

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

Sachbearbeitung: Mäder Werner  
Telefon 056 • 619 92 20  
E-Mail maeder.werner@wohlen.ch

Einwohnerrat

5610 Wohlen

Wohlen, 14. Juli 2003

## Bericht und Antrag 10069

**Genehmigung eines Kredites von Fr. 70'000.-- für eine Ideenstudie zur Gestaltung des ehemaligen „Isler-Areals“ und Genehmigung eines Kostenbeitrages der Gemeinde an den Bau der neuen Erschliessungsstrasse ab Bünzstrasse bis Trafostation von Fr. 320'000.--**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### 1. Sachverhalt

Am 11. November 2001 haben die Stimmberechtigten dem Kauf des ehemaligen „Isler-Areals“ mit 2182 Ja (84,7 %) gegen 393 Nein (15,3 %) sehr deutlich zugestimmt. Durch diesen weitsichtigen Entscheid kann die Gemeinde im Umfeld der privaten Liegenschaften auch einen Beitrag zur Gestaltung des Ortskerns an der oberen Zentralstrasse leisten.

Erfreulich entwickelt sich die Lage bezüglich der verwahrlosten Fabrikgebäude in diesem Gebiet. Dank privater Initiative wurde das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude am Bärenässli renoviert. Beim Strebengebäude sind Umbau- und Renovationsarbeiten im Gang. Nun soll auch das denkmalgeschützte Manufakturgebäude stilgerecht saniert werden. Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück, Parzelle Nr. 2769, ist ein Neubau mit 9 Wohnungen vorgesehen.

Diese Bauvorhaben lösen den Bau der Erschliessungsstrasse ab Bünzstrasse bis zur südlich gelegenen Trafostation aus. Die Strasse kommt zwischen den privaten Grundstücken am Bärenässli und dem „Isler-Areal“ der Gemeinde, entlang der Geländekante, zu liegen. Das Strassentrassée ist bereits mit einer separaten Parzelle ausgeschieden.

## 2. Zielsetzung

Mit dieser Vorlage wird einerseits der Kredit für eine Ideenstudie zur Gestaltung des „Isler-Areals“ und andererseits ein Kostenbeitrag der Gemeinde an die neue Erschliessungsstrasse für die angrenzenden privaten Liegenschaften beantragt.

### 2.1 Gestaltung Isler-Areal

Der Kredit ermöglicht dem Gemeinderat das Verfahren für eine Ideenstudie einzuleiten. Es soll eine Arbeitsgruppe einberufen und so die Mittel für mögliche weitere Verfahrensschritte bereitgestellt werden.

Die Vorteile dieser Vorgehensweise sind ein breites Erfassen von möglichen Ideen über die Gestaltung des Isler-Areals. Die Verfahrensweise kann zielgerecht in einem mehrstufigen Vorgehen bestimmt werden, ohne dass das kreative Spektrum von möglichen Lösungen eingegrenzt wird.

### 2.2 Erschliessungsstrasse

Die neue Erschliessungsstrasse ab Bünzstrasse bis zur südlich gelegenen Trafostation ist eine unabdingbare Voraussetzung für eine rasche Realisierung der geplanten privaten Bauvorhaben. Gemäss Konzept soll auf dem bereits ausgeschiedenen Trassée eine Erschliessungsstrasse erstellt werden, welche den Bedürfnissen aller Beteiligten gerecht wird.

Die neue Strasse ermöglicht die Erschliessung von Manufakturgebäude, angrenzendem Neubau Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 2769, Trafostation und Ausfahrt der neuen Hallengarage (im Innenhof beim Strebgebäude) in die Bünzstrasse. Bei Bedarf können die angrenzenden Liegenschaften der Firma Hegi AG und von Frau Emilie Wyder-Käppeli ebenfalls darüber erschlossen werden.

Durch dieses neue Verkehrskonzept kann die Wohnqualität der bereits sanierten, der im Bau befindlichen und der geplanten Objekte im Ortskern der oberen Zentralstrasse wesentlich erhöht werden. Der Autoverkehr auf dem wichtigen öffentlichen Fussweg Bärenhässli wird stark reduziert.

## 3. Kosten

### 3.1 Gestaltung Isler-Areal

Der Kostenaufwand für eine Ideenstudie kann nur auf Grund einer Annahme ermittelt werden. Es wird mit Kosten von ca. Fr. 50'000.-- bis Fr. 70'000.-- gerechnet. Um der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat einen gewissen Handlungsspielraum zu gewähren, wird ein **Kredit von Fr. 70'000.--** beantragt.

Die Bestimmung der Vorgehensweise wird zeigen, welche Schritte tatsächlich eingeleitet werden müssen. Es sollen jedoch nur kostenrelevante Massnahmen eingeleitet werden, welche den Ideen einer möglichen Gestaltung des Isler-Areals förderlich sind und den künftigen Absichten dienen.

### 3.2 Erschliessung

Das Bauprojekt für die neue Erschliessungsstrasse, welches im Auftrag der privaten Liegenschaftseigentümer durch das Architekturbüro Urs Müller erstellt wurde, sieht den Ausbaubereich ab Bünzstrasse bis zur südlich gelegenen Trafostation vor. Es umfasst nebst dem Strassenbau sämtliche Erschliessungsanlagen der Ver- und Entsorgung für die Sanierung privater Liegenschaften oder von geplanten Neubauten.

Die Länge der Erschliessungsstrasse beträgt rund 132 m und die Breite 5.50 m. Die Geländekorrekturen mit Aufschüttungen und Abgrabungen der neuen Strassennivelette zum heutigen Terrain bewegen sich zwischen plus 1.50 m bis minus 0.70 m.

