichte erwünscht ist, die Anordnung der Parkfelder im Erdgeschoss an dieser zentralen Lage nicht in Frage kommt und weil an der Tiefgarage wegen der vorgesehenen, teilweise öffentlichen Benützbarkeit ein kommunales Interesse besteht.

## 3. Weitere Punkte

Der Gestaltungsplan enthält diverse Bestimmungen zur Sicherung einer hohen Qualität.

Unter anderem wird in den Sondernutzungsvorschriften (SNV) folgendes vorgeschrieben:

- Umgebungsgestaltung: Planung über den ganzen Perimeter inklusive Strassenräume Bünzstrasse und Erschliessungsstrasse sowie Gewässerraum Bünz; hohe gestalterische Ansprüche; Einholen von Fachgutachten zur Beurteilung der geforderten Qualität (§§ 15 und 16)
- Ausscheidung und Gestaltung eines mindestens 25 m breiten, öffentlich benützbaren Platzes, welcher von der Erschliessungsstrasse bis zum Bünzraum reicht (§ 16 Abs. 3); Option Wasserrinne, welche vom Guggibach gespeist wird (§ 15 Abs. 5); in den Erdgeschossen am öffentlichen Platz sind öffentliche Nutzungen und vorgelagerte Arkaden vorgeschrieben (§ 11).
- Passarelle zwischen öffentlichem Platz und Garten Villa Isler (§ 12 Abs. 5)
- Weitere öffentliche Fussgängerverbindungen (§ 12 Abs. 4)
- Parkierung: Der Gemeinderat kann eine zeitlich gestaffelte Bewirtschaftung von Parkfeldern anordnen und so eine optimale Belegung steuern (§ 13 Abs. 2; z.B. Kunden tagsüber, Besucher kultureller Veranstaltungen abends)
- Hohe Zielsetzungen bezüglich Ökologie, Wasserhaushalt, Energieeffizienz, Baumaterialien, Gesundheit (§ 18)

## 4. Gesamtwürdigung

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. Ich empfehle, die vorgesehene Option der Wasserrinne im öffentlichen Platz in eine Vorschrift umzuwandeln (vgl. § 15 Abs. 5 SNV).

Die zukünftigen Investoren erhalten genügend Gestaltungsspielraum, namentlich bezüglich der Anordnung der Gebäude.

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 benützbare Platz, der Fussweg längs der Bünz, die Passarelle zum Garten der Villa Isler sowie weitere öffentliche Fussgängerverbindungen werden der gesamten Bevölkerung von Wohlten dienen.

Gemäss dem Zweckartikel der Sondernutzungsvorschriften soll ein im umfassenden Sinn zukunftstaugliches Quartier bezüglich Freiräumen und Bauten entstehen. Der Gestaltungsplan enthält die nötigen Qualitätsvorschriften dafür.

Die Abweichungen von der Grundordnung der BNO sind geringfügig. Die Bau- und Gestaltungsvorschriften bezüglich den öffentlichen Gewässern Bünz und Guggibach sowie dem Einbau in das Grundwasser bedürfen der kantonalen Zustimmung. Die Abweichungen werden kombiniert mit den vorgesehenen Qualitätsvorschriften insgesamt zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Erst im Baubewilligungsverfahren wird sich zeigen, wie gut die Umsetzung der sehr hohen Qualitätsanforderungen an die Überbauung gelingt. Es ist ein Glücksfall, dass die Einwohnergemeinde das Bauland erwerben konnte. Der Gemeinderat kann deshalb beim geplanten Verkauf steuern, dass nur Investoren mit dem erforderlichen Leistungsausweis berücksichtigt werden.

Zürich/Lenzburg, 17. September 2012

Marti Partner Architekten und Planer AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Meier', written in a cursive style.

Thomas Meier