

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

18. Juli 2016

Bericht und Antrag 13106

Genehmigung Verpflichtungskredit für die Neugestaltung des Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 2407

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE / IBW-AREAL

Die Parzelle Nr. 2407 (heutige Parkplatz) ist Bestandteil des IBW-Areals und befindet sich in der Zone Steingasse.

Das ca. 3'000 m² grosse IBW-Areal erstreckt sich zwischen Steingasse, Kirchenrain und Zentralstrasse. Es liegt in der Zone Steingasse; der grösste Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde, die übrigen Grundstücke sind im Eigentum der Ortsbürgergemeinde oder von privaten Eigentümern.

Gemäss dem vom Gemeinderat beschlossenen Masterplan Ortszentrum (12.09.2009) wurden damals für das Teilgebiet IBW-Areal folgende Festlegungen/Anforderungen gestellt:

-
- **Nutzung Schlössli, Geissmannhaus und IBW-Schüür klären**
 - **Ausbildung der öffentlichen Freiräume als Hof mit attraktiven Verbindungen zu Steingasse und Zentralstrasse**
 - **Parkplätze überprüfen und bewirtschaften**
 - **Städtebaulichen Akzent als Abschluss der Zentralstrasse setzen**
-

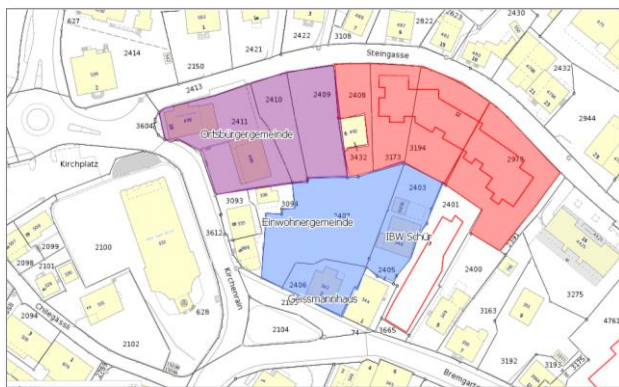


Bild: IBW-Areal / Übersicht



Bild: heutiger Parkplatz / Parzelle Nr. 2407

Die Situation rund um das brachliegende IBW-Areal hat sich dank dem Einsatz von privaten Investoren verbessert. Mit der Wohnüberbauung Pensimo AG, Zürich, an der Steingasse 12 und 14 sowie dem Wohn- und Geschäftshaus der Fomoko Immobilien AG, Wohlen, an der Bremgartenstrasse 3 wurde das Quartierbild aufgewertet.

Bisher wurde vom Gemeinderat für die Entwicklung des IBW-Areals der Ansatz mit Gestaltungsplan verfolgt. Auf Grund der guten und bereits vorhandenen Planungsinstrumente (Masterplan, Freiraumplan) und den Abklärungen (Regelung von Dienstbarkeiten, Grenzvereinbarungen) zur Prüfung einer späteren Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) ist auch ein einfacheres Vorgehen denkbar und sinnvoll.

Mit dem Verkauf der beiden Liegenschaften «IBW-Schüür» und «Geissmannhaus» an private Investoren und Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen weitere Schritte zur Aufwertung des Ortsbildes.

Die Situation beim bestehenden Parkplatz auf Parzelle Nr. 2407 ist seit Jahren eher zufällig, stellt eine unvorteilhafte Hinterhofatmosphäre dar und hält dem aufgewerteten Ortsbild nicht mehr Stand.

Durch die Neugestaltung der Parzelle Nr. 2407 (heutiger Parkplatz) können Anforderungen aus dem Masterplan Ortszentrum erfüllt werden und die Entwicklung/Gestaltung der beiden nicht überbauten Parzellen Nr. 2409 und 2410 der Ortsbürgergemeinde ist weiterhin ohne Einschränkungen möglich. Dieses Vorgehen ist ein pragmatischer und zielführender Ansatz zur Entwicklung auf dem IBW-Areal.

2. ZIELE / HEUTIGER PARKPLATZ

Die Parzelle Nr. 2407 (heutige Parkplatz) verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde und soll zurzeit nicht überbaut werden. Eine spätere Veräusserung oder Überbauung ist jederzeit möglich.

Durch die einfache Neugestaltung der Parzelle Nr. 2407, d.h. weiterhin Kiesplatz mit Bepflanzung, soll der Parkplatz ästhetisch an das aufgewertete Ortsbild angepasst werden und den Kunden an der oberen Zentralstrasse oder den Besuchern von Sternensaal und «Schlössli» als bewirtschafteter Parkplatz mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Bei künftigen Anlässen im Bereich Steingasse soll der Parkplatz als möglicher Festplatz dienen. Mit der Umsetzung der Neugestaltung soll die Namensgebung für den Platz (heute: IBW-Platz) überprüft und allenfalls angepasst werden.

Infolge baulicher Anpassungen auf dem Parkplatz und gestützt auf das Parkierungsreglement werden die bestehenden Mietverträge bereinigt und entsprechend den Marktgegebenheiten angepasst.

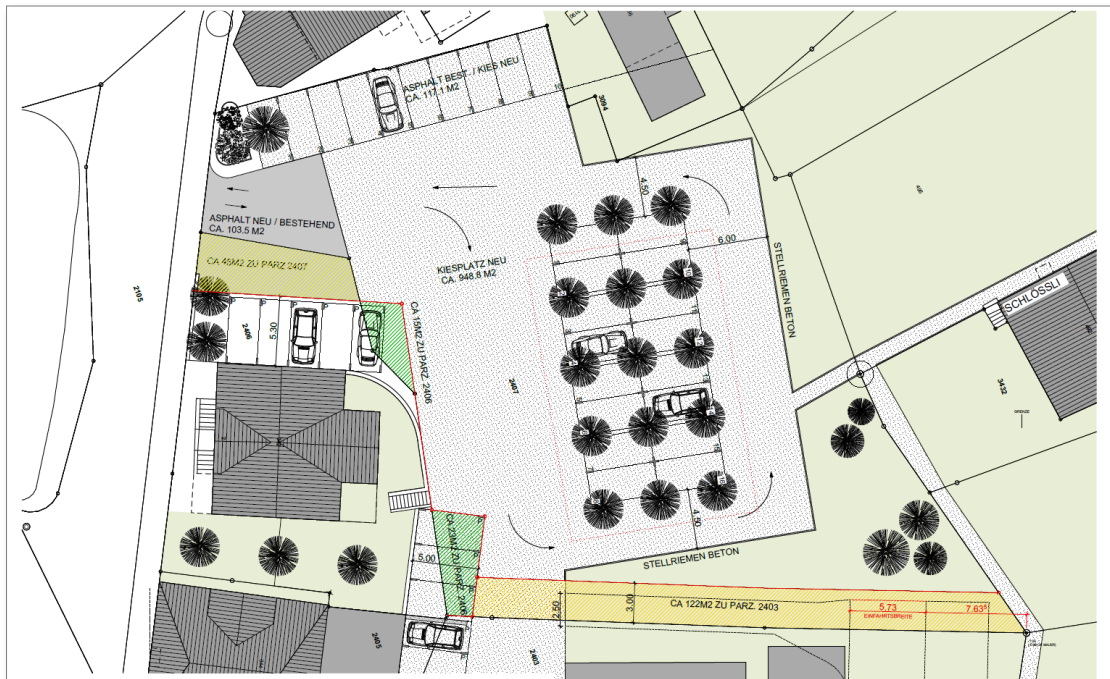


Bild: Mögliche Platzgestaltung/Neugestaltung, d.h. Parkierung für Kunden obere Zentralstrasse und Besucher Sternensaal und Schlössli

3. VORGEHEN / TERMINE

Die Umsetzung der Neugestaltung, d.h. die Aufwertung des bestehenden Parkplatzes, kann unabhängig von der weiteren Entwicklung auf den Parzellen Nr. 2409 und Nr. 2410 der Ortsbürgergemeinde erfolgen. Bei entsprechendem Planungsfortschritt ist aber eine gemeinsame Umsetzung denkbar und sinnvoll. Die Umsetzung erfolgt in Absprache mit den umliegenden privaten Investoren.

4. KOSTEN

Baukosten (Demontagen, Pflanzen, Bäume, Beläge, Abschlüsse)	CHF	84'500.00
Unvorhergesehenes	CHF	8'500.00
Honorar (Planung, Ausführung, Bauleitung)	CHF	10'000.00
Baunebenkosten (Gebühren, übrige Nebenkosten)	CHF	7'000.00
Total (inkl. MWST)	CHF	110'000.00

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Mit dem Masterplan Ortszentrum und Freiraumplan hat die Gemeinde Wohlen die Grundlagen zur Entwicklung im Gebiet IBW-Areal geschaffen. Es ist als Glücksfall zu betrachten, dass private Investoren sich für den Erhalt des Ortsbildes und die Entwicklung rund um den IBW-Platz einsetzen.

Nach Jahrzehnten des Zuwartens seitens der Einwohnergemeinde rund um den IBW-Platz kann jetzt ein positives Zeichen für die Zukunft gesetzt werden. Zusammen mit den weiteren geplanten Projekten Sanierung «Schlössli» (private Bauherrschaft), Sanierung Geissmannhaus (private Bauherrschaft) sowie Sanierung /Umbau «IBW-Schüür» (private Bauherrschaft) und einer möglichen Platzgestaltung zwischen

Sternensaal, «Schlössli» und Steingasse durch die Ortsbürgergemeinde (Parzellen Nr. 2409 und Nr. 2410) bedeutet die Neugestaltung der Parzelle Nr. 2407 eine Aufwertung des Ortsbildes und somit eine Förderung der Standortgunst.

6. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen folgenden Antrag:

Genehmigung eines Verpflichtungskredites von brutto CHF 110'000.00 (inkl. MWST) für eine einfache Neugestaltung des Parkplatzes auf Parzelle Nr. 2407.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt