

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

7. April 2025

Bericht und Antrag 15144

«Rigacker» – Verpflichtungskredit für die Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans

Sehr geehrte Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das Gewerbegebiet «Rigacker» umfasst rund 27 Hektaren und zählt etwa 50 verschiedene Eigentümer. Es stellt ein zentrales Entwicklungsgebiet für die Gemeinde Wohlen dar und ist von grosser Bedeutung für die lokale Wirtschaft. Im Jahr 2020 führte der Gemeinderat eine Befragung der Eigentümer und Nutzer im Gebiet durch, um die Bestandssituation zu analysieren und Entwicklungspotenziale zu identifizieren. Diese Potenzialanalyse zeigte auf, dass durch koordinierte Massnahmen erhebliche Flächenreserven aktiviert und die Nutzungseffizienz gesteigert werden können.

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen genehmigte der Einwohnerrat im Sommer 2022 einen Verpflichtungskredit für die Erstellung eines Entwicklungsrichtplans. Dieser Plan wurde in einem partizipativen Prozess unter Einbezug der Grundeigentümer und Nutzer erarbeitet, öffentlich aufgelegt und nach Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben vom Gemeinderat am 28. Oktober 2024 verabschiedet. Der Entwicklungsrichtplan dient als behördenverbindliches Instrument und bildet die Grundlage für die zukünftige räumliche Entwicklung des Gebiets.

Der Einwohnerrat nahm den Entwicklungsrichtplan am 9. Dezember 2024 zustimmend zur Kenntnis. Der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» wurde vom Einwohnerrat als wichtiges Instrument zur gezielten Weiterentwicklung eines zentralen Gewerbebestands in Wohlen gewürdigt. Ziel sei die effizientere Nutzung bestehender Flächen durch Massnahmen wie zentrale Parkierung, Aufstockung von Gebäuden und ökologische Begleitmassnahmen.

Der breit abgestützte Planungsprozess mit aktiver Mitwirkung der Grundeigentümer fand Zustimmung. Mehrheitlich wurde der Richtplan als zukunftsorientiert und praxisnah bezeichnet, einzelne Fraktionen forderten jedoch eine stärkere Fokussierung auf wirtschaftliche Aspekte und weniger Regulierungen. Die Notwendigkeit, den Entwicklungsrichtplan in eine eigentümerverbindliche Form zu führen, wurde betont.

2. ZIELE

Ziel ist es, die im Entwicklungsrichtplan festgelegten Grundsätze, Zielbilder und Empfehlungen mit einem Rahmengestaltungsplan in eigentümerverbindliche Vorgaben zu überführen. Dies soll die qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets sicherstellen, die Koordination von Erschliessung, Bebauung und Freiraum gewährleisten sowie Klarheit und Rechtssicherheit für Grundeigentümer und Behörden schaffen.

Ein Rahmengestaltungsplan ist ein grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument im Kanton Aargau, das im Rahmen der Sondernutzungsplanung eingesetzt wird. Er legt übergeordnete Rahmenbedingungen für die bauliche und gestalterische Entwicklung eines Gebiets fest und ermöglicht Abweichungen von bestehenden Nutzungsplänen, sofern ein qualitativ besseres städtebauliches Ergebnis erzielt wird. Ziel ist eine hochwertige Innenentwicklung durch klare Vorgaben wie Pflichtbaulinien oder Entwicklungszonen, die flexibel auf örtliche Gegebenheiten eingehen.

Konkret sollen durch den Rahmengestaltungsplan folgende Ziele erreicht werden:

Optimierung der Flächennutzung:	Durch koordinierte Planung und gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen sollen ungenutzte Potenziale aktiviert und die Ausnutzung bestehender Flächen verbessert werden.
Verbesserung der Erschliessung:	Die verkehrliche Anbindung und interne Erschliessung des Gebiets sollen optimiert werden, um die Erreichbarkeit und Funktionalität zu erhöhen.
Steigerung der Aufenthaltsqualität:	Durch gezielte Massnahmen zur Freiraumgestaltung und Schaffung von Begegnungszonen soll die Attraktivität des Gebiets für Arbeitnehmer und Besucher erhöht werden.
Nachhaltige Entwicklung:	Ökologische Aspekte wie Energieeffizienz, Begrünung und Regenwassermanagement sollen integraler Bestandteil der Planung sein.

3. VORGEHEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans soll nahtlos an die Arbeiten des Entwicklungsrichtplans anschliessen. Die KIP Siedlungsplan AG aus Wohlen, die bereits massgeblich an der Erstellung des Entwicklungsrichtplans beteiligt war, wurde zu einer Offerte eingeladen. Das Büro verfügt über umfassende Erfahrung und vertiefte Vor- und Ortskenntnisse, wodurch eine effiziente und qualitativ hochwertige Planungsleistung gewährleistet ist.

Die Federführung für das Projekt liegt beim Bereich Planung, Bau und Umwelt der Gemeinde Wohlen. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) des Kantons Aargau wurde zur fachlichen und finanziellen Mitwirkung angefragt. Der Rahmengestaltungsplan wird in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren erstellt, das eine breite Mitwirkung der betroffenen Akteure sicherstellt.

Das Verfahren orientiert sich am Baugesetz und umfasst verschiedene Phasen: Definition der Inhalte, Entwurf, Mitwirkung, Überarbeitung und Genehmigung. Begleitend sind Werkstattgespräche, Abend-sprechstunden sowie eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant.

4. KOSTEN

Für die Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans Rigacker liegt eine detaillierte Offerte vor. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 100'000 (inkl. 8.1% MWST). Die Leistungen gliedern sich wie folgt:

	CHF
Phase 1 Grundlagen und Klärung Inhalte	11'999
Phase 2 Entwürfe Rahmengestaltungsplan	37'317
Phase 3 Formelles Verfahren Rahmengestaltungsplan	19'367
Nebenkosten exkl. MWST (pauschal 3% der Abrechnungssumme) gerundet	2'050
Zwischentotal 1	70'733
Optionen (Visualisierungen, zusätzliche Sprechstunden)	21'000
Zwischentotal 2	91'733
Mehrwertsteuer 8.1%	7430
Rundung	837
Total	100'000

Die Finanzierung erfolgt über den Fonds Mehrwertabschöpfung und belastet die Erfolgsrechnung der Gemeinde Wohlen nicht. Die Mittel aus dem Fonds Mehrwertabschöpfung im Kanton Aargau dürfen für raumplanerische Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, zur Förderung der Innenentwicklung sowie für Verfahren wie Studienaufträge oder Testplanungen eingesetzt werden. Sie dienen der Umsetzung der Ziele des Raumplanungsgesetzes und müssen zweckgebunden verwendet werden. Per Ende 2024 beläuft sich das Fondsguthaben auf CHF 4.64 Mio.

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» ist ein zentrales Instrument, um die begrenzten Gewerbeflächen in Wohlen effizienter zu nutzen und gezielt weiterzuentwickeln. Er schafft die planerische Grundlage, damit bestehende Unternehmen wachsen und neue, wertschöpfungsstarke Betriebe angesiedelt werden können. Damit stärkt die Gemeinde ihre wirtschaftliche Basis, sichert Arbeitsplätze und zukünftige Steuereinnahmen. Gleichzeitig fördert der Plan eine nachhaltige, qualitätsvolle Innenentwicklung, die auch dem Wohn- und Lebensraum Wohlen zugutekommt.

6. ANTRAG

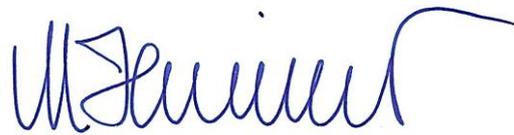
Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans «Rigacker» im Gesamtbetrag von CHF 100'000 (inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Michelle Hunziker
Gemeindeschreiberin II

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Finanzen
- Medien
- Raumplanung und Ortsentwicklung
- Planung, Bau und Umwelt