

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Wegmann Marcel
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail wegmann.marcel@wohlen.ch

Einwohnerrat
5610 Wohlen

Wohlen, 30. Juni 2008

Bericht und Antrag 11110

Bewilligung eines Planungskredites von Fr. 133'000 für die Erstellung eines Masterplans für das Ortszentrum Wohlen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 17. März 2008 hat der Einwohnerrat die beiden dringlichen Motionen Nr. 11087 „Gesamtschau Wohler Zentrum“ (SP) und Nr. 11088 „Entwicklung Islerareal“ (SP, SVP, FDP, CVP, Freis Wohle, EVP sowie Eusi Lüt und Grüne) einstimmig angenommen. Der Gemeinderat wird beauftragt:

- einen Masterplan über das Isler-Areal, den IBW-Platz und das Merkurareal zu erarbeiten. Insbesondere sollen die Bedingungen und Kriterien für die Nutzung des Isler-Areals rasch ausgearbeitet werden (11087)
- eine Kreditvorlage für die Erarbeitung der planerischen Entwicklung (Masterplan) des Ortskerns (Kirchenplatz, Isler-Areal, obere Zentralstrasse, usw.) vorzulegen (11088)
- Bericht und Antrag zur Einführung der Gestaltungsplanpflicht für Parz. Nr. 2716 (Isler-Areal) vorzulegen (11088)

2. Ziele und Problemstellung

Im Zentrum der beiden dringlichen Motionen 11087 und 11088 steht die Entwicklung des Isler-Areals. Die Anliegen werden in verschiedener Form geäussert, inhaltlich besteht allerdings ein enger Zusammenhang zwischen den beiden Motionen. Im Grundsatz geht es um die folgenden beiden Punkte:

- Erstellung eines Masterplans für den Ortskern
- Schaffung einer planungsrechtlich und politisch bereinigten Ausgangslage für die Entwicklung des ehemaligen Jacob Isler-Areals

Im Rahmen des Masterplanverfahrens bestehen die folgenden übergeordneten Ziele:

- Ortszentrum aufwerten und beleben
- Potenzial der vorhandenen Baulandreserven und Freiräume für hochwertige Entwicklung nutzen
- Unterschiedliche Ansprüche klären

Die Basis für den Masterplan bildet das Leitbild der Gemeinde Wohlen sowie die am 3. März 2008 verabschiedeten Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung. Relevant sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze:

- Förderung der Gestaltung des Bünzufers als Natur und Erholungsraum (Chance nutzen, wenn im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz Arbeiten anstehen; Kanton als Besitzer der Gewässer für die Sache gewinnen).
- Gestalterische Aufwertung der Einkaufsstrassen Alte Bahnhofstrasse – Bahnhofstrasse – Zentralstrasse bis zur Kirche im Zusammenhang mit Bauvorhaben. Die Bedürfnisse der Fussgänger sind prioritär zu berücksichtigen.
- Das Einkaufszentrum im Ortskern von Wohlen fördern, indem grosse Einkaufsläden (nicht aber Fachmärkte) ausserhalb des Zentrums verboten werden.
- Öffnung des bestehenden Parkes der Liegenschaft Rudolf Isler, Bünzstrasse 5, für die Bevölkerung.

Mit der Erstellung des Masterplans müssen insbesondere die folgenden Fragen geklärt werden:

- Welche Freiflächen sollen unüberbaut bleiben und welche Funktion oder Nutzung sollen sie erhalten (Naherholung, Natur/Ökologie)?
- Welche besondere Qualitäten (wie z. B. die Bünz) gilt es zu erhalten oder gar zu verbessern und wie können diese wahrnehmbar gemacht werden?
- Wo soll baulich verdichtet werden und städtebauliche Akzente gesetzt werden?
- Wie können die verschiedenen Zentrumsareale erschlossen, zugänglich gemacht und sowohl untereinander wie auch mit dem restlichen Zentrum und z. B. dem Bahnhof vernetzt werden?

3. Vorgehen

Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass vor allem für das Jacob Isler-Areal sehr unterschiedliche Interessen und Vorstellungen der Beteiligten bestehen. Um eine möglichst objektive Beurteilung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten auf den einzelnen Arealen im Ortszentrum sicherzustellen, soll die Erstellung des Masterplans einem externen Büro übertragen werden. Neben der fachlichen Bearbeitung der Problemstellung übernimmt das beauftragte Büro auch die Moderation und Führung des Planungsprozesses.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Weiterbearbeitung der Masterplanresultate (z. B. Gestaltungsplan für das Jacob Isler-Areal) ortsansässige Planer zu berücksichtigen.

Aufgrund der politischen Brisanz der Thematik Masterplan wird für dessen Erarbeitung ein breit abgestütztes Verfahren vorgesehen.

Der Planungsperimeter für den Masterplan kann wie folgt definiert werden: Jacob Isler-Areal, Liegenschaft Rudolf Isler, Kirchenplatz, IBW-Platz, Obere Zentralstrasse, Merkurareal sowie Gemeindehaus, Bibliothek und Strohmuseum. Der Perimeter wird mit einem erweiterten Betrachtungsperimeter ergänzt, damit mindestens eine Bautiefe der Strassenzüge sowie wichtige (Fuss- und Radweg) Beziehungen zum Bahnhof miteinbezogen werden können (vgl. Abbildung 1).

Gremium	Beteiligte	Einbezug
Auftraggeber	Ressortvorsteher Raum-, Bau- und Verkehrsplanung, Bauverwalter	Gesamtprojektleitung, Koordination des Verfahrens
Begleitgruppe	Fachexperten, Kommissionsvertreter/innen und andere (ca. 12-15 Personen), Zusammensetzung siehe separate Liste	Vertiefte Mitarbeit im Rahmen von Workshops: - Formulierung von Bedürfnissen - Definition der Rahmenbedingungen und Nutzungsvarianten - Beurteilung von Lösungsvorschlägen
Planer	Beauftragtes Planungsbüro	Planung und Prozessbegleitung: - Bereitstellung / Aufarbeitung von Grundlagen - Erarbeitung von Lösungsvorschlägen - Umsetzung der Ergebnisse aus den Workshops mit der Begleitgruppe
Interessenvertreter	Ladenbesitzer, Konsumenten, Handwerker- und Gewerbeverein, Einkaufs Zentrum Wohlen, Verkehrsverein, Kath. Kirchgemeinde, Verein Ortsmuseum Schlössli, Grundeigentümer, Künstler, Kulturvertreter, Querdenker	Einbezug im Rahmen von Hearings: - Abstimmung der Anliegen und Bedürfnisse mit Zielsetzungen und Leitideen - Information / Konsultation mit Masterplan Vorentwurf

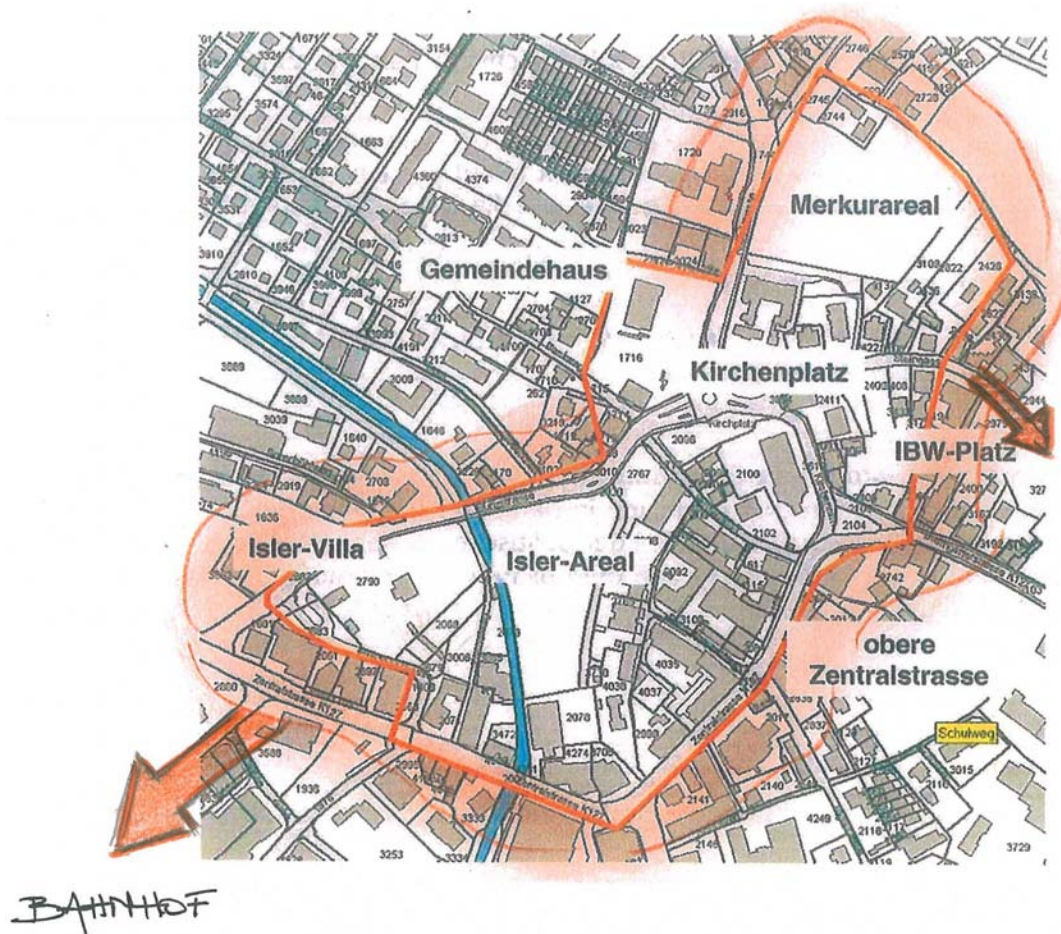


Abbildung 1 Betrachtungsperimeter

Es wird ein modulares Vorgehen vorgeschlagen:

Modul 1	Analyse / Zielsetzungen Ziele: Planungsgrundlagen vervollständigen Gewichtung unterschiedlicher Anliegen, Probleme und Ideen Prozess: Startsitzung mit Planerteam Workshop 1 mit Begleitgruppe -> Rahmenbedingungen für Modul 2
Modul 2	Konzept / Leitideen Ziele: Aufbereitung der Themenbereiche Nutzung, Projektvorstellungen, Freiraum, Erschliessung, Gestaltungsanforderungen, Volumenstudie Prozess: Workshops 2 + 3 mit Begleitgruppe Gemeinsame Definition der Rahmenbedingungen Einbezug weitere Interessenvertreter im Rahmen eines Hearings -> Elemente und Rahmenbedingungen Masterplan
Modul 3	Konkretisierung planungsrechtliche Festlegungen Ziele: Rahmenbedingungen und Nutzungsvarianten pro Baufeld Hohe Flexibilität bzgl. Etappierbarkeit Vernetzung und Erschliessung Prozess: Workshops 4 + 5 mit Begleitgruppe Diskussion und Bereinigung des Masterplan-Entwurfes Konsultation Interessenvertreter im Rahmen eines zweiten Hearings -> Entwurf Masterplan und weitere Planungsinstrumente
Modul 4	Mitwirkung, Öffentlichkeitsarbeit Ziele: Breite Vernehmlassung Interessenvertreter und Benutzergruppen Information über Planungsergebnis Prozess: Vernehmlassung Bevölkerung und Interessenvertreter öffentliche Informationsveranstaltungen Abschlusssitzung mit Begleitgruppe Bereinigung Masterplan -> Beschluss Masterplan

Die Frage der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für Parz. Nr. 2716 (Jacob Isler-Areal) ist im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Jacob Isler-Areals zu beantworten.

4. Submission

Im Rahmen eines Submissionsverfahrens wurden drei Honorarangebote eingereicht:

- Metron Raumentwicklung AG, Brugg
- Hesse+Schwarze+Partner, Zürich
- Planteam S, Sempach

Aufgrund der Analyse der Aufgabenstellung sowie dem präsentierten Vorgehensvorschlag hat der Gemeinderat beschlossen, den Auftrag dem Büro Hesse+Schwarze+Partner aus Zürich zu vergeben. Das dargestellte planerische Vorgehen überzeugt, die Kosten belaufen sich (inkl. detaillierter Volumenstudie und Hearings) auf CHF 87'500.-.

Das Büro Hesse+Schwarze+Partner verfügt über die geforderte Erfahrung in den Bereichen Siedlungsplanung, Städtebau, Freiraumplanung und -gestaltung, Entwicklungs- und Prozessplanung sowie Arealentwicklungen. Ähnliche Verfahren wurden beispielsweise in Solothurn, Köniz und Rheinfelden durchgeführt. Die Projektleitung erfolgt durch Frau Gabriele Kerschbaumer (Dipl. Ing. Raumplanung TU Wien) und Herrn Christoph Haller (Dipl. Arch. ETH/SIA). Der Themenschwerpunkt Städtebau wird in Zusammenarbeit mit dem Büro Ammann Albers StadtWerke GmbH bearbeitet.

5. Termine

Die Submission der Planungsleistungen erfolgte im Mai 2008. Mögliches Terminprogramm für die Erarbeitung des Masterplans:

- Modul 1	Analyse / Zielsetzungen	Okt - Nov 08
- Modul 2	Konzept / Leitideen	Dez 08 – Feb 09
- Modul 3	Konkretisierung planungsrechtliche Festlegungen	Mrz – Mai 09
- Modul 4	Mitwirkung, Öffentlichkeitsarbeit	Jun – Jul 09

6. Kosten

Für die Erarbeitung eines Masterplans ergeben sich Gesamtkosten gemäss nachfolgender Aufstellung:

Planerhonorar (inkl. Volumenstudie/ Hearings Interessenvertreter)	CHF 87'500.-
Entschädigung Fachexperten	CHF 20'000.-
Medienarbeit / Broschüre	CHF 10'000.-
Zwischentotal	CHF 117'500.-
Nebenkosten (5%)	CHF 6'000.-
MWSt (7.6%)	CHF 9'500.-
Total	CHF 133'000.-

7. Schlussbetrachtungen

Mit der Erstellung eines Masterplans werden die grossen Leitplanken für die Entwicklung des Zentrums von Wohlen definiert. Nach Abschluss dieser Planung sind für die Projektentwicklung auf den einzelnen Arealen verschiedene Szenarien denkbar (z. B. Gestaltungsplan, Projektwettbewerb, Gesamtleistungswettbewerb). Das geeignete Verfahren ist je nach Nutzungsvorstellung gemäss Masterplan, den zukünftigen Eigentumsverhältnissen und den finanziellen Möglichkeiten zu definieren.

Parallel zum Masterplan Ortszentrum sind weitere Planungsprozesse im Gang. Einerseits wird der Bauzonenplan überarbeitet, andererseits wird der Verkehrsrichtplan aktualisiert. Durch die gleichzeitige Erarbeitung dieser Planungsinstrumente entsteht ein gesamtheitliches Konzept für die zukünftige Entwicklung von Wohlen. Die notwendige Koordination der Verfahren wird durch den Bauverwalter wahrgenommen und sichergestellt.

8. Antrag

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

Bewilligung eines Planungskredites von CHF 133'000.- für die Erstellung eines Masterplans für das Ortszentrum von Wohlen.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Bauverwaltung (MW, mh 010.011.2, 095.1, 096, 790, 791))
- Mitglieder der Begleitgruppe

Beilagen zur Vorlage:

- Terminplan
- Vorschlag Zusammensetzung Begleitgruppe