

# **Gestaltungsplan Jacob Isler Areal**

**Planungsentwurf vom 4. September 2012**

---

## **Mitwirkungsbericht**

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 19. November 2012



## **Ablauf des Mitwirkungsverfahrens**

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 24. September bis 12. Oktober 2012 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Der Gemeinderat hat der Presse die Unterlagen zugestellt. Im Wohler Anzeiger, im Freischütz und in der Aargauer Zeitung wurde der Gestaltungsplanentwurf in den wesentlichen Zügen vorgestellt und auf die Möglichkeit der Mitwirkung der Bevölkerung aufmerksam gemacht.

### **Eingereichte Eingaben**

- Eingabe der CVP, Einwohnerratsfraktion
- Eingabe der IB Wohlen AG
- Eingabe der PRO-VELO, Region Wohlen
- 5 Eingaben von Seite der Bevölkerung

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. In diesem Mitwirkungsbericht sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich.

## **Zusammenfassendes Ergebnis**

Es sind wertvolle Anregungen eingegangen, die teilweise im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. Der vorgesehene öffentliche Platz wird in einigen Eingaben ausdrücklich begrüsst. Der Betrieb wird zeigen, mit welchen Regeln mögliche Konflikte im öffentlichen Aussenraum, namentlich zwischen Radfahrenden und Fussgängern, am optimalsten gelöst werden können. Der vorliegende Gestaltungsplan steckt den groben Rahmen ab und ist nicht auf ein konkretes Projekt bezogen. Er bleibt unverändert.

