

Regional- und Ortsplanung
BVURO.12.3-1

Gemeinde Wohlen

Gestaltungsplan "Jacob Isler Areal"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 11. Dezember 2012

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan, Situation 1 : 500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt mit diversen Plänen

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Das Planungsgebiet liegt an zentraler Lage in Wohlen. Es wird im Westen durch die Bünz und anschliessend daran durch den Park der Villa Isler, im Osten durch die "Stadtmauer" und im Norden durch die Bünzstrasse begrenzt. Das Areal befindet sich in der Kernzone und umfasst rund 0,8 ha.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf den Masterplan aus dem Jahr 2009 und das Richtprojekt vom September 2010. Die Vorlage bezweckt einerseits eine der zentralen Lage entsprechende Überbauung und andererseits die Schaffung von öffentlichem Raum als Verbindung des Zentrums mit dem Bünzraum/Garten der Villa Isler.

Die Planungsziele und -ergebnisse sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. Dezember 2011 respektive 4. September 2012 aufgeführt und erläutert.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 10. Januar 2012 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 BauG). Im Verlauf dieses Verfahrens konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro beraten und geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht der kantonalen Verwaltung umfasst eine koordinierte Beurteilung der am 20. September 2012 abgegebenen Unterlagen auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Mitwirkung

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

2.3 Fachliche Stellungnahme

Gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) beauftragt der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu einem Gestaltungsplan. Diese zeigt auf, wie der Gestaltungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsplanerisch besseren Ergebnis als die Regelbauweise führt. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf des Gestaltungsplans öffentlich aufzulegen.

Die erforderliche fachliche Stellungnahme datiert vom 17. September 2012. In der Gesamtwürdigung wird das Vorgehen zur Erarbeitung des Gestaltungsplans über die Masterplanung und Studienaufträge als vorbildlich beurteilt. Unseres Erachtens wird folgendes ausgeführt:

"Das Verhältnis zwischen Bauvolumen und Aussenräumen 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 dahinter liegenden 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 Wohlen dienen."

Die Abweichungen von der Grundordnung sind geringfügig. Sie werden kombiniert mit den vorgesehenen Qualitätsvorschriften insgesamt zu einem besseren siedlungs- und landschaftsgestalterischen Ergebnis führen.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen (§ 3 Abs. 3 ABauV).

3.1 Allgemeine Beurteilung

Grundsätzlich überzeugt der vorliegende Gestaltungsplan "Jacob Isler Areal" bezüglich der Stellung der vorgesehenen Neubauten, die grosszügige Freiräume schaffen, wichtige Sichtbezüge im historischen Umfeld und eine Umgebungsgestaltung mit hohen gestalterischen Ansprüchen ermöglichen.

Die viergeschossigen, schlanken Baukörper mit überhohem Erdgeschoss ergeben im Zentrum von Wohlen ein willkommenes und interessantes Pendant zur bestehenden Bebauung mit den denkmalgeschützten, ehemaligen Fabrik- und Verwaltungsbauten.

3.2 Denkmalpflege

Die Denkmalpflege erachtet die geplante Überbauung aufgrund ihrer Lage zur Villa Isler und deren Parkanlage als fraglich. Sie empfiehlt, eine Geschossreduktion bei den an den Park

angrenzenden Gebäudeteilen zu prüfen. Sie wird sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend zur Überbauung äussern, wenn die geplanten Gebäude profiliert sind.

3.3 Erschliessung

Da es sich bei den betroffenen Strassen um Gemeindestrassen handelt, sind keine Belange des Kantons direkt betroffen. Die vorgesehenen Massnahmen für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr sind aus verkehrsplanerischer Sicht situationsgerecht.

