

Räumliches Entwicklungsleitbild REL Wohlen 2050

Gemeinde Wohlen

Beschlossen vom Gemeinderat am 08.12.2025



Wohlen

Auftraggeberschaft

Gemeinde Wohlen
Planung, Bau und Umwelt
Kapellstrasse 1
5610 Wohlen

Projektleitung

Arsène Perroud
Gemeindeammann Wohlen
Claudia Schwarzmaier
Raum- und Verkehrsplanerin Ortsentwicklung Wohlen

Spiegelgruppe

Planungs- und Ortsbildkommission
Kommission für Gesellschaftsfragen
Verein Schöner Wohlen

Begleitung

Stefan Leuenberger, Bereichsleiter Planung, Bau und Umwelt Wohlen
Flurin Burkard, Bereichsleiter Gesellschaft, Soziales und Bildung Wohlen
Angelika Meyer, Sekretariat Planung, Bau und Umwelt Wohlen

Bearbeitung

Saša Subak
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung
Ines Schmid
dipl. Architektin FH/MSc FHO in Raumentwicklung
und Landschaftsarchitektur
Alexandra Held
BSc FHO in Landschaftsarchitektur
Flurin Weber
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Matilde Negri
MSc ETH in Architektur
Aron Karrer
Praktikant

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Zielbild Wohlen (Metron, 2025)
Abbildungen im Bericht ohne Quellenangaben: Metron, 2025

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Aufbau und Bestandteile des REL Wohlen 2050	7
1.3	Stellenwert REL Wohlen 2050	7
1.4	Ablauf und Projektorganisation	8
1.5	Partizipation	10
2	Analyse	11
2.1	Planerische Rahmenbedingungen	11
2.2	Siedlungsstruktur	15
2.3	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	18
2.4	Nutzungsichte	21
2.5	Bevölkerungswachstum	26
2.6	Einwohnerkapazitäten	28
2.7	Freiraum und Klima	30
2.8	Erkenntnisse aus der Partizipation	33
2.9	Fazit	34
3	Räumliche Leitideen	36
3.1	Das Zentrum in seiner Vielfalt stärken	37
3.2	Das Bahnhofsumfeld selbstbewusst transformieren	41
3.3	Anglikon als eigenständigen Ortsteil stärken	42
3.4	Das Wohnumfeld in dicht besiedelten Quartieren aufwerten	43
3.5	Attraktivität als Wirtschaftsstandort durch gezielte Profilierung	45
3.6	Freiräume vernetzen und aktivieren	46
3.7	Willkommen in Wohlen – vom Siedlungsrand bis ins Zentrum	47
4	Zielbild	48
4.1	Wohlen zum Wohlfühlen: Die Leitsätze	48
4.2	Wohlen zum Wohlfühlen: Die wichtigsten Entwicklungsräume	49
5	Gesamtpläne	50
5.1	Gesamtplan Siedlung	50
5.2	Gesamtplan Freiraum	61
5.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV	66
6	Massnahmen	70
6.1	Massnahmen zur Siedlung	71
6.2	Massnahmen im Freiraum	87
6.3	Umwelt und Klima (U-K)	91
6.4	Übersicht Handlungsempfehlungen	92
	Abbildungsverzeichnis	94
	Tabellenverzeichnis	95
	Abkürzungsverzeichnis	96
	Anhang	97
	Anhang 1: Gesamtplan Siedlung	97
	Anhang 2: Gesamtplan Freiraum	99

Zusammenfassung

Wohlen hat viel zu bieten: Ein historisches Zentrum, vielfältige Wohngebiete, gute Einkaufsgelegenheiten und Versorgungseinrichtungen. Aber auch beste Bedingungen für das Gewerbe und entsprechend viel Arbeitsplatzpotenzial. Die besondere Qualität eines historisch gewachsenen und doch zukunftsgerichteten Zentrums sind heute aber nicht überall spürbar: Mancherorts dominiert der Verkehr, der Ortskern wird von der Bevölkerung als wenig einladend empfunden und insbesondere in dichten Wohngebieten fehlt es an nutzbarem Freiraum, was sich auch auf das Siedlungsklima auswirkt. Diese Herausforderungen gilt es zu lösen. Denn als viertgrösste Gemeinde des Kantons Aargau ist Wohlen ein wichtiges Zentrum in der Region und wächst nach wie vor stark. Um das Wachstum aufzunehmen, die Qualitäten Wohlens wieder freizulegen und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln ist es wichtig, die Weichen der Ortsentwicklung frühzeitig zu stellen.

Weitsichtige Ziele – realistische Spielräume

Der erste Schritt dazu ist das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild REL Wohlen 2050. Es setzt weitsichtige Ziele für die Gemeindeentwicklung – mit dem nötigen Spielraum, um auf sich wandelnde Bedürfnisse reagieren zu können. Es umfasst zudem Strategien und Massnahmen, um die gewünschte Entwicklung bis 2050 zu erreichen. Denn eine hochwertige Gemeindeentwicklung ist kein Selbstläufer: Sie bedingt ein aktives, langfristiges Engagement der Gemeindebehörden. Ebenso wichtig ist eine gute Einbindung der Bevölkerung und der Interessengruppen. Das REL wurde daher von Fachleuten und Vertretungen der Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Eine Spiegelgruppe brachte dabei immer wieder das lokale Wissen und die unterschiedlichen Bedürfnisse ein.

Zurückblicken, um vorausschauend zu planen

Wissen, wohin die Reise geht, heisst zunächst einmal herauszufinden, wo man steht. Daher war der erste Schritt des REL eine umfassende Analyse, die in Kapitel 2 zusammengefasst ist: Sie zeigt die Rahmenbedingungen, Bedürfnisse und Möglichkeiten künftiger Entwicklungen auf: Die Analyse der Kantonalen Richtplanung und der Raumplanungsgesetze, des Siedlungsraums, der Bedürfnisse der Bevölkerung und die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung haben gezeigt: Wohlen braucht künftig mehr Wohnraum, möglichst innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete – und hierfür besteht auch Potenzial, insbesondere in den locker bebauten, zentrumsnahen Mischzonen.

Wichtig wird aber auch sein, frühzeitig Freiräume und öffentliche Einrichtungen von der Schulanlage über die Turnhalle bis zur Alterswohnung für die wachsende Bevölkerung zu sichern, die heutigen Teilzentren mit Feingefühl für die historische gewachsenen Strukturen weiterzuentwickeln, aber auch eine bessere Grundversorgung in die Wohnquartiere zu bringen und nicht zuletzt, das Gewerbe betrieblich und verkehrlich klug und effizient dort zu bündeln, wo bereits heute eine gute Infrastruktur zur Verfügung steht.

Wohlen zum Wohlfühlen: Fünf Leitsätze – ein Zielbild

Für die Teilgebiete Wohlens mit besonders hohem Bedarf oder Potenzial zur Weiterentwicklung wurden räumlich konkrete Leitideen entwickelt (vgl. Kapitel 3), die sich zu fünf Leitsätzen zusammenfassen lassen. Sie ergeben zusammen das langfristige Zielbild für Wohlen:



Lebendiges Zentrum: Im Bereich Bahnhofsstrasse, Zentralstrasse und Steingasse schlägt das lebendige Herz Wohlens. Hier kommt man an, hier trifft man sich, hier kauft man ein oder geht aus, hier lebt man etwas urbaner als rundum. Jedes der Teilgebiete hat seinen eigenen Charakter.



Grünes Netz: Kleine und grössere Grünflächen, verbunden durch ein Netz aus begrünten Strassen und Wegen, bilden die Lunge und das Adersystem Wohlens.



Wohnraumvielfalt für alle Lebenslagen: Alt und neu, Einfamilienhausgebiete und Wohngebiete für die verschiedensten Lebensentwürfe und -phasen liegen nah beieinander. Der richtige Wohnungsmix sorgt für eine gute Durchmischung der Bevölkerung.



Raum für ein gesundes Gewerbe: Wohlen bleibt ein attraktiver Gewerbestandort. Die Gewerbegebiete haben unterschiedliche Profile und Schwerpunkte. Sie sind klar und störungsarm gebündelt, effizient erschlossen und in das örtliche Leben eingebunden.



Anglikon – eigenständiger Teil des Ganzen: Anglikon bleibt ein besonderes Stück Wohlen – mit einem belebten Kern als Treffpunkt und Anziehungspunkt – und dennoch gut in Wohlen integriert.

Von der Vision zur Realität

Zwei parzellengenaue Gesamtpläne zu Siedlung und Freiraum und ein Massnahmenkatalog runden zusammen mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr das REL ab. Sie zeigen auf, wie aus der Vision Realität werden kann. Damit bietet das REL eine breit abgestützte, weitsichtige Grundlage für die anstehende Revision der Nutzungsplanung und weitere Planungen. Es dient als Arbeitsinstrument für die Gemeindeentwicklung und als Koordinationsinstrument für die Zusammenarbeit zwischen Behörden und Privaten. Das REL legt aber noch keine Zonierungen oder Regulierungen fest. Es ist für die Behörden verbindlich, jedoch nicht für die Grundeigentümerschaften.

1 Einleitung

Das Räumliche Entwicklungsleitbild REL Wohlen 2050 zeigt auf, wie sich Wohlen bis ins Jahr 2050 räumlich entwickeln soll. Es definiert Ziele, Strategien und Massnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und dient als behördenverbindliches Steuerungsinstrument für die Planung und die Koordination. Das REL wurde in einem breit abgestützten Prozess mit Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet.

1.1 Ausgangslage

Wohlen ist die viertgrösste Gemeinde des Kantons Aargau und mit rund 18'000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Anfang 2025), rund 6'000 Arbeitsplätzen und umfangreichem Schul- und Freizeitangebot ein bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort. Für die umliegenden Gemeinden übernimmt Wohlen viele Zentrumsfunktionen.

Die Gemeinde entwickelt sich nach wie vor stark. Diese Entwicklung gilt es gezielt zu lenken. Denn eine hochwertige Siedlungsentwicklung ist kein Selbstläufer. Sie bedingt ein aktives Engagement der Gemeindebehörden. Das wiederum erfordert ein Zielbild: Eine klare Vorstellung, wohin sich die Gemeinde räumlich entwickeln möchte.

Im Vorfeld der anstehenden Revision der Nutzungsplanung wurde deshalb das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild REL Wohlen 2050 erarbeitet. Es dient der Gemeinde Wohlen als zentrales Steuerungsinstrument, das insbesondere folgende Fragen beantwortet:

- Wie soll Wohlen weiter gestaltet und entwickelt werden?
- Welche Ziele und Strategien verfolgt Wohlen bei der Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung?
- Welche Quartiere können und sollen nachverdichtet werden, welche sind in ihrer Struktur zu bewahren, wo liegen Entwicklungsschwerpunkte mit welchen Prioritäten?
- Wie lässt sich eine der Entwicklung angemessene Freiraumversorgung und eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sicherstellen?
- Wo besteht zur Sicherung einer hohen Siedlungsqualität Handlungsbedarf?
- Welche planungsrechtlichen oder anderweitigen Massnahmen sind für die Umsetzung erforderlich?

1.2 Aufbau und Bestandteile des REL Wohlen 2050

Der vorliegende Bericht umfasst sechs Kapitel. Kapitel 1 erläutert die Aufgabe und den Planungsprozess. Im Kapitel 2 «Analyse» sind die Grundlagen und Rahmenbedingungen für das REL zusammengefasst. In Kapitel 3 werden räumliche Leitideen zu wichtigen Teilräumen und Nutzungen skizziert. Aus den Leitideen ist das Zielbild für Wohlen für das Jahr 2050 entstanden, das im Kapitel 4 erläutert wird. Im Kapitel 5 werden die Leitideen und Ziele in Gesamtplänen räumlich konkreter dargestellt. Kapitel 6 zeigt auf, mit welchen Massnahmen sich die Ideen umsetzen und die Ziele erreichen lassen.

Räumliche Leitideen
Themen
Entwicklungsansätze

Zielbild
übergeordnet, konzeptionell

Gesamtplan Freiraum
massgenau, parzellenscharf
Basis für Massnahmen

Gesamtplan Siedlung
massgenau, parzellenscharf,
Basis für Massnahmen

Massnahmenblätter
- Entwicklungsansätze
- Handlungsempfehlungen
- involvierte Personen
- Abhängigkeiten
- Grundlagen

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)
nicht Bestandteil des REL,
separates Dokument zum
Thema Verkehr

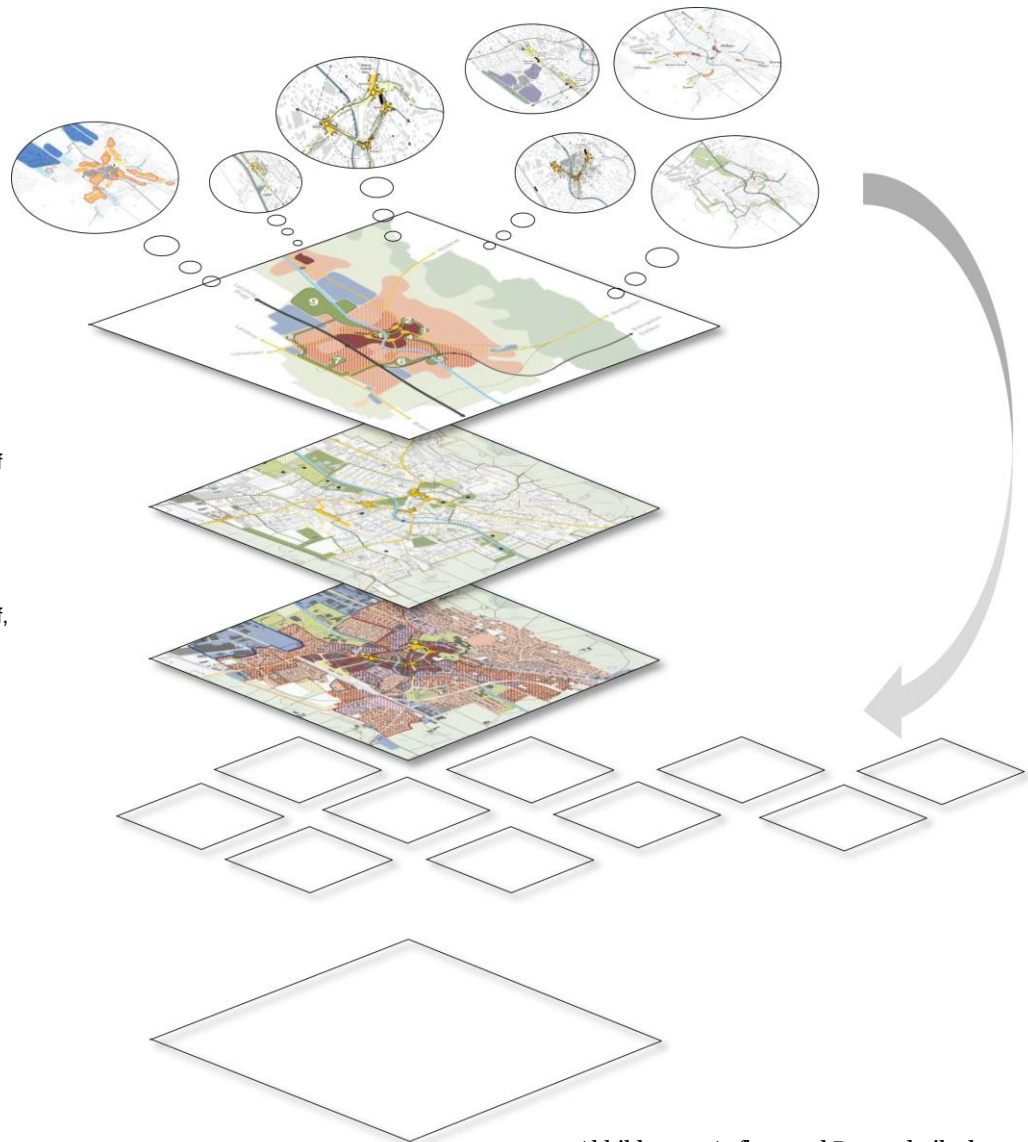


Abbildung 1: Aufbau und Bestandteile des REL Wohlen 2050

1.3 Stellenwert REL Wohlen 2050

Das Räumliche Entwicklungsleitbild REL Wohlen 2050 zeigt auf, wie sich die Gemeinde Wohlen bis in das Jahr 2050 räumlich entwickeln soll. Es umfasst zudem Strategien und Massnahmen, um die gewünschte Entwicklung zu erreichen.

Das REL ist behördenverbindlich und eine zentrale Grundlage der Gemeinde Wohlen bei raumplanerischen Fragestellungen. Es ermöglicht eine gezielte strategische Ausrichtung der unterschiedlichen Planungsprozesse und -tätigkeiten und eine gute Koordination zwischen öffentlicher Hand und Privaten. Mit dem REL schärft die Gemeinde Wohlen sowohl gegenüber der eigenen Bevölkerung als auch gegenüber dem Kanton ihr

Profil als vitales Regionalzentrum mit vielen Qualitäten. Das Räumliche Entwicklungsleitbild präzisiert zudem die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, insbesondere in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen.¹

Das REL ist auf den Zeithorizont 2050 ausgerichtet. Die genaue Jahreszahl ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Im Vordergrund steht, eine langfristige Entwicklungsperspektive für Wohlen aufzuzeigen, die über Legislaturperioden und gängige Planungszyklen hinausreicht.

1.4 Ablauf und Projektorganisation

Ablauf

Das REL wurde in drei Phasen erarbeitet. Ein wichtiger Bestandteil der ersten Phase war die Partizipation der Bevölkerung im Rahmen eines Spaziergangs und einer Online-Umfrage. Beide sind im Kapitel 1.5 erläutert, die Erkenntnisse sind in Kapitel 2.8 dokumentiert. In der zweiten Phase wurden auf Basis der Resultate der Analyse und der Partizipation räumliche Leitideen entwickelt und in einer Spiegelgruppe diskutiert. Daraus entstand in der dritten Phase ein konzeptionelles Zielbild für die räumliche Entwicklung Wohls, das die Basis für die Gesamtpläne bildet. Die Gesamtpläne zeigen zusammen mit den Massnahmenblättern konkret auf, wie sich die unterschiedlichen Gebiete Wohls in der Siedlung und im Freiraum entwickeln sollen.

In der vierten Phase konnte sich die Bevölkerung online zum Entwurf des Räumlichen Entwicklungsleitbilds Wohlen äussern. Das REL war hierfür auf der Website der Gemeinde einsehbar und wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung erläutert. Aufgrund der Erkenntnisse aus dieser E-Mitwirkung wurde das REL in Abstimmung mit der Spiegelgruppe überarbeitet und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet.

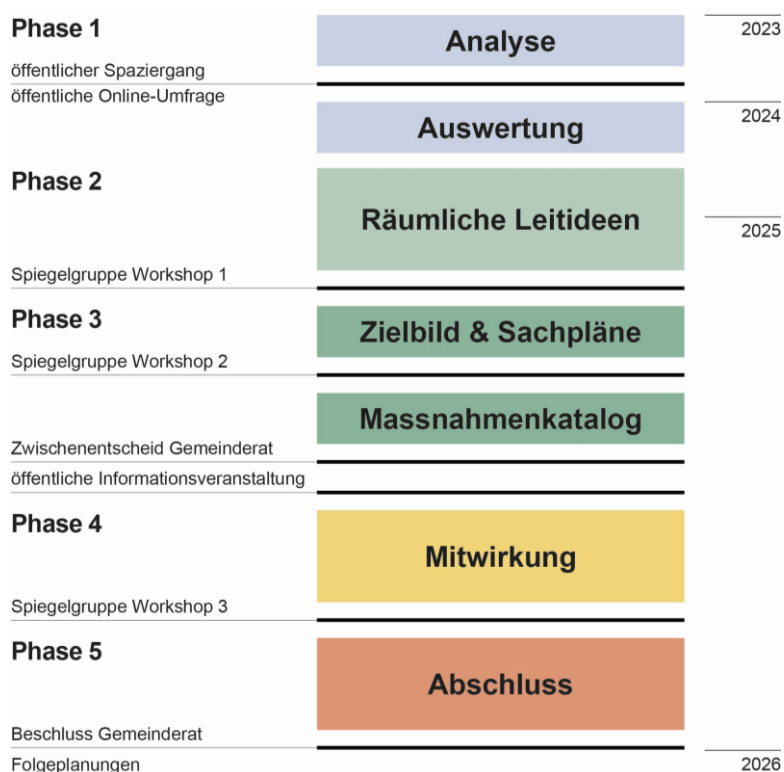


Abbildung 2: Ablaufplan für die Erarbeitung und Festlegung des REL Wohlen 2050

¹ Richtplan Kanton Aargau, Richtplankapitel S 1.2, S 1.9

Projektorganisation

Das REL Wohlen 2050 wurde vom Projektteam der Gemeinde Wohlen in Zusammenarbeit mit der Metron Raumwicklung AG erarbeitet. Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Freiraum- und Verkehrsplanung, Interessengruppen, Politik, Bevölkerung und Stakeholder wurden mit verschiedenen Massnahmen einbezogen: Die Spiegelgruppe als sach- und ortkundiges Beratungsgremium diskutierte die Zwischenergebnisse und brachte Ideen für die weitere Bearbeitung ein. Die Bevölkerung wirkte zu Beginn des Prozesses im Rahmen eines öffentlichen Spaziergangs und einer Online-Umfrage mit. Vor dem Abschluss des REL hat sie noch einmal die Möglichkeit, sich einzubringen. Der Gemeinderat entscheidet über das REL. Mit seinem Beschluss wird das REL behördenverbindlich festgelegt.

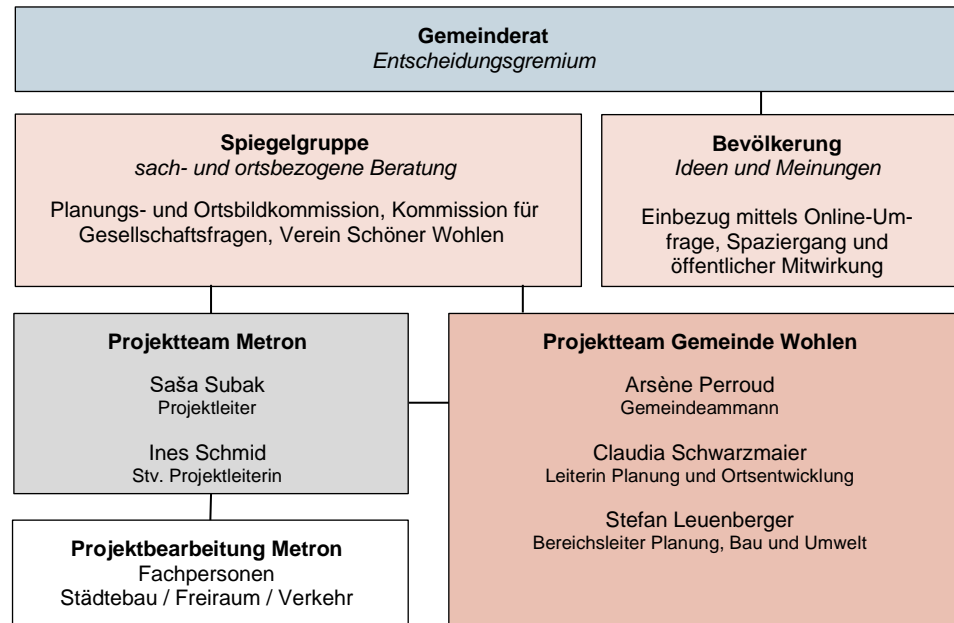


Abbildung 3: Organigramm

1.5 Partizipation

Verschiedene Akteure konnten in vier phasengerechten Partizipationsformaten an der Erarbeitung des REL Wohlen 2050 mitwirken.

Öffentlicher Spaziergang

In der Analysephase konnte die Bevölkerung an einem öffentlichen Spaziergang durch das Zentrum von Wohlen die Themen Wohnen und Leben, Identität sowie Freiraum vor Ort diskutieren. Ihre Meinungen und Ideen zu verschiedenen vorgegebenen Fragestellungen wurden in einem Fotoprotokoll zusammengefasst. Ca. 70 Personen nahmen am Spaziergang teil. Das Fotoprotokoll des Spaziergangs ist in der Beilage zum Bericht.



Abbildung 4: Spaziergang zum Auftakt des REL Wohlen 2050 mit anschliessender Diskussion an Plakaten ²

Öffentliche Online-Umfrage

Ergänzend zum Spaziergang wurde eine öffentliche Online-Umfrage durchgeführt. Sie behandelte die Themen Wohnen, Lebensqualität, Siedlungsqualität und Baukultur, Angebot und Versorgung sowie Freiraum und Mobilität. 271 Personen aus 20 von 24 Quartieren nahmen an der Umfrage teil. Der Auswertungsbericht ist in der Beilage zu finden.

Die Erkenntnisse aus dem Spaziergang und der Online-Umfrage sind im Kapitel 1.1 zusammengefasst. Sie bildeten eine wichtige Grundlage bei der Entwicklung der räumlichen Leitideen für das REL (vgl. Kapitel 3).

Spiegelgruppe

Während der inhaltlichen Erarbeitung der Leitideen, des Zielbilds und der Gesamtpläne wurden diese mit Mitgliedern der Planungs- und Ortsbildkommission, der Kommission für Gesellschaftsfragen und des Vereins Schöner Wohlen gespiegelt. Als Sachverständige und Vertreterinnen und Vertreter der Bevölkerung brachten sie in zwei Workshops wertvolles lokales Wissen ein. Die Erkenntnisse aus den Workshops sind in einem Fotoprotokoll zusammengefasst (vgl. Beilage zum Bericht). In einem dritten Workshop wurden mit der Spiegelgruppe die wichtigsten Erkenntnisse aus der öffentlichen E-Mitwirkung besprochen.

Öffentliche E-Mitwirkung

Vor der Fertigstellung der REL hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, die Inhalte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zu beurteilen und über das Mitwirkungsportal der Gemeinde Wohlen (mitwirken-wohlen.ch) Rückmeldung zu geben. Die Rückmeldungen wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst und veröffentlicht (vgl. Beilage zum Bericht). Das REL wurde aufgrund der Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung überarbeitet und finalisiert.

² Kontextplan, 4. November 2023

2 Analyse

In der Analyse wurden die Fakten und Grundlagen zusammengetragen, die vorliegenden Informationen und statistischen Daten fachlich ausgewertet und interpretiert.

Von den raumplanerischen Vorgaben (Richtplanung, Nutzungsplanung etc.) über die Siedlungsstrukturen, Nutzungsdichten und -kapazitäten und die demografische Entwicklung bis hin zu Freiraum, Klima und Ökologie schafft sie die informative Basis für das REL. Hinzu kommen die Resultate der Partizipation, welche die Bedürfnisse und Erfahrungen der Bevölkerung abbilden.

Damit zeigt die Analyse die relevanten Tatsachen und Pflichten, den Handlungsbedarf, Tendenzen und Tendenzen auf, die für eine weitsichtige Planung zu berücksichtigen sind.

2.1 Planerische Rahmenbedingungen

2.1.1 Raumplanungsgesetz

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019) hat zum Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen (Art. 1 RPG). Der Bund, die Kantone und die Gemeinden erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab (Planungspflicht nach Art. 2 RPG). Für das REL sind die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu beachten. Diese geben unter anderem vor, dass die Landschaft zu schonen ist, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind und für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind. Die mit der Planung beauftragten Behörden, im Falle des REL der Gemeinderat, unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen. Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 RPG).

Die weiteren Bestimmungen des RPG behandeln unter anderem die Massnahmen der Raumplanung (z. B. Richtplanung, Nutzungsplanung), die separat erläutert werden, bzw. keine Bedeutung für das REL haben.

2.1.2 Kantonaler Richtplan (RP)

Der kantonale Richtplan benennt die kantonalen Interessen und enthält Planungsgrundsätze sowie Planungsanweisungen zuhanden der Regionen und der Gemeinden. Er ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und bildet den massgeblichen Rahmen für die kommunalen Planungen im Aargau. Nachfolgend sind die Vorgaben ausgehend vom RP für die Gemeinde Wohlen dargelegt.

Raumtyp

Die Gemeinde Wohlen gehört gemäss dem kantonalen Raumkonzept (Richtplankapitel R1) zum Raumtyp Kernstädte.

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen künftig noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums im Kanton und zwei Fünftel des dabei

angestrebten Zuwachses an Arbeitsplätzen aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50% durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Wohnschwerpunkt (WSP)

Wohnschwerpunkte (WSP) gemäss RP leisten einen besonderen Beitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums. Die Siedlungserneuerung und die Siedlungsentwicklung erfolgen hier besonders hochwertig und kompakt, das Wohnraumangebot ist zukunftsweisend vielfältig – für verschiedene Lebensformen und Generationen. Siedlung, Verkehr und Freiraum sind gut aufeinander abgestimmt.

Im RP ist für Wohlen der WSP «Bahnhof Süd» als Zwischenergebnis eingetragen. Alle Standortgemeinden von Wohnschwerpunkten sind gehalten, sich regional abzustimmen und für die planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der WSP zu sorgen. Sie erarbeiten die hierfür erforderlichen konzeptionellen Grundlagen und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um. Dabei sind die Kriterien und Vorgaben gemäss Richtplankapitel S 1.9 zu berücksichtigen. Für die Entwicklung des WSP ist Siedlungsgebiet gemäss Richtplankapitel S 1.2 (Planungsgrundsatz B, lit. b) reserviert. Es besteht ein kantonales und kommunales Interesse an einer Standortfestsetzung. Damit käme die Gemeinde in ihrer Rolle als «Kernstadt» gemäss Raumkonzept nach. Das zeitlich passende Verfahren zur Festsetzung wird in Absprache mit dem Kanton festzulegen und gegebenenfalls separat aufzugleisen sein (im Rahmen der Gesamtüberprüfung oder als Einzelantrag durch die Gemeinde).

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP)

Entwicklungsschwerpunkte von kantonal oder regionaler Bedeutung sind die wichtigsten Arbeitsplatzgebiete in den Agglomerationen. Sie liegen an gut erschlossenen Standorten und sind durch eine aktive Bewirtschaftung in Abstimmung auf ihre Lage, Erschliessung und die vorgesehenen Vorrangnutzungen zu hochwertigen, wettbewerbsfähigen und flexiblen Arbeitsplatzschwerpunkten zu entwickeln. Die Gemeinden haben sich für die Verfügbarkeit des nötigen Baulands einzusetzen.

Im kantonalen Richtplan ist der ESP «Hopferen/Allmend» (Wohlen/Villmergen) als ESP von kantonalen Bedeutung festgesetzt. Als Vorrangnutzungen sind produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) vorgesehen. Es besteht ein hohes kantonales Interesse an einer Weiterentwicklung des ESP. Dementsprechend wird das von der Gemeinde eingereichte Umsetzungsprojekt als eines von drei Projekten im Rahmen des Programms «Aargau 2030 – Stärkung Wohn- und Wirtschaftsstandort» (Aargau 2030) unterstützt. Dieses ist entsprechend mit der anstehenden Revision der Nutzungsplanung zu koordinieren. Bei der Weiterentwicklung ist auch auf eine hohe Siedlungsqualität als bedeutender Standortfaktor zu achten.

Ortsbild

Wohlen besitzt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im regionalen Vergleich dank der noch gut erhaltenen historischen Dorfteile und der repräsentativen Strassenräume besondere Qualitäten. Die Gemeinden haben gemäss RP mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS zu sorgen.

Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung ist für das Ortsbild ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Auch in der Freiraumgestaltung gilt es die charakteristischen Merkmale des

bestehenden Ortsbilds wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum, im Bereich von Plätzen etc. zu erhalten oder in einer zeitgemässen Form wiederherzustellen.

Natur im Siedlungsgebiet

Die Natur im Siedlungsgebiet ist bedeutend für die Siedlungsqualität. Soweit sinnvoll, sollen die Gemeinden ökologische Ausgleichsflächen, Vernetzungen und eine naturnahe Freiraumgestaltung sicherstellen. Insbesondere in Arbeitsplatzzonen (Industrie-/Gewerbezone) ist mit geeigneten Zonenvorschriften einer zu starken Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Wohlen verfügt seit 2012 über einen genehmigten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Dieser wurde überarbeitet und steht vor der kantonalen Genehmigung.

Aus kantonaler Sicht ist eine sorgfältige Abstimmung von Siedlung und Verkehr gefordert, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des ESP und des WSP sowie auf die im RP eingetragenen Infrastrukturerweiterungen im Bereich der Kantonsstrassen (Vierspurausbau Bünztalstrasse und Südumfahrung) und den Regionalzugverkehr (Doppelspurausbau Wohlen–Bremgarten und neue Haltestelle Wohlen Bifang).

Ortsdurchfahrten

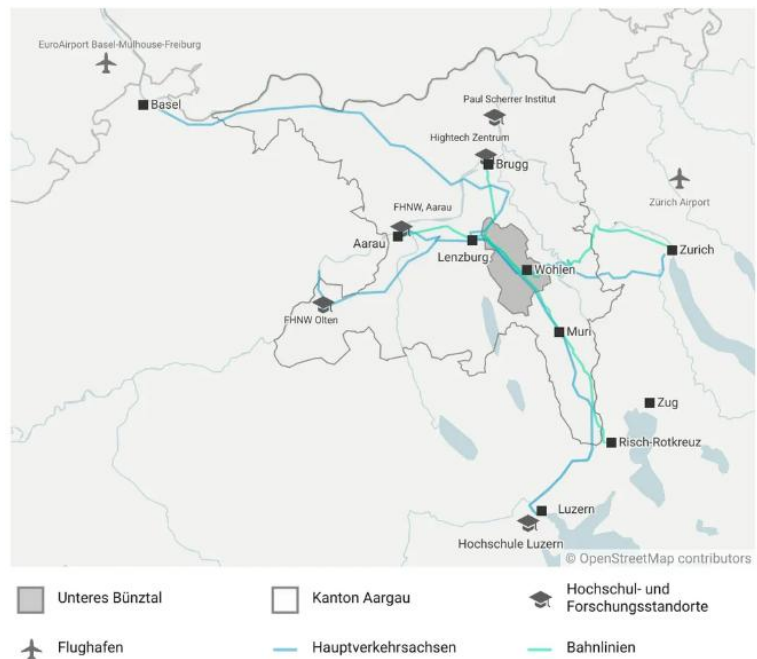
Durch das Gemeindegebiet führen mit den Kantonsstrassen K124, K127, K226 sowie K363 mehrere stark belastete Verkehrsachsen. Ab einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 8'000 Motorfahrzeugen wird den Gemeinden in Zonen mit Wohnanteil empfohlen, Aufwertungsmassnahmen im Rahmen der kommunalen Planung zu prüfen. Bei Strassen mit einem DTV ab ca. 15'000 Motorfahrzeugen/Tag sind die Gemeinden verpflichtet, das an die Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet aufzuwerten.

2.1.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Wohlen ist das Zentrum des Regionalplanungsverbandes «Unteres Bünztal». Dieser zählt 11 Mitgliedsgemeinden, 45'000 Einwohnerinnen und Einwohner (2024) und 19'000 Arbeitsplätze (2022). Als Grundlage der regionalen Entwicklung liegt seit Oktober 2017 ein regionales Entwicklungskonzept vor.

Im Leitsatz positioniert sich die Region Unteres Bünztal als eine eigenständige Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitregion im Zentrum des Kantons Aargau mit einem attraktiven Regionalzentrum, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und funktionsfähigen Gemeinden in einer intakten Kulturlandschaft. Die Region ist verkehrlich gut an die angrenzenden Wirtschaftsräume Aarau, Baden-Brugg, Zürich-Limmattal, Zug und Luzern angeschlossen (vgl. Abbildung 5).

Mit 18'000 Einwohnenden stellt Wohlen zusammen mit der Nachbargemeinde Villmergen (8'000 Einwohnende) den klaren Siedlungsschwerpunkt der Region dar. Gemäss REK sollen sich grössere publikums- und flächenintensive Nutzungen (z. B. Einkaufszentren, Kantonsschulen, Sport- und Freizeitzentren) in Wohlen konzentrieren. Das Arbeitsplatzwachstum soll u. a. auf den Standort Wohlen/Villmergen konzentriert werden und die Entwicklung des Wohnschwerpunkts Bahnhof Süd ist aktiv anzugehen, wobei aus regionaler Sicht eine ausgeglichene Verteilung der Wohn- und Arbeitsnutzung angestrebt werden soll. In Kapitel 6 des REK werden den Gemeinden konkrete Massnahmen zur Umsetzung des Konzepts vorgeschlagen.

Abbildung 5: Lage Region Unteres Büntztal³

2.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

Die Gemeinde Wohlen verfügt über eine rechtskräftige Nutzungsplanung. Der Bauzonen- (BZP) wurde am 4. November 2013, der Kulturlandplan (KLP) am 7. Dezember 1992, die Bau- und Nutzungsordnung am 8. Mai 2006 vom Einwohnerrat beschlossen. Derzeit sind verschiedene Teilrevisionen (z.B. Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB, Festlegung Gewässerraum, Gesamtrevision Kulturlandplan etc.) im Gang oder bereits erfolgt. Weitere Teilrevisionen (z.B. zu den Themen Innenentwicklung, Aufwertung Zentrum, hitzeangepasste Siedlungsentwicklung etc.), nachfolgend Revision der Nutzungsplanung genannt, stehen an.

Das Baugebiet von Wohlen umfasst eine Fläche von 402.5 ha. Davon waren per März 2023 376.8 ha überbaut und 25.7 ha unbebaut. Die grössten Reserven befinden sich in der Wohnzone W2 (10.4 ha) bzw. in der Arbeitszone A1 (5.6 ha). In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bestehen fast keine Reserven mehr (0.1 ha).

³ <https://www.wirtschaft-buenztal.ch/region>, abgerufen am 1.7.2025

2.2 Siedlungsstruktur

Zur Verständigung und Orientierung werden für das REL Wohlen 2050 folgende Orts- und Flurnamen für die Quartierbezeichnungen übernommen.

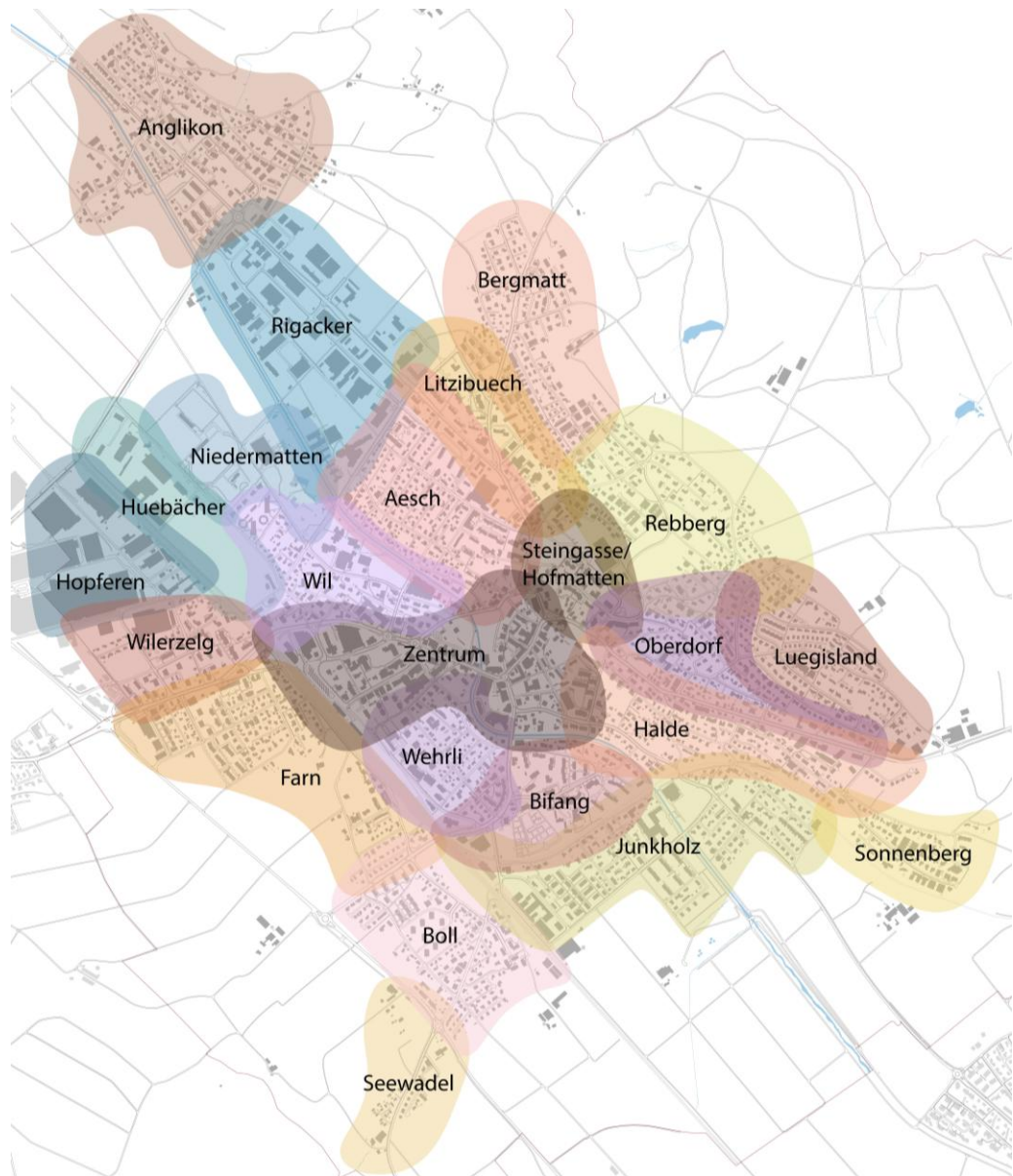


Abbildung 6: Im REL verwendete Flurnamen

Die Quartiere lassen sich nicht immer eindeutig abgrenzen und gehen teilweise fließend ineinander über. Ihre individuellen Prägungen ergeben sich jedoch aus der historischen Entwicklung, der Bebauungs- und Freiraumstruktur sowie aus Infrastruktur- und Versorgungsangeboten. Dadurch entsteht ein vielfältiges Gefüge, das Wohlen als attraktiven Wohn- und Arbeitsort auszeichnet.

Historische Entwicklung

Die historischen Karten von Wohlen zeigen, wie Wohlen durch den Bau der Hauptverkehrsachsen von Strasse und Bahn geprägt wurde. Die Siedlung entstand zunächst an der Bünz um die Pfarrkirche St. Leonhard und die St.-Anna-Kapelle, welche an den wichtigen Verbindungswegen Steingasse (damalige Verbindung nach Bremgarten) und Kapellengass (heutige Niederwilstrasse) lagen. Wohlen entwickelte sich entlang allen wichtigen Einfallachsen – von Villmergen, Büttikon, Waltenschwil, Bremgarten und Niederwil her.

Im Jahr 1874 nahm in der Talsohle die Aargauische Südbahn und 1876 die Wohlen-Bremgarten-Bahn ihren Betrieb auf. In der Folge orientierte sich Wohlen immer stärker am Gleisanschluss, zuerst mit Wohn- und Industriebauten nördlich und anschliessend mit weiteren Wohnbauten südlich vom Bahnhof. Mit der Bahnverbindung Wohlen–Meisterschwanden, die heute nicht mehr existiert, entstand in den Nachkriegsjahren das Industriegebiet Hopferen. Mit dem industriellen Aufschwung wuchs auch die Bevölkerung und besiedelte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts den Rebbberg.

Obwohl seit dem Ende des 19. Jahrhunderts eine direkte Anbindung von Anglikon besteht, entwickelte sich Wohlen, vermutlich aufgrund der Bahnentwicklung, nur langsam in Richtung Anglikon. Erst mit dem Zuwachs des Gewerbes im Gebiet Rigacker gegen Ende des 20. Jahrhunderts kam es zu einer stärkeren Entwicklung in diese Richtung.

Die grossen Gewerbegebiete Hopferen und Rigacker dehnten sich Anfang des 21. Jahrhunderts weiter aus. Mit dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wachstum gingen aber auch eine bauliche Verdichtung an den Hanglagen und der Ausbau der Schul-, Sport- und Freizeitanlagen einher.

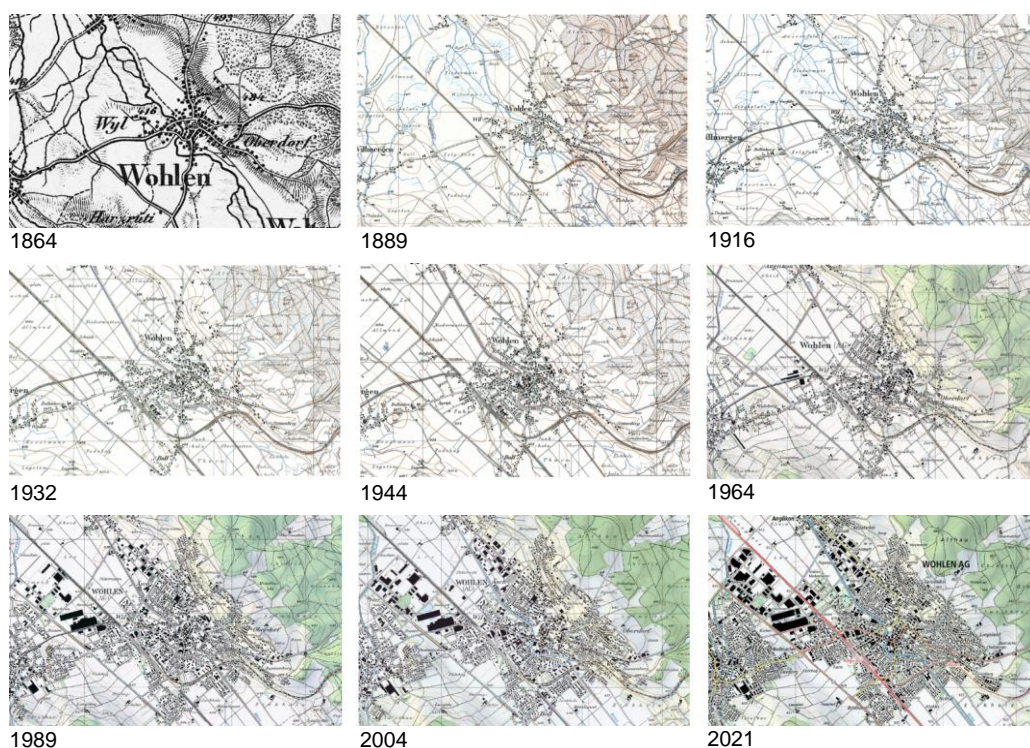


Abbildung 7: Historische Karten von Wohlen von 1864 bis 2021⁴

⁴ Auszüge Kartenwerke Zeitreise, swisstopo

Bebauungsmuster

Bis heute sind die Einfallsachsen aus allen Richtungen im Ortsbild gut ablesbar. Der Schwarzplan in der Abbildung 8 zeigt ein Bebauungsmuster, das diese Strassenräume nachzeichnet und zu den Strassenknoten im Zentrum hin dichter wird. Auch macht der Schwarzplan die baulichen Strukturen sichtbar, welche die unterschiedlichen Quartierbilder prägen. Dabei fallen in der grundsätzlich heterogenen, vielfältigen Struktur bestimmte Muster besonders auf:

Im Zentrum liegen grosse Gebäude, die von kleinteiligeren Gebäudestrukturen durchzogen sind. Im Schwarzplan zeigt sich das in der unterschiedlichen Körnigkeit bei grundsätzlich hoher Dichte.

Vier Gebiete in den Quartieren Aesch, Farn, Wehrli und Junkholz sind durch ein zusammenhängendes, regelmässiges Bebauungsmuster gut ablesbar. Zudem stechen grossmassstäbliche Bauten wie in den grossen Gewerbegebieten und wichtige Freiräume im Schwarzplan hervor.

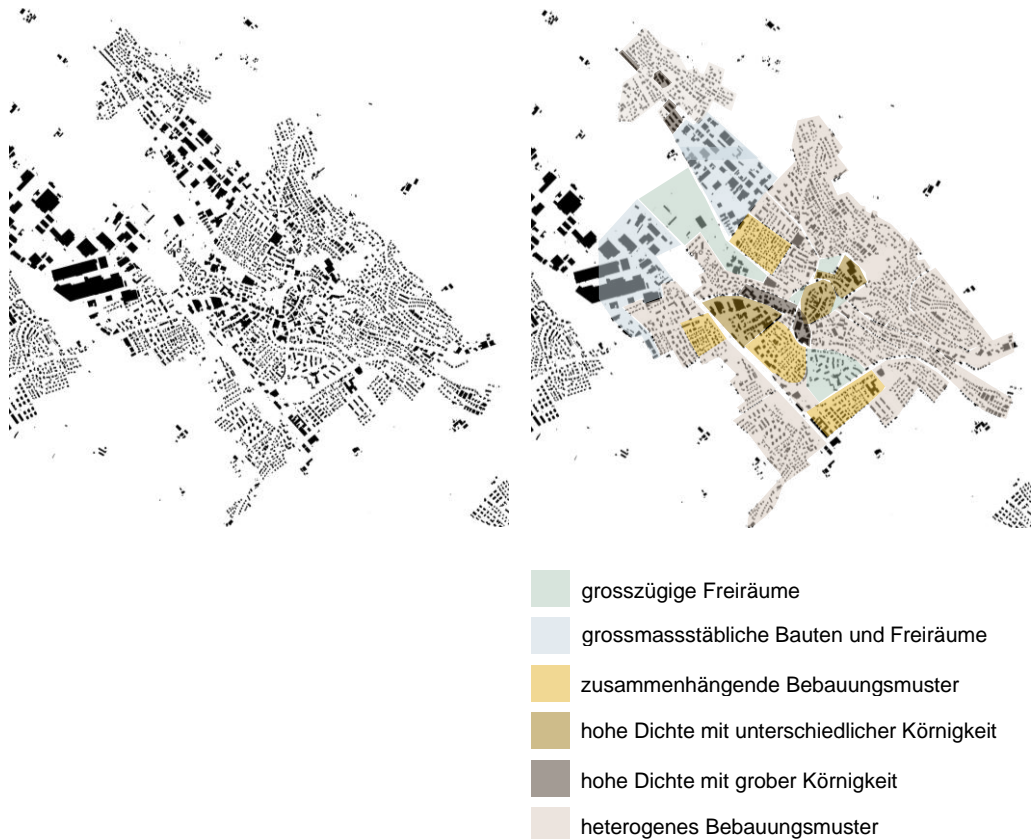


Abbildung 8: Schwarzplan Wohlen

2.3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Wohlen und Anglikon sind gemäss ISOS schützenswerte Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Sie wurden 1976 in das Inventar aufgenommen. Die Inventarblätter wurden seither nicht mehr aktualisiert. In folgenden Abbildungen ergänzen farbige Flächen und Verweislinien die Aufnahmepläne aus dem ISOS, um die Erhaltungsziele grafisch darzustellen und Hinweise zum heutigen Zustand zu vermerken.

ISOS Wohlen: Gebiete und Baugruppen

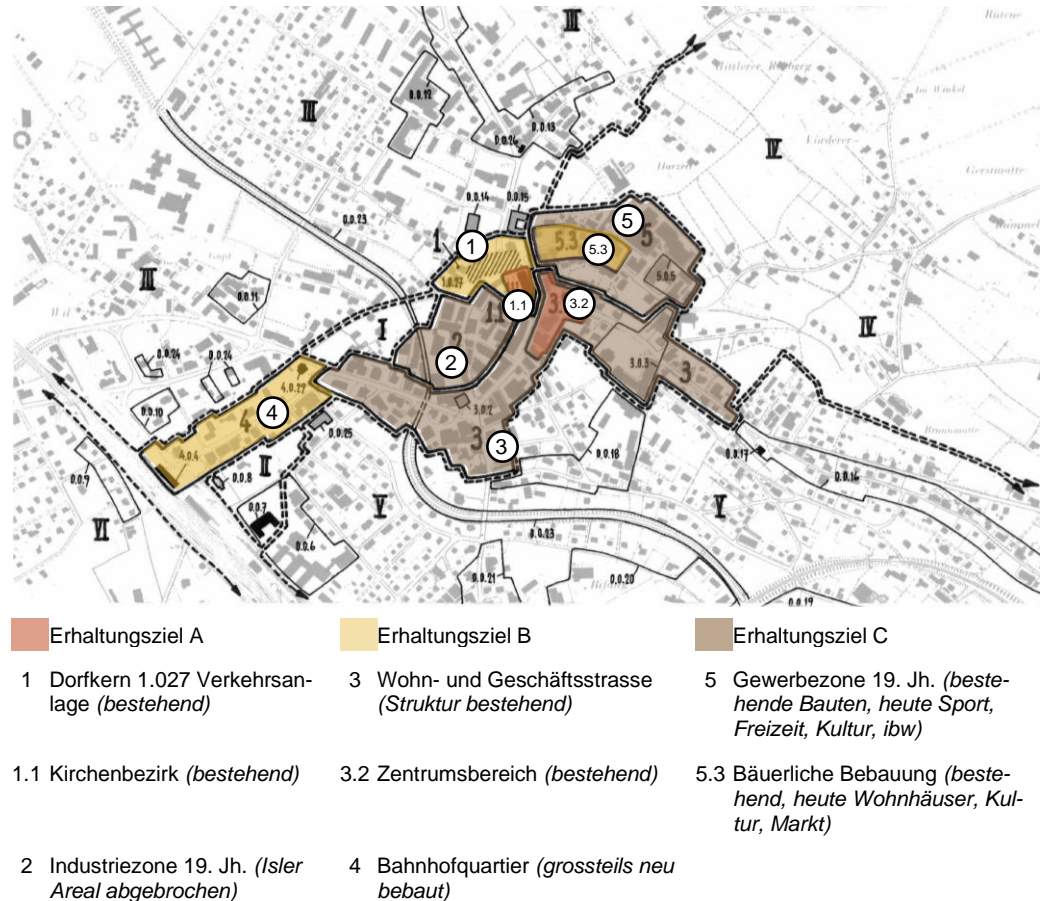
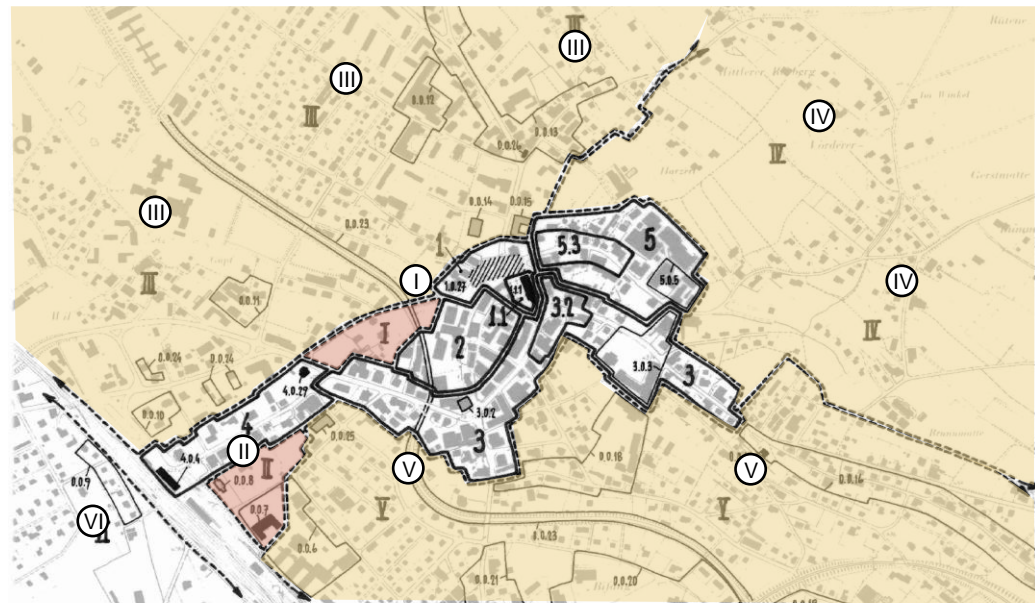


Abbildung 9: Gebiete und Baugruppen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Wohlen 1976 ⁵

⁵ ISOS Wohlen, Gemeinde Wohlen AG, 1976

ISOS Wohlen: Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen

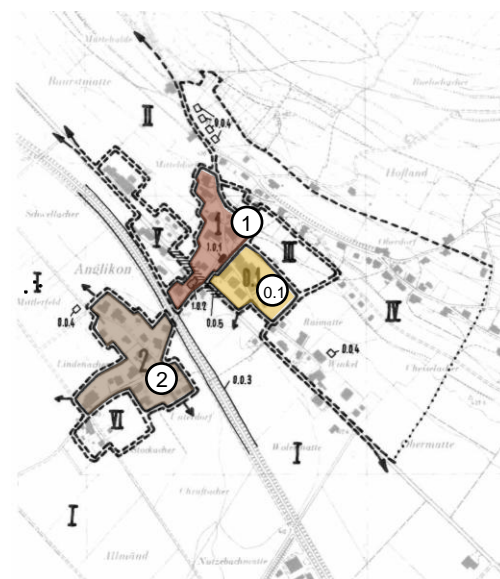


Erhaltungsziel a	Erhaltungsziel b	Erhaltungsziel c
I Freiraum im Dorf (<i>bestehend, Bebauung Isler Areal geplant</i>)	III Neubauzone im Norden (<i>teilweise neu bebaut mit Wohnhäusern, öffentliche Schul-, Sport-, und Freizeitanlagen im Nordwesten</i>)	V Neubauzone im Süden (<i>teilweise neu bebaut</i>)
II Freiraum beim Bahnhofquartier (<i>bebaut</i>)	IV Neubauzone am Hang (<i>neu bebaut</i>)	VI nicht aufgeführt

Abbildung 10: Umgebungszonen/-richtungen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Wohlen 1976 ⁶

⁶ ISOS Wohlen, Gemeinde Wohlen AG, 1976

ISOS Anglikon



Erhaltungsziel A

Erhaltungsziel B

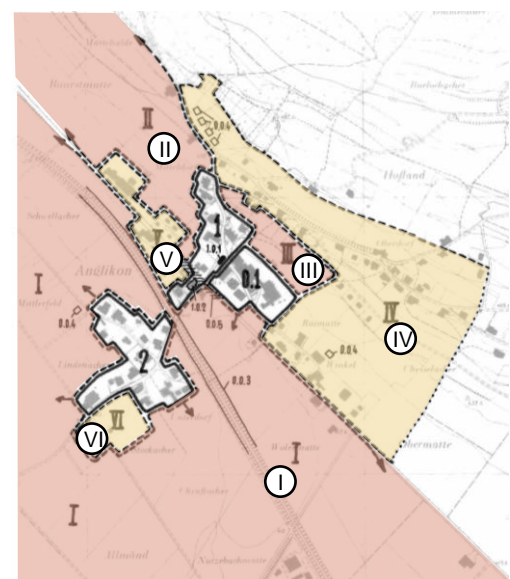
Erhaltungsziel C

0.1 Fabrikanlage (bestehend)

1 Dorfteil am Hangfuss (Struktur bestehend)

2 Dorfteil in der Ebene (Struktur bestehend)

Abbildung 11: Gebiete und Baugruppen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Anglikon 1976 ⁷



Erhaltungsziel a

Erhaltungsziel b

Erhaltungsziel c

I unverbaute Ebene (östlich der Bünz bebaut)

II unverbaute Hang (teilweise neu bebaut mit Wohnhäusern)

III Nahumgebung (fast vollständig überbaut)

IV bebauter Hang (teilweise neu bebaut mit Wohnhäusern und Gewerbe)

V nordwestlicher Dorfeingang (mehrheitlich neu bebaut mit Wohnhäusern)

VI Erweiterung Unterdorf (fast vollständig überbaut)

Abbildung 12: Umgebungszonen/-richtungen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Anglikon 1976 ⁸

⁷ ISOS Anglikon, Gemeinde Wohlen AG, 1976

⁸ ISOS Anglikon, Gemeinde Wohlen AG, 1976

2.4 Nutzungsdichte

Wohlen gehört gemäss kantonalem Richtplan zu den Kernstädten des Kantons Aargau.

«Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Sie sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine enge Zusammenarbeit mit ihren Agglomerationsgemeinden angewiesen. Einerseits wird die Grösse und Stärke einer Kernstadt von ihrer Region mitbestimmt, andererseits befruchtet die Kernstadt ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Mit einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit lassen sich Synergien erzielen.» (Kantonaler Richtplan R1-2)

Die durchschnittliche Einwohnerdichte über alle überbauten Wohn- und Mischzonen in Wohlen liegt heute gemäss Daten des Kantons bei 60 Einwohnern pro Hektare (E/ha)⁹. Der Kantonale Richtplan gibt für Kernstädte eine durchschnittliche Minstdichte von 70 E/ha in überbauten Wohn- und Mischzonen vor. Diese Dichte ist bis 2040 anzustreben. Heute noch unbebaute Wohn- und Mischzonen sollen bis 2040 eine Minstdichte von 90 E/ha erreichen.

Bereits heute wird die angestrebte Dichte in verschiedenen peripheren Gebieten Wohls erreicht oder übertroffen. Sie sind in der Abbildung 13 mit einer Linie umrahmt. Die Dichte ist in diesen Gebieten zu erhalten. In dichten Quartieren spielen hochwertige Aussenräume, die Nahversorgung und Begegnungsorte eine wichtige Rolle für ein attraktives Wohnumfeld.

Einwohnerdichte

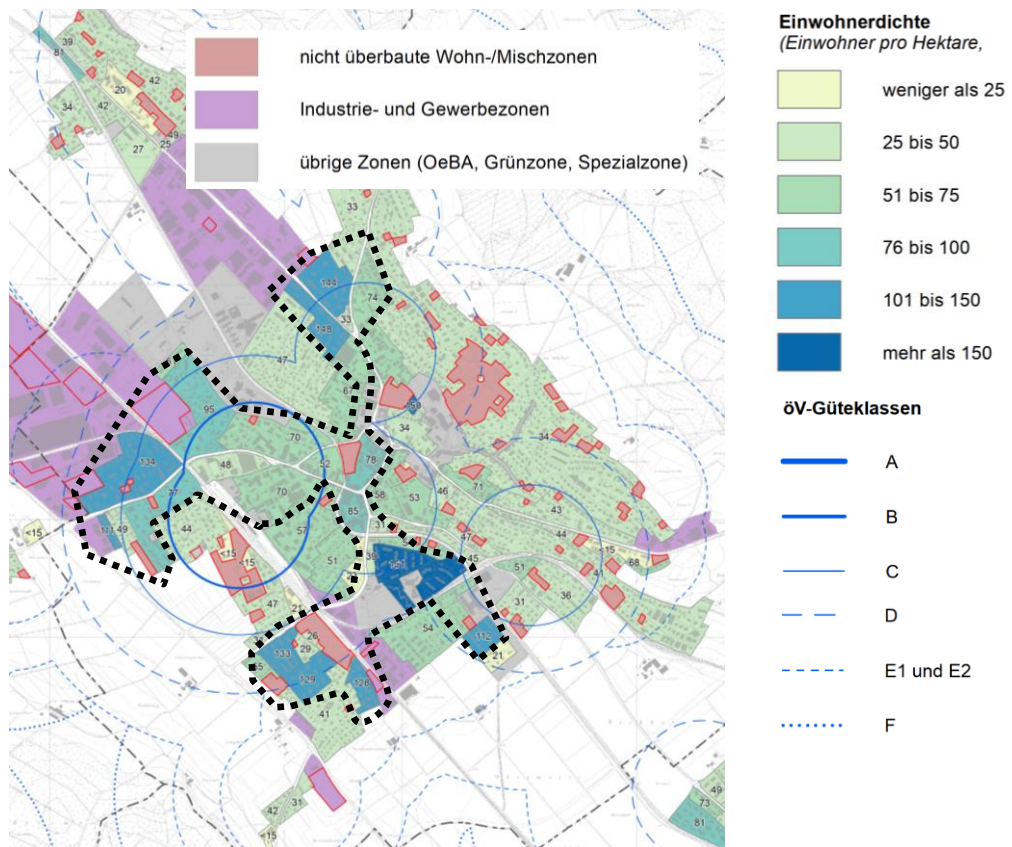


Abbildung 13: Einwohnerdichte in Wohlen¹⁰

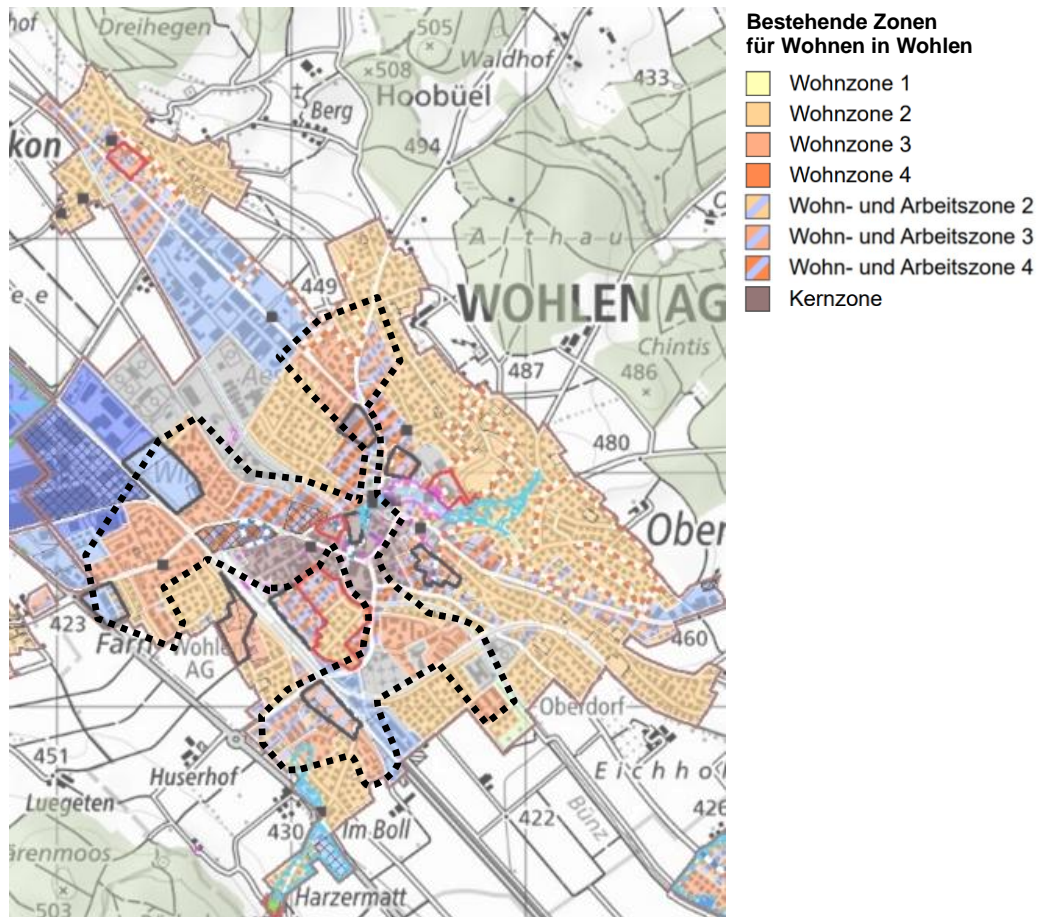
⁹ Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad, BVU Abt. Raumentwicklung Kanton Aargau 21.03.23

¹⁰ AGIS ARE 2017

Bauzonen mit hoher Einwohnerdichte

Die Gebiete mit hohen Einwohnerdichten liegen in Wohlen vorwiegend in den viergeschossigen Wohn- oder Mischzonen und in der Kernzone. Die Begehung vor Ort hat gezeigt, dass in diesen Gebieten zumeist ältere Gebäudesubstanz und eher kleine Wohnungen vorherrschen. Dies betrifft vor allem die peripheren Quartiere Aesch Nord, Wil, Wilerzelg, Bifang und Boll.

Soll die Gebäudesubstanz bei gleichbleibender Einwohnerdichte nachhaltig erneuert werden, so erfordert dies einen sorgfältigen Umgang mit dem Bestand und dem Angebot an günstigem Wohnraum.



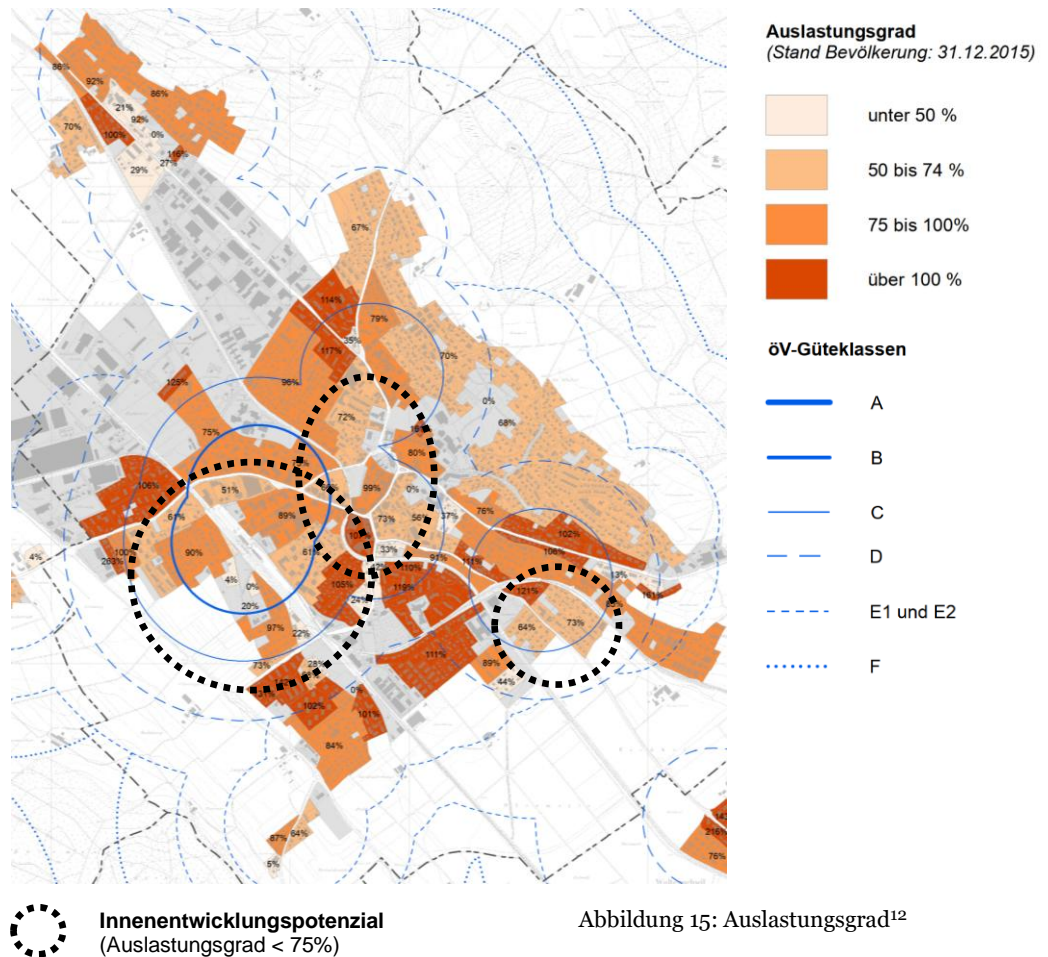
----- Dichte Quartiere
(> Zieldichte von 70 E/ha)

Abbildung 14: Bauzonen mit hoher Einwohnerdichte, Hintergrund: Bauzonenplan¹¹

¹¹ agis Geoportal Kanton Aargau, Bauzonenplan, Februar 2025

Auslastungsgrad

Im Gegensatz zu den eher peripheren Gebieten mit ihren hohen Einwohnerdichten sind die Wohn- und Mischzonen an zentralen, gut erschlossenen Lagen in Wohlen teilweise nur wenig ausgelastet. Die eingekreisten Bereiche in der Abbildung 15 weisen mehrheitlich eine Auslastung unter 75% auf. Auch dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das Zentrum mit seinen Dienstleistungen besteht hier ein hohes Innenentwicklungspotenzial.

Abbildung 15: Auslastungsgrad¹²¹² AGIS ARE 2017

Funktionale Dichte

Die Gemeinde Wohlen verfügt über vielfältige, gut erschlossene Gewerbegebiete an den Siedlungsrändern sowie über viele verschiedene Dienstleistungen und Angebote im Zentrum. Die Versorgungsqualität ist im Zentrum von Wohlen sehr gut.

Mischzonen bieten die Möglichkeit, zentrale Funktionen und die Nahversorgung in den Quartieren räumlich zu steuern. Viele periphere Mischzonen werden in Wohlen jedoch hauptsächlich für das Wohnen genutzt. Eine Strategie zur gezielten räumlichen Positionierung von Versorgungseinrichtungen ist heute nicht erkennbar.

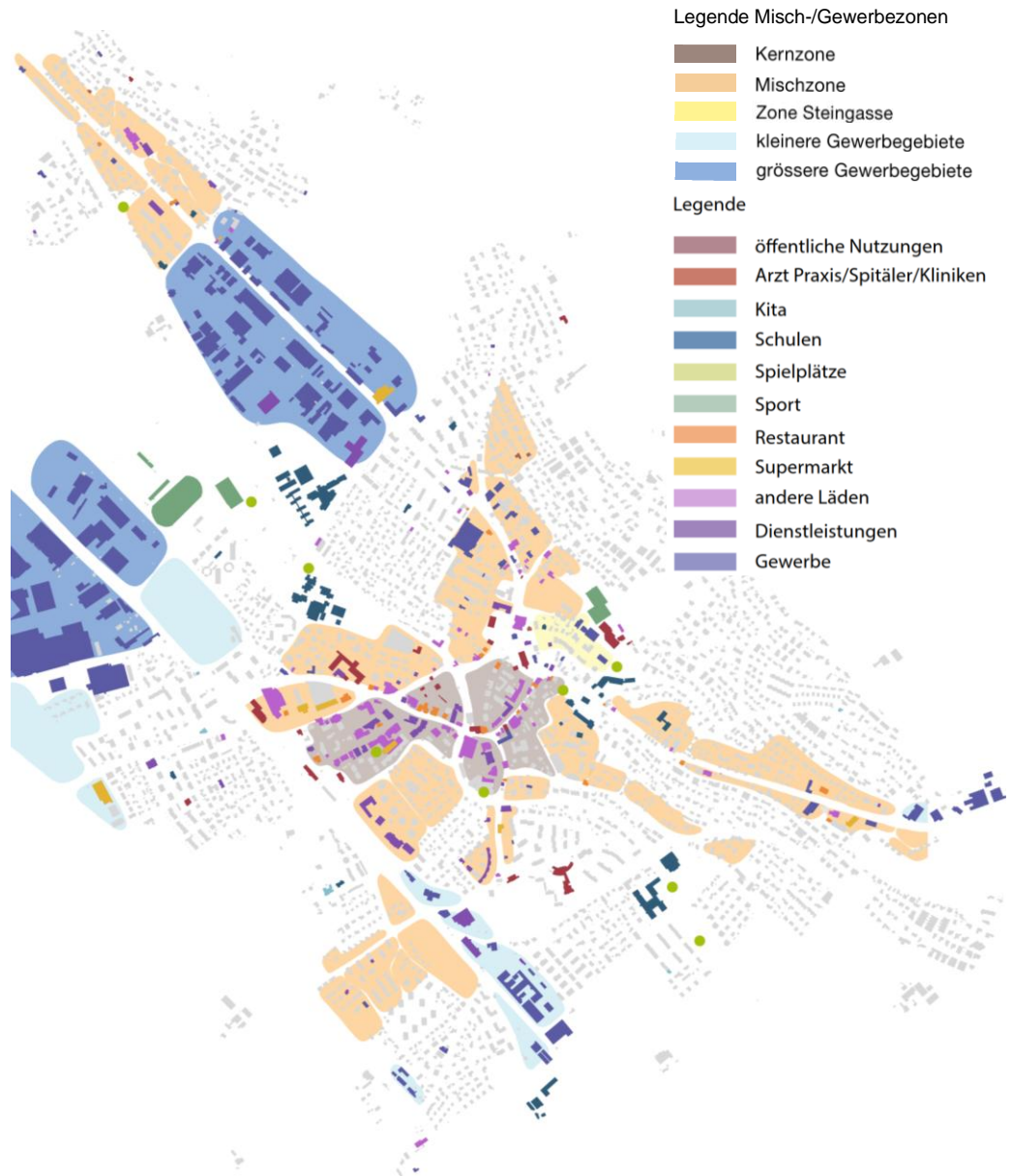


Abbildung 16: Gewerbe, Dienstleistungen und Angebote in Wohlen

Grundstücke der Gemeinde oder der Ortsbürgergemeinde Wohlen

Die Gemeinde und die Ortsbürgergemeinde Wohlen besitzen an zentralen und dezentralen Lagen im Siedlungsgebiet Grundstücke. Diese können für die Umsetzung von räumlichen Zielen strategisch wichtig werden. Insbesondere bei der Schaffung von Freiräumen im Siedlungsgebiet sowie von öffentlichen Bauten und Anlagen kommt der Gemeinde eine bedeutende Rolle zu.

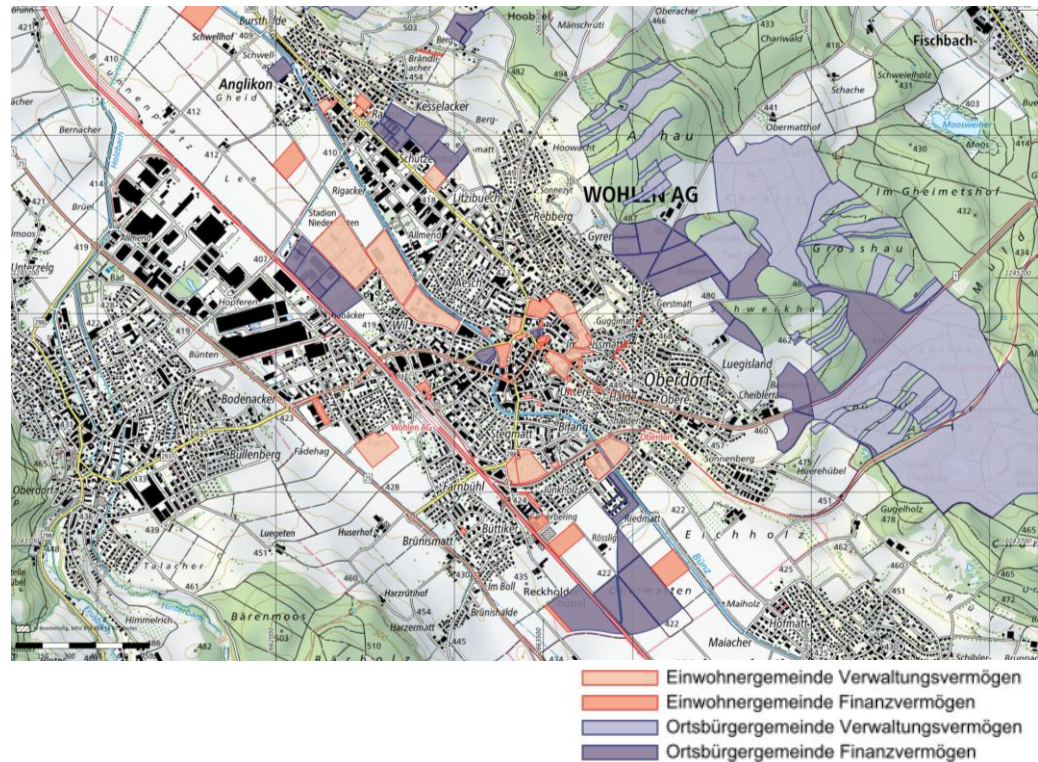


Abbildung 17: Grundstücke im Eigentum der Gemeinde / Ortsbürgergemeinde Wohlen¹³

¹³ geoag.ch 16.12.2024

2.5 Bevölkerungswachstum

Das REL Wohlen 2050 skizziert die zukünftige räumliche Entwicklung für Wohlen bis in das Jahr 2050. Die räumliche Entwicklung ist dabei auf das zu erwartende Bevölkerungswachstum abzustimmen. Für die Wachstumsprognose können unterschiedliche Daten beigezogen werden. In der Abbildung 18 sind drei Wachstumsszenarien dargestellt. Das erste Szenario basiert auf dem Kantonalen Richtplan von 2011, welcher von einem Wachstum von 1,05% pro Jahr ausging. Demzufolge hätte Wohlen bis 2040 19'940 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieses Szenario ist angesichts der bisherigen Entwicklung eher unwahrscheinlich. Das zweite Szenario basiert auf der bisherigen Bevölkerungsentwicklung. Wächst Wohlen wie in den letzten 20 Jahren weiter, wird die Bevölkerungszahl bis 2050 auf 24'062 ansteigen. Das dritte Szenario stammt vom kantonalen Amt für Statistik und prognostiziert mit 1,27% pro Jahr das höchste Wachstum. Demnach würden bis 2050 25'080 Personen in Wohlen wohnen. Die Tabelle 1 zeigt, dass Wohlen im Vergleich zu anderen Kernstädten im Kanton überdurchschnittlich wächst.

Im REL wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung durchschnittlich im gleichen Ausmass wie bisher wachsen wird und somit das mittlere Szenario mit 24'061 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2050 eintreffen wird.

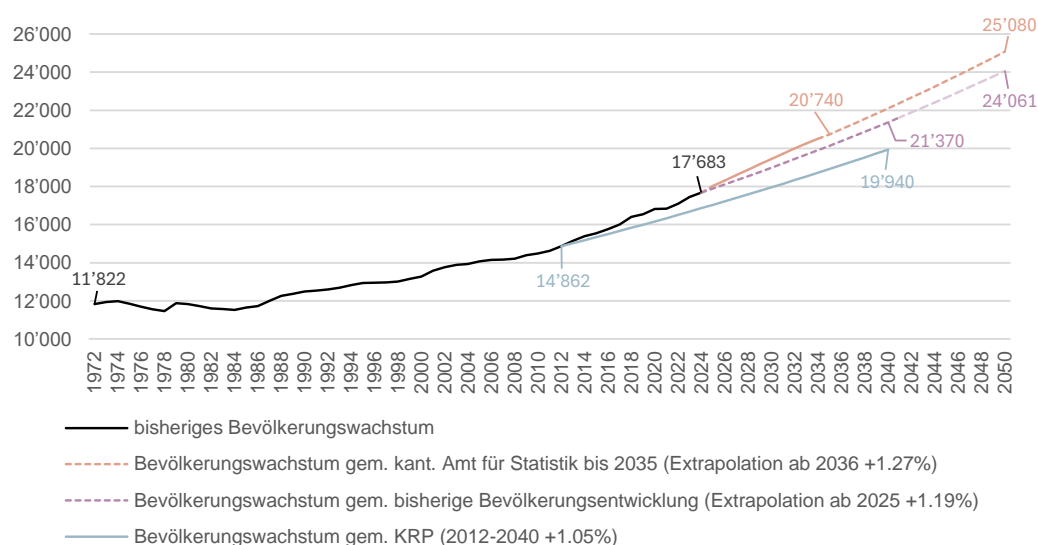


Abbildung 18: Bevölkerungswachstum, unterschiedliche Wachstumsprognosen ^{14 15}

	Einwohner 2025	Einwohner 2035	jährliches Wachstum	hochgerechnet auf 25 Jahre
Wohlen	18'024	20'740	+1.4%	+42.1%
Lenzburg	11'649	13'702	+1.6%	+50.0%
Aarau	22'757	24'929	+0.9%	+25.5%
Zofingen	13'140	14'733	+1.1%	+33.0%

Tabelle 1: Bevölkerungsprojektion im Vergleich zu anderen Kernstädten¹⁶

¹⁴ Aargauer Bevölkerungsprojektion 2024 und Bevölkerungsbestand der Gemeinde Wohlen 1972–2024 (Amt für Statistik Kanton Aargau 2024)

¹⁵ Richtplan-Anhang: Erläuterungen zur Berechnung der Siedlungsgebietsfläche bis 2040, (BVU Abt. Raumentwicklung Kanton Aargau 2013)

¹⁶ Aargauer Bevölkerungsprojektion 2024 (Aktualisierung 2024), Datenauswahl: Projektion 2020 (Update 2024) – Gemeinden ab 10'000 Einwohner – Total Wohlen, Lenzburg, Aarau, Zofingen (Amt für Statistik Kanton Aargau 2024)

Altersstruktur

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur in der untenstehenden Grafik, wird ersichtlich, dass insbesondere die Personengruppe der über 64-Jährigen stark wachsen wird. Jedoch werden auch die Bevölkerungszahlen bei den jüngeren Generationen weiterhin wachsen, sofern ausreichend attraktiver Wohnraum für Zuzüge zur Verfügung steht. Damit wird Wohlen auch zukünftig in den Ausbau von Infrastruktur in allen Bereichen, von der Schule bis zur Altersversorgung, investieren müssen.

«Wie in der ganzen Schweiz wird sich der Altersaufbau der Bevölkerung des Kantons verändern, vorausszusehen ist eine prozentuale Zunahme des Anteils von Personen, die älter als 64 Jahre sind, von 16 % 2012 auf 27 % im Jahr 2040. Der Anteil an Personen über 80 Jahre wird sich bis 2050 verdoppeln.»
(Kantonaler Richtplan)

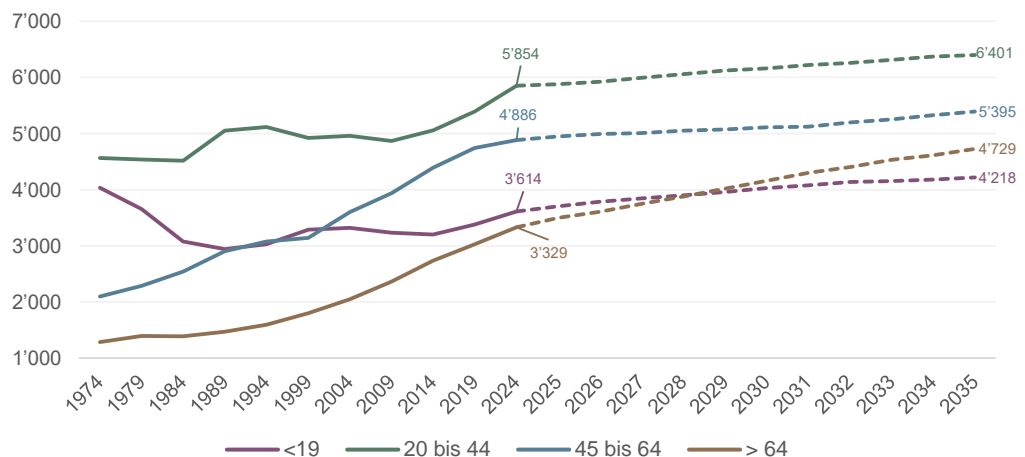


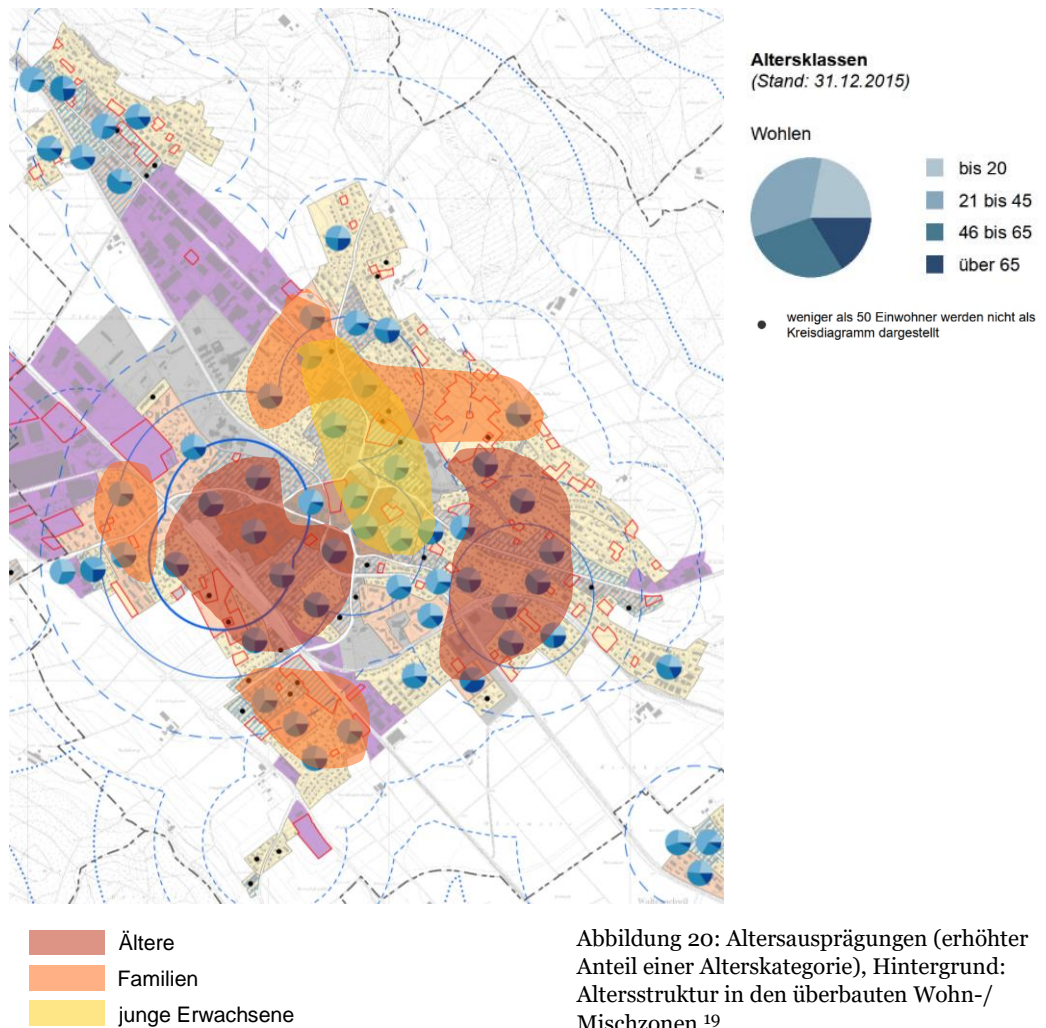
Abbildung 19: Entwicklung der Altersstruktur in Wohlen bis 2035 ^{17 18}

Die folgende Abbildung zeigt, dass in den verschiedenen Quartieren Wohlens alle Generationen vertreten sind. Jedoch zeigen sich in einzelnen Gebieten gewisse Altersausprägungen. So wohnen in der Nähe vom Bahnhof Wohlen und vom Bahnhof Oberdorf tendenziell mehr ältere Menschen. Dagegen sind die peripheren Quartiere Boll, Wilerzelg, Aesch West, Litzibuech und Rebberg bei Familien mit Kindern beliebt. Im Zentrum an der Zentralstrasse und der Steingasse leben etwas mehr junge Erwachsene.

Die zentral gelegenen bahnhofsnahe Quartiere, in denen überdurchschnittlich viele ältere Personen leben, sind von älteren Einfamilienhaussiedlungen geprägt. Diese Strukturen dürften künftig den Bedürfnissen der Bewohnenden nicht mehr entsprechen, zudem steht die Bausubstanz vor einer Erneuerung. Will die Gemeinde Wohlen das Potenzial für bedarfsgerechten Wohnraum an diesen gut erschlossenen Lagen nutzen, ist der anstehende Wandel gezielt zu begleiten. Attraktiver, qualitätsvoller Wohnraum für alle Generationen fördert eine ausgewogene Altersstruktur, verbessert die soziale Durchmischung und verringert langfristig finanzielle Risiken für die Gemeinde – etwa bei Steuereinnahmen, Sicherheit, Barrierefreiheit sowie Hilfe und Betreuung.

¹⁷ Statistik Kanton Aargau, 5-Jahres-Altersaufbau Gemeinde Wohlen und Kanton Aargau (Export vom 31.01.25)

¹⁸ Aargauer Bevölkerungsprojektion 2024, Datenauswahl: Projektion 2020 (Update 2024) – Gemeinden ab 10'000 Einwohner / Referenzszenario Kanton



2.6 Einwohnerkapazitäten

Gemäss der Prognose zum Bevölkerungswachstum im Kapitel 2.5 muss Wohlen in den nächsten 25 Jahren Wohnraum für rund 6'000 Personen schaffen, damit der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung nicht zu stark sinkt und die Kosten für das Wohnen im Alter tragbar bleiben. Für das Räumliche Entwicklungsleitbild sind die Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen, welche das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen können, entscheidend.

Die folgende Abbildung zeigt die Einwohnerkapazitäten als Balkendiagramm, welches überlagert ist mit den Graphen der unterschiedlichen Wachstumsszenarien gemäss Kapitel 2.5. Im REL wird vom mittleren Wachstumsszenario gemäss heutigem Wachstum ausgegangen.

Der graue Balken stellt die Kapazitäten, respektive den Einwohnerbestand per Ende 2024 dar. Die gelben Balken stellen das Potenzial für weitere Einwohnerkapazitäten in den heutigen Bauzonen dar. Der hellgelbe Balken weist Kapazitäten für 1'804 zusätzliche Personen in heute noch unbebauten Wohn- und Mischzonen aus. Dazu zählen auch Liegenschaften, die sich bereits in Planung befinden.

Die Reserven für Wohnungen durch Innenentwicklung in bereits bebauten Zonen bieten voraussichtlich Platz für weitere 1'669 Personen. Dabei ist berücksichtigt, dass realistischerweise innerhalb der nächsten 25 Jahre nicht alle Reserven im Bestand ausgenutzt werden. Bis 2035 stehen somit genügend Kapazitäten in den heutigen Bauzonen zur Verfügung, um das prognostizierte Wachstum aufzunehmen. Der

¹⁹ AGIS ARE 2017

Bevölkerungsanstieg bis 2050 kann jedoch nicht ohne Änderungen im Zonenplan aufgefangen werden. Dazu werden Aufzonungen im Bestand und Einzonungen von neuem Bauland erforderlich sein.

Der kantonale Richtplan sieht Wohnschwerpunkte (WSP) an gut erschlossenen Lagen für Einzonungen vor. In Wohlen ist dies der Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd. Die Metron Raumentwicklung AG erbrachte im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Farn den Nachweis, dass die kantonalen Anforderungen an den WSP²⁰ (vgl. Kapitel 5.1.3, Abschnitt «Kantonalen Wohnschwerpunkt entwickeln») erfüllt werden können. Die Kapazitäten wurden anhand einer ortsbaulich verträglichen Lösung für den WSP in Wohlen ermittelt. Gemäss diesem Nachweis hat der WSP Potential für 1'380 Einwohnerinnen und Einwohner. Dabei steht nicht die maximale Ausnützung sondern die hochwertige, nachhaltige Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers im Vordergrund. Das Potenzial des WSP ist im Diagramm unten grün dargestellt.

Mit der Einzonung für den WSP bleibt eine Differenz von 1'341 Einwohnerinnen und Einwohnern, die in Wohlen bis 2050 voraussichtlich zusätzlichen Wohnraum benötigen. Mit Aufzonungen in bereits bebauten Wohn- und Mischzonen können zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Dafür sollen im Rahmen des REL Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial an gut erschlossenen, zentralen Lagen gefunden werden. Die qualitätsvolle und nachhaltige Innenentwicklung ist auch bei Aufzonungen zentral und muss mit den geeigneten planerischen Mittel begleitet werden.

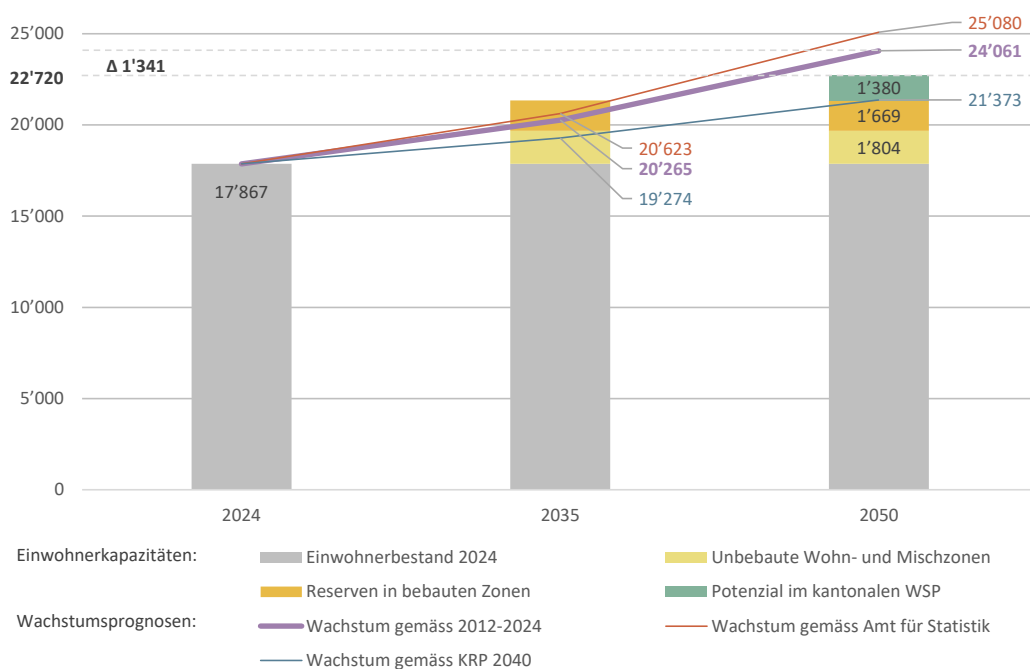


Abbildung 21: Einwohnerkapazitäten als Balkendiagramm im Vergleich mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ^{21 22 23 24}

²⁰ Kantonaler Richtplan; Richtplankapitel S1.2 Beschluss 3.2, 3.3, S1.9 Beschlüsse 2.1, 2.2, 2.3; Richtplankapitel S1.1 Planungsanweisungen 1.1, 1.2

²¹ Aargauer Bevölkerungsprojektion 2024 und Bevölkerungsbestand der Gemeinde Wohlen 1972–2024 (Amt für Statistik Kanton Aargau 2024)

²² Richtplan-Anhang: Erläuterungen zur Berechnung der Siedlungsgebietsfläche bis 2040, (BVU Abt. Raumentwicklung Kanton Aargau 2013)

²³ Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad (BVU Abt. Raumentwicklung Kanton Aargau 21.03.23)

²⁴ Planungsbericht nach Art. 47 RPV Teilrevision Nutzungsplanung Farn (Metron 2024)

2.7 Freiraum und Klima

Öffentlich zugängliche Freiräume

Wohlen verfügt im Siedlungsgebiet zwar über verschiedene öffentlich zugängliche Freiräume, aber die meisten davon sind zweckgebunden und sprechen nur einen kleinen Teil der Bevölkerung an. Was daher fehlt, sind die sozialräumlich besonders wertvollen multifunktionalen Freiräume, die verschiedene Nutzergruppen und Generationen ansprechen. Die zwei grössten öffentlichen multifunktionalen Freiräume, das Isler Areal und das Merkurareal, liegen in Bauzonen und können demnach überbaut werden. Gerade in den Quartieren südlich der Bahn mit ihren teilweise hohen Einwohnerdichten fehlen öffentlich zugänglichen Freiräume im Siedlungsgebiet vollständig.

In der Schweiz gibt es keine verbindlichen Mindeststandards zur Grünflächenversorgung. Für eine grosse Gemeinde wie Wohlen sollte jedoch pro Einwohnerin oder Einwohner 8 m² und pro Arbeitnehmer/Arbeitnehmerin 5 m² öffentlich zugänglicher, nutzungsoffener und gut zu Fuss erreichbarer Freiraum innerhalb der Siedlung vorhanden sein. Gerade in Bereichen mit hoher Einwohnerdichte (rot umrandete Bereiche in der Abbildung 22) ist die Nähe zur offenen Landschaft vielerorts nicht gegeben und die Versorgung mit Siedlungsfreiräumen nicht gut. Potenzial zur Verbesserung dieser Situation besteht in den Entwicklungsgebieten, aber auch in bestehenden Freiräumen.

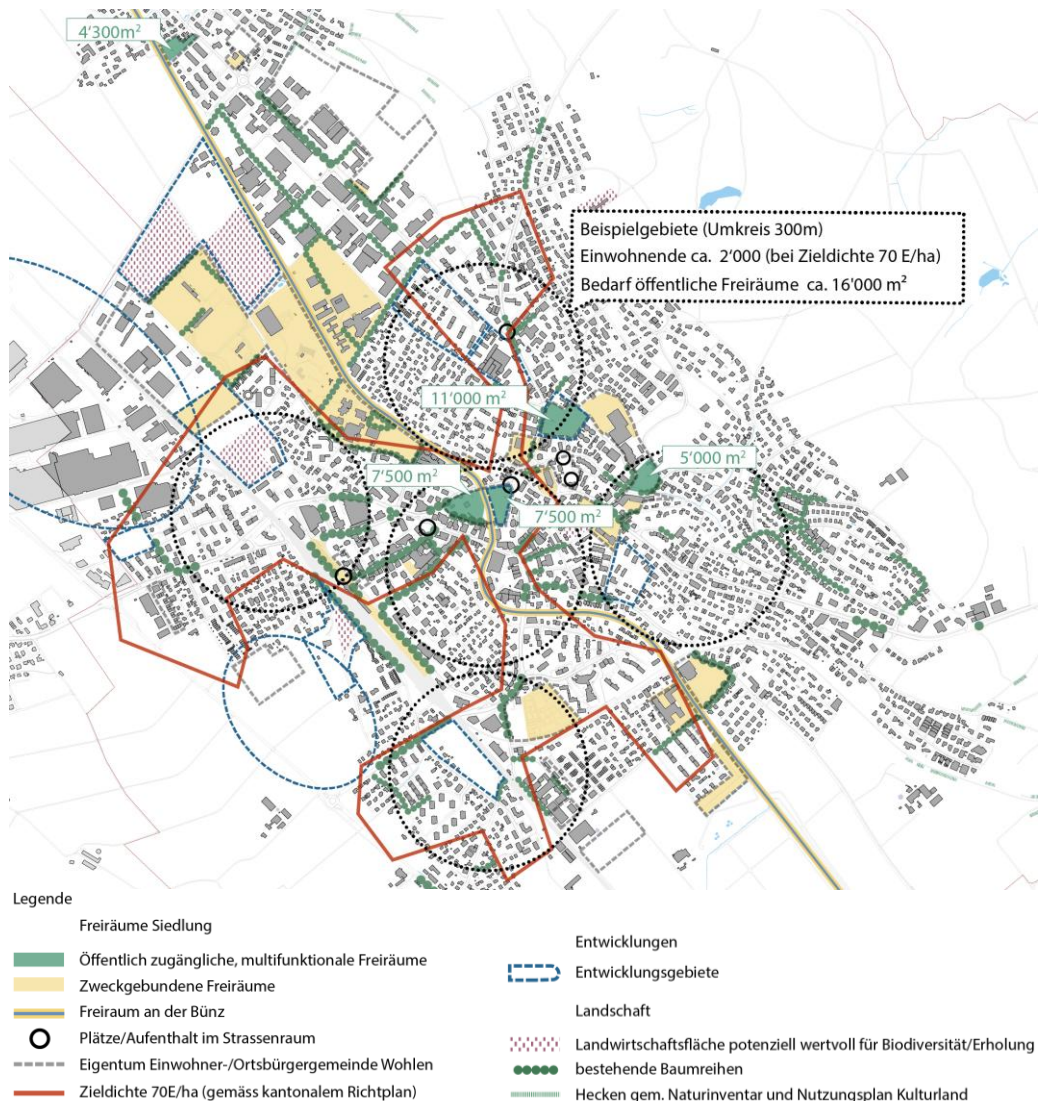


Abbildung 22: Analysekarte Freiraum und Landschaft

Hitzeinseln und Kaltlufteinwirkungen

Vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen im Zentrum Wohlens entsteht im Sommer ein starker Hitzeinseleffekt. Auch in anderen, eher stark versiegelten, mehrheitlich gewerblich genutzten Gebieten oder in Schul- und Sportanlagen besteht das Risiko von Hitzeinseln.

Dagegen profitieren die nördlichen Quartiere am Hang sowie die Quartiere südlich der Bahn von den hangabwärts fliessenden Kaltluftströmen der umgebenden Hügelszüge. In der Talebene zwischen Bahnlinie und Bünz hingegen verlieren die Kaltluftströme ihre Wirkung. Gründe hierfür liegen in der Verdichtung der Bebauung und deren Hinderniswirkung bei Fehlausrichtungen von Siedlungsstrukturen, aber auch in der Zunahme an versiegelten Flächen und an städtischen Wärmeinseln im Zentrum. Die Abkühlung in der Nacht ist dadurch erschwert.

Zwei grössere Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets weisen durch Evaporation (Verdunstung von Wasser auf Oberflächen) und Transpiration («Ausatmen» von Wasser durch Pflanzen) eine hohe Kaltluftproduktionsrate auf und funktionieren als sogenannte Kaltluftentstehungsgebiete. Sie befinden sich jedoch in der Bauzone und werden zukünftig bebaut.

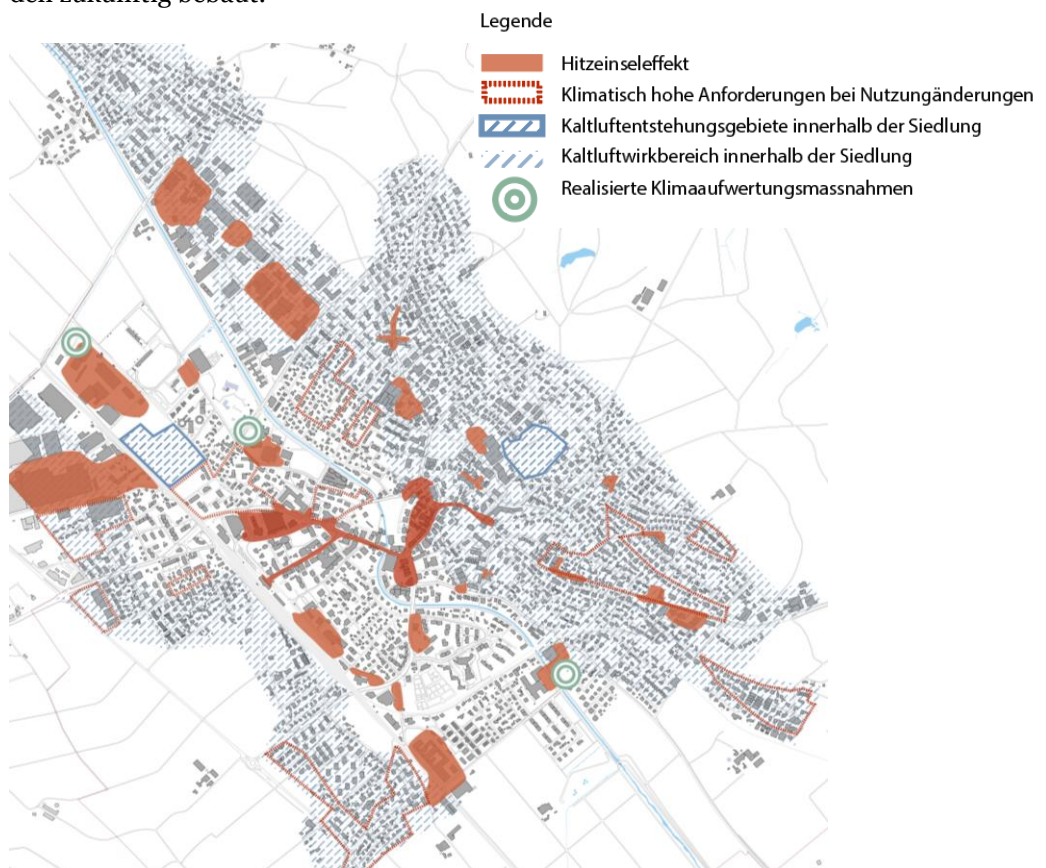


Abbildung 23: Analysekarte Klima²⁵

²⁵ Datengrundlage: Online Karten Kanton Aargau

Gewässer und Regenwasser

Entlang der Bünz und ihren Seitengewässern besteht stellenweise eine Hochwassergefährdung. Im Bereich von eingedolten Gewässern ist zudem der Oberflächenabfluss eingeschränkt. Kanalisierte und eingedolte Zuflüsse der Bünz, bebaute Uferbereiche sowie ein hoher Versiegelungsgrad begünstigen Gefahren durch Starkregen und Hochwasser. Probleme mit dem Oberflächenabfluss häufen sich demzufolge punktuell im Gewerbegebiet Schützenmatt/Rigacker und Aesch in Bereichen mit starker Versiegelung. Darüber hinaus ist der Oberflächenabfluss im Strassenraum stellenweise problematisch, vor allem bei Unterführungen.

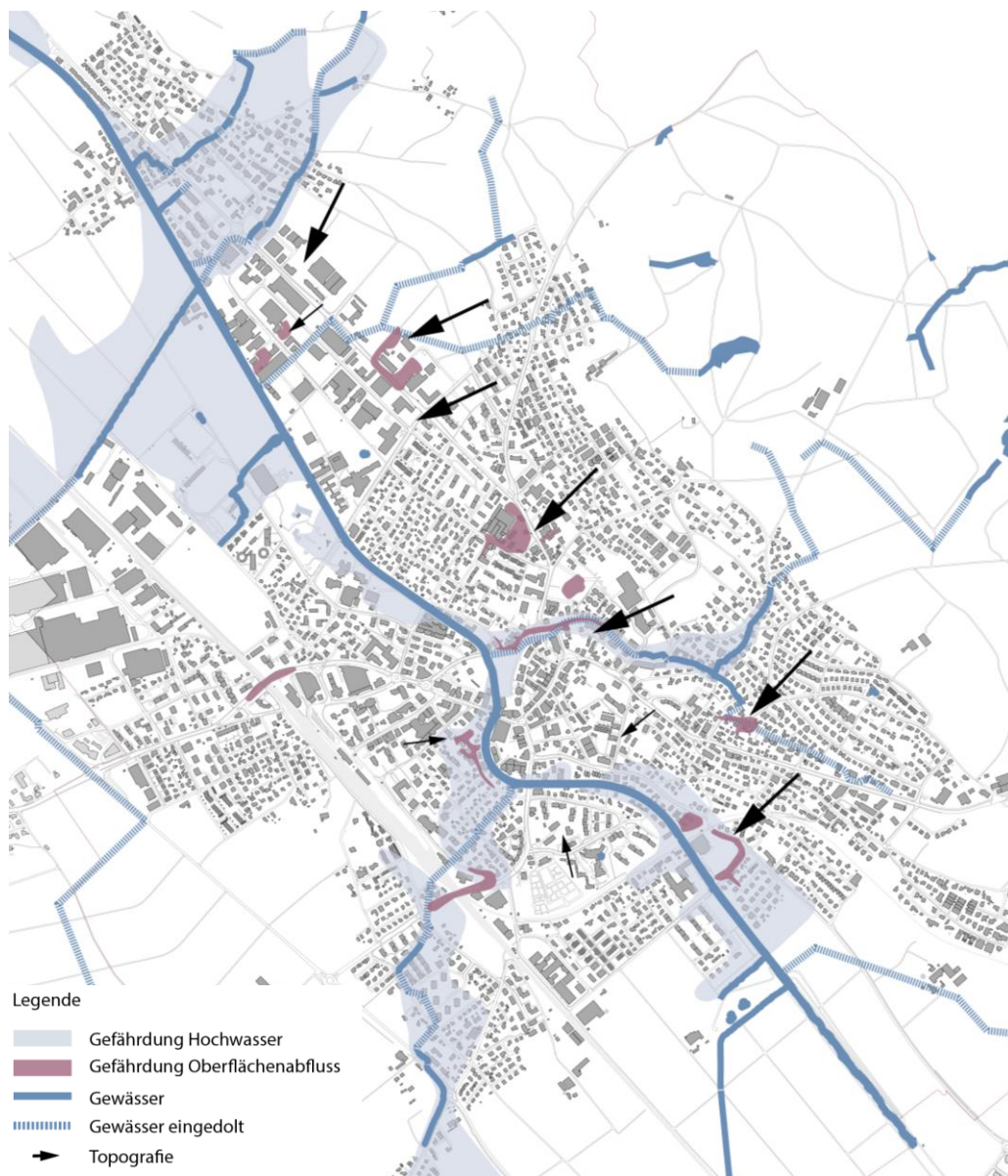


Abbildung 24: Analysekarte Gewässer und Regenwasser²⁶

²⁶ Datengrundlage: Onlinekarten Kanton Aargau

2.8 Erkenntnisse aus der Partizipation

Im Rahmen der Erarbeitung des REL Wohlen 2050 wurde die Bevölkerung mit einer Online-Umfrage und einem öffentlichen Spaziergang aktiv in den Planungsprozess einbezogen. Die zahlreichen Rückmeldungen und Beobachtungen lieferten wertvolle Hinweise auf aktuelle Bedürfnisse, Wahrnehmungen und Entwicklungspotenziale im Gemeindegebiet. Im Folgenden sind die wichtigsten Anliegen und Anregungen zusammengefasst. Sie sind als inhaltliche Grundlage in das REL eingeflossen.



Abbildung 25: Mindmap: Die Assoziationen der 223 Umfrage-Teilnehmenden zu Wohlen²⁷

Wohnen und Zentrum

Die Bevölkerung wünscht sich eine massvolle Innenentwicklung mit Wohnraum an gut erschlossenen Lagen unter Schonung der verbleibenden Freiräume. Der öffentliche Raum soll deutlich aufgewertet werden. Das Zentrum wird aktuell als wenig einladend erlebt – Gründe dafür sind fehlende Aufenthaltsqualität, wenig attraktive Gestaltung und die Dominanz der Verkehrsräume. Das Zentrum soll sich zu einem lebendigen Ort für Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Flanieren entwickeln.

Identität und Geschichte

Die Einbindung historischer Bauten und Orte wird als wichtiger Beitrag zur lokalen Identität wahrgenommen. Besonders die Ortseingänge und der Bahnhof sollen als Visitenkarten Wohls neu gestaltet werden.

Freiräume und Aufenthaltsqualität

Freiräume sind vorhanden, es mangelt jedoch an Qualität und Zugänglichkeit – insbesondere für Kinder. Der Wunsch nach mehr grünen, zusammenhängenden und erlebbaren Freiräumen ist deutlich. Diese sollen durch ein vernetztes Wegsystem für Fussgängerinnen und Fussgänger besser nutzbar gemacht werden.

²⁷ Auswertung der Umfrage (Kontextplan 2023, S. 11, vgl. Anhang)

Begegnung und Freizeit

Gewünscht werden auch Begegnungsorte und Treffpunkte – gerade für Jugendliche, Familien und ältere Menschen. Als ausbaufähig werden die Freizeitangebote wahrgenommen, insbesondere das Angebot an niederschwelligen öffentlichen Aufenthaltsorten.

Die folgenden Abbildungen aus dem Auswertungsbericht zur Umfrage (vgl. Beilage zum Bericht) visualisieren, wie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage Wohlen wahrnehmen. Dabei kommt zum Ausdruck, dass Wohlen eine sehr vielfältige Gemeinde ist, welche als regionales Zentrum ein grosses Entwicklungspotenzial hat. Gleichzeitig setzen der Gemeinde die Verkehrslast und Trennwirkungen zu. Wohlen steht vor grossen Herausforderungen, die vielfältigen Freiräume, Siedlungsräume sowie wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Räume bestmöglich zu nutzen und gut miteinander zu vernetzen.

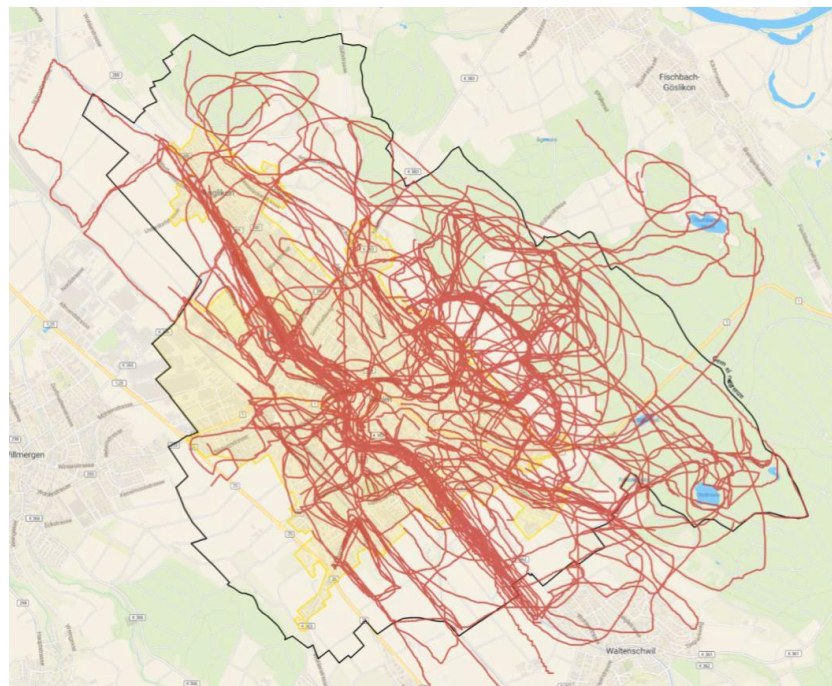


Abbildung 26: Meistgenutzte Spazierwege gemäss Umfrage ²⁸

2.9 Fazit

Fazit Siedlungsanalyse

Das **Zentrum** Wohlens weist eine hohe bauliche Dichte auf, dennoch wird das Nutzungspotenzial an den gut erschlossenen Lagen bislang nicht ausgeschöpft. Insbesondere im **Bahnhofsumfeld** befinden sich die baulichen Strukturen im Wandel. Diese Transformation führt zwar lokal zu einer gewissen Nutzungsintensivierung, das Gebiet bietet jedoch weiterhin ein grosses Potenzial für die Innenentwicklung. Gleichzeitig liegen **Wohngebiete mit hoher Einwohnerdichte** dezentral und sind unzureichend mit quartierbezogenen Versorgungsangeboten ausgestattet. In den **gut erschlossenen Gebieten** Wohlens sind hingegen die bauliche Dichte und der Auslastungsgrad vergleichsweise gering, zugleich ist hier der Altersdurchschnitt eher hoch. Die organisch gewachsenen Strukturen mit teilweise bäuerlicher und teilweise industrieller Vergangenheit sind schön ablesbar und bieten gute Ansatzpunkte für eine nachhaltige, positive Entwicklung, zeigen aber auch, dass für diese Entwicklung eine bewusste Lenkung erforderlich ist. Wohlen verfügt über mehrere gut erschlossenen **Gewerbegebiete** nahe

²⁸ Auswertung der Umfrage (Kontextplan 2023, S. 19, vgl. Anhang)

der Ortseinfahrten. Sie unterscheiden sich in ihrer Grösse und Lage und bieten das Potenzial für ein vielfältiges Raumangebot, welches gewerblich genutzt und zu attraktiven Firmenstandorten entwickelt werden kann.

Fazit Freiraumanalyse

Der Uferraum der Bünz sowie verschiedene bestehende Freiräume im Siedlungsgebiet wie zum Beispiel das Merkurareal oder der Park der Villa Isler haben ein grosses **Potenzial** hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Nutzungsangebot und Förderung der Biodiversität. Dieses Potenzial wird heute unzureichend ausgeschöpft. Ohne eine gezielte und aktive Freiraumgestaltung ist mittelfristig eine ausreichende **Freiraumversorgung** für die Bevölkerung nicht mehr gewährleistet. Im Siedlungsgebiet bestehen grossflächige **Hitzeinseln**, die Kaltluftströme von den Hängen ausserhalb der Siedlung enden grossenteils am Hangfuss und können insbesondere in die dichter bebauten Bereiche des Talbodens nicht vordringen. Gleichzeitig ist der Talboden in zahlreichen Teilräumen von **Hochwassergefährdung oder Abflussproblemen** betroffen, was die Nutzbarkeit und Resilienz des Freiraums weiter einschränkt und eine Nutzung des Potenzials von Wasser zur Kühlung der Siedlung an Hitzetagen verunmöglicht. Der Zustand der **Fliessgewässer** ist vielerorts unbefriedigend, sie sind streckenweise eingedolt, was ihre ökologischen Funktionen und die gestalterische Qualität im Siedlungsraum erheblich beeinträchtigt. Hier besteht viel Aufwertungspotenzial. Im Bereich der **Ortseinfahrten** verändern sich die Strassenräume kontinuierlich, die Planungen verlaufen aber unkoordiniert; ein übergeordnetes Gestaltungskonzept, das Synergien ermöglichen und zu einer umfassenderen Aufwertung des Strassenraums führen könnte, ist nicht erkennbar.

Fazit Partizipation

Die Rückmeldungen aus der Partizipation zeigen klar, dass sich die Bevölkerung ein vielfältiges und identitätsstiftendes **Zentrum** wünscht, das Raum für Arbeiten, Einkaufen, Wohnen, Kultur und Begegnungen bietet. Stark betont wurde auch der Bedarf, **Wohnraum** gezielt an gut erschlossenen Lagen zu fördern, um eine nachhaltige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Ein zentrales Anliegen ist auch die Aufwertung der **Freiräume**. Sie sollen zudem besser zugänglich gemacht und über ein zusammenhängendes Wegnetz miteinander verbunden werden, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu steigern.

Aufgaben für das REL Wohlen 2050

Die Erkenntnisse der Analysephase zeigen, dass für die Entwicklung des REL insbesondere **Leitideen zu folgenden Räumen** zu erarbeiten sind:

- das Zentrum
- das Bahnhofumfeld
- Anglikon

Ausserdem gilt es **Leitideen für die folgenden Nutzungen** zu finden:

- das Wohnumfeld
- das Gewerbe
- die Freiräume
- Ortseingänge und Ortsdurchgänge

3 Räumliche Leitideen

Die räumlichen Leitideen stellen Zukunftsvisionen für bedeutende Räume und Nutzungen in Wohlen dar. Die Analyse und die Rückmeldungen der Bevölkerung haben gezeigt, dass für bestimmte Räume und Nutzungen ein besonders hoher Bedarf an Entwicklung bzw. ein besonderes Entwicklungspotenzial besteht. Diese Schlüsselräume und -nutzungen können wesentlich zum Zusammenleben, zur Lebensqualität sowie zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beitragen. Entsprechend sollen sie im Rahmen des REL gezielt gesteuert und weiterentwickelt werden.

3.1 Das Zentrum in seiner Vielfalt stärken

3.1.1 Lebendige und einladende Bahnhofstrasse

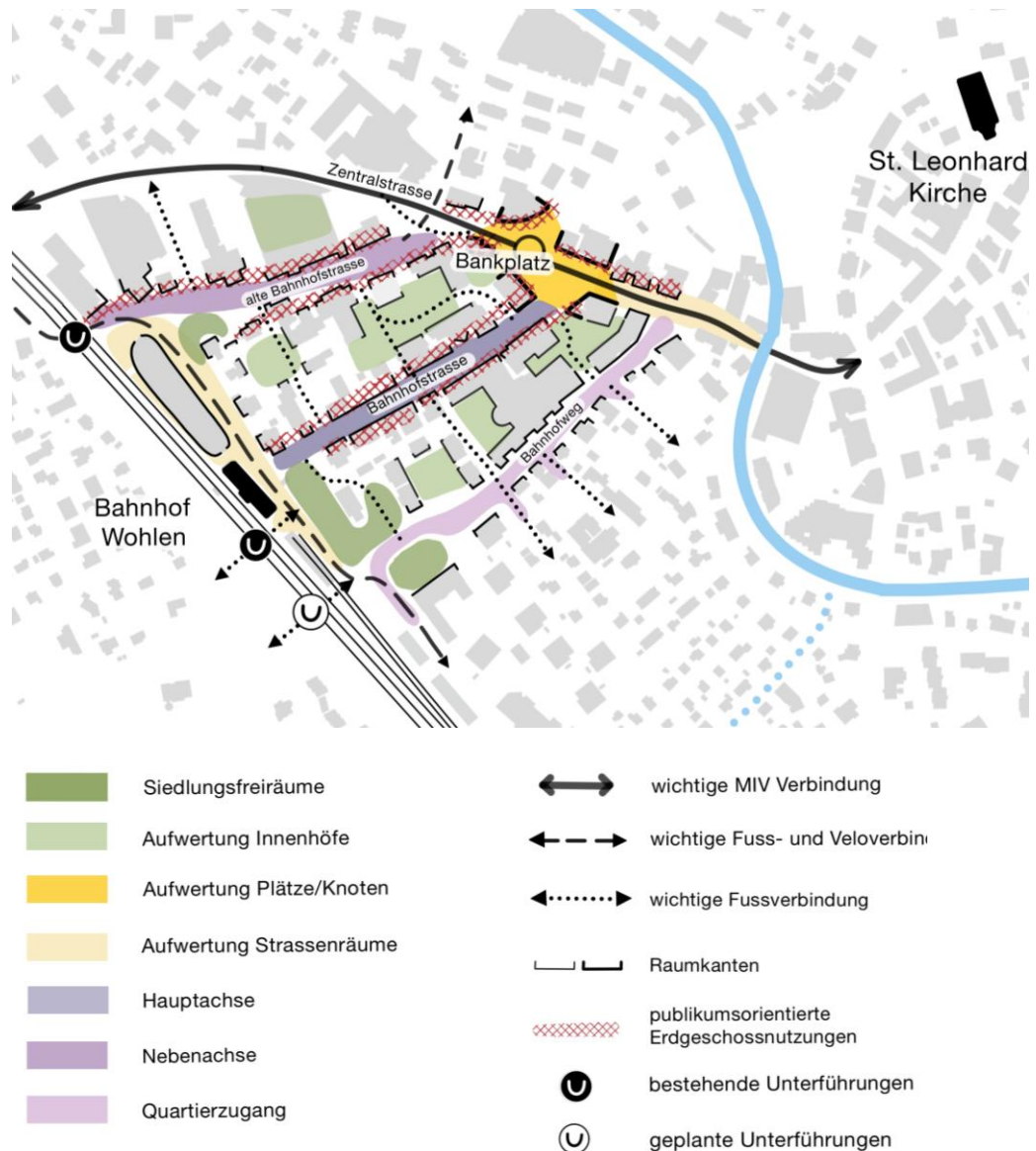


Abbildung 27: Leitidee Zentrum Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse soll sich zu einem lebendigen und einladenden Zentrumsgebiet entwickeln. Entlang der Hauptstrasse sollen Erdgeschosse mit Läden und Cafés entstehen, darüber Platz für Büros und Praxen. Auch die Alte Bahnhofstrasse bietet künftig Raum für Geschäfte und Dienstleistungen, kombiniert mit Wohnen in den oberen Etagen. Neue Gebäudeformen sollen künftig für Vielfalt sorgen, die Hinterhöfe als grüne, wohnliche Rückzugsorte dienen. Der Bahnhofweg dagegen soll zur ruhigen Wohnstrasse mit Raum für Begegnung werden und das Quartier Wehrli erschliessen. So kann ein vielfältiges Zentrum mit kurzen Wegen wachsen, das Arbeiten, Einkaufen und Wohnen attraktiv vereint.

3.1.2 Zentralstrasse mit Charakter und Lebensqualität



Abbildung 28: Leitidee Zentrum Zentralstrasse

Die Zentralstrasse soll sich zu einem durchmischten, lebendigen Ortsteil entwickeln, der Wohnen, Arbeiten und öffentliches Leben verbindet. Die historisch gewachsene Struktur mit grossen Fabrikgebäuden neben kleinen Geschäftshäusern und ländlich geprägten Gebäuden ist hierfür behutsam weiterzuentwickeln, um kurze Wege, nachbarschaftliches Leben und neue Wohn- und Arbeitsformen zu fördern. Entlang der Zentralstrasse sorgen in Zukunft Verkehrsberuhigung und publikumsnahe Angebote wie Gastronomie, Verkauf und Kultur für mehr Aufenthaltsqualität. Seitengassen und Wege wie das Bärensässli oder der Schulweg sollen gestärkt, klar gegliedert und für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velos aufgewertet werden. Kleine Innenhöfe bieten künftig Platz für ruhiges, wohnliches Leben, während gut integrierte Büros und Dienstleistungsräume neue Arbeitsmöglichkeiten schaffen. So entsteht ein vielfältiges Zentrum mit eigenem Charakter und hoher Lebensqualität.

3.1.3 Die Steingasse schafft Identität und Begegnungsräume

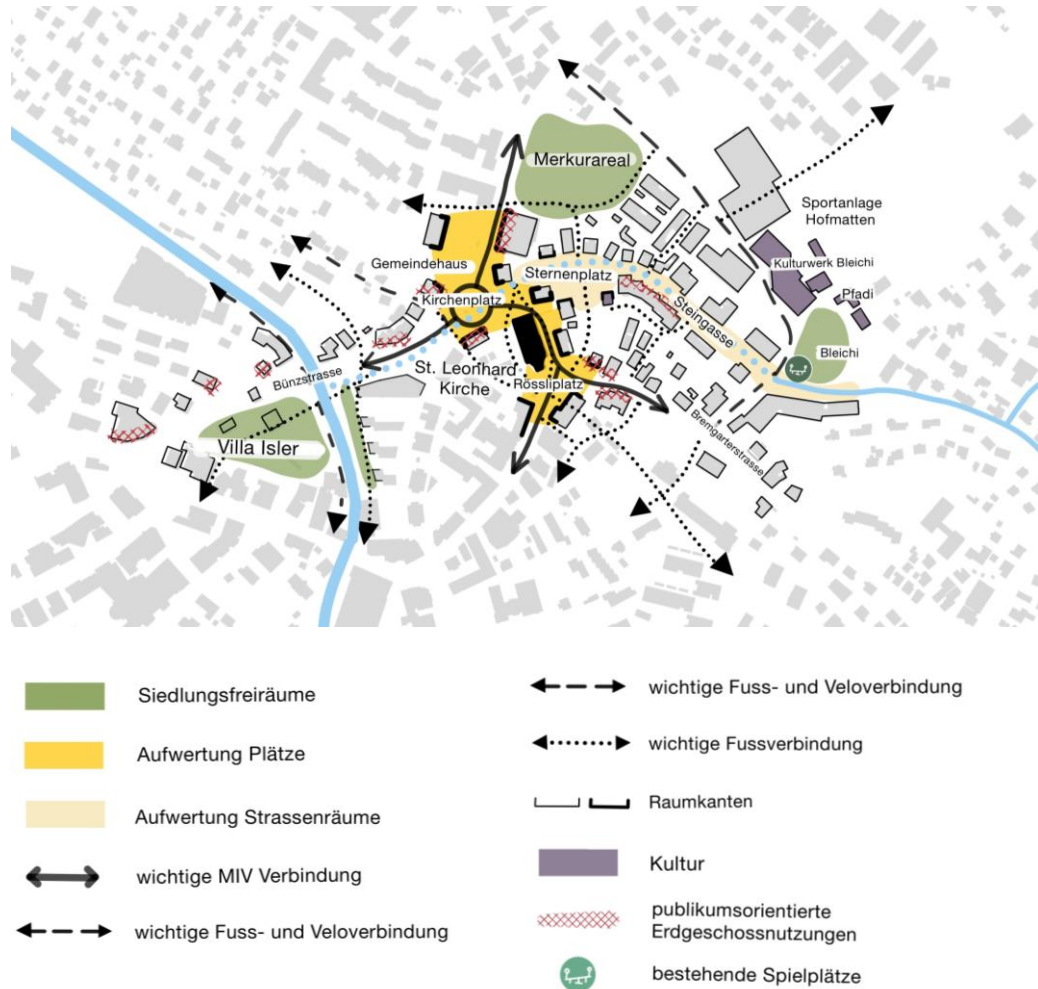


Abbildung 29: Leitidee Zentrum Steingasse

Die Steingasse ist ein fein strukturierter, historisch gewachsener Ort. Sie soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Im Sinne einer umfassenden Lebensqualität sollen vielseitige Freiräume in angrenzenden Gebieten wie dem Merkurareal, der Bleichi oder der Sportanlage Hofmatten das Angebot in der Steingasse selbst ergänzen. Die Steingasse und die Räume, die ihr auf diese Weise den Rücken stärken, schaffen in ihrem neuen Zusammenspiel künftig Identität und neue Möglichkeiten für Kultur, Begegnung, Marktgeschehen, Sport und Freizeit. Die Gasse selbst soll für Fussgänger und Velofahrerinnen attraktiver gestaltet werden. Lokale Angebote und lebendige Treffpunkte stehen im Vordergrund, kleinere Arbeitsangebote ergänzen die publikumsorientierten Nutzungen. Wohnen soll als ergänzende Nutzung gezielt integriert werden, um eine ausgewogene Mischung und ein generationenverbindendes, über den ganzen Tag hinweg lebendiges Quartier zu fördern.

3.1.4 Zentrums-knoten schaffen Orientierung und verbinden

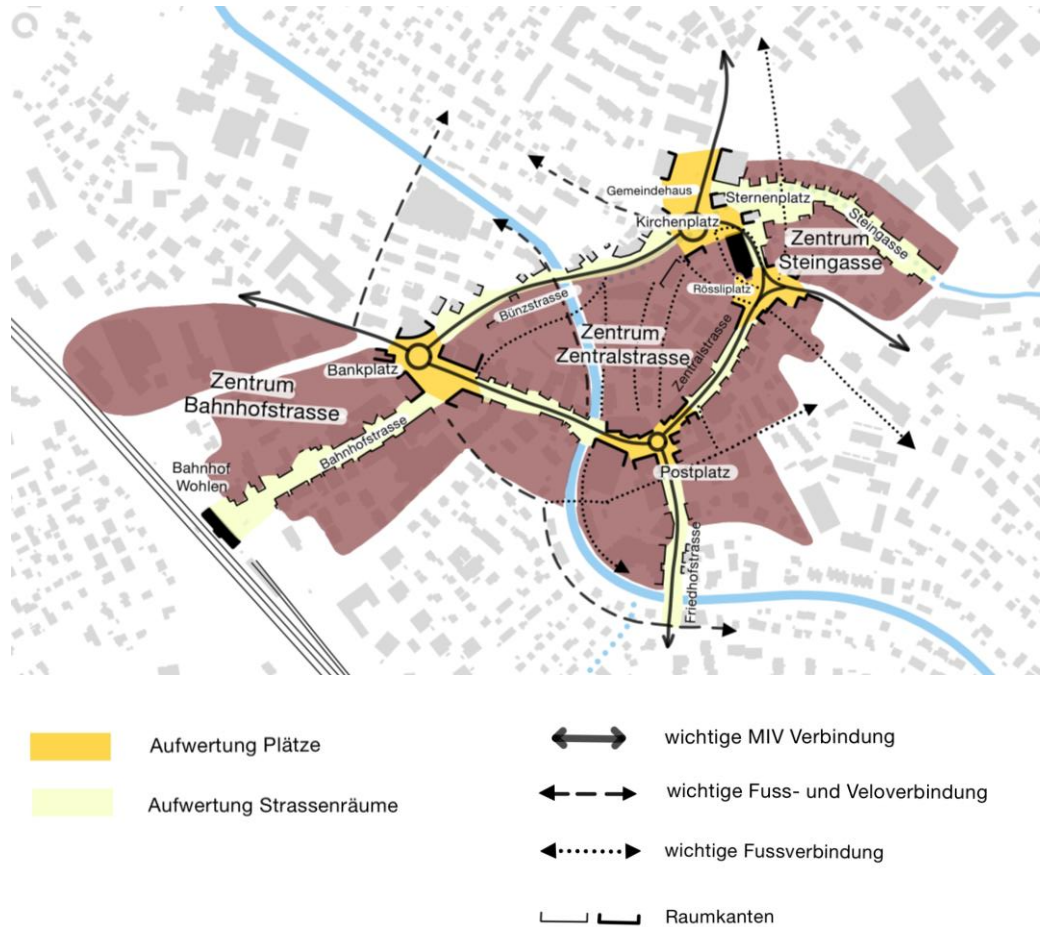


Abbildung 30: Leitidee Zentrums-knoten

Die Zentrums-knoten sollen künftig eine verbindende Rolle zwischen den verschiedenen Teilzentren einnehmen – und mehr als nur Verkehrsknotenpunkte sein: Als offene Plätze mit gut sichtbaren Durchgängen sollen sie für mehr Struktur und Orientierung sorgen. An diesen Knotenpunkten konzentrieren sich künftig wichtige Nutzungen des Alltags wie Läden, Gemeindedienste oder kulturelle Angebote. So werden sie zu den pulsierenden Herzstücken eines öffentlichen Lebens, das sich auf die Teilzentren verteilt und dank kurzen Distanzen dennoch verbunden ist. Wichtig ist hierfür, dass aus den Knoten Räume werden: Orte mit einer klaren Fassung aus Gebäudezeilen und sorgfältig gestalteten Fassaden.

3.2 Das Bahnhofsumfeld selbstbewusst transformieren

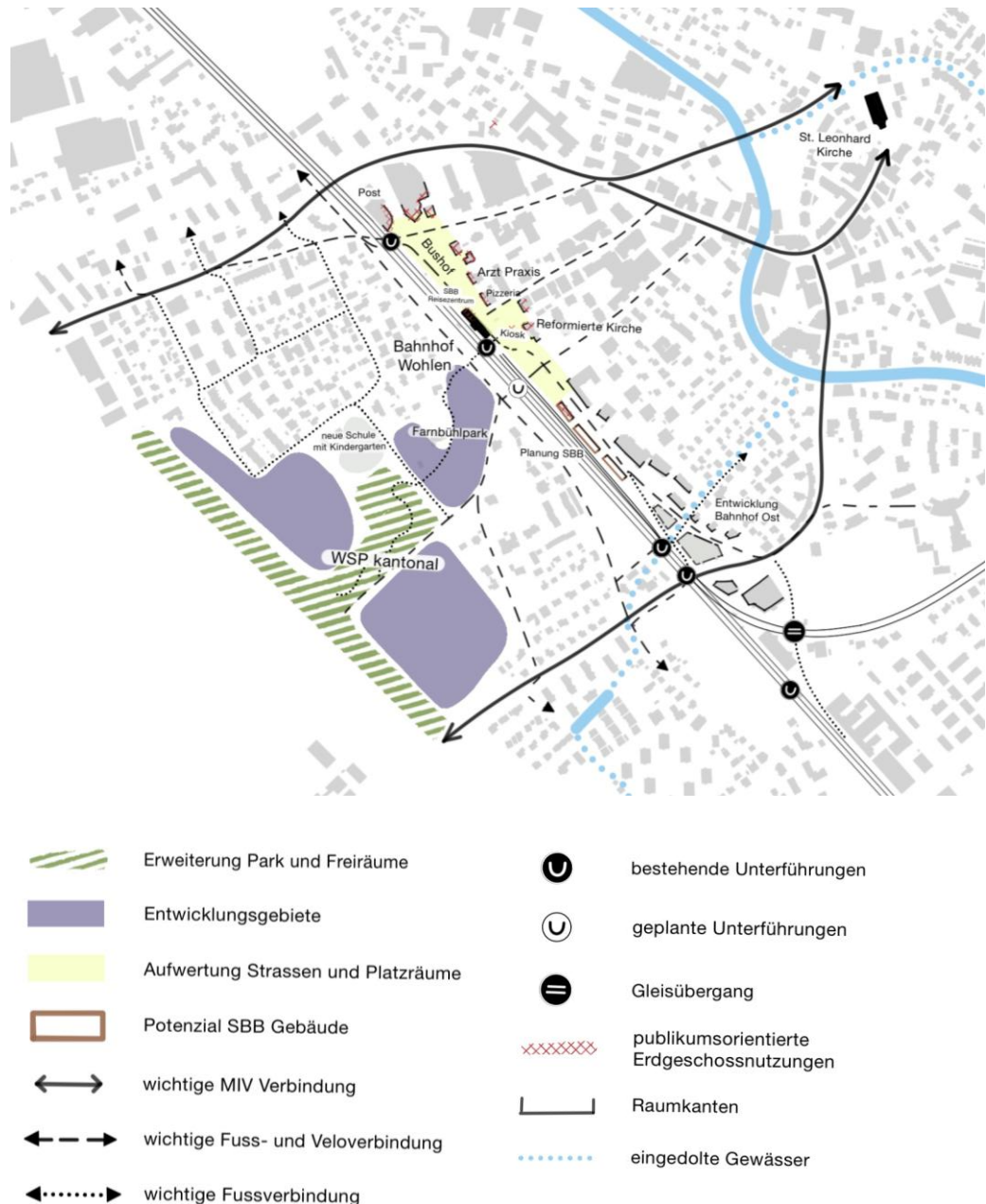


Abbildung 31: Leitidee Bahnhofsumfeld

Das Umfeld des Bahnhofs soll ein attraktives Eingangstor in das Zentrum von Wohlen werden. Der Bahnhofplatz soll mit neuen Angeboten wie Restaurants, einem Reisezentrum oder einem Kiosk belebt werden. Bestehende Gebäude sollen erneuert und die öffentlichen Räume in Abstimmung mit den Planungen der SBB deutlich aufgewertet werden. Ziel ist, die Grundstücke zwischen Aargauerstrasse und Bahngleisen qualitativ zu entwickeln, um ihre Rolle als Verbindung zum Wehrli-, Bifang- und Junkholzquartier zu stärken. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei dem Lärmschutz und den bestehenden und neuen Bahnunterführungen zum Farn-Quartier zu schenken. Im kantonalen Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd sollen neue, zeitgemässe Wohnangebote entstehen. Mit einer Schule, einem angemessenen Freiraumangebot und einem Quartierhub soll der Bereich Bahnhof Süd zum Treffpunkt für die Quartiere Farn, Boll und Wilerzelg werden.

3.3 Anglikon als eigenständigen Ortsteil stärken

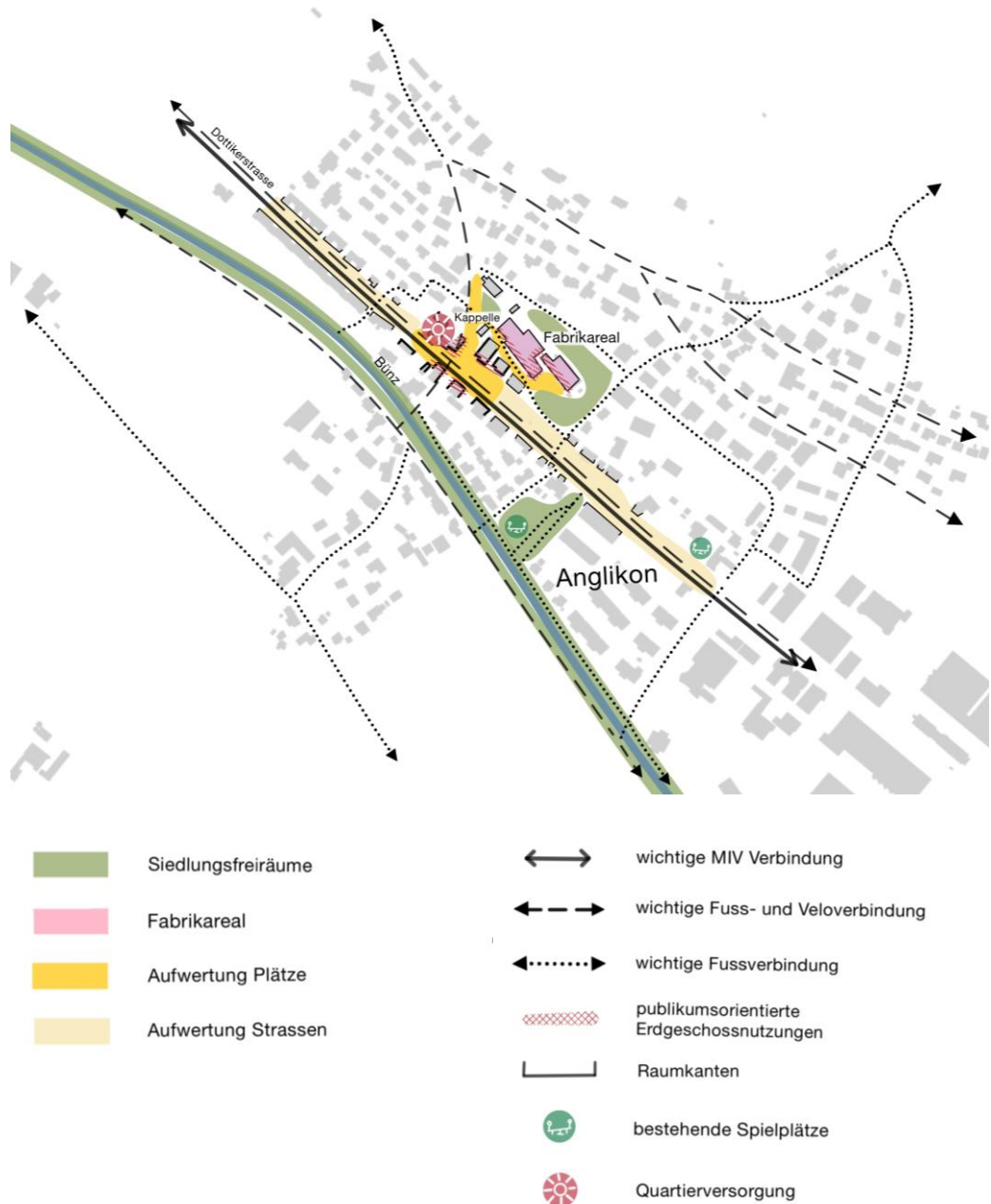


Abbildung 32: Leitidee Anglikon

In Anglikon soll der dörfliche Charakter erhalten bleiben. Das historisch gewachsene Fabrikareal und das Zentrum sollen in diesem Sinne gestärkt und mit neuen Plätzen und Angeboten für die Nahversorgung belebt werden. Wichtige Fuss- und Veloverbindungen ins Zentrum von Wohlen entlang der Bünz sind zu erhalten und gut an das Wegenetz anzuschliessen. So entsteht ein Ort, der seine Identität bewahrt und gleichzeitig gut mit dem Zentrum verbunden ist.

3.4 Das Wohnumfeld in dicht besiedelten Quartieren aufwerten

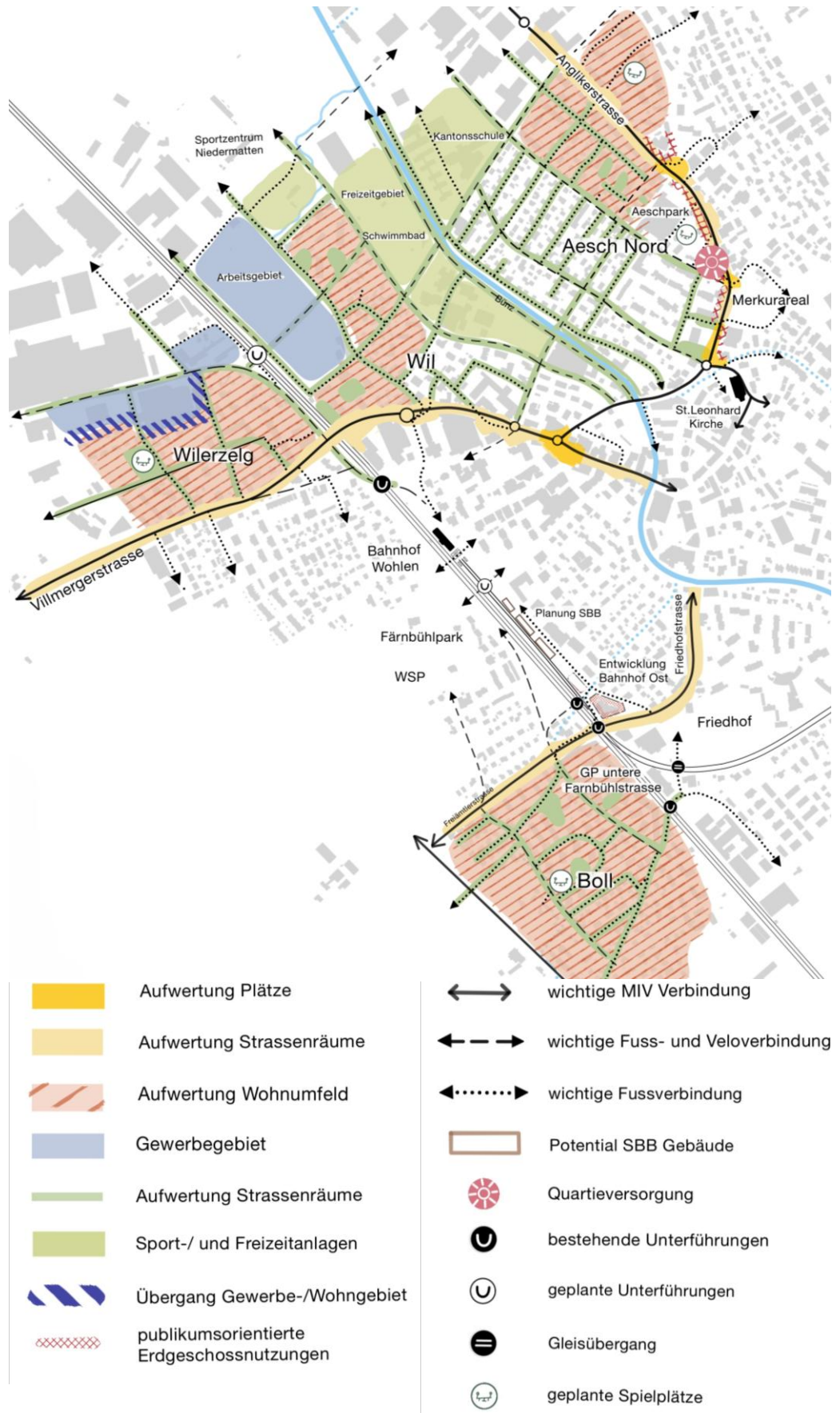


Abbildung 33: Leitidee Wohnumfeldaufwertung

In den Quartieren Boll, Wilerzelg, Wil, Aesch Nord und Bifang ist die Einwohnerdichte hoch. Sie sollen zu durchgrünerten Wohnquartieren aufgewertet werden. Hierfür ist ein übergeordnetes Freiraumkonzept mit neuen Spielplätzen, Begegnungs- und Erholungsräumen sowie sicheren Fuss- und Velowegverbindungen zu erarbeiten. Freiräume sollen vernetzt, Verbindungen zum Bahnhof und zum Zentrum gestärkt werden. Die Aufwertung der Strassenräume und die Erneuerung von Liegenschaften geben Impulse für eine Transformation mit Zukunft: dichter, sozial orientierter Wohnraum, Gemeinschaftsräume, Co-Working, Sharing-Angebote und eine angemessene Quartiersversorgung fördern das Zusammenleben und machen die Quartiere fit für kommende Generationen.

3.5 Attraktivität als Wirtschaftsstandort durch gezielte Profilierung

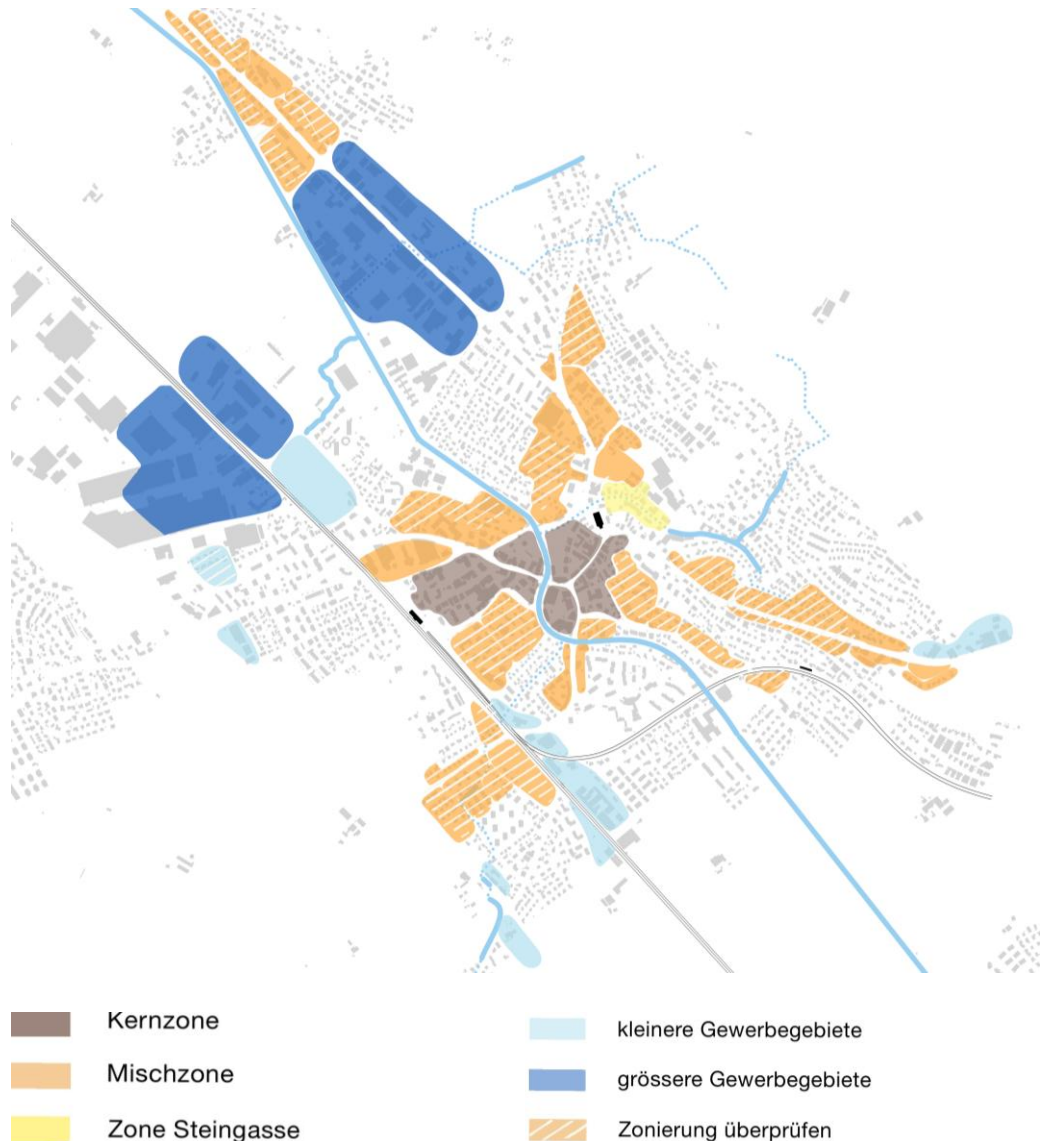


Abbildung 34: Leitidee Gewerbe

Gewerbe und Zentrum sollen sich künftig gegenseitig stärken. In diesem Geist werden Zonen mit Gewerbeanteil (Kernzone, Mischzone) auch in Zukunft im Ortszentrum und an Schlüsselstellen an den Hauptverkehrsachsen liegen. Die grossen peripheren Gewerbegebiete Hopferen, Wilermoos und Rigacker sollen sich zu zukunftsfähigen regionalen Wirtschaftsstandorten entwickeln. Kleinere periphere Gebiete wie Luegisland, Gewerbering und Farnstrasse werden dagegen in ihrer Ausdehnung begrenzt und gezielt in ihrer spezifischen Funktion gestärkt. So entsteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnqualität und wirtschaftlicher Nutzung.

3.6 Freiräume vernetzen und aktivieren

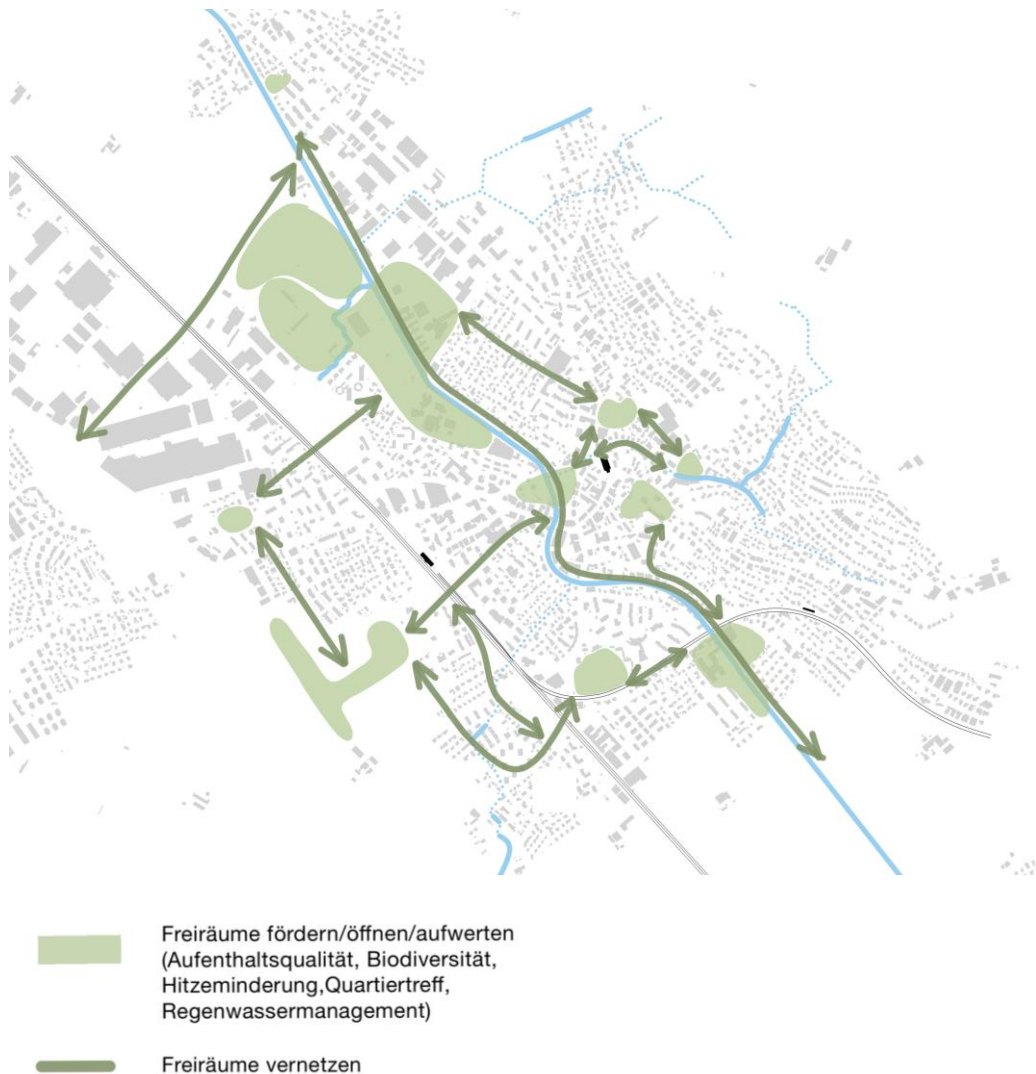


Abbildung 35: Leitidee Freiraum

Ein zusammenhängendes grünes Netz soll künftig zentrale und periphere Quartiere mit hoher Bevölkerungsdichte mit Freiräumen versorgen. Es entsteht durch gezielte qualitative und quantitative Festlegungen in Entwicklungsgebieten, die Aktivierung bestehender Freiräume und die Aufwertung von Strassenräumen, damit der Freiraumverbund mehr Aufenthaltsorte gewinnt und deren Beitrag zur Hitzereduktion steigt.

Gegen Überhitzung in der Siedlung helfen Massnahmen wie Entsiegelung von asphaltierten Flächen, Bepflanzung, Wasserspiele oder schattenspendende Elemente. Auch die Biodiversität und die Vernetzung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen soll gefördert werden.

Wichtig ist auch ein gutes Konzept für Rückhalt und Nutzung von Regenwasser, wo dieses heute direkt in die Kanalisation eingespeist wird oder sich auf asphaltiertem Untergrund ansammelt. Es soll künftig mehr zur Wasserversorgung der Pflanzen, zur Kühlung des Siedlungsgebiets und zur nötigen Klimaanpassung beitragen. Zugleich vermindert es das Risiko von Überflutungen bei Starkregen.

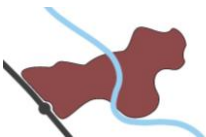
Die grosszügigen Sport- und Freizeitanlagen in Niedermatten, Hofmatten und Junkholz sollen für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv erschlossen und bei Bedarf erweitert werden. Neue Spielplätze sollen das Angebot in unterversorgten Quartieren ergänzen. So entsteht ein Freiraumsystem für Gesundheit, Natur, Bewegung und Begegnung.

4 Zielbild

Die räumlichen Leitideen aus Kapitel 3 lassen sich zu einem klaren Zielbild kondensieren, das die wichtigsten Motive für die zukünftige räumliche Entwicklung vorgibt: Fünf markante Leitsätze umreissen die Zukunft Wohlens bis 2050 – und artikulieren sich nicht nur, aber ganz besonders in neun Entwicklungsräumen, in denen besonderes Potenzial, besonderer Handlungsbedarf oder beides zugleich besteht.

4.1 Wohlen zum Wohlfühlen: Die Leitsätze

Ein lebendiges Zentrum



Geschäftige Strassen, ruhige Innenhöfe, historische Fassaden und ein Hauch ländlicher Charme: Im Bereich Bahnhofsstrasse, Zentralstrasse und Steingasse schlägt das lebendige Herz Wohlens. Hier kommt man an, hier trifft man sich, hier kauft man ein oder geht aus, hier lebt man etwas urbaner als rundum. Jedes der Teilgebiete hat, seiner historischen Entwicklung und Funktion entsprechend, seinen eigenen Charakter.



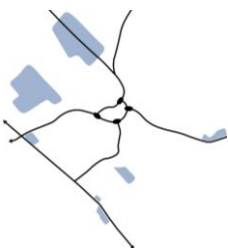
Ein grünes Netz

Kleine und grössere Grünflächen, verbunden durch ein Netz aus begrünten Strassen und Wegen, bilden die Lunge und das Adersystem Wohlens. Sie bieten Raum für Spiel und Erholung, für Mensch, Tier und Pflanze, Schatten für Hitzetage, Platz für die Mittagspause und Möglichkeiten für kleine Naturerlebnisse im Alltag.



Wohnraumvielfalt für alle Lebenslagen

Alt und neu, Einfamilienhausgebiete und Wohngebiete von gesunder Dichte mit bezahlbaren Wohnangeboten für die verschiedensten Lebensentwürfe liegen in Wohlen nah beieinander – in attraktiven, durchgrünerten Quartieren. Der richtige Wohnungsmix sorgt für eine gute soziale Durchmischung.



Raum für ein gesundes Gewerbe

Wohlen ist und bleibt ein attraktiver Gewerbestandort. Die verschiedenen Teilgebiete haben unterschiedliche Profile und Schwerpunkte. Klar und störungsarm gebündelt, effizient erschlossen und dennoch gut in das örtliche Leben eingebunden.



Anglikon: ein eigenständiger Teil des Ganzen

Anglikon bleibt ein besonderes Stück Wohlen – mit einem belebten Kern als Treffpunkt und Anziehungspunkt – und dank guter Anbindungen an die anderen Ortsteile dennoch gut integriert.

4.2 Wohlen zum Wohlfühlen: Die wichtigsten Entwicklungsräume



5 Gesamtpläne

Die Gesamtpläne bilden zusammen mit dem Massnahmenkatalog im Kapitel 6 die massgebende Grundlage für die nachfolgenden Planungen, insbesondere für die Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung). Sie sind parzellengenau, im Gegensatz zur Nutzungsplanung jedoch nur behördenverbindlich und nicht grundeigentümerverbindlich. Die Gesamtpläne stellen die Ziele der angestrebten räumlichen Entwicklung dar und dienen somit als Leitfaden für die bevorstehende Nutzungsplanung und weitere Planungen. Sie legen aber noch keine Zonierungen oder Regulierungen fest.

Die Gesamtpläne, die im Rahmen des REL erarbeitet worden sind, gliedern sich in die thematischen Bereiche Siedlung und Freiraum. Sie werden in den Kapiteln 5.1 und 5.2 vorgestellt. Das Kapitel 5.3 fasst die Entwicklungsgrundsätze zum Thema Verkehr zusammen, die im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) separat erarbeitet wurden.

5.1 Gesamtplan Siedlung

Die Inhalte des Gesamtplans Siedlung gliedern sich gemäss Legende in folgende Themengebiete:

- **Ortsbild**
- **Grundnutzungen**
- **Entwicklungspotenziale**

Zudem werden im Plan zur Orientierung die Einzugsgebiete der Bahnhöfe, Landwirtschafts- und Erholungsräume ausserhalb des Siedlungsgebietes, zwei Varianten der geplanten Ortsumfahrung sowie die Gemeindegrenze dargestellt.

In folgenden Unterkapiteln werden die Themen des Gesamtplans Siedlung anhand der Legendenpunkte erläutert.

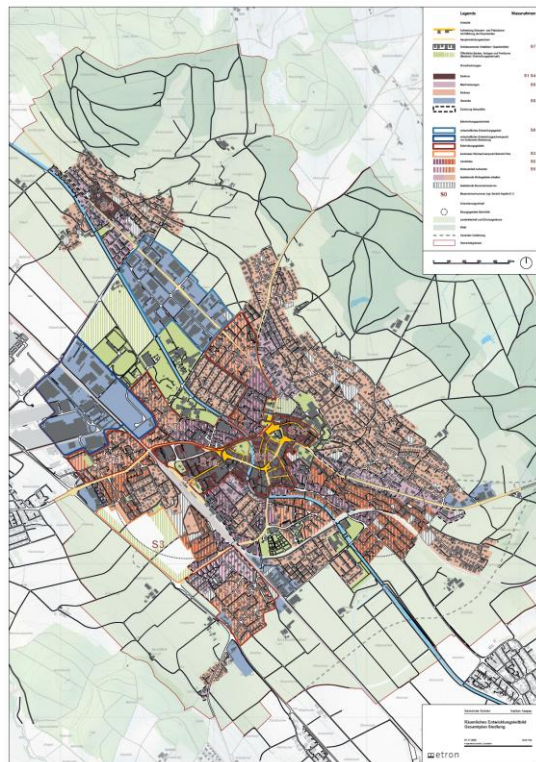


Abbildung 37: Gesamtplan Siedlung (vgl. Anhang 1)

5.1.1 Ortsbild



Abbildung 38: Teilplan mit Inhalten zum Ortsbild (Gesamtplan im Anhang 1)

Das Zentrum und die öffentlichen Räume Wohlens sollen durch die **Aufwertung der Strassen- und Platzräume** gestärkt werden. Klar definierte, **starke Raumkanten** und die Gestaltung der zentralen Verkehrsknoten als Plätze verhelfen zu einer besseren Orientierung im Zentrum und zu mehr Aufenthaltsqualität. Die **Hauptverbindungsachsen** werden zudem zu attraktiven Fuss- und Veloverbindungen mit schattenspendenden Bäumen, Sitzgelegenheiten, Brunnen, attraktiver Strassenbeleuchtung etc. Gut gestaltete, ruhige **Seitengassen und Wege** ergänzen zudem die Hauptverbindungsachsen als attraktives Netz der kurzen Wege und Begegnungsorte im Strassenraum.

Schützenswerte Orts- und Quartierbilder sind zu erhalten und qualitätsvoll weiterzuentwickeln, um die Identität von Wohlen zu bewahren und stärken. Das betrifft insbesondere den Ortskern mit seiner besonderen, das Ortsbild prägenden Mischung von bäuerlicher und industrieller Vergangenheit. Prägend und damit zu erhalten sind aber auch die regelmässig bebauten, durchgrünzten Wohnhaussiedlungen in den Quartieren Aesch, Wehrli und Farn. Sie decken das Bedürfnis vom Haus mit eigenem Garten an zentralen Standorten ab und können einen Beitrag zur Hitzeentlastung innerhalb von dichter Bebauung leisten. Damit das gelingt, soll eine kommunale Beratung und Regulierung zum Erhalt von hochwertigem Grünraum eingerichtet werden. Ergänzend zu diesem Wohnraumtypus sollen in angrenzenden Gebieten im gleichen Quartier andere Wohnformen und Angebote wie Wohnungen für das Alter oder gemeinschaftliches Wohnen zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sind **öffentliche Bauten, Anlagen und Freiräume** wichtige Begegnungs- und Erholungsräume im Zentrum wie auch in den einzelnen Quartieren und im Ortsteil Anglikon (vgl. Gesamtplan Freiraum im Kapitel 5.2). Als Orientierungspunkte und Identifikationsräume prägen sie das Ortsbild.

- Das Zentrum in seiner Vielfalt stärken
- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.3 Anglikon als eigenständigen Ortsteil stärken
- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.7 Willkommen in Wohlen – vom Siedlungsrand bis ins Zentrum
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.1 Massnahmen im Zentrum (S1)
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.4 Ortsteil Anglikon (S4)
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.7 Schützenswerte Quartierbilder (S7)

5.1.2 Grundnutzungen

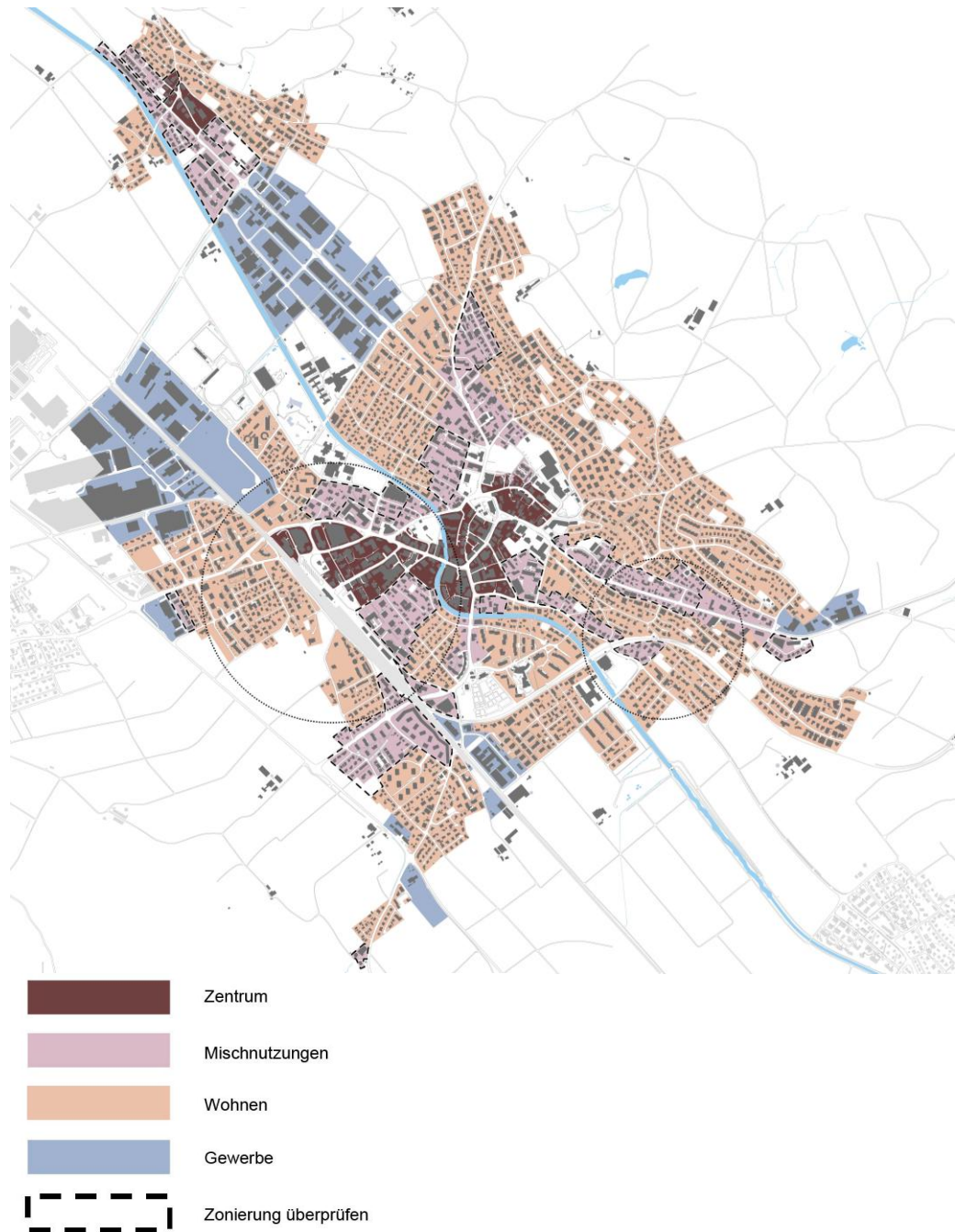


Abbildung 39: Teilplan mit Grundnutzungen
(Gesamtplan im Anhang 1)

Der Gesamtplan Siedlung unterscheidet zwischen den vier Grundnutzungen Zentrum, Mischnutzungen, Wohnen und Gewerbe. Die Mischnutzungen sind in der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung in ihrer Zonierung zu überprüfen. Kleine, strategisch gut platzierte Mischzonen mit Mindestgewerbeanteilen können die Versorgungsqualität in den Quartieren und in Anglikon erhöhen. Es wird deshalb eine Konzentration der Mischnutzungen zur gezielten Zentrums- und Quartiersversorgung angestrebt.

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.5 Attraktivität als Wirtschaftsstandort durch gezielte Profilierung
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.8 Massnahmen für das Gewerbe (S8)

5.1.3 Entwicklungspotenziale

Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums, der demografischen Entwicklung und der heutigen Einwohnerkapazitäten muss Wohlen in den nächsten 25 Jahren zusätzlichen Wohnraum für rund 6'000 Personen schaffen, um auch einen Zuwachs bei der jüngeren Generation zu ermöglichen und so einer Überalterung vorzubeugen (vgl. Kapitel 2.5 und 2.6). Das REL verfolgt vier grundlegende Ansätze, um in bestehendem und neuem Siedlungsgebiet zusätzlichen Wohnraum zu schaffen:

- An gut erschlossenen Lagen gezielt verdichten
- Dichte erhalten, Wohnumfeld aufwerten
- Bauzonenreserven aktivieren, bestehende Wohngebiete erhalten
- Kantonalen Wohnschwerpunkt entwickeln

Der letzte Abschnitt in diesem Kapitel widmet sich der Profilierung der Gewerbegebiete, die ebenfalls zu einem gesunden Wachstum von Wohlen beiträgt.

An gut erschlossenen Lagen gezielt verdichten

Abbildung 40: Teilplan mit gut erschlossenen Lagen zur gezielten Verdichtung (Gesamtplan im Anhang 1)

Viele Wohn- und Zentrumsgebiete an gut erschlossenen Lagen weisen heute eine geringe Nutzungsdichte oder einen geringen Auslastungsgrad auf (vgl. Kapitel 2.4). In diesen bestehenden und meist bebauten Bauzonen besteht das Potenzial, mit Umnutzungen, Umbauten, Aufstockungen, Anbauten oder Ersatzneubauten die Bewohnerzahl zu erhöhen.

→ vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.6 An gut erschlossenen Lagen gezielt verdichten (S6)

Dichte erhalten, Wohnumfeld aufwerten

Abbildung 41: Teilplan Erneuerung Wohnumfeld (Gesamtplan im Anhang 1)

In Wohlen gibt es bereits dichte Quartiere mit vielen Bewohnenden. Sie liegen jedoch meist peripher und weisen teilweise Erneuerungsbedarf auf. Dies betrifft die Quartiere Boll, Wilerzelg, Wil, Aesch Nord/Litzibuech und Bifang: Der Bestand ist in unterschiedlichem Mass sanierungsbedürftig, es fehlt an öffentlichen Freiräumen, Spielplätzen, Versorgungseinrichtungen; Treffpunkte, Strassenräume und Quartierverbindungen sind in vielen Fällen unattraktiv. Diese Quartiere sollen sozial, baulich und in ihren Umweltqualitäten aufgewertet werden, um Aspekte wie Sicherheit, Zugehörigkeitsgefühl und Wohlbefinden zu verbessern.

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.4 Das Wohnumfeld in dicht besiedelten Quartieren aufwerten
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.5 Dichte erhalten, Wohnumfeld aufwerten (S5)

Bauzonenreserven aktivieren, bestehende Wohngebiete erhalten

Abbildung 42: Teilplan Bauzonenreserven und Erhalt bestehender Wohngebiete (Gesamtplan im Anhang 1)

Im Siedlungsgebiet bestehen heute noch kleine Bauzonenreserven (im Plan weiss mit schwarzer Umrandung; Liegenschaften, auf den bereits konkrete Planungen bekannt sind, werden im Plan nicht als Reserven dargestellt). Sie sollen zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfs aktiviert werden.

Neben den bisher genannten bestehen in Wohlen verschiedene Wohngebiete von guter Wohn- und Lebensqualität mit geringem Entwicklungspotenzial und wenig Handlungsbedarf. Gegebenenfalls sind sie an neue Bedürfnisse anzupassen. Hier soll die bestehende Dichte gemäss gültigem Zonenplan erhalten werden.

Kantonalen Wohnschwerpunkt entwickeln



Abbildung 43: Teilplan Kantonaler Wohnschwerpunkt WSP (Gesamtplan im Anhang 1)

Bei den Wohnschwerpunkten gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um Areale an gut erschlossenen, zentralen Lagen, die sich für eine dichte, Überbauung eignen. Bedingung für diese Dichte ist dabei eine besonders gute Gestaltung. Der WSP «Bahnhof Süd» in Wohlen erstreckt sich zwischen dem Bahnhof Wohlen und der Bünztalstrasse. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14 ha (darunter auch das bereits eingezonte Gebiet «Farnbühlpark»). Der WSP ist festsetzungsreif und wird durch den Kanton im Rahmen der nächsten Anpassung des Richtplankapitels S 1.9 festgesetzt (Verfahren läuft).

Der Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd liegt ausserhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets. Einzonungen von Wohnschwerpunkten sind unter gewissen Voraussetzungen möglich. Zentral ist dabei eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mit mindestens der Güteklasse B. Zudem müssen die verkehrlichen Auswirkungen durch einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) oder ein Mobilitätskonzept abgeklärt sein. Für das betroffene Areal ist ein Gestaltungsplan notwendig, ebenso wie der Nachweis, dass es tatsächlich überbaubar und verfügbar ist. Weiter ist zu belegen, dass die Einzonung ohne Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll möglich ist und dass die beanspruchte Fläche nach heutigem Wissensstand optimal genutzt wird.

Ergänzend verlangt der Richtplan eine umfassende planerische Auseinandersetzung im Sinne von Studienaufträgen, Testplanungen oder Masterplänen, deren Ergebnisse in die Nutzungsplanung und in den Gestaltungsplan einfließen müssen. Dabei sind ein Mindestwohnanteil von 70 %, eine bauliche Dichte von mindestens 150 Einwohnenden pro Hektare sowie die Sicherstellung der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B zum Zeitpunkt der Realisierung nachzuweisen. Ebenso sind qualitative Anforderungen an die Siedlungs- und Freiraumgestaltung zu erfüllen. Diese betreffen unter anderem die städtebauliche Qualität, eine nachhaltige und sozialverträgliche Innenentwicklung, die ökologische Vernetzung sowie die Energieeffizienz.

Zudem wird eine ausreichende Versorgung mit öffentlichen Freiräumen gefordert, ebenso eine Etappierung der Umsetzung. Wo sinnvoll, sollen Erdgeschosse für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden. Schliesslich ist eine gute Anbindung an das Fuss- und Veloverkehrsnetz sowie an die nächste ÖV-Haltestelle sicherzustellen.²⁹

Die Metron Raumentwicklung AG erbrachte im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Farn den Nachweis, dass die kantonalen Anforderungen an den WSP erfüllt werden können.³⁰

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.2 Das Bahnhofsumfeld selbstbewusst transformieren
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.3 Kantonaler Wohnschwerpunkt nutzen (S3)

²⁹ Kantonaler Richtplan; Richtplankapitel S1.2 Beschluss 3.2, 3.3, S1.9 Beschlüsse 2.1, 2.2, 2.3; Richtplankapitel S1.1 Planungsanweisungen 1.1, 1.2

³⁰ Planungsbericht nach Art. 47 RPV Teilrevision Nutzungsplanung Farn (Metron 2024)

Gewerbegebiete profilieren

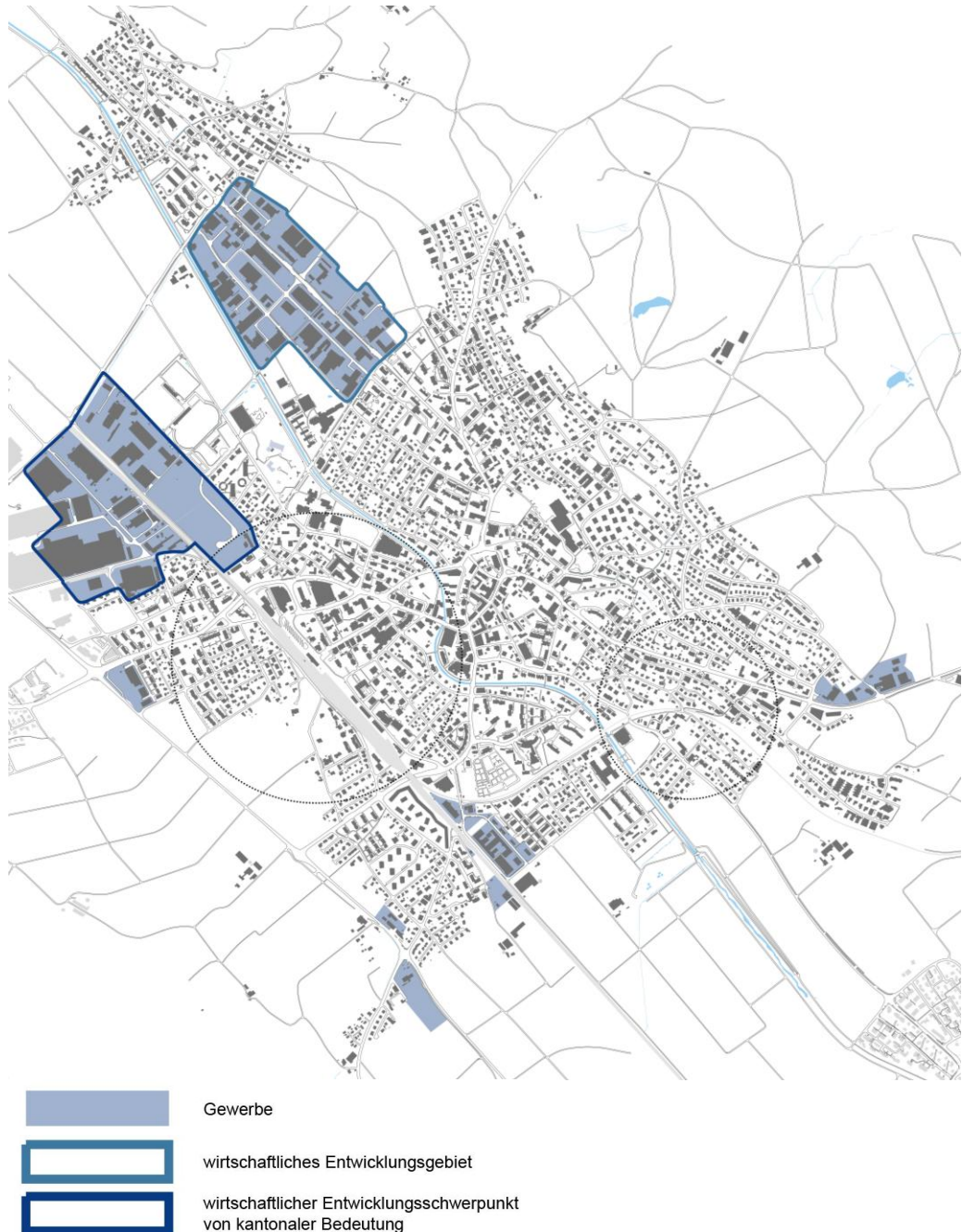


Abbildung 44: Teilplan Gewerbegebiete (Gesamtplan im Anhang 1)

Die gezielte und qualitätsvolle Entwicklung soll den verschiedenen Gewerbegebieten ein eigenständiges Profil verleihen, das ihre Standortattraktivität erhöht. Dazu gehören eine gute Erschliessung für Anlieferung, Kundenkontakte und Arbeitsplätze sowie bauliche und identitätsstiftende Entwicklungsmöglichkeiten für die Unternehmen. Zur Profilierung zählen aber auch die Schaffung von Grünräumen für Aufenthalt, Klima, Biodiversität und Wassermanagement sowie die sorgfältige Einbettung im Quartier. Letztlich erfordert dies eine gesamtheitliche Betrachtung der Gewerbegebiete bei der Entwicklung von einzelnen Massnahmen. Erste Schritte für die Profilierung der zwei grossen wirtschaftlichen Entwicklungsgebiete sind bereits erfolgt. Im Rahmen des kantonalen Programms „Aargau 2030 – Stärkung Wohn- und Wirtschaftsstandort“ wurde Anfang 2025 ein Projekt für die Entwicklungsschwerpunkte Hopferen/Allmend und Wil/Huebächer in

Wohlen und Villmergen lanciert. Zudem hat der Gemeinderat von Wohlen im Oktober 2024 einen kommunalen Entwicklungsrichtplan für das Gewerbegebiet Rigacker verabschiedet, der unter Einbezug der Gewerbebetreibenden erarbeitet wurde.

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.5 Attraktivität als Wirtschaftsstandort durch gezielte Profilierung
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.1.8 Massnahmen für das Gewerbe (S8)

5.2 Gesamtplan Freiraum

Die Inhalte des Gesamtplans Freiraum gliedern sich gemäss Legende in folgende Themengebiete:

- Ortsbild (vgl. Kapitel 5.1.1)
- **Siedlungsgrünräume**
- **Lineare Freiraumelemente**

Zudem werden darin zur Orientierung die Landwirtschafts- und Erholungsräume ausserhalb des Siedlungsgebietes, die kommunalen Haupttrouten Fussverkehr gemäss KGV, zwei Varianten der geplanten Ortsumfahrung sowie die Gemeindegrenze dargestellt.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Themen Siedlungsgrünräume und Freiraumelemente anhand der Legendenpunkte erläutert. Das Thema Ortsbild liegt an der Schnittstelle von Siedlung und Freiraum und wird im Rahmen des Gesamtplans Siedlung im Unterkapitel 5.1.1 behandelt.

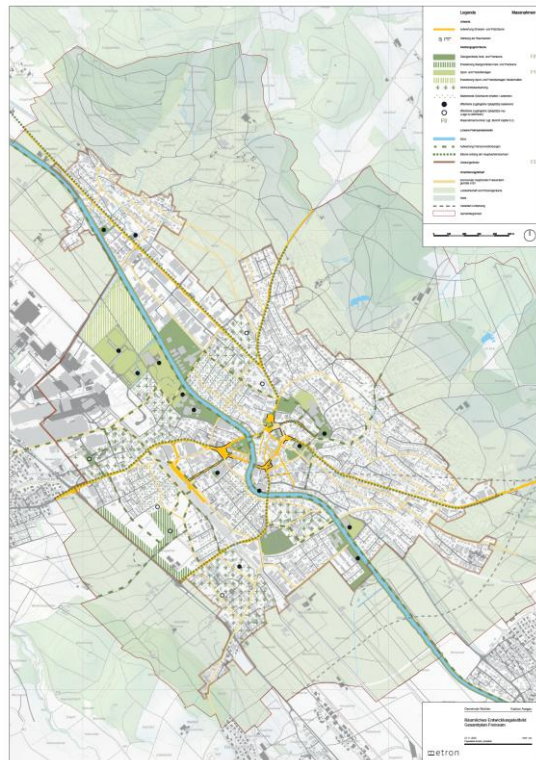


Abbildung 45: Gesamtplan Freiraum (vgl. Anhang 2)

5.2.1 Siedlungsgrünräume

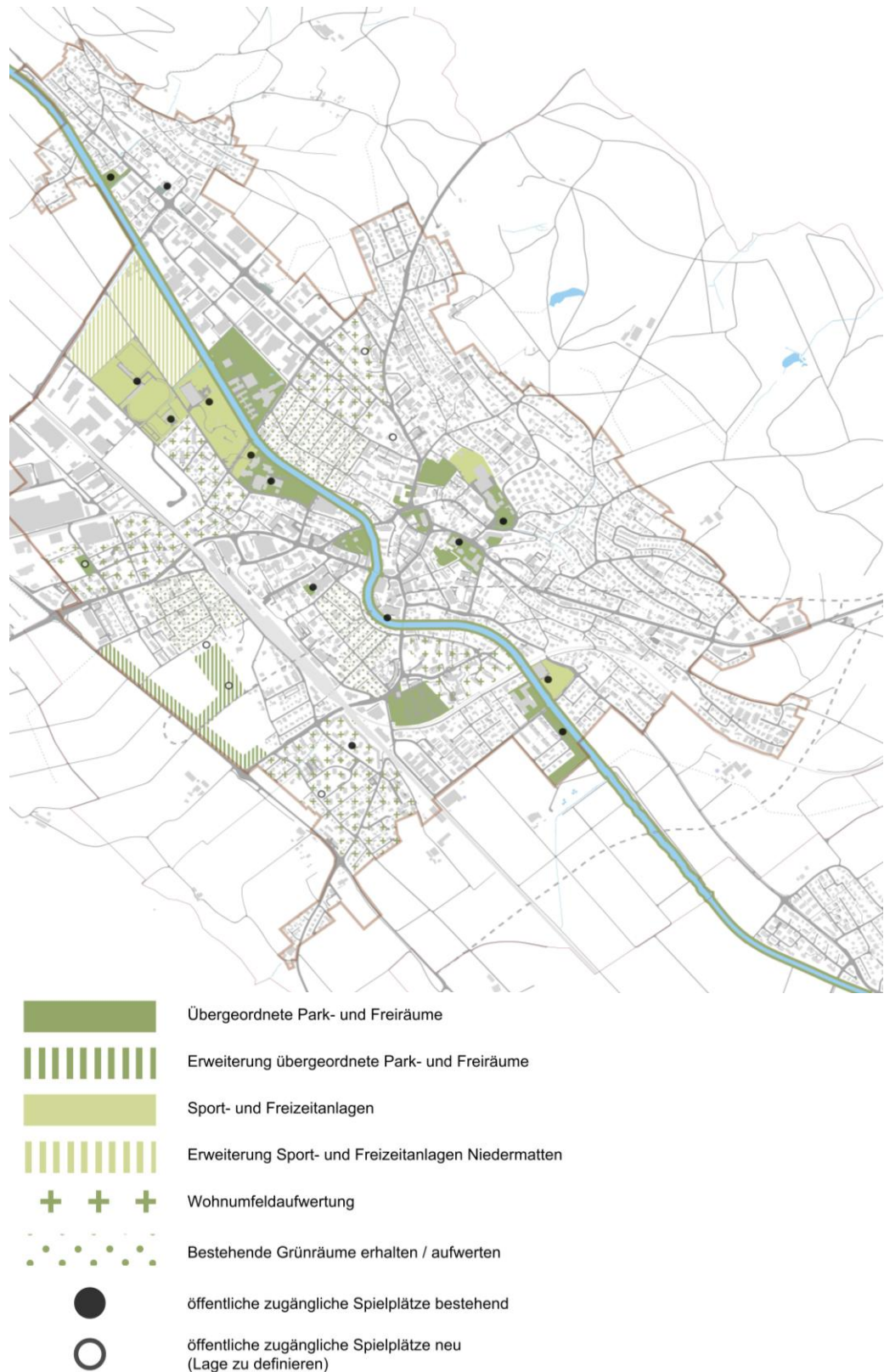


Abbildung 46: Teilplan Siedlungsgrünräume
(Gesamtplan im Anhang 2)

Das Bevölkerungswachstum erfordert nicht nur einen entsprechenden Zuwachs an Wohnraum, sondern den zugehörigen Zuwachs an Grünräumen, die als Nächsterbereitungen dienen können. Um Wohlen attraktiv und lebenswert zu entwickeln, sind Grünräume für Aufenthalt, Spiel, Sport und Begegnung innerhalb des Siedlungsraums wichtig. Zudem spielen sie eine zentrale Rolle beim Regenwassermanagement (unter anderem beim Schutz vor Überschwemmungen), der Regulierung des Mikroklimas (Hitze) und zur Förderung der Biodiversität als Lebensgrundlage.

Der Gesamtplan Freiraum stellt bestehende **Park- und Freiräume sowie Sport- und Freizeitanlagen** dar, die entsprechend ihren spezifischen Anforderungen hinsichtlich Nutzung, Klima und Umwelt aufgewertet und zugänglicher gemacht werden sollen. Manche Freiräume sind bereits attraktiv gestaltet oder zumindest öffentlich zugänglich. Andere sind noch nicht, wenig oder nur für bestimmte Nutzergruppen zugänglich.

Das REL hat zum Ziel, das Potenzial der bestehenden Freiräume hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Hitzeentlastung, Wassermanagement und Biodiversität besser zu nutzen. Nicht jeder Freiraum muss aber dasselbe Nutzungsangebot bereithalten und dieselben ökologischen Leistungen erbringen. Die Freiräume sollen entsprechend ihrer Grundnutzung und Lage individuell und differenziert entwickelt werden, um der ganzen Bevölkerung ein breit gefächertes Freiraumspektrum bieten zu können.

Für die Sport- und Freizeitanlagen Niedermatten sowie mit dem Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd bestehen grosse **Erweiterungspotenziale** für den Freiraum. Sie sind wichtig, um den zukünftigen Freiraumbedarf der wachsenden Bevölkerung decken zu können.

Auch private Grünräume spielen eine wichtige Rolle für die Freiraumversorgung, das Klima und die Biodiversität. In den dicht bewohnten Quartieren Boll, Wilerzelg, Wil, Aesch Nord/Litzibuech und Bifang sollen mit der **Wohnumfeldaufwertung** gezielt Freiräume aktiviert und Strassenräume aufgewertet werden (vgl. Kapitel 5.1.3, Abschnitt Dichte erhalten, Wohnumfeld aufwerten).

Zudem sollen die privaten Grünräume innerhalb **der schützenswerten Quartierbildern** von Aesch, Wehrli und Farn durch Beratung und Regulierung erhalten und ökologisch aufgewertet werden (vgl. Kapitel 5.1.1).

Ein wichtiger Bestandteil der Freiraumversorgung sind die **Spielplätze**. Sie sind nicht nur für Kinder ein Ort der Begegnung und damit ein wichtiger Sozialraum. Nicht alle Quartiere verfügen über einen öffentlichen Spielplatz. Das REL hat zum Ziel, die bestehenden Spielplätze aufzuwerten und in unterversorgten Quartieren neue Spielplätze zu schaffen.

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.6 Freiräume vernetzen und aktivieren
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.2 Massnahmen im Freiraum
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.3 Umwelt und Klima

5.2.2 Lineare Freiraumelemente

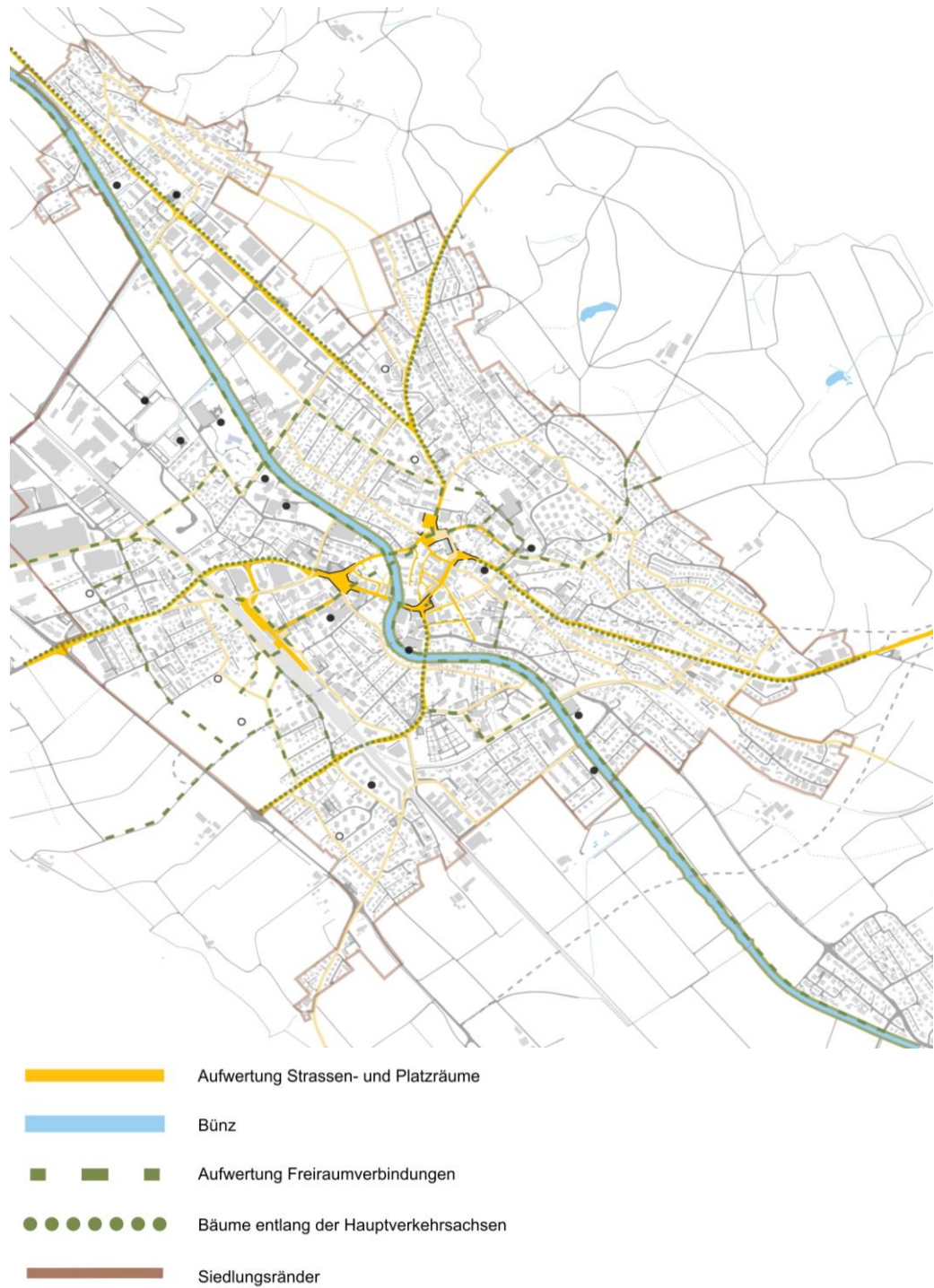


Abbildung 47: Teilplan: Verbindung der Grünräume mit linearen Freiraumelementen (Gesamtplan im Anhang 2)

Die übergeordneten Freiräume sollen über attraktive, begrünte Strassenräume und einen Uferweg entlang der **Bünz** miteinander verbunden und vernetzt werden. Die **Freiraumverbindungen** dienen als sichere Wege zum nächsten Erholungsraum, zur Arbeit, zu Freizeitaktivitäten etc. Sie sind aber auch wichtige Verbindungen und Lebensräume für Tiere.

Auch die **Hauptverkehrsachsen** sollen mit Bäumen, Sitzbänken, Brunnen und weiteren Freiraumelementen aufgewertet werden, um den Strassenraum sicherer und einladender zu gestalten. Bestehende Plätze und Freiräume entlang der Strasse sollen in die Gestaltung möglichst einbezogen werden.

Als weiteres lineare Freiraumelement werden im Gesamtplan die **Siedlungsränder** gekennzeichnet. Die Siedlungsränder bestimmen gleichermassen das Siedlungs- und Landschaftsbild und sind somit Visitenkarten des Ortes. Sie sind aber auch Nutzflächen der Landwirtschaft, des Gewerbes und privater Gärten, Erholungs- und Begegnungsräume für Menschen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Deshalb sollen die Übergänge vom bebauten Raum zur Landwirtschaft und den Erholungsräumen bewusst gestaltet werden.

- vgl. Räumliche Leitideen Kapitel 3.6 Freiräume vernetzen und aktivieren
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.2 Massnahmen im Freiraum
- vgl. Massnahmen Kapitel 6.3 Umwelt und Klima

5.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV

Der KGV wurde in einem dem REL vorgelagerten Prozess durch die Firma Kontextplan AG erarbeitet, am 16. Juni 2025 vom Gemeinderat verabschiedet und am 8. Juli 2025 vom Kanton Aargau genehmigt. Im KGV sind die Grundsätze der künftigen Verkehrsplanung in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung festgelegt. Er umfasst zudem die nötigen verkehrsplanerischen Grundlagen und die Entwicklung entsprechender Massnahmen.

Die im KGV vorgesehenen Massnahmen gelten unabhängig davon, ob die Südumfahrung Wohlen realisiert wird. Gemäss der Zweckmässigkeitsbeurteilung des Kantons ist keine der geprüften Varianten der Umfahrung zweckmässig, weshalb der Kanton eine Umfahrung kurz- bis mittelfristig nicht weiterverfolgt.

Die KGV-Massnahmen sind aufwärtskompatibel und behalten auch im Fall einer späteren Realisierung einer Umfahrung ihre Gültigkeit. Da der Durchgangsverkehr nur einen kleineren Teil des Gesamtverkehrs ausmacht, würde eine Umfahrung Wohlen nur begrenzt entlasten. Der Grossteil des Verkehrs verbleibt in den Ortsdurchfahrten und muss möglichst siedlungsverträglich bewältigt werden.

5.3.1 Strategische Leitlinien

Der KGV verfolgt eine nachhaltige Mobilitätsstrategie auf Basis der 4V-Grundsätze:

- **Vermeiden:** Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Lagen soll kurze Wege ermöglichen und Verkehrswachstum minimieren. Die Integration von Arbeiten, Wohnen und Versorgung stärkt die Nahmobilität.
- **Verlagern:** Push-&-Pull-Massnahmen sollen den motorisierten Individualverkehr (MIV) zugunsten des Umweltverbunds (ÖV, Fuss- und Veloverkehr) reduzieren.
- **Verträglich abwickeln:** Der verbleibende Verkehr soll siedlungs-, landschafts- und umweltverträglich geführt werden.
- **Vernetzen:** Multimodale Knotenpunkte, digitale Informationen und attraktive Umsteigemöglichkeiten sollen die Nutzungsfreundlichkeit aller Verkehrsträger erhöhen.

5.3.2 Ziele für Mobilität, Siedlung und Freiraum

Ein zentrales Ziel des KGV ist die Entwicklung Wohlens zu einer Gemeinde der kurzen Wege, in der sich die verschiedenen Verkehrsmittel optimal ergänzen. Gleichzeitig soll die Trennwirkung von Ortsdurchfahrten reduziert werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und den Fuss- und Veloverkehr attraktiver zu machen.

In diesem Sinn wurden für den Siedlungsraum konkrete Ziele formuliert. Dazu gehören die Aufwertung öffentlicher Räume und Strassenräume – insbesondere im Zentrum und in Wohnquartieren –, die Reduktion von Emissionen (Lärm, Luft), die Förderung hitzemindernder Umgestaltungen sowie der Schutz vor Durchgangsverkehr. Übergeordnete Ziele im Gesamtverkehr betreffen die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, die Optimierung der Infrastrukturnutzung, die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie die Sicherstellung der Erreichbarkeit für Wirtschaft und Bevölkerung.

5.3.3 Erforderliche Handlungsfelder an der Schnittstelle zu Siedlung und Freiraum

Aus der Differenz zwischen den Zielen und den erkannten Entwicklungen wurde der prioritäre verkehrliche Handlungsbedarf für die kommenden 10 bis 15 Jahre abgeleitet. Für die Siedlungsentwicklung bedeutet dies unter anderem, dass neue Bauvorhaben,

Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur konsequent auf kurze Wege auszurichten sind. Öffentlich zugängliche Freiräume sollen aufgewertet, besser vernetzt und klimaresilient gestaltet werden, unter anderem durch Hitzeentlastung, Entsiegelungen und Begrünungen entlang von Ortsdurchfahrten und in Gewerbegebieten.

Auf gesamtverkehrlicher Ebene sollen die Verkehrsangebote bedarfsgerecht ausgebaut und multimodale Mobilitätsformen gefördert werden, etwa durch Sharing-Angebote oder Mobilitätsmanagement. Ein besonderes Augenmerk gilt der planungsrechtlichen Verankerung entsprechender Instrumente sowie der Förderung der Elektromobilität.

5.3.4 Netze und Infrastruktur: verknüpfte Gestaltung

Die vier Teilpläne des KGV definieren das gewünschte Verkehrsnetz pro Verkehrsmittel und zeigen auf, wie dieses mit dem Freiraum zusammenspielt. Für den Veloverkehr sind Haupt- und Nebenrouten ausgewiesen, die teils entlang von Hauptfreiraumachsen verlaufen. Diese Achsen sollen nicht nur der Fortbewegung dienen, sondern durch Begrünung und Freiraumgestaltung auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Ähnliches gilt für das Fusswegnetz, das ebenfalls auf Haupt- und Nebenrouten basiert und durch möglichst hindernisfreie Gestaltung den Zugang für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen soll. Gemeinsam genutzte Verkehrsflächen (Fuss-/Veloverkehr) sind nur in Ausnahmefällen vorgesehen, insbesondere ausserorts bei geringem Verkehrsaufkommen.

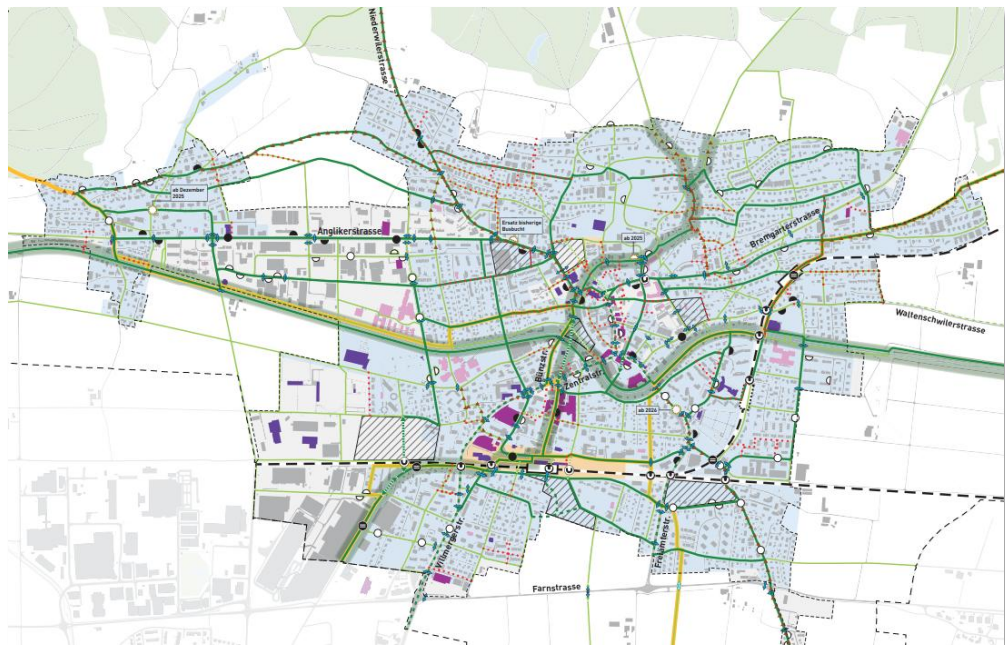


Abbildung 48: Ausschnitt KGV Teilplan Fussverkehr mit Hauptfreiraumachsen entlang der Bünz und von Hopferen zum Rebbeg durch das Zentrum ³¹

³¹ KGV Teilplan Fussverkehr (Gemeinde Wohlen, 2025)

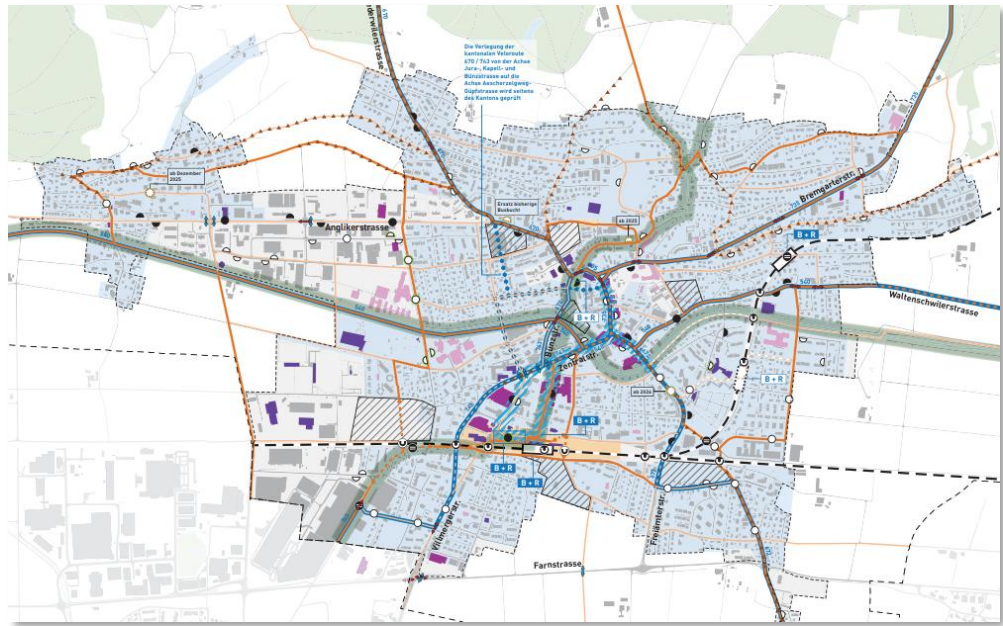


Abbildung 49: Ausschnitt KGV Teilplan Veloverkehr mit Hauptfreiraumachsen entlang der Bünz und von Hopferen zum Rebberg durch das Zentrum ³²

Um die Verträglichkeit des motorisierten Verkehrs im Siedlungsraum zu verbessern, sieht der KGV gezielte Massnahmen vor. Hierzu gehören Aufwertungen der Ortsdurchfahrten, die Reduktion des Parksuchverkehrs und ein bedarfsgerechtes, ressourcenschonendes Parkraumangebot. Zudem zeigt der KGV aufgrund einer Klassierung aller Kantons- und Gemeindestrassen jeweils die Funktion der Strasse auf.

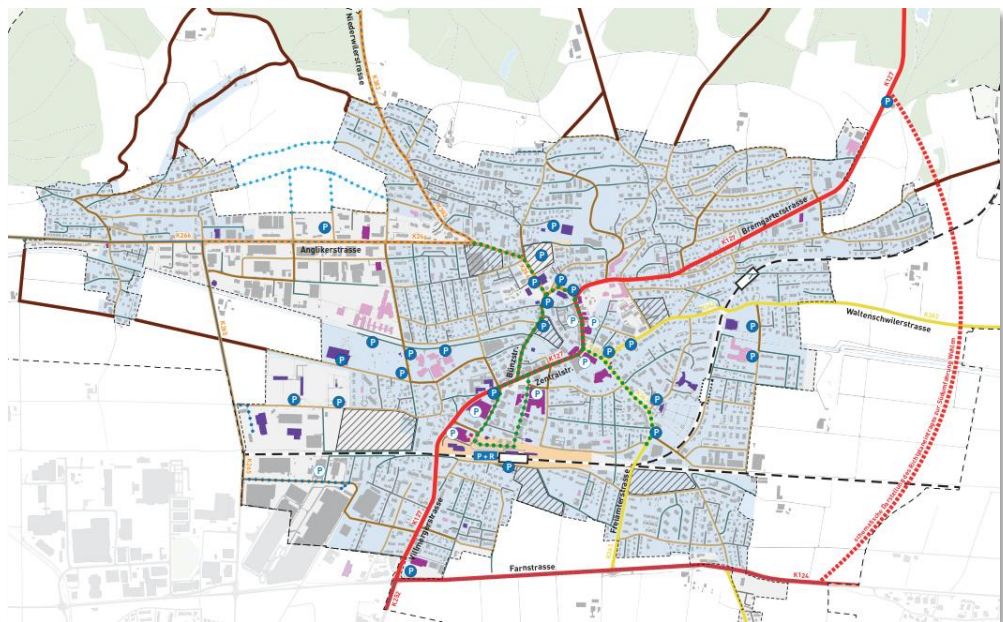


Abbildung 50: Ausschnitt KGV Teilplan motorisierter Individualverkehr ³³

³² KGV Teilplan Veloverkehr (Kontextplan 2025)

³³ KGV Teilplan Teilplan motorisierter Individualverkehr (Gemeinde Wohlen, 2025)

Der öffentliche Verkehr wird durch eine Optimierung des Busnetzes gefördert. Haltestellen werden nach den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes barrierefrei umgestaltet, dabei spielen Fussverkehrsverbindungen zu diesen Punkten eine zentrale Rolle.

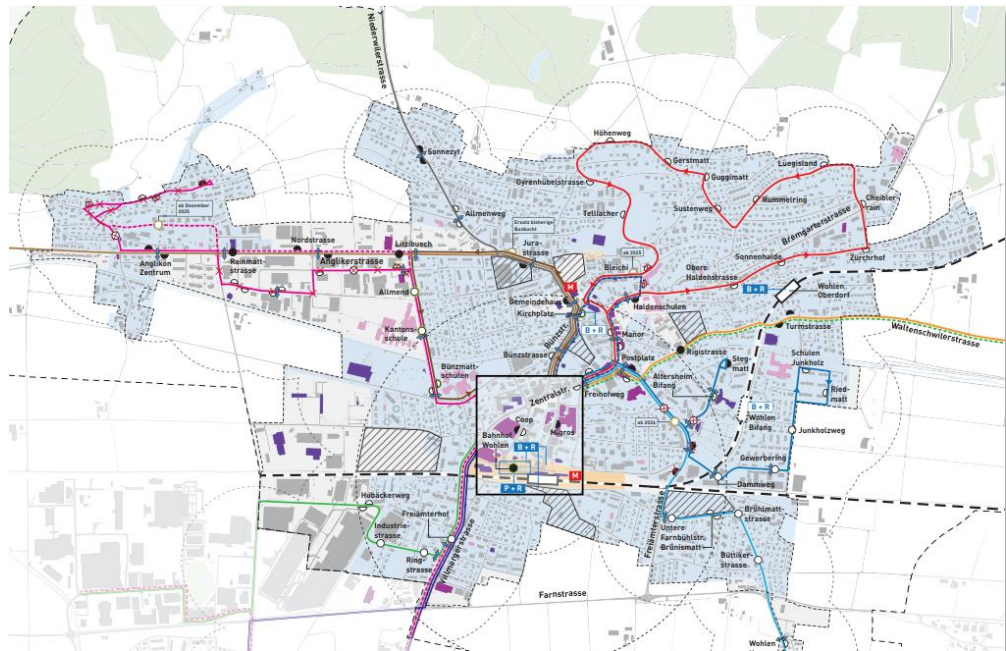


Abbildung 51: Ausschnitt KGV Teilplan öffentlicher Verkehr ³⁴

5.3.5 Schlüsselmassnahmen mit integrativer Wirkung

Zur Erreichung der Ziele hat der KGV 16 Schlüsselmassnahmen definiert, die sowohl infrastrukturelle als auch organisatorisch-regulative Aspekte abdecken. Von besonderer Relevanz für die Schnittstelle zwischen Siedlung, Verkehr und Freiraum sind die Einführung eines Verkehrsmanagements, die Unterbindung von Schleichverkehr in Wohnquartieren sowie die Umsetzung eines lückenlosen Velo- und Fusswegnetzes. Weitere Massnahmen betreffen die Aufwertung von Strassenräumen, die Verankerung von Mobilitätskonzepten in der Nutzungsplanung, sowie die Planung des Schulwegnetzes. Bei vielen dieser Massnahmen ist vorgesehen, hitzemindernde Massnahmen und Grünflächen direkt in die Planung zu integrieren.

³⁴ KGV Teilplan Teilplan öffentlicher Verkehr (Gemeinde Wohlen, 2025)

6 Massnahmen

Zur Umsetzung der Ziele und Entwicklungsabsichten des REL Wohlen 2050 dienen gezielte planerische Massnahmen.

Diese Massnahmen beziehen sich auf die identifizierten Schlüsselräume, zu denen im Rahmen von Leitideen, Zielbild und Gesamtplänen eine vertiefte Auseinandersetzung stattgefunden hat. Sie sind thematisch in die Bereiche Siedlung, Freiraum sowie Umwelt und Klima gegliedert.

Die Massnahmenblätter enthalten Entwicklungsansätze gemäss den räumlichen Leitideen (Kapitel 3) und dem Zielbild (Kapitel 4). In Verbindung mit den Gesamtplänen (Kapitel 5) wurden Handlungsempfehlungen formuliert. Auch sind in den Blättern involvierte Parteien definiert sowie die Abhängigkeiten zu anderen Massnahmen und zu bestehenden planerischen Grundlagen aufgeführt. In der Tabelle 2 werden die Inhalte in einer Mustervorlage erläutert.

Der Massnahmenkatalog bildet zusammen mit den Gesamtplänen die Grundlage für die nachfolgenden Planungen, insbesondere für die anstehende Revision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung).

Entwicklungsansätze	gemäss räumlichen Leitideen und dem Zielbild (Kapitel 3 und 4)
Handlungsempfehlungen	als Übersicht in Kapitel 6.4 zusammengefasst
laufend	– Planungen, die bereits gestartet sind und weiterverfolgt werden
1.	– kurzfristig, vor der Revision der Nutzungsplanung
2.	– während oder im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung
3.	– unabhängig von der Revision der Nutzungsplanung
4.	– mittel- bis langfristig, nach der Revision der Nutzungsplanung
Involvierte	Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug weiterer Abteilungen weitere Akteure: ...
Abhängigkeiten	Abhängigkeiten zu anderen Massnahmenblättern
Grundlagen	Bestehende oder laufende Planungen / Planungsinstrumente / Projekte

Tabelle 2: Mustervorlage für Massnahmenblätter in den Kapiteln 6.1 bis 6.3

6.1 Massnahmen zur Siedlung

6.1.1 Massnahmen im Zentrum (S1)

Zentrum Bahnhofstrasse (S1a)

Entwicklungsansätze

- **Kernzone/Mischzone:** Transformation in urbanes Zentrum, Wandel der Gebäudetypologien
- **Publikumsorientierte Nutzungen:** Verkauf, Dienstleistungen
- **Wohnnutzungen:** attraktive Hofsituationen schaffen
- **Hauptachse Bahnhofstrasse:** Verkehrsberuhigung, Aufwertung des Strassenraums, Verkaufsflächen im EG, Dienstleistung im OG
- **Nebenachse Alte Bahnhofstrasse:** Aufwertung des Strassenraums, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss, Dienstleistung und Wohnen im Obergeschoss
- **Quartierzugang Bahnhofweg:** Wohnstrasse, Begegnungsraum, Erschliessung Steindlerstrasse, Mythenweg und Wehrlistrasse
- **Fusswegnetz:** attraktive Querverbindungen durch Freiräume und Höfe

Handlungsempfehlungen

1. – Masterplan Bahnhofstrasse/Alte Bahnhofstrasse als Koordinationsinstrument für die unterschiedlichen Planungen von Privaten und der öffentlichen Hand erstellen, höhere Dichten sorgfältig prüfen, um Baulinien für Strassenraum und Innenhöfe sowie die Durchwegung und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen anzustreben
2. – Anpassung Nutzungsplanung Kernzone prüfen (Perimeter, Sicherung von baulichen, frei- und strassenräumlichen Qualitäten und Durchwegung, ggf. höhere Dichten ermöglichen)
– städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – aktive Bewirtschaftungspolitik für Erdgeschossnutzungen durch die Schaffung eines Koordinations- und Förderungsinstruments für das Gewerbe zusammen mit Gewerbebetreibenden und Grundeigentümerschaften

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

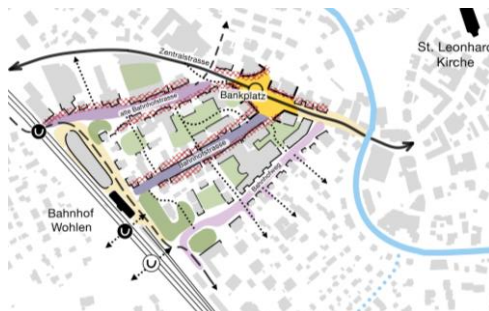
weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, SBB, ansässiges Gewerbe, Bevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S1b: Zentrum Zentralstrasse
- Massnahmenblatt S2: Bahnhofumfeld

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Projekt Sanierung Alte Bahnhofstrasse und Bahnhofstrasse
- Projekt Verlegung Gleis 11/12, Aufhebung Freiverlad
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- ISOS Inventarblatt Wohlen 365



Räumliche Leitidee Zentrum Bahnhofstrasse (vgl. Kapitel 3.1.1)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Zentrum Bahnhofstrasse (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

Zentrum Zentralstrasse (S1b)

Entwicklungsansätze

- **Kernzone:** Erhalt der Fabrikgebäude und bewusster Umgang mit vorhandenen Massstabssprüngen, historisch gewachsene Struktur sorgsam weiterbauen für neue Wohn- und Arbeitsformen, kurze Wege und kleine Nachbarschaften, Ortsansichten aus den umgebenden Freiräumen bewusst gestalten
- **publikumsorientierte Nutzungen:** Gastronomie, Verkauf, Kultur
- **Hauptachse Zentralstrasse:** Verkehrsberuhigende Massnahmen und Aufwertung des Strassenraums für den Fuss- und Veloverkehr, für den Aufenthalt und die Hitzeentlastung
- **Fusswegnetz:** ruhigere Strassenräume (z. B. Bäregässli, Schulweg, Freihofweg, Chilegässli, Paul Walserweg etc.) für Fussgänger und Velofahrerinnen stärken und aufwerten als Begegnungsorte (Gassenstruktur), hierarchisieren, Parkierung gesamthaft koordinieren
- **Arbeiten:** Büro/Dienstleistungen
- **Wohnnutzungen:** attraktive Hofsituationen schaffen

Handlungsempfehlungen

1. – bestehender Masterplan Ortszentrum vertiefen und weiterentwickeln zum Erhalt und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und des Strassenraums, höhere Dichten, den Erhalt von Einzelobjekten, Ensembles, Gärten und Bäume sorgfältig prüfen
2. – Anpassung Nutzungsplanung Kernzone prüfen (Sicherung von baulichen, frei- und strassenräumlichen Qualitäten und Durchwegung, ggf. höhere Dichten ermöglichen)
- städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – aktive Bewirtschaftungspolitik für Erdgeschossnutzungen durch die Schaffung eines Koordinations- und Förderungsinstruments zusammen mit Gewerbebetreibenden und Grundeigentümerschaften

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

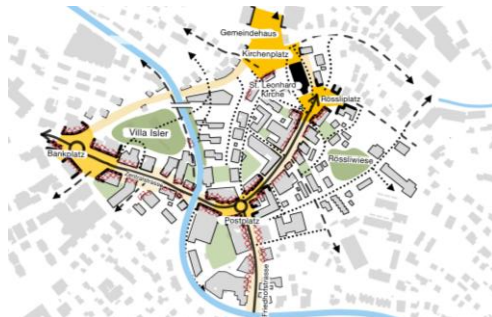
weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, ansässiges Gewerbe, Bevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt (S1a): Zentrum Zentralstrasse
- Massnahmenblatt (S1c): Zentrum Steingasse
- Massnahmenblatt F2: Siedlungsgrünräume

Grundlagen

- Masterplan Ortszentrum (Gemeinde Wohlen 2009)
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV
- Parkierungskonzept, Parkierungsreglement, Parkierungsverordnung
- BGK Zentralstrasse (Gemeinde Wohlen 2017, politisch abgelehnt)
- Städtebauliches Konzept Rössliwiese (Gemeinde Wohlen 2020)
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- ISOS Inventarblatt Wohlen 365



Räumliche Leitidee Zentrum Zentralstrasse (vgl. Kapitel 3.1.2)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Zentrum Zentralstrasse (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

Zentrum Steingasse (S1c)

Entwicklungsansätze

- **Kernzone:** Erhalt der historisch gewachsenen, kleinmassstäblichen Struktur mit rückwertigen grossräumigen Angeboten (Merkurareal, Bleichi, Sportanlage) mit identitätsstiftenden Räumen
- **publikumsorientierte Nutzungen:** Kultur, Markt, lokale Angebote und Begegnungsräume fördern, Sport- und Freizeitangebote Bleichi/Hofmatten stärken
- **Hauptachse Steingasse:** für Fuss- und Veloverkehr aufwerten, punktuelle Bachoffenlegung und Bepflanzung prüfen
- **Arbeiten:** untergeordnet im Zusammenhang mit den publikumsorientierten Nutzungen
- **Wohnnutzungen:** Wohnen als ergänzende Nutzung für einen ausgewogenen Nutzungsmix zur ganzzeitigen Belebung

Handlungsempfehlungen

1.
 - bestehender Masterplan Ortszentrum vertiefen und weiterentwickeln zum Erhalt und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und des Strassenraums, den Erhalt von Einzelobjekten, Ensembles, Gärten und Bäume sorgfältig prüfen
2.
 - Anpassung Nutzungsplanung Kernzone prüfen (Sicherung von baulichen, frei- und strassenräumlichen Qualitäten und Durchwegung, ggf. höhere Dichten ermöglichen)
 - bestehender Baulinienplan überarbeiten oder aufheben und entsprechende Vorgaben in die Nutzungsplanung integrieren
 - städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3.
 - punktuelle Bachoffenlegung prüfen
 - aktive Bewirtschaftungspolitik für Erdgeschossnutzungen durch die Schaffung eines Koordinations- und Förderungsinstruments zusammen mit Gewerbebetreibenden und Grundeigentümerschaften

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

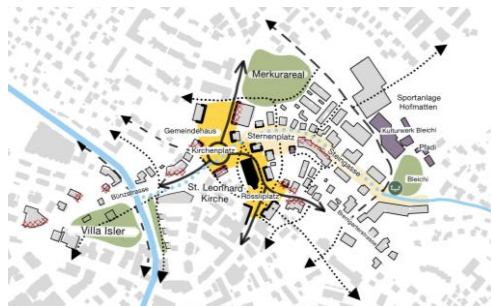
weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, ansässiges Gewerbe, Bevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S1b: Zentrum Zentralstrasse
- Massnahmenblatt S1b: Zentrum Zentralstrasse
- Massnahmenblatt F2: Siedlungsgrünräume

Grundlagen

- Masterplan Ortszentrum (Gemeinde Wohlen 2009)
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Parkierungskonzept, Parkierungsreglement, Parkierungsverordnung
- Prüfung Bachoffenlegung Steingasse (zurzeit nicht weiterverfolgt)
- Baulinienplan Steingasse (Gemeinde Wohlen 1987)
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- ISOS Inventarblatt Wohlen 365



Räumliche Leitidee Zentrum Steingasse (vgl. Kapitel 3.1.3)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Zentrum Steingasse (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

6.1.2 Massnahmen im Bahnhofumfeld (S2)

Entwicklungsansätze

- **Bahnhofplatz:** Konzentration von Angeboten direkt am Bahnhof (Restaurants, Bar, Kiosk, Reisezentrum) fördern, Gebäudebestand erneuern, mit SBB-Planungen Aufwertungen im öffentlichen Raum vorsehen, Lärmschutzwände zum Quartier Farn überprüfen
- **Aargauerstrasse:** Verbindungsglied zwischen den Quartieren im Osten (Wehrli, Bifang, Junkholz) und dem Bahnhof im Westen mit Aufenthaltsqualitäten im Strassenraum entwickeln. Keine Publikumsorientierte Gewerbenutzungen

Handlungsempfehlungen

1. – Masterplan Bahnhofstrasse/Alte Bahnhofstrasse als Koordinationsinstrument für die unterschiedlichen Planungen (Private, SBB, Gemeinde) für eine gesamtheitliche, qualitätsvolle Planung des Bahnhofplatzes
2. – Anpassung Nutzungsplanung Kernzone prüfen (Perimeter, Sicherung von baulichen, frei- und strassenräumlichen Qualitäten und Durchwegung, ggf. höhere Dichten ermöglichen)
– städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – aktive Bewirtschaftungspolitik für Erdgeschossnutzungen durch die Schaffung eines Koordinations- und Förderungsinstruments zusammen mit Gewerbetreibenden und Grundeigentümerschaften

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, ansässiges Gewerbe, Bevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S1a: Zentrum Bahnhofstrasse (Koordinations- und Förderungsinstrument Gewerbe)
- Massnahmenblatt S1a: Zentrum Bahnhofstrasse (Masterplan Bahnhofstrasse/Alte Bahnhofstrasse)

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Projekt Sanierung Alte Bahnhofstrasse und Bahnhofstrasse
- Projekt Verlegung Gleis 11/12, Aufhebung Freiverlad
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- ISOS-Inventarblatt Wohlen 365



Räumliche Leitidee Bahnhofumfeld
(vgl. Kapitel 3.2)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Bahnhofumfeld
(vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

6.1.3 Kantonaler Wohnschwerpunkt nutzen (S3)

Entwicklungsansätze

- neue Wohnraumangebote kombiniert mit öffentlichem Freiraum und öffentlichen Nutzungen (u.a. Schule, Quartierhub) für das ganze Quartier

Handlungsempfehlungen

3.
 - Varianzverfahren in den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Sozialraum, Landschaftsarchitektur und Verkehr für die Entwicklung des WSP
 - Masterplan auf der Basis der Testplanung
4.
 - Einzonung, grundeigentümerverbindliche Festlegungen in der Nutzungsplanung
 - Gestaltungsplan zur grundeigentümerverbindlichen Sicherung von Bäumen, Nutzungen und Qualitäten
 - städtebauliche Verträge, um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
 - Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene
4.
 - koordinierte Realisierung in Etappen durch öffentliche und private Träger-schaften

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr, Liegenschaften & Anlagen

weitere Akteure: Kanton Aargau, Grundeigentümerschaften, Schule, Nachbarschaft, Bevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F1: Freizeit und Sport
- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Schulraumplanung Schulstandort Farn
- Gestaltungsplan Farnbühlpark

Grundlagen

- Planungsbericht Teilrevision Nutzungsplanung «Schulanlage Farn», Kapitel 4.1.3 Wohnschwerpunkte (WSP)
- Kantonaler Richtplan S1.9 Wohnschwerpunkte
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- Quartierhubs in Gemeinden (IRAP/OST 2022)

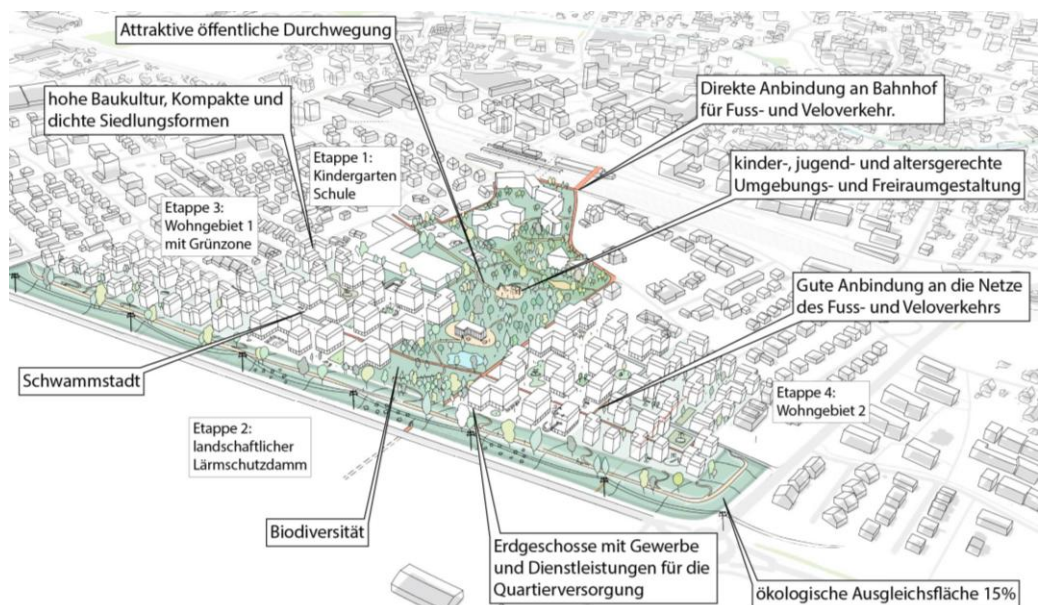
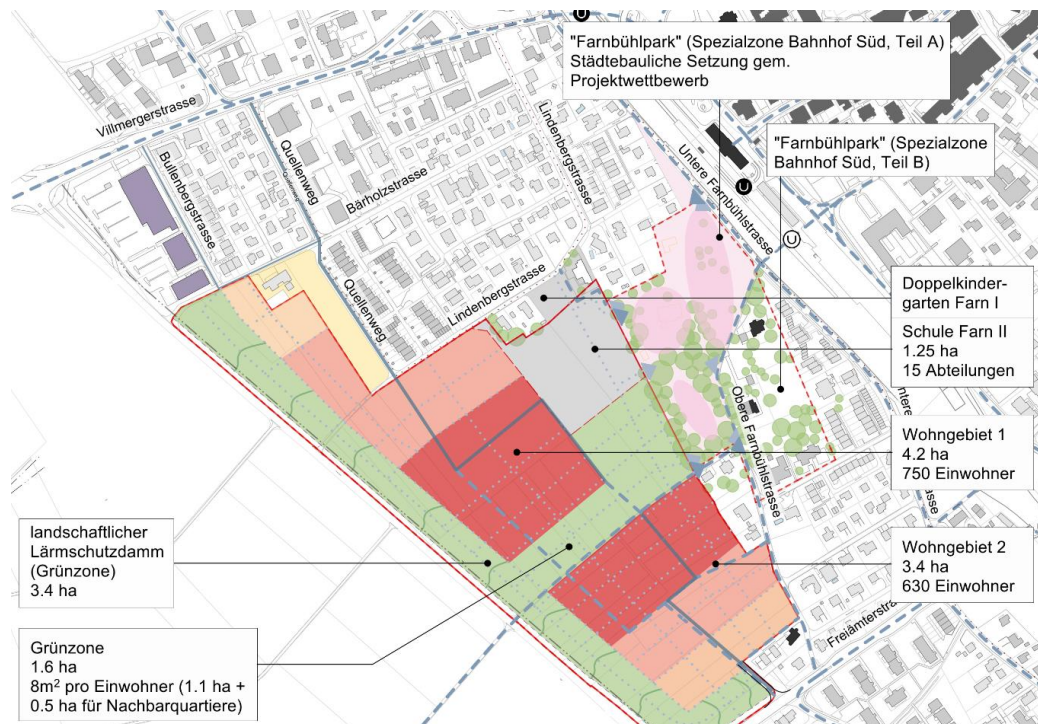


Abbildung 52: Potenzialskeizze Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd



Planlegende

- 5-geschossige Mischzone
- 4-geschossige Mischzone
- 3-geschossige Mischzone
- Grünzone
- Landschaftlicher Lärmschutzdamm
- Wohnzone W2
- SNP «Farn» Farnbühlpark
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Kennzahlen

- 14 ha Gesamtfläche WSP
- 1.1 ha min. Grünflächenanteil
- 1'380 min. Anzahl Einwohner
- 7.6 ha Bauzonen Total
- 1.1 ha WG3
- 2.7 ha WG4
- 3.8 ha Mischzone «Farn»

Abbildung 53: Flächenschema für den Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd ³⁵



Abbildung 54: Referenz landschaftlicher Lärmschutzdamm Allmend Stettbach ³⁶

³⁵ Planungsbericht nach Art. 47 RPV Teilrevision Nutzungsplanung Farn (Metron 2024)

³⁶ ASP Landschaftsarchitekten AG

6.1.4 Ortsteil Anglikon (S4)

Entwicklungsansätze

- Erhalt der **Dorfstruktur**
- Erhalt und Stärkung **Fabrikareal und Zentrum Anglikon** mit Plätzen, Quartiersversorgung und mit punktueller Verdichtung
- Velo-/Fussverbindungen ins Zentrum Wohlen entlang der Bünz erhalten und Anschlüsse gewährleisten

Handlungsempfehlungen

1. – Definition von Entwicklungsabsichten mit betroffenen Grundeigentümerschaften (LOI) mit Fokus auf Quartiersversorgung und Quartierhub
3. – Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Dorfverein Anglikon, Grundeigentümerschaften, Bevölkerung, ansässiges Gewerbe

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge und Ortsdurchfahrten

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Quartierhubs in Gemeinden (IRAP/OST 2022)



Räumliche Leitidee Ortsteil Anglikon (vgl. Kapitel 3.3)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Ortsteil Anglikon (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

6.1.5 Dichte erhalten, Wohnumfeld aufwerten (S5)

Quartier Aesch Nord (S5a)

Entwicklungsansätze

- an Anglikerstrasse, in Zentrumsnähe
- Potenzial für **dichten, sozialen Wohnraum** mit Gemeinschaftsräumen, Co-Working, Sharing-Angebote, Quartierhub etc. ausnutzen
- **attraktive Fuss- und Velowegverbindungen zu Freiräumen** sichern
- alten **Baumbestand** bewahren und mit neuen, schattenspendenden und standortgerechten Bäumen im ganzen Quartier ergänzen
- Anstoss für Transformation mit **Quartiererneuerungen um den Aesch-Park (ehemaliges Fabrikareal)**

Handlungsempfehlungen

1.
 - Standort- und Angebotssuche für Quartiersversorgung/Quartierhub
 - übergeordnetes Frei- und Strassenraumkonzept
2.
 - Sanierungsanreize schaffen (z. B. Zonenbestimmungen mit dem Bestand abgleichen, höhere Dichte für Wohnungen im Bestand durch die Nutzungsplanung ermöglichen, Beratung anbieten, Preisgünstiger Wohnungsbau fördern, etc.)
 - städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3.
 - Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, Quartierbevölkerung, ansässiges Gewerbe, Abteilung Umwelt & Energie

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge und Ortsdurchfahrten
- Massnahmenblatt S7: schützenswerte Quartierbilder

Grundlagen

- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV
- Quartierhubs in Gemeinden (IRAP/OST 2022)
- Kommunaler Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)



Räumliche Leitidee Quartier Aesch Nord (vgl. Kapitel 3.4)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Quartier Aesch Nord (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

Quartier Wil (S5b)

Entwicklungsansätze

- nahe Bahn/Villmergerstrasse/öffentliche Bauten und Anlagen
- hohe Nutzungsdichte **mit hoher Versorgungsqualität** (Einkaufen Freizeitanlagen, Bahnhof) erhalten und Quartiererneuerung fördern
- Anstoss für Transformation durch **Aufwertung der Verbindungen**: der Strassenräume durch das Quartier, zu den Freizeitanlagen und der Querung der Zentralstrasse zum Bahnhof und zum Zentrum

Handlungsempfehlungen

1. – übergeordnetes Frei- und Strassenraumkonzept mit Fuss- und Veloverbindung nach Wilerzelg gemäss KGV
2. – Sanierungsanreize schaffen (z. B Zonenbestimmungen mit dem Bestand abgleichen, Mehrwerte für Wohnungen im Bestand ermöglichen, Preisgünstiger Wohnungsbau fördern etc.)
– städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, Quartierbevölkerung, ansässiges Gewerbe

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge und Ortsdurchfahrten

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)



Räumliche Leitidee Quartier Wil (vgl. Kapitel 3.4)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Quartier Wil (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

Quartier Wilerzelg (S5c)

Entwicklungsansätze

- nahe Bahn/Villmergerstrasse/Gewerbe
- hohe Nutzungsdichte mit **Bahnanschluss/Arbeitsplatznähe** durch Quartiererneuerung erhalten und fördern
- Ansiedlung von öffentlich zugänglichem **Freiraum und Quartiertreffpunkt**
- sorgfältig gestalteter **Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe**
- Anstoss für Transformation durch **Aufwertung Gaswerk-/Ring- Industriestrasse**

Handlungsempfehlungen

1.
 - Standort- und Angebotssuche für öffentlich zugänglichen Freiraum und Gemeinschaftsraum
 - übergeordnetes Frei- und Strassenraumkonzept mit Fuss- und Veloverbindung nach Wil und zum Bahnhof gemäss KGV
2.
 - Umzonung von unbebauten Gewerbebezonen im Wilerzelg prüfen (Parzellen Nr. 3824, 4033, 4046-4054)
 - Sanierungsanreize schaffen (z. B. Zonenbestimmungen mit dem Bestand abgleichen, Mehrwerte für Wohnungen im Bestand ermöglichen, Preisgünstiger Wohnungsbau fördern etc.)
 - städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3.
 - Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, Quartierbevölkerung, ansässiges Gewerbe

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge und Ortsdurchfahrten
- Massnahmenblatt S3: WSP Bahnhof Süd

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)



Räumliche Leitidee Quartier Wilerzelg (vgl. Kapitel 3.4)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Quartier Wilerzelg (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

Quartier Boll (S5d)

Entwicklungsansätze

- nahe Bahn/Freiämterstrasse/Farnstrasse
- **durchgrüntes Quartier** mit hoher Nutzungsdichte erhalten und fördern
- mit attraktiven Fuss- und Velowegen gut an **WSP (Quartierhub)** und **Bahnhof** anbinden
- Anstoss für Transformation mit **übergeordnetem Freiraumkonzept**, welches mehr Freiraumangebote schafft (Spielplätze, Erholungs- und Begegnungsräume, Fusswegverbindungen)

Handlungsempfehlungen

1. – übergeordnetes Frei- und Strassenraumkonzept
2. – Sanierungsanreize schaffen (z. B. Zonenbestimmungen mit dem Bestand abgleichen, Mehrwerte für Wohnungen im Bestand ermöglichen, Preisgünstiger Wohnungsbau fördern etc.)
– städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

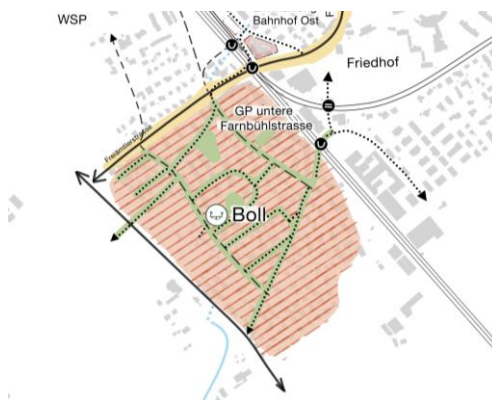
Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr, Liegenschaften & Anlagen
weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, Quartierbevölkerung, ansässiges Gewerbe

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge und Ortsdurchfahrten
- Massnahmenblatt S3: WSP Bahnhof Süd

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Strassenbauprojekt Freiämterstrasse (kurzfristige Verbesserung für Fuss- und Veloverkehr)
- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)



Räumliche Leitidee Quartier Boll (vgl. Kapitel 3.4)



Gesamtplan Siedlung, Ausschnitt Quartier Boll (vgl. Kapitel 5.1 / Anhang 1)

6.1.6 An gut erschlossenen Lagen gezielt verdichten (S6)

Entwicklungsansätze

- **unternutzte Wohngebiete an gut erschlossenen Lagen:** Differenzierte Untersuchung der Eignung und Strategien zur höheren Auslastung und baulichen Verdichtung
- **sorgfältige Quartieranbindung:** benachbarte räumliche Strukturen beachten, Zonierungsübergänge bewusst gestalten, Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz sicherstellen
- **bedarfsgerechter Wohnraum:** altersgerechter und generationenverbindender Wohnraum fördern, Anreize für Generationenwechsel in der Nähe von Einfamilienhausquartieren und schützenswerten Quartierbildern schaffen
- gemeinschaftliche/öffentlich zugängliche **Freiräume** sichern

Handlungsempfehlungen

1. – Strategie für Wohnen im Alter
2. – Aufzonungen und Anpassungen von Dichteregulierungen in der Nutzungsplanung prüfen, ortbauliche Verträglichkeit sicherstellen, Preisgünstigen Wohnungsbau regeln, Qualitäten sichern (z. B. Grünflächenziffer, Gemeinschaftseinrichtungen, Anforderungen an Arealüberbauungen etc.)
– städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich Qualitäten, wie attraktive, öffentliche zugängliche Begegnungsorte und bezahlbaren Wohnraum, zu sichern
3. – Einführung individuelles Quartiermanagement auf der Gemeindeebene

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

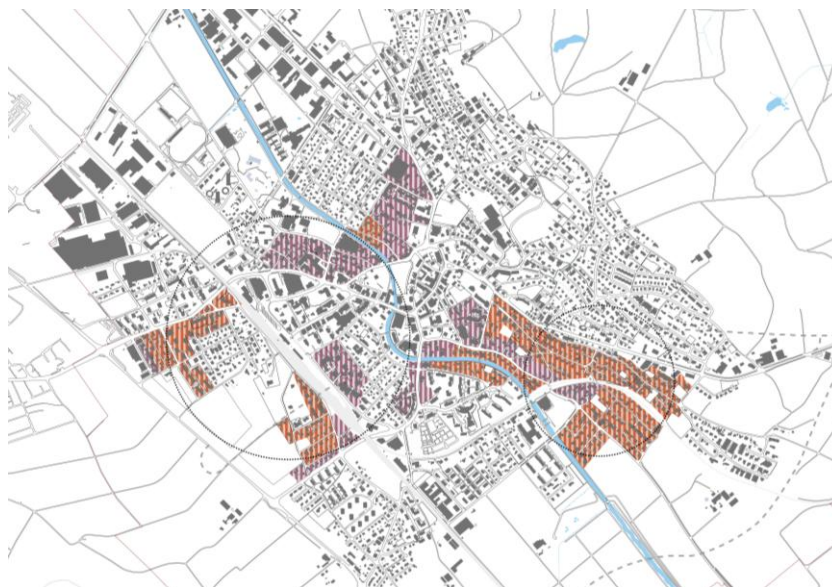
weitere Akteure: Bevölkerung, Alterseinrichtungen

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S3: WSP Bahnhof Süd
- Massnahmenblatt S7: schützenswerte Quartierbilder

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)



Teilplan mit gut erschlossenen Lagen zur gezielten Verdichtung (vgl. Kapitel 5.1.3)

6.1.7 Schützenswerte Quartierbilder (S7)

Entwicklungsansätze

- durchgrünte Wohnquartiere mit homogenem Bebauungsmuster
- wesentliche Charakterzüge wie Durchgrünung, Einfriedungen und Körnigkeit der Bebauungsstruktur erhalten

Handlungsempfehlungen

1. – Strategie für Wohnen im Alter
2. – ergänzende Festlegungen zum Schutz des Quartierbildes in der Nutzungsplanung (Grünflächenziffer, qualitative Anforderungen an die Bepflanzung, Sicherung von wertvollem Baumbestand, Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen etc.)
- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone ausweiten auf die Gebiete Aesch Süd und Farn Nord gemäss Gesamtplan Siedlung
3. – Beratungsangebot zum Umgang mit Umbauten, Generationenwechsel, Gestaltung und Pflege von privaten Gärten

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Umwelt & Energie

weitere Akteure: Quartierbevölkerung

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S6: an gut erschlossenen Lagen gezielt verdichten

Grundlagen

- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Wohnformen für selbstbestimmtes Leben, Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen (Arbeitsgruppe Gesundheitsversorgung Regionalplanungsverbände Mutschellen Reusstal-Kelleramt und Unteres Bünztal, 2024)
- Wohnen im Alter- Handbuch für Gemeinden (Kanton Aargau, 2018)
- Wohnraumanalyse (Gemeinde Wohlen 2013)



Teilplan mit schützenswerten Quartierbildern schwarz umrahmt (vgl. Kapitel 5.1.1)

6.1.8 Massnahmen für das Gewerbe (S8)

Gewerbegebiete (S8a)

Entwicklungsansätze

- **grosse periphere Gewerbegebiete** Hopferen (ESP), Wilermoos (Erschliessung) und Rigacker (Masterplan) nachhaltig entwickeln
- **kleine periphere Gewerbegebiete:** Luegisland, Gewerbering, Farnstrasse begrenzen

Handlungsempfehlungen

laufend

- Weiterverfolgung Projekt Umsetzung ESP Wohlen/Villmergen
- Weiterverfolgung Masterplan Rigacker

2.

- Festlegungen zu Freiraumleistungen in Gewerbegebieten in der Nutzungsplanung prüfen (Aufenthalt, Wassermanagement, Klima, öffentliche Durchwegung gemäss Freiraumplan etc.)

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr

weitere Akteure: Kanton Aargau, Gemeinde Villmergen, Grundeigentümerschaften, Gewerbetreibende

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S5c: Quartier Wilerzelg
- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder
- Massnahmenblatt U-K: Umwelt und Klima

Grundlagen

- Entwicklungsrichtplan Rigacker
- Erschