

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

11. Juli 2022

Bericht und Antrag 15031

Gesamtrevision Nutzungsplanung – Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen, genehmigt vom Regierungsrat 2014, wird ihren gültigen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren ab 2024 erreicht haben. Für die gesamträumliche Nutzungsplanung der Gemeinde muss im Vorfeld ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erstellt werden. Die Verpflichtungskredite für die notwendigen Planungsschritte der kommenden gesamträumlichen Planung werden mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt.

2. ZIELE

Die Nutzungsplanung ist die zentrale Grundlage für die wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Entwicklung der Gemeinde. Damit wird die Basis für die weitere, gesamtheitliche Entwicklung der Gemeinde Wohlen gelegt.

Die allgemeine Nutzungsplanung verfolgt das Ziel, den Lebens- und Arbeitsraum auf dem Gemeindegebiet zukunfts- und bedarfsorientiert festzulegen und die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung zu erhöhen und dem Gewerbe die Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die kommunalen Planungsinstrumente sind strategische Führungsinstrumente, welche die Handlungsspielräume für künftige Anforderungen festlegen und damit die Attraktivität der Gemeinde verbessern sollen.

Die Entwicklungsrichtung einer Gemeinde wird in den grundsätzlichen Überlegungen zu den Zielen einer Gemeinde im Räumlichen Entwicklungsleitbild festgehalten. In der Nutzungsplanung wird die zulässige Nutzung des Bodens eigentümergebunden und parzellenscharf festgelegt.

3. VERFAHREN

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung umfasst drei Elemente. Auf der Basis eines räumlichen Entwicklungsleitbilds und Vertiefungsstudien wird die allgemeine Nutzungsplanung erstellt. Der Koordination mit der Verkehrsplanung kommt wichtige Bedeutung zu.

3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Die allgemeine Nutzungsplanung stützt sich im Anschluss an die Analysen der bestehenden Situation in der Gemeinde – u.a. bzgl. Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung, Wohnbautätigkeit, Flächenbedürfnisse privater und öffentlicher Nutzer und Landschaftsraum – auf ein sogenanntes Räumliches Entwicklungsleitbild (REL).

Der Kanton beschreibt das REL wie folgt: «Damit sich eine Gemeinde längerfristig positiv entwickeln kann, muss sie ein Ziel vor Augen haben. Das Räumliche Entwicklungsleitbild vermittelt eine allgemein verständliche räumliche Vorstellung der hochwertigen, zukunftssträchtigen Gemeindeentwicklung über einen Horizont von rund 25 Jahren.

Es setzt die Prioritäten auf die besonderen Stärken (Qualitäten und Identität) und auf die Potenziale der Gemeinde.» (aus «Hochwertige Siedungsentwicklung nach innen», Departement Bau, Verkehr und Umwelt)

Das REL wird prozesshaft entwickelt werden und enthält folgende Arbeitsschritte:

1. Situationsanalyse
2. Festlegen von Schwerpunktgebieten
3. Ableitung von Strategien und gebietsspezifischem Handlungsbedarf
4. Erstellen des Realisierungsprogramms
5. Dialogphase mit dem Kanton, Festsetzung des REL

Die Gemeinde Wohlen verfügt über verschiedene behördenverbindliche Dokumente, deren Erfolgskontrolle und Überarbeitung in kommender Zeit angezeigt ist. Da die Inhalte dieser Planungen jedoch auch Bestandteil des REL sind, sollen diese nicht einzeln überprüft werden, sondern in die Planungsarbeiten eines abgestimmten Planungsinstrumentes einfließen. Es handelt sich hierbei um die «Masterplanung Zentrum, 2009» und die «Freiraumplanung Baugebiet, 2010.» Die strategischen Planungsinstrumente haben sich in den letzten Jahren bewährt und wurden auch für teilräumliche Planungen hinzugezogen.

Die siedlungs- und freiraumplanerischen sowie verkehrlichen Themen sollen im Rahmen des REL zusammen bearbeitet werden. Dabei sollen u.a. folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Trenderhebung, Wachstums- und Kapazitätsberechnungen der Gemeindeentwicklung
- Bestimmung von räumlichen Entwicklungsschwerpunkten
- Herausarbeiten von regional und kommunal besonders bedeutsamen spezifischen Handlungsfeldern (z.B. entlang der Bünz, Zentrumsentwicklungen, Wohnschwerpunkte, Arbeitsplatzgebiete, räumliche Trennwirkungen und Zerschneidungen, Ausprägung von Landschaftsräumen und ihre Nutzergruppen)
- Erhebung, Typisierung der verschiedenen Freiräume innerhalb Baugebiet
- Übergänge in die freie Landschaft, Betrachtung der Siedlungsränder, Verbindungen in und zu den Naherholungsgebieten
- Vernetzung des inneren und äusseren Freiraumsystems, auch betreffend Fuss- und Veloverkehr

Ausserhalb Baugebiet liegt mit der Überarbeitung des Kulturlandplanes bereits eine Grundlage für die Einbindung des Baugebietes und der Siedlungsränder vor.

Parallel zum REL soll der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt werden. Er unterliegt einem eigenen kantonalen Prüf- und Genehmigungsverfahren. Der Kredit wird dem Einwohnerrat separat beantragt.

3.2 Planerische Vertiefungsarbeiten

Die Gemeinde Wohlen ist gemäss Raumkonzept Aargau ein urbanes Entwicklungsgebiet. Für die Entwicklung der Wohnschwerpunkte (WSP) sind u.a. die Beschlüsse des kantonalen Richtplans massgebend. Demnach verpflichten sich die Gemeinden in den WSP eine hohe bauliche Dichte gemäss dem festgelegten Raumtyp vorzusehen, für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten zu sorgen und die planerischen Voraussetzungen an den Standorten, u.a. bzgl. Ortsbau, Erschliessung und Freiraumgestaltung, zu erfüllen. Südlich des Bahnhofs ist ein Gebiet im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis eines WSP eingetragen. Dieser WSP ist ein möglicher Vertiefungsstandort.

Bezüglich zukünftiger Standorte und Dimensionierung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung ist davon auszugehen, dass bestimmte Gebiete vor der eigentlichen Nutzungsplanung vertiefter untersucht werden müssen. Hier gilt es, gebietsbezogen weitere räumliche und gesellschaftliche Sachthemen zu untersuchen und das Räumliche Entwicklungsleitbild zu schärfen. Dazu zählen u.a. Quartier- und Innenentwicklung, altersgerechtes und generationenübergreifendes Wohnen, Infrastruktur der öffentlichen Nutzung und Erreichbarkeit, Versorgung, Prinzip der kurzen Wege, Mass der Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, Siedlungseinbindung und Ortsbildcharakter.

Müssen potentielle Entwicklungsgebiete genauer untersucht werden, kann dies mit verschiedenen Instrumenten, z.B. als Studienauftrag, mit einer Testplanung oder einem Wettbewerb erfolgen. Die Erarbeitung des REL wird hierzu genauere Kenntnisse und Empfehlungen liefern, wo und welche Vertiefungsgebiete zu untersuchen sind.

3.3 Allgemeine Nutzungsplanung

Als zentrales kommunales Instrument der Raumentwicklung sind die Nutzungspläne auf einen Betrachtungszeitraum von ca. 15 Jahren ausgerichtet. Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung berücksichtigt die privaten und öffentlichen Interessen und ist eigentümerverbindlich.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG), das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) des Kantons Aargau sowie der kantonale Richtplan legen dafür die gesetzlichen Grundlagen.

Die Erarbeitung und Verabschiedung der allgemeinen Nutzungsplanung liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Der Entwurf der Nutzungspläne erfolgt durch die Beauftragung des Gemeinderates unter Einbezug, respektive Mitwirkung der Bevölkerung. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften übereinstimmen. Dabei ist insbesondere auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu achten. Der regionale Aspekt und zeitaktuelle Themen, wie z.B. der Klimawandel, gewinnen weiter an Bedeutung. Im Baugesetz ist das Verfahren für den Erlass der Nutzungspläne vorgeschrieben.

3.3.1 Laufende Teilrevision

Die derzeit bereits laufende Teilrevision der Nutzungsplanung in Wohlen beschränkt sich auf die gesetzlich vorgeschriebenen Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Gesamtrevision des überholten Kulturlandplanes und die Ausscheidung des Gewässerraumes.

Anpassungen am Zonenplan Baugebiet wurden keine vorgenommen und sind im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu betrachten.

3.3.2 Einzonungsbegehren

Verschiedene Einzonungs- und Zonenänderungsbegehren sind im Rahmen der laufenden Teilrevision Nutzungsplanung an die Gemeinde Wohlen gelangt. Die Ortsbürgergemeinde Wohlen überwies an der Versammlung im Herbst 2021 den Antrag, die Einzonung von Gewerbeland Anglikon Nord erneut zu prüfen, nachdem dies bei der letzten Richtplanrevision abgelehnt wurde. Mit Verweis auf die Gesamtbetrachtung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurden sämtliche Begehren auf diesen Zeitpunkt zurückgestellt.

3.3.3 Arbeitsschritte der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Inhalte, der Ablauf und die Verfahrensschritte der allgemeinen Nutzungsplanung (§22 ff. BauG) sind kantonal geregelt und umfassen folgende Teilschritte:

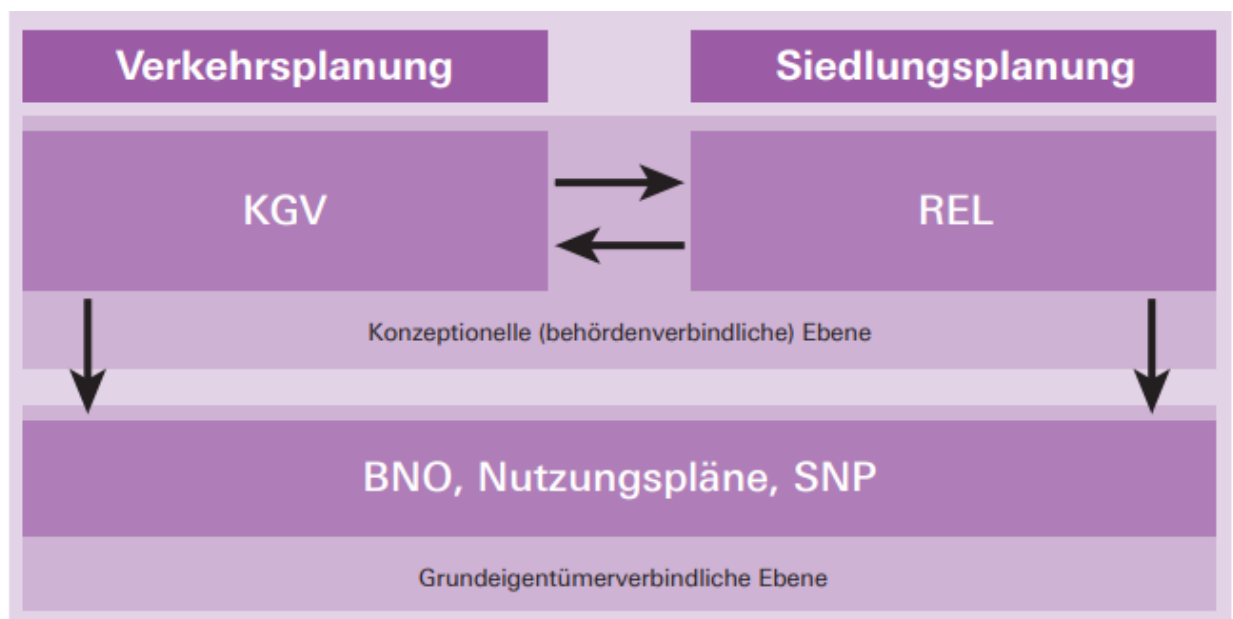
1. Kantonale Grundlagen, Beitragsgesuch
2. Grundlagenerarbeitung
3. Entwurf der Nutzungsplanung
4. Mitwirkung und kantonale Vorprüfung
5. Bereinigung der Entwurfsdokumente
6. Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren
7. Beschluss über die Nutzungsplanung
8. Genehmigungsverfahren und Beschwerdemöglichkeit

Die kantonalen Richtlinien konkretisieren die einzelnen Arbeitsschritte. Vom begleiteten Planungsbüro wird die Bearbeitung gemeindespezifischer Themen, Inhalte und der Organisationsstruktur erwartet. Der Prozess wird von einer Kommission begleitet und mit öffentlichen Interessengruppen abgestimmt.

3.4 Koordinierte Siedlungs- und Verkehrsplanung

Siedlungs- und Verkehrsplanung haben einen direkten Zusammenhang und sind koordiniert vorzunehmen. Die Gemeinde Wohlen muss in den Jahren 2022/2023 den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) überarbeiten.

Für die Erstellung einer aufeinander abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sind die Auswirkungen der Siedlungsentwicklungen in den Überlegungen der Verkehrsplanungen zu berücksichtigen. Umgekehrt sind die Auswirkungen der verkehrlichen Entwicklung bei der Siedlungsplanung zu berücksichtigen.



Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) unterliegt einem eigenen Genehmigungsverfahren und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Verpflichtungskredits. Er wird separat bearbeitet, aber zeitlich und inhaltlich auf das REL abgestimmt.

