

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

Wohlen, 10. August 2009

Bericht und Antrag 11159

Kenntnisnahme Masterplan für das Ortszentrum Wohlen und Bewilligung eines Planungskredites von CHF 120'000 für die Erstellung eines Gestaltungsplans für das Isler-Areal

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 überwiesen. Der Planungskredit von CHF 133'000.- für die Erstellung eines Masterplans für das Ortszentrum Wohlen wurde an der Sitzung vom 25. August 2008 durch den Einwohnerrat bewilligt. Die fachliche Bearbeitung wurde der Hesse+Schwarze+Partner AG, Zürich übertragen.

2. Erarbeitungsprozess

Der Erarbeitung des Masterplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der dafür eingesetzten Begleitkommission (vgl. Seite 31, Masterplan Ortszentrum). Die einzelnen Themenbereiche wurden in insgesamt sieben Workshops aufgearbeitet und diskutiert:

- Modul 1: Problemanalyse
- Modul 2: Leitideen und Rahmenbedingungen
- Modul 3: Massnahmen

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden in Form von zwei Hearings einem erweiterten Interessentenkreis vorgestellt. Die Ergebnisse der breiten Diskussion konnten in den vorliegenden Entwurf integriert werden.

3. Masterplan Ortszentrum

Im vorliegenden Masterplan Ortszentrum werden die wesentlichen Randbedingungen für die angestrebte räumliche und gestalterische Entwicklung festgelegt. Der Bearbeitungsperimeter wird in neun Teilgebiete gegliedert:

- Villa Isler und Garten
- Jacob Isler Areal
- Kirchenplatz
- Steingasse
- Merkur Areal
- IBW-Areal
- Zentralstrasse
- Bünzstrasse
- Flussraum Bünz

Für jedes Teilgebiet werden die wichtigsten Grundlagen, Festlegungen, Rahmenbedingungen sowie die nächsten Schritte für die Realisierung festgehalten. Insbesondere werden auch die Bedingungen und Kriterien für die Nutzung des Isler-Areals definiert (vgl. Kap. 3.2 Masterplan Ortszentrum).

Die Festlegungen zum erweiterten Betrachtungsperimeter beschränken sich auf die wichtigsten Koordinationsinhalte sowie Schnittstellen.

4. Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte zur Umsetzung der definierten Massnahmen sind für jedes einzelne Teilgebiet im Masterplan festgelegt. Ebenso sind die Zuständigkeiten geregelt. Die notwendigen Koordinationsbereiche werden aufgezeigt.

Für das ehemalige Jacob Isler-Areal wird die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Parzelle Nr. 2716). Die grundeigentümergebundene Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt im Zusammenhang mit der laufenden Zonenplanrevision, spätestens allerdings vor einem allfälligen Verkauf der Parzelle.

Als Basis für den Gestaltungsplan sind die Festlegungen aus dem Masterplan im Rahmen einer Testplanung / Überbauungsstudie zu konkretisieren. Insbesondere sind klare Vorgaben für den Gestaltungsplan betr. Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe und Freiräumen zu machen.

Es ist ein Workshop-Verfahren mit zwei Planerteams vorgesehen, in dem anhand von Überbauungsstudien die Eckwerte und Rahmenbedingungen für die weitere Planung erarbeitet werden. Das bereits Erarbeitete (Modellfotos, Skizzen und Beschreibungen) soll als Vorgabe dienen. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes erfolgt im Anschluss als Folgeauftrag durch das Siegerteam.

5. Kosten

Für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das Isler-Areal ergeben sich Gesamtkosten (Schätzung) gemäss nachfolgender Aufstellung:

Planerhonorar Überbauungsstudie (2 Teams)	CHF 35'000.-
Planerhonorar Gestaltungsplan (Siegerteam)	CHF 30'000.-
Verfahrensbegleitung (gesamt)	CHF 40'000.-
Zwischentotal	CHF 105'000.-
Nebenkosten / Reserve (6%)	CHF 6'500.-
MWSt (7.6%)	CHF 8'500.-
Total	CHF 120'000.-

6. Antrag

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

1. Der Masterplan Ortszentrum wird durch den Einwohnerrat zur Kenntnis genommen.
2. Die Motionen Nr. 11087 und Nr. 11088 werden als erledigt abgeschrieben.
3. Bewilligung eines Planungskredits von CHF 120'000 für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für das ehemalige Jacob Isler-Areal

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Bauverwaltung (MW, sb 010.011.1, 342.2, 791.1)
- Mitglieder der Begleitkommission
- Hesse+Schwarze+Partner AG, Zürich

Beilage zur Vorlage:

- Masterplan Ortszentrum