Zwischen Gemeinde und kantonalen Fachstellen stellte sich die Frage, ob die Bünzstrasse an Stelle der Zentralstrasse allenfalls ins Kantonsstrassennetz aufgenommen werden sollte, um so die Zentralstrasse und den Kirchrain zu entlasten. Ein entsprechender Entscheid ist noch offen. Für einen eventuell später notwendigen Ausbau des Knotens im Anschlussbereich der Erschliessungsstrasse an die Bünzstrasse sind die erforderlichen Voraussetzungen vorhanden.

3.4 Lärm

Das Areal grenzt im Norden an die Bünzstrasse (Gemeindestrasse) und liegt in einer Zone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Da das Planungsgebiet als erschlossen gilt, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden, dass die Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllt werden. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte des Anhangs 3 der LSV massgebend.

3.5 Gewässer

Das Areal grenzt im Westen an die Bünz. Im Norden verläuft parallel zur Bünzstrasse der eingedolte Guggibach, welcher anschliessend in die Bünz mündet.

Im Gestaltungsplan wird entlang der Bünz ein rund 4 m breiter öffentlicher Freiraum mit einem Weg entlang der Bünz geschaffen. Anschliessend sind Pflichtbaulinien für die Hochbauten im Erdgeschoss, im Ober- und Untergeschoss festgelegt. Der Guggibach soll in Form eines Stadtbachs im Bereich des öffentlichen Platzes verlegt und teilweise offen geführt werden.

Wohlen ist gemäss kantonalem Raumordnungskonzept, welches im Richtplan festgesetzt ist, eine Kernstadt und wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Das Jacob Isler Areal befindet sich an zentraler Lage in Wohlen und ist in der Nutzungsplanung als Kernzone zonierte, welche eine dichte bauliche Nutzung ermöglicht. Der Gestaltungsplan sieht ein aus raumplanerischer Sicht anzustrebendes urbanes bauliches Gefüge im Zentrum Wohlens vor. Gestützt auf Art. 41a Abs. 4 GschV ist daher im vorliegenden Fall die Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstandes gerechtfertigt.

3.6 Hochwasserschutz

3.6.1 Hochwasserschutz Bünz und Guggibach

Das Gebiet befindet sich teilweise in der Gefahrenstufe rot, das heisst erhebliche Gefährdung. Es können Fliesstiefen über 2 m entstehen. Das Schutzdefizit wird nicht nur von der Bünz verursacht, sondern auch durch den Guggibach. Eine detaillierte Abklärung der Hochwassersituation ist erfolgt. In § 14 SNV sind die erforderlichen Massnahmen festgelegt.

Hinweis: Die erforderlichen Schutzmassnahmen für Bauten und Öffnungen unterhalb der Schutzzielkote HQ300 (gemäss §14 Absatz 3 der SNV) sind mit der Aargauischen Gebäudeversicherung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens frühzeitig abzusprechen.

3.6.2 Nachführung Gefahrenkarte Hochwasser

Mit den Massnahmen an der Bünz und der Offenlegung des Guggibachs wird sich auch das Gefahrenpotenzial ändern. Gemäss Richtplan Kapitel 1.2, Beschluss 2.4 wird dadurch eine Nachführung der Gefahrenkarte Hochwasser erforderlich. Da in der Gemeinde Wohlen auch am Reservoirbach und Oberhaubach Massnahmen geplant sind, liegt je nach Ausführungszeitpunkt eine Koordination mit diesen beiden Projekten nahe.

3.7 Sondernutzungsvorschriften

Die zum Gestaltungsplan getroffenen Regelungen unterstützen die raumplanerischen Zielsetzungen einer optimalen Ausnutzung des Bodens und ermöglichen eine qualitätsvolle Überbauung sowie eine situationsgerechte Einpassung im Bereich der Kernzone im Zentrum von Wohlen. Die Sondernutzungsvorschriften stellen sicher, dass die Anforderungen an Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG erfüllt werden.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 Baugesetz (BauG) vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden.

Bernhard Fischer
Sektionsleiter

Heiner Speck
Kreisplaner