3.5 Termine

Die Erarbeitung der verschiedenen Planungsinstrumente ist wie folgt vorgesehen:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verkehrsplanung										
GVB/ZMB										
KGV										
Siedlungsplanung										
REL										
Vertiefungen										
Nutzungsplanung										

Wie die Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, gibt es verschiedene terminliche Risiken bei der Erarbeitung der Nutzungsplanung. Die juristischen Einwendungsmöglichkeiten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die langen Fristen der kantonalen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren können den Prozess verzögern.

4. PARTIZIPATION

Partizipative Prozesse gewinnen weiter an Bedeutung und müssen auf die jeweilige Planungsstufe und das Teilprojektziel abgestimmt umgesetzt werden. Mit der bereits eingeführten elektronischen Mitwirkung (e-Mitwirkung) wurde das Spektrum der Mitwirkungsmöglichkeit in der Gemeinde Wohlen um ein sinnvolles Instrument bereits erweitert. Die digitale Ergänzung für Mitwirkungsverfahren hat sich bewährt.

Weiter werden für die Teilschritte der Gesamtrevision Nutzungsplanung öffentliche Veranstaltungen durchgeführt und politische Begleitgruppen eingesetzt, um eine möglichst breite Abstützung der Planungsarbeiten zu erreichen. Die Sicherstellung der umfassenden Partizipation ist ein wesentlicher Bestandteil bei der Ausschreibung der Planerleistungen.

5. KOSTEN

Für die Kostenabschätzung der verschiedenen Planungsschritte wurden vergleichbare Planungen in anderen Aargauer Gemeinden beigezogen. Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	CHF	150'000
Räumliche Vertiefungen	CHF	350'000
Allgemeine Nutzungsplanung	CHF	400'000
Gesamt	CHF	900'000

Aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds des Kantons Aargau können Beiträge für die Raumplanung beantragt werden. Es werden Vorhaben unterstützt, die dazu dienen, die bestehenden Bauzonenreserven unter gleichzeitiger Erhöhung der Siedlungsqualität optimal zu nutzen.

Ebenfalls können Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge finanziell unterstützt werden. Für Planungsarbeiten, die in einem Zusammenhang mit der Nutzungsplanung stehen, wird die Gemeinde kantonale Beiträge beantragen. Für die Überarbeitung des REL und die Vertiefungsarbeiten kann mit Beiträgen von 33% bis 50% gerechnet werden.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die Nutzungsplanung bildet die wichtigste Grundlage für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Gemeinde. Die gesetzlichen und räumlichen Herausforderungen an die Orts- und Nutzungsplanung nehmen stetig zu. Dabei gewinnt auch die regionale sowie verkehrliche Abstimmung weiter an Bedeutung. Die verschiedenen Ansprüche an die Flächen müssen fachlich fundiert mit- und gegeneinander abgewogen werden.

Konkrete räumliche Festsetzungen müssen auf der Grundlage einer strategischen Ausrichtung und eines übergeordneten Ziel- und Leitbildes ausgeschieden werden. Frühzeitige und stufengerechte partizipative Verfahren sind für den Austausch und die Akzeptanz der Planungsinstrumente unerlässlich.

Das Verfahren der Nutzungsplanung muss jedoch auch inhaltlich und zeitlich effektiv durchgeführt werden. Parallele Verfahren (inkl. Verkehrsplanung) sind aufeinander abzustimmen, vorhandene und bewährte Instrumente sind weiterzuführen und zu überprüfen. Mit der laufenden Teilrevision Nutzungsplanung inkl. Revision des Kulturlandplanes und der Gesamtverkehrsbetrachtung sowie der gleichzeitig vorgesehenen Überarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) und der anschliessenden Gesamtrevision Nutzungsplanung werden die zwingenden Planungsinstrumente ideal aufeinander abgestimmt.

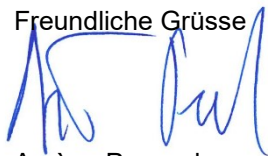
Einige inhaltliche Schwerpunkte aus der Bevölkerung für die zukünftige räumliche Entwicklung sind bereits mit den Eingaben im Rahmen der Teilrevision bekannt. Eine frühzeitige Untersuchung von räumlichen Vertiefungen schärft das Bild für die räumliche Gesamtentwicklung und vereinfacht das folgende Rechtssetzungsverfahren erheblich. Die vorgesehenen Arbeitsschritte bauen aufeinander auf und sind mit den Parallelverfahren abgestimmt. Die Kosten der teil- und gesamträumlichen Planungen liegen im dafür üblichen Rahmen.

7. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Gesamtrevision Nutzungsplanung im Gesamtbetrag von CHF 900'000 (inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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