



Revision Bauzonenplan

LEITSÄTZE UND MASSNAHMEN ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Vom Gemeinderat verabschiedet
am 3. März 2008

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorwort	3
2. Auszug aus dem Leitbild des Gemeinderates	4
3. Stärkung des Regionalzentrums Wohlen	5
4. Kontinuierliches und gezieltes Wachstum	7
5. Optimale Nutzung der bestehenden Infrastruktur	9
6. Steigerung der Attraktivität	11
Anhang Hinweise zu übergeordneten Leitbildern, Konzepten und Programmen	13

Auftraggeber
Gemeinderat Wohlen

Beratung
Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

Bearbeitung
Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg
Verantwortlich: Thomas Meier

1. VORWORT

Bezug zum Leitbild
des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das Leitbild

Wohlen - eusi Stadt im Freiamt

... selbstbewusst in die Zukunft

am 3. März 2008 verabschiedet. Es bildet die Grundlage für die nachfolgenden "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung".

Stellenwert

Die "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung" konkretisieren das Leitbild.

Die Vielzahl von Entscheiden, welche durch Gemeinderat und Verwaltung gefällt werden, sollen auf langfristige, gemeinsame Ziele und Strategien ausgerichtet werden.

Mit der Genehmigung durch den Gemeinderat erhalten die "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung" für den Gemeinderat und die Verwaltung einen richtungsweisenden Charakter. Dies bedeutet, dass jeder Entscheid auf seine Konformität mit den Leitsätzen zu prüfen ist.

Umsetzung

Ein wesentlicher Teil der "Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung" kann im laufenden Verfahren "Revision des Bauzonenplanes" umgesetzt werden.

Die Umsetzung von Massnahmen, welche Beiträge der öffentlichen Hand bedingen, erfolgt über das ordentliche Budget oder Verpflichtungskredite.

Dort wo privates Eigentum betroffen ist, ist die Zustimmung der Grundeigentümer erforderlich. In solchen Fällen sind Lösungen anzustreben, welche beiden Seiten einen Kooperationsgewinn bieten.

Ziele zum Verkehr

Die kantonalen und regionalen Ziele für den öffentlichen und privaten Verkehr sind in diversen Papieren enthalten (vgl. Anhang). Eine Verfeinerung auf kommunaler Stufe erfolgt im Zusammenhang mit der anzupackenden Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes, des Parkraumkonzeptes und der Reglemente zum Verkehr (nicht Gegenstand der Revision des Bauzonenplanes).

2. AUSZUG AUS DEM LEITBILD DES GEMEINDERATES

Im Leitbild sind folgende Strategien mit Bezug zur räumlichen Entwicklung enthalten:

Leben	<p>Wohlen strebt ein moderates Bevölkerungswachstum an.</p> <p>Wohlen schafft gute Rahmenbedingungen für Wohnformen mit hoher Umwelt- und Lebensqualität.</p> <p>Wohlen ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem Individualverkehr rasch und unkompliziert erreichbar.</p> <p>Wohlen nimmt seine ökologische Verantwortung wahr.</p>
Arbeiten	<p>Wohlen sichert den Unternehmen geeignete Standorte und Nutzungsmöglichkeiten.</p>
Bilden	<p>Wohlen stellt ein durchgehendes Schulangebot von der Basisstufe bis zum Maturitäts- bzw. Berufsabschluss sicher.</p> <p>Wohlen bietet sich als Standort für höhere Schulen und Erwachsenenbildung an.</p>
Erleben	<p>Wohlen fördert und unterstützt Sportaktivitäten.</p> <p>Wohlen bietet zeitgemässe Freizeitanlagen.</p> <p>Wohlen bietet naturnahe Erholungsräume.</p>
Region	<p>Wohlen wird als Stadt mit positiver Ausstrahlung wahrgenommen.</p> <p>Wohlen schafft gute Rahmenbedingungen für ein attraktives Zentrum mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten.</p>

3. STÄRKUNG DES REGIONALZENTRUMS WOHLLEN

Leitsätze zur
räumlichen
Entwicklung

Das Regionalzentrum Wohlen soll gestärkt werden.

Die räumliche Entwicklung kann wie folgt dazu beitragen:

- Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigen Wohnungen und Arbeitsplätzen ist zu fördern.
- Die bestehende Infrastruktur ist optimal auszunützen.
(Strassen, Öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen)
- Die Attraktivität des Ortsbildes und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Wirkung

Wenn es gelingt, die räumliche Entwicklung gemäss den Leitsätzen zu lenken und zu fördern, kann sich die im aargauischen Städtevergleich tiefe Steuerkraft verbessern. Damit vergrössert sich der Handlungsspielraum für die weitere Stärkung des Regionalzentrums und eine positive Spirale beginnt zu drehen.

Bezug zur Ortsplanung

Die nachfolgenden Ziele zeigen, wie die Ortsplanung und insbesondere der Bauzonenplan revidiert werden soll. Die kommunalen Ziele zum Verkehr fehlen noch, diejenigen für die Agglomeration Wohlen/Villmergen sind im Agglomerationsprogramm Aargau Ost ersichtlich.

Die Stellung von
Wohlen im Kanton
Aargau

Wohlen ist mit seinen über 14'000 Einwohnern, knapp 6'000 Arbeitsplätzen und mit vielen zentralörtlichen Einrichtungen das Zentrum des Freiamtes. Gemäss dem Raumkonzept der Gesamtstrategie raumentwicklungAARGAU bilden Wohlen und Villmergen einen urbanen Entwicklungsraum mit einem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Wohlen bildet das Kerngebiet dieses Entwicklungsraumes. Aus schweizerischer und kantonaler Sicht sind die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten zu steigern. Die Schlussfolgerung daraus ist, dass das Regionalzentrum Wohlen gestärkt werden soll.

Ziele gemäss dem
Agglomerations-
programm

Wohlen und Villmergen bilden gemäss der Definition des Bundes eine Agglomeration im schweizerischen Städtetnetz. In den Agglomerationen leben 70% der Einwohner der Schweiz. Wohlen beteiligt sich am Agglomerationsprogramm Aargau Ost, welches vom Bund initiiert und mit grossen Infrastrukturbeiträgen gefördert wird. Das Hauptziel ist, das Siedlungsgebiet zu strukturieren und auf die Verkehrsentwicklung abzustimmen. Für die Agglomeration Wohlen stehen die Verbesserung der Strassen- und Schienenverbindungen Richtung Lenzburg und Zürich sowie das ÖV-Angebot in der Agglomeration selbst im Mittelpunkt. Die Ziele und Massnahmen sind im Anhang ersichtlich.

Randbedingungen
zum Wachstum

In Bezug auf das erwünschte Wachstum ist zu berücksichtigen, dass die Region Unteres Bünztal und auch Wohlen über Reserven an Wohn- und Gewerbebezonen verfügen.

Gemäss der Gesamtstrategie raumentwicklungAARGAU, der Zukunftsvision Bünztal und der Gesetzgebung sind nur sehr beschränkte Einzonungen denkbar und dies nur dann, wenn sie einen substanziellen Beitrag zur Umsetzung der Entwicklungsziele leisten können (vgl. Hinweise im Anhang).

4. KONTINUIERLICHES UND GEZIELTES WACHSTUM

Leitsatz

Das kontinuierliche und gezielte Wachstum von qualitativ hochwertigen Wohnungen und Arbeitsplätzen ist zu fördern.

Massnahmen

vgl. auch 5. Kapitel

- Prüfen von Einzonungen am Bauzonenrand zur zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen. Vorrang haben Parzellen an attraktiven Lagen, namentlich an Hanglagen und beim Bahnhof. Die Erschliessung soll bereits vorhanden sein oder auf Kosten der Eigentümer einfach ergänzt werden können.
- Sicherstellung, dass neues Bauland nur eingezont wird, wenn es auf den Markt kommt, bzw. vom Eigentümer innert 10 Jahren überbaut wird.
Ziel: Verhinderung der Baulandhortung, welche die Gemeindeentwicklung blockiert.
Hilfsmittel: Umfrage bei den Grundeigentümern; nur „bedingte Einzonungen“ im Sinne der geplanten Baugesetzrevision vornehmen.
- Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in Gebieten, wo dies situationsbedingt zweckmässig ist.
- Förderung von Arealüberbauungen in den dafür vorgesehenen Zonen (nicht in der lockeren Wohnzone W1). Sie ermöglichen eine höhere bauliche Ausnützung, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine gesamthafte bessere Lösung entsteht. Die BNO Wohlen wurde auf dieses Ziel hin angepasst. Die Förderung kann durch eine gute Beratung der Bauherren durch die zuständigen Gemeindevertreter erfolgen.

Massnahmen

- Aktive kommunale Gewerbe-, Wohnbau- und Bodenpolitik zur Förderung des angestrebten Wachstums, namentlich durch die Beratung von Grundeigentümern, kommunalen Bauträgern und Investoren. Die Möglichkeiten des Internets sind auszuschöpfen.

Themen (nicht abschliessend):

- Förderung von altersgerechten Wohnungen (Umbauten, Neubauten); Der Trend vom "Land zurück in die Stadt" und die wachsende Alterspyramide werden eine grosse Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen an zentralen Lagen auslösen.
- Förderung der Sanierung von problematischen, alten Wohnüberbauungen (inkl. dem Szenario Abbruch und Neubau; welches positive Effekte in Bezug auf die Erhöhung der Steuerkraft haben kann)

Umsetzungsbeispiele

- Bekanntmachung von Vorschriften in der BNO, die Anreize geben können (wie den Ausnützungsbonus)
- Durchführen von Veranstaltungen mit Fachreferenten (z.B. Vorstellen von guten Beispielen inkl. Vorgehen und Finanzierung)

5. OPTIMALE NUTZUNG DER BESTEHENDEN INFRASTRUKTUR

Leitsatz

Die bestehende Infrastruktur ist optimal auszunützen (Strassen, Öffentlicher Verkehr, Ver- und Entsorgung, Schulraum, öffentliche Bauten und Anlagen).

Massnahmen

- Die Gemeindebehörde setzt sich im Dialog mit den Grundeigentümern dafür ein, dass unüberbaute Bau-parzellen innerhalb des Baugebietes zeitgerecht überbaut werden. Sie sorgt dafür, dass die noch nicht baureifen Parzellen erschlossen werden. Die Planungsinstrumente dazu sind insbesondere Erschliessungspläne, Gestaltungspläne, Grenzbe-reinigungen, Neuparzellierungen, etc.
- Aktive Mithilfe der Behörden bei der Entwicklung von stark unternutzten Industrie- und Gewerbegebieten. Das Areal der Ferrowohlen AG steht wegen seinem grossen Entwicklungspotential im Vordergrund. Die partnerschaftlichen Absprachen zwischen den Gemeindebehörden von Wohlen und Villmergen sind weiterzuführen.
- Einzonen von geeigneten Parzellen am Bauzonen-rand, die bereits erschlossen sind und die zur Über-bauung verfügbar werden.
- Aufwertung und Verdichtung des Gebietes im Süden des Bahnhofes Wohlen mittels Aufzonungen und Ein-zonungen zur Gebietsarrondierung.
Begründung: Bessere Nutzung der Standortgunst des ÖV-Knotens, welcher eine sehr hohe Güteklasse aufweist.

- Massnahmen
- Optimale Nutzung des bestehenden Schulraumes im Hinblick auf die anstehende Schulreform (Bildungskleeblatt) und die Entwicklung der Schülerzahlen.

Vorschlag:

Die isolierten Kindergartenstandorte von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in geeignete Wohnzonen umzonen.

Begründung:

Die Schulbehörde wird prüfen, welche Kindergartenstandorte nicht mehr benötigt werden (wegen der Verschmelzung mit der Grundstufe der Primarschule). Parzellen, die nicht mehr gebraucht werden, könnten verkauft werden, wenn sie in einer Wohnzone liegen.

6. STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT

Leitsatz

Die Attraktivität des Ortsbildes und der öffentlichen Aussenräume soll gesteigert werden.

Massnahmen

- Öffnung des bestehenden Parkes der Liegenschaft Rudolf Isler, Bünzstrasse 5 für die Bevölkerung. Das angrenzende Bünzufer ist einzubeziehen. Die einmalige Chance, einen zentral gelegenen Stadtpark zu schaffen besteht, weil die Ortsbürgergemeinde Besitzerin dieser Liegenschaft wird.
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport- und Freizeitnutzungen gewährleisten
 - Ausdehnung Sportzentrum
 - Ausscheiden einer Zone für Familiengärten
 - Freifläche für den Zirkus und andere grosse Publikumsanlässe sicherstellen
- 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. Umsetzung in der BNO; Begrenzung der Fläche von Einkaufsläden in den Gewerbe- und Industriezonen.
- Erhaltung der schützenswerten Bauten als identifikationsstiftende Merkmale für die Einwohner. Anstehende Arbeit: Bezeichnung der Schutzobjekte

- Massnahmen
- Bewahrung und Stärkung des typischen Charakters des Ortskernes und damit Förderung der Identifikation der Einwohner mit Wohlen.
Durchsetzung der Anliegen im Baubewilligungsverfahren. Die bestehende BNO gibt die Mittel dazu.
 - Dort wo die Gefahr besteht, dass der Quartiercharakter bei der vollen Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten stark beeinträchtigt würde, sind Abzonungen vorzunehmen.
 - Wenn Strassen saniert werden müssen, ist immer auch zu prüfen, ob die Sicherheit und die Gestaltung verbessert werden können.
Erstellen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten; Einbezug der Anwohner.

ANHANG: HINWEISE ZU ÜBERGEORDNETEN LEITBILDERN, KONZEPTEN UND PROGRAMMEN

Gemeinde

Leitbild des Gemeinderates Wohlen

Stand 3. März 2008, Verabschiedung nach Umfrage bei der Bevölkerung

Bezug: www.wohlen.ch, Rubrik Aktuell, Neuigkeiten

Region

Zukunftsvision Bünztal / Regionales Entwicklungskonzept

Stand August 2006: Zusammenfassendes Ergebnis des Projektes "Zukunftsvision Bünztal", Konzeptvorschläge für weitere Arbeiten;

Verfasser: Regionalplanungsverband Unteres Bünztal

Bezug: www.wohlen.ch, Rubrik Projekte, Regionalplanung

Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung "Aargau Ost"

Stand 5. Dezember 2007, Verabschiedung durch Regierungsrat zuhanden

Bundesamt für Raumentwicklung

Verfasser: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Bezug: www.ag.ch/raumentwicklung, Rubrik Aktuell, Agglomerationen, Berichte

Massnahmen:

- 7.11.LV Unterführung SBB für den Langsamverkehr Wilerzelgstrasse-Allmendstrasse
- 7.12.ÖV BDWM: Neue Einführung in den Bahnhof Wohlen
- 7.31.ÖV Wendegleis Freiamt (S-Bahn Zürich Freiamt)
- 7.18.MIV Verrkehrsknoten Bullenberg- und Anglikerstrasse (Vorinvestition zur Bünztalstrasse)
- 7.32.MIV Ausbau Bünztalstrasse K123 Wohlen-Lenzburg; Abschnitt bis Verzweigung Dottikon
- 7.33.MIV Flankierende Massnahmen zur Bünztalstrasse in Anglikon, Dottikon, Othmarsingen (K266)
- 7.41.MIV Wohlen Südumfahrung (langfristiges Projekt, Trassefreihaltung)
- 7.13.MIV Mobilitätsmanagement Wohlen (Beratung von Unternehmen, Information, Internet)
- 7.14.Siedlung Entwicklung ESP Wohlen/Villmergen (Güter/Transport, Fachmarkt, Produktion; Dienstleistungen/Büro zu prüfen)
- 7.15.Siedlung Sanierung/Aufwertung Ortsdurchfahrten Wohlen (K127, K266)
- 7.16.Siedlung Siedlungsaufwertung Bahnhof Wohlen (Verdichtung)
- 7.17.Siedlung Aktive kommunale Boden- und Wohnbaupolitik zur Förderung des verdichteten Bauens

Kanton

Entwicklungsleitbild Aargau

"Unterwegs zu wirtschaftlichem Wachstum und mehr Lebensqualität"

Vom Regierungsrat beschlossen im Juni 2005

Bezug: Staatskanzlei Aargau und www.ag.ch/elb

Kanton Aargau. Standort in Bewegung

25 Massnahmen für eine wirtschaftspolitische Wachstumsinitiative

Vom Regierungsrat verabschiedet 2005

Bezug: www.wirtschaftswachstum.ch

raumentwicklungAARGAU, Gesamtstrategie Raumentwicklung

Beschluss des Grossen Rates vom 5. September 2006

Herausgeber und Bezug: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Bezug: www.ag.ch/raumentwicklung, Rubrik raumentwicklungAARGAU, Dokumente

mobilitätAARGAU, Gesamtverkehrsstrategie

Beschluss des Grossen Rates vom 19. September 2006

Herausgeber und Bezug: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Bezug: www.ag.ch/verkehr, Rubrik aktuell

Mehrjahresprogramm Öffentlicher Verkehr

Gesamtplanung für den Öffentlichen Verkehr in den nächsten 10 Jahren

Diese Planung ist auf die Gesamtverkehrsstrategie mobilitätAARGAU abgestimmt.

Zustimmung Grosser Rat am 28. August 2007

Herausgeber und Bezug: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Bezug: www.ag.ch/verkehr, Rubrik aktuell

Fahrplanverdichtungen

- Führen beider Regionalzüge nach Lenzburg(-Aarau) nach Inbetriebnahme 3. Gleis Gexi
- Zusätzliche Direktzüge Freiamt–Limmattal–Zürich
- Weitere Verdichtungszüge Richtung Lenzburg(-Aarau) in HVZ Morgen/Abend
- Direktes Einbinden in Stadtbahn Zug
- Direkte S-Bahnlinie von Zürich via Limmattal ins Freiamt (langfristig)

Rollmaterial

- Beschaffung von FLIRT-Rollmaterial für das Freiamt

Massnahmen Infrastruktur

- Diverse Ausbauten um die Fahrplanverdichtungen zu ermöglichen
- Perronausbauten Freiamt

Bildungskleeblatt

Strategische Ausrichtungen für die langfristige Entwicklung der Volksschule
Beschlüsse des Grossen Rates vom 25. September 2007

Der Souverän wird über die Änderungen der Kantonsverfassung und der Schulgesetzgebung entscheiden. Die Reformen werden Auswirkungen in Bezug auf die Kindergarten- und Schulstandorte haben.

Bezug: www.ag.ch/vernehmlassungen