Nicht Bestandteil dieses Projektes ist die Aufweitung der Bünzstrasse im Einmündungsbereich der neuen Erschliessungsstrasse. Deren Ausführung ist mit dem Bau des Kreisels Kirchenplatz vorgesehen. Die Kostenbeteiligung der privaten Grundeigentümer wird mit einer Pauschale geregelt und im Bericht und Antrag für den Kiesel Kirchenplatz aufgezeigt.

Das Einzugsgebiet der direkt oder indirekt erschlossenen Grundstücke umfasst:

Parzelle 2716	100 %	7568 m2	Einwohnergemeinde
Parzelle 2767	100 %	2313 m2	Stockwerkeigentümer Verwaltungsgebäude
Parzelle 2768	100 %	1174 m2	Eser Hans
Parzelle 2769	100 %	1155 m2	Streba Eigentümer Gemeinschaft
Parzelle 3730	100 %	115 m2	IB Wohlen AG
Parzelle 4035	50 %	1300 m2	Streba Eigentümer Gemeinschaft
Parzelle 4037	50 %	256 m2	Streba Eigentümer Gemeinschaft

Die Gesamtkosten für den Strassenbau und die privaten Erschliessungsanlagen werden gemäss Kostenberechnung des Architekturbüros Urs Müller mit Fr. 677'880.-- veranschlagt. Die anrechenbaren Baukosten für die neue Erschliessungsstrasse betragen Fr. 441'160.--. Die Differenz von Fr. 236'720.-- ist vollumfänglich durch die privaten Grundeigentümer zu tragen.

Die Kostenverteilung von Fr. 441'160.-- erfolgt über die Grundstücksfläche. Der Anteil beträgt ca. Fr. 31.80 pro m2. Dies ergibt für die Gemeinde folgenden Kostenanteil:

Parzelle 2716	100 %	7568 m2	Einwohnergemeinde Isler-Areal	Fr.240'523.--
Parzelle 2767 *)	100 %	2313 m2	Stockwerkeigentümer Verwaltungsgebäude	Fr. 73'511.--
Kostenanteil baurechtliche Begleitung der Ausführung				Fr. 5'966.--
Gesamtkostenanteil Gemeinde				Fr. 320'000.--

\*) Der Erschliessungskostenanteil für Parzelle Nr. 2767 der Stockwerkeigentümer des Verwaltungsgebäudes muss infolge vertraglicher Verpflichtung, welche dem seinerzeitigen Kaufvertrag zu Grunde liegt, durch die Gemeinde übernommen werden.

Der Bau der Erschliessungsstrasse ist durch ein privates Konsortium vorgesehen. Für die Überwachung der Bauausführung ist ein Gremium unter Federführung von Fürsprecher Peter Meyer, Wohlen sowie ein Ausschuss der beteiligten Grundeigentümer verantwortlich. Peter Meyer ist für die baurechtliche Betreuung und das Rechnungswesen zuständig. Die Kostenabrechnung der Erschliessungsstrasse erfolgt nach effektivem Aufwand.

Der Gemeinderat beantragt einen **Kredit von Fr. 320'000.--** als Kostenanteil für den Bau der Erschliessungsstrasse ab Bünzstrasse bis zur südlich gelegenen Trafostation, exkl. Knotenaufweitung im Bereich Einmündung Bünzstrasse.

#### 4. Finanzierung

Im Finanzplan 2003 – 2007, Investitionsprogramm Finanzvermögen, sind die beantragten Projekte enthalten.

Die betreffenden Ausgaben werden im Finanzvermögen aktiviert (1.1023.04) und müssen nicht abgeschrieben werden. Die Finanzierung erfolgt über die Laufende Rechnung.

## 5. Fazit

Mit der Genehmigung des Kredites für die Ideenstudie können die Arbeiten für die Gestaltung des Isler-Areals aufgenommen werden. Der Gemeinderat will in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe mögliche Ideen und verschiedene Wege prüfen, welche zu geeigneten Lösungen führen.

Die Bewilligung des Kostenanteils ermöglicht den Bau der Erschliessungsstrasse und danach die Inangriffnahme der privaten Bauvorhaben. Damit nimmt die Gemeinde ihre Verantwortung für eine zukunftsgerichtete Entwicklung im Ortskern wahr und hilft städtebauliche Akzente zu setzen.

## 6. Anträge

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgende Anträge:

- 1. Bewilligung eines Kredites von Fr. 70'000.-- für eine Ideenstudie zur Gestaltung des ehemaligen „Isler-Areals“.**
- 2. Bewilligung eines Gemeindebeitrages von Fr. 320'000.-- an den Bau der neuen Erschliessungsstrasse ab Bünzstrasse bis Trafostation.**

Freundliche Grüsse

**Gemeinderat Wohlen**

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

**Verteiler:**

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Architekturbüro, Herr Urs Müller, Bäregässli 9, 5610 Wohlen
- Herr Peter Meyer, Fürsprecher, Kirchenrain 8, 5610 Wohlen
- Hegi Bernhard AG, Zentralstrasse 26, 5610 Wohlen
- Frau Emilie Wyder-Käppeli, Bäregässli 1, 5610 Wohlen
- Herr Hans Eser, Sonnhaldenstrasse 76, 6331 Hünenberg
- IB Wohlen AG, Steingasse 31, 5610 Wohlen
- Streba Eigentümer-Gemeinschaft, Rebhalde 8, 5620 Bremgarten
- Finanzverwaltung
- Bauverwaltung (mä/mh BG 5413, 096, 795, 621.047)

**Beilage:**

- Situationsplan