### **Abkürzungen**

GP Gestaltungsplan

SNV Sondernutzungsvorschriften

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
<p>Einwohnerratsfraktion                      CVP Wohlen                      Isler Roger                      Trottenweg 1                      Wohlen                      12.10.2012</p>	<p>Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Eckpunkte aus dem Masterplan aufgenommen und umgesetzt. Die Lösung überzeugt, da die Anliegen aus der Diskussion ums Isler-Areal der letzten Jahre eingeflossen sind. Wichtigen Punkten, wie Sichtbeziehungen, Fuss- und Radwegvernetzung, der grosse Platz als Zone für Begegnungen, die Aufwertung und Einbezug von Bünz und Guggibach, Nutzungsmix (öffentlich/privat, wohnen/arbeiten) und Notwendigkeiten wie Parkierung/ Erschliessung und Ökologie wurde Rechnung getragen.</p> <p>Der Gestaltungsplan mit den SNV geben einen klaren Rahmen vor, um eine einheitliche, klar urbane Überbauung mit Konzept zu realisieren. Dabei bleibt aber Raum für spannende Lösungen bei der Gestaltung.</p> <p>Die erhoffte Verbesserung der Parkplatzsituation im Zentrum (Casino) wird nur teilweise erreicht, da die meisten Parkplätze für die zukünftige Überbauung selbst benötigt werden. Dies ist aber bautechnisch bedingt (Grundwasser).</p>	<p>Die Einschätzungen werden erfreut zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäss § 13 Abs. 2 SNV kann der Gemeinderat eine zeitlich gestaffelte Zuordnung der Parkplätze zu mehreren Benutzerkategorien zulassen oder anordnen. Diese Vorschrift gibt die Möglichkeit, Parkfelder für Besucher optimal zu bewirtschaften (Kunden tagsüber, Besucher von Veranstaltungen am Abend, wie z.B. Besucher des Casinos).</p>
<p>IB Wohlen AG                      Peter Lehmann                      Urs Mürger                      Steingasse 31                      Wohlen                      11.10.2012</p>	<p>Das gesamte Areal ist über die bestehenden Verkehrswege mit Strom, Erdgas und Wasser gut erschlossen.</p> <p>Hinweisen müssen wir auf das bestehende Kabeltrasse entlang der Bünz zwischen TS Bünz und TS Industrie (Beilage). Diese für die Versorgung von Elektrizität in diesem Gebiet wichtige Verbindung ist zwingend aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das bestehende und geplante Kabeltrasse liegt im öffentlichen Freiraum West (Uferbereich Bünz). Die Projektierung der Kabelkanäle und diejenige der Umgebungsgestaltung sind aufeinander abzustimmen. Diese Abstimmung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p>Zusätzlich wird die Fortsetzung dieses Kabeltrassees bis zur Bünzstrasse, benötigt, weil die heute bestehende Kabelüberführung auf Höhe TS Bünz im Rahmen des Hochwasserschutzes abgebaut werden muss.</p>	<p>Auch dieses Kabeltrassees liegt im öffentlichen Freiraum West (Uferbereich Bünz). In diesem Bereich gilt ebenfalls die Abstimmungspflicht Kabeltrassees/Umgebungsgestaltung.</p>
<p>PRO-VELO Region                  Wohlen                  Steindlerstr. 6                  Wohlen                  08.10.2012</p>	<p><u>Plan und Projekt</u>                  Die verschiedenen Fuss-, Velo- und Autodurchfahrten sollten besser und klarer eingezeichnet werden.</p> <p>Veloparkierung soll aufgezeigt werden.</p> <p>Strasse zur Tiefgarage mit 1500 Fahrten pro Tag und Veloweg ist problematisch. Andere Einfahrt möglich?</p>	<p>Die Erschliessung ist im GP bewusst nur schematisch eingezeichnet. Die genaue Lage der Fuss-, Velo- und Autodurchfahrten wird stufengerecht erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Eine Übersicht über die Verkehrsachsen sowie Fuss- und Veloverbindungen inkl. Anbindung an das kommunale Netz befindet sich im Planungsbericht (Kap. 3.1).</p> <p>Abstellanlagen für Velos können grundsätzlich in den Gebäuden und in den Höfen bei den Hauszugängen angeordnet werden. Das Begehren soll erfüllt werden, indem das Richtprojekt mit einer möglichen Lösung für die Veloabstellplätze zu ergänzen ist.</p> <p>Zufahrten zur Tiefgarage sind aus verkehrstechnischen Gründen nur über die Erschliessungsstrasse möglich. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wird im Baubewilligungsverfahren abgestimmt auf die Überbauung festgelegt. Die im Richtprojekt dargestellte Einfahrt am Ende der Erschliessungsstrasse ist eine mögliche Lösung. Im Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob nicht eine Lösung am Anfang der Erschliessungsstrasse vorteilhafter ist (vgl. auch Eingabe Astrid Elsässer, Seite 8).</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p><u>Passerelle zum Isler-Park</u>                      Laut Beschrieb nicht rollstuhlgängig, aber als Velopassage vorgesehen.                      Die Kinderwagen- und Rollstuhlfahrer sollten diese Passerelle benutzen können.                      Velofahrer haben den Freihofweg und die Durchfahrt Islerareal.</p>	<p>In § 12 Abs. 5 SNV ist festgelegt, dass eine stufenfreie Verbindung vom öffentlichen Platz zur Freihofstrasse und zum Garten Villa Isler erstellt werden muss. Die Mindestbreite von 3 m und die Begrenzung des Gefälles auf maximal 12 % gewährleisten die Benützbarkeit durch viele Personengruppen.                      Für Rollstuhlfahrende gilt ein Gefälle von maximal 6 %. Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gefälle zwischen dem Garten der Villa Isler und dem öffentlichen Platz zu gross ist, um diese Randbedingung in gestalterisch überzeugender Art einzuhalten. Der Umweg vom öffentlichen Platz über die Bünzstrasse in den Garten der Villa Isler wird als zumutbar erachtet.</p>
<p>Geser Hans-Ruedi                      Zentralstrasse 34A                      Wohlen                      28.9.2012</p>	<p>Das vorliegende Richtprojekt scheint die meisten Probleme gut zu lösen – ein Kompliment an die Verfasser! Es zeugt von bester Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und trägt die Handschrift einheimischer Fachleute, welche unbedingt mit der Weiterbearbeitung der Überbauung betraut werden müssen.                      Begehren:                      Block 3 überragt das Haus Zentralstrasse 34A mit Dachterrasse um 2m. Westlichen Teil tiefer setzen.                        Ein Verschieben der Baukörper Richtung Ost würde die Bünzseite mit Uferweg aufwerten.</p>	<p>Die Einschätzungen werden erfreut zur Kenntnis genommen.                        Der im Situationsplan verbindlich festgelegte Hof 3 West garantiert, dass die geplante Überbauung praktisch keinen Schatten auf das Haus Zentralstrasse 34A und 34B wirft. Die zulässige Höhenentwicklung liegt unterhalb des Rahmens, den § 8 BNO zulässt. Deshalb wird auf dieses Begehren nicht eingetreten.                        Der Uferbereich Bünz ist zwar lediglich 4 m breit. Der Bünzraum wird jedoch im Bereich des öffentlichen Platzes und der drei Höfe so aufgeweitet, dass insgesamt eine grosszügige Wirkung entstehen wird.</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p>Die vorhandenen Bäume rechtsufrig – grüne Lunge – müssen geschont und im geplanten Baumkonzept berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Prioritäten auf dem Jacob Isler Areal werden aus folgenden Gründen anders gesetzt: Im vorliegenden Ortskern wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt (Ausnützungsziffer 1.4). Die grüne Lunge wird der Garten der benachbarten Villa Isler bleiben. Das im Richtprojekt ersichtliche Baumkonzept zeigt, dass im Bünzraum diverse Hochstammbäume als teilweiser Ersatz für die vorhandenen Bäume gepflanzt werden. Die Rahmenbedingungen, insbesondere die bauliche Dichte und die Tiefgarage, lassen keinen grösseren Spielraum für Hochstammbäume zu.</p>
<p>Künzli Lilly                  Lindenbergstr. 38                  Wohlen                  4.10.2012</p>	<p>Dem öffentlichen Platz ist genügend Raum zu gewähren. Man sollte sich in einem öffentlichen Freiraum und nicht in einem Wohnquartier fühlen. Eine Wasserrinne und moderne Sitzgelegenheiten wirken originell.</p> <p>Das Bünzufer mit Stufen sollte so konzipiert werden, dass es sich zum Verweilen und Erholen am Wasser einlädt. Auf dem Plan scheint dies eher klein und eng. Diese Seite der Bünz sollte modern wirken.</p> <p>Die andere Seite der Bünz mit dem Isler-Park sollte mit seiner Gartenanlage und den prachtvollen Bäumen als Gegensatz unbedingt beibehalten werden.</p>	<p>Einer der Hauptzwecke des Gestaltungsplanes ist die Sicherstellung eines grossen, mindestens 25 m breiten öffentlichen Platzes. Die Gestaltungsvorschriften werden bewirken, dass ein gefasster, städtischer Platz entsteht, der in den Garten der Villa Isler überleitet. Die Überbauungs- und Aussenraumstruktur soll spürbar machen, dass man sich im Ortszentrum und nicht in einem Wohnquartier befindet.</p> <p>Diese Idee wird im Anstossbereich des öffentlichen Platzes an die Bünz verwirklicht.</p> <p>Die Gartenanlage bleibt erhalten. Die Villa Isler mit Umschwung steht unter kantonalem Schutz.</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p>Die Bevölkerung hat dem Landkauf zugestimmt, dass hier ein öffentlicher Platz entsteht. Nun scheint ein neues Quartier mit viel zu vielen Gebäuden zu entstehen. Ein unterirdisches Parking und Gebäude längs der Bünzstrasse sind genug. Alle anderen Bauten sind zu viel. Hier sollte genügend Raum entstehen, dass darauf auch Anlässe, Marktstände, 1. Augustfeier etc. stattfinden könnten. Dem Bünzufer mit Stufen soll genügend Platz eingeräumt werden. Hier sollte etwas entstehen, dass Wohlen aufwertet. So hätte auch ein Veloweg und eine Wasserrinne Platz.</p>	<p>Auf diesem Areal treffen verschiedene öffentliche Ansprüche aufeinander. Der öffentliche Platz wird Platz bieten für Anlässe, Marktstände, Wasserrinne (die bei besonderen Anlässen abgedeckt werden kann), etc. und auch für den Langsamverkehr (Koexistenz Velofahrende und Fussgänger). Ein Anliegen ist der haushälterische Umgang mit dem Boden. Die Umsetzung erfolgt mittels Verdichtung mit Qualität im Ortskern. Dem Begehren nach einer noch grösseren Freihaltung als vorgesehen wird deshalb nicht entsprochen.</p>
<p>Künzli Peter                  Lindenbergr. 38                  Wohlen                  4.10.2012</p>	<p>zu Planungsbericht Seite 3:                  - Landschaftsraum mit hoher Qualität                  - öffentliche Nutzung fraglich                  -&gt; Nutzen ist sehr gefragt!</p> <p>zu Planungsbericht Seite 5                  - Fuss- und Veloweg durch Freizone (öffentlicher Platz) und Isler Park                  -&gt; Dieser Freiraum ist auch für Familien mit Kleinkindern nützlich. Deshalb darf kein Veloweg durch diese Zone führen. Velowege an Stadtmauer und Bünz entlang genügen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Schema auf Seite 5 wird die Verbindung vom öffentlichen Platz über die Passerelle und durch den Garten Villa Isler als „Fussweg- nach Möglichkeit auch Veloverbindung“ bezeichnet. Gemäss § 12 Abs. 5 SNV soll die Passerelle möglichst auch für Velos nutzbar sein. Die Formulierung ist so erfolgt, dass Erfahrungen gesammelt werden können. Wenn sich in der Praxis zeigen sollte, dass die Kombination Velofahrende und Fussgänger die Fussgänger zu sehr bedrängt, kann das Velofahren untersagt werden (z.B. mit der Signalisation einer Fussgängerzone).</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
<p>Elsässer Astrid                      Bäregässli 7                      Wohlen                      12.10.2012</p>	<p><u>Verkehr und Parkmöglichkeiten</u>                      Es ist sinnvoll die Parkplätze in einem unterirdischen Parkhaus einzurichten.                      Es ist aus mehreren Gründen sinnvoller die Einfahrt zum Parkhaus zu Beginn der Erschliessungsstrasse anzubringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärm- und Abgasbelastung durch Anfahrt erfolgt nicht direkt unterhalb der bestehenden Gebäuden der „Stadtmauer“; Fahrmeter würden eingespart (Treibstoffverbrauch) und der auf der Erschliessungsstrasse geplante Langsamverkehr würde weniger tangiert.</li> <li>- Die Erschliessungsstrasse ist als offizielle Veloverbindung geplant, diese ist weniger gefährlich. Voraussetzung ist, dass nur Fahrzeuge der oberirdischen Parkplätze diese Strasse benützen.</li> <li>- Besonders bei Einfahrten in Parkhäuser ergeben sich für Velofahrer immer wieder gefährliche Situationen.</li> <li>- Nicht ersichtlich ist, wo die Materialanlieferung des Gewerbes erfolgen soll. Die gewerbliche Nutzung ist noch offen. Eine LKW-Anlieferung an der Erschliessungsstrasse kann für die Anwohner beträchtlichen Lärm bedeuten.</li> </ul> <p><u>Nutzung öffentlicher Platz</u>                      Der öffentliche Platz soll einer vielfältigen Nutzung zustehen, was ich sehr begrüsse.                      Ich sehe aber Probleme, wenn man den Platz auch als Durchgang für Velofahrende plant. Der Platz ist eng. Der an die Oberfläche geholte Bach kann eine Sturz-</p>	<p>Die Lage der Einfahrt(en) in das Parkhaus ab der Erschliessungsstrasse ist im Gestaltungsplan nicht festgelegt. Die Festlegung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren, wenn die zukünftigen Nutzer bekannt sind. Die Anregung, die Einfahrt möglichst am Anfang der Erschliessungsstrasse vorzusehen, soll in der Detailplanung geprüft werden. Weitere Aspekte bei der Detailplanung bilden die Verkehrssicherheit und die Gestaltung des Aussenraums.</p> <p>Ein analoges Begehren zur Veloverbindung über den öffentlichen Platz hat auch Peter Künzli gestellt.                      Stellungnahme vgl. Seite 7</p>



Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p>gefahr darstellen. Sollte der Platz als offizielle Velodurchfahrt geplant werden, besteht die Gefahr, dass viele Komplikationen wie (Beinahe-) Zusammenstösse entstehen können, da die Velofahrenden als Störung wahrgenommen werden. Es gibt genügend andere Möglichkeiten für Velfofahrende von einer Seite des Areals auf die andere zu kommen. Der Platz sollte nur als Fussgänderzone bezeichnet werden.</p> <p><u>Materialienwahl</u>                      Wohlen ist Energiestadt – in Anbetracht dieses Labels und der heute existierenden Technikmöglichkeiten im Bau würde ich es begrüssen, wenn man für die Überbauung höhere und vor allem konkrete Umweltanforderungen stellen würde. Dies hilft nicht nur der Umwelt, sondern erlaubt den NutzerInnen und Nutzern ein gesundes Umfeld und bringt der Gemeinde ein gutes Image. Klassische Minergiebauten verbrauchen zwar weniger Heizenergie, dies auf Kosten eines gewaltigen Verbrauchs an grauer Energie bei der Herstellung der Baustoffe. Es gibt heute Möglichkeiten Gebäude zu erstellen, welche nicht nur im Betrieb sondern auch bei der Herstellung umwelt- und ressourcenschonend sind. Es wäre ein schönes, glaubwürdiges und zukunftsgerichtetes Signal, welches die Energiestadt Wohlen setzen könnte.</p>	<p>Der Gemeinderat teilt die Zielsetzung, dass hohe Umweltanforderungen gelten sollen. Der Gestaltungsplan gibt den Rahmen und Zielwerte für die zukünftige Überbauung vor.</p> <p>In § 18 SNV wird festgehalten, dass die ökologischen Anforderungen gesamthaft im oberen Bereich des Standes der ökologischen Innovation und Leistung liegen und im Minimum dem Minergie-Standard ebenbürtig sind. Als Bestandteil der Baueingabe ist ein Konzept Ökologie einzureichen. Es beschreibt und quantifiziert die folgenden Themen: Grünraum, Wasserhaushalt, Energieeffizienz, Baumaterialien (geringe graue Energie), Gesundheit.</p> <p>Die Vorschriften über die ökologischen Anforderungen sind überdurchschnittlich streng.</p> <p>Die Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Gemeinde kann gestützt auf § 18 SNV und auch als Grundeigentümerin durchsetzen, dass bezüglich Ökologie vorbildhaft gebaut wird.</p>

Eingabe	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet am 19.11.12
	<p><u>Öffentliche Nutzung des Gebietes</u>                      Noch nicht klar ist mir, wie der Durchgang von der Zentralstrasse (Gebiet um Manor) zum Jacob Isler Areal gewährleistet sein soll. An unserem Haus entlang führt eine schmale und steile Metalltreppe zur Erschliessungsrasse, diese würde wohl mehr genutzt. Das alleine wäre kein grosses Problem. Bereits heute haben wir aber das Problem von viel öffentlichem Abfall auf dem Arealgrund. Regelmässig räume ich Reste von Mahlzeiten, Aludosen, etc. weg, die auf der Treppe zum Hauseingang, in unserem Vorgarten sowie auf und um die genannte Metalltreppe liegenbleiben. Es darf nicht sein, dass dieser Müll aufgrund höheren Durchgangszahlen noch zunimmt.</p>	<p>Der im Gestaltungsplan enthaltene Bünzuferweg führt zur Zentralstrasse. Sonst sind keine neuen Zugänge von der Zentralstrasse (Gebiet um Manor) zum Jacob Isler Areal vorgesehen.                      Der Aufwand für die Beseitigung der herumliegenden Abfälle im öffentlichen Raum ist gross. Die Fachstelle Umweltschutz der Gemeinde Wohlen hat aufgrund von vielen Klagen zum Abfall im öffentlichen Raum ein Litteringprojekt in Angriff genommen. Ziel ist die Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Wegwerfen von Abfällen (vgl. Homepage Wohlen, Projekte, Litteringprojekt).</p>
<p>Meyer Stengele Brigitte                      Aeschstr. 13, Loft 11                      Wohlen                      26.10.2012</p>	<p>Bin im Frühling nach Wohlen umgezogen. Ich finde es toll, dass ein „Zentrumsplatz“ entstehen soll. Freue mich auf die Realisierung.                      Was geschieht mit den Findlings-Steinen?                      Wird evtl. auch eine Brücke über die Bünz geplant?</p>	<p>Diese Eingabe wird erfreut zur Kenntnis genommen.                      Dies ist noch offen. Die Platzierung soll im Baubewilligungsverfahren geklärt werden.                      Ja, es ist eine Passerelle vom öffentlichen Platz zum Garten der Villa Isler vorgesehen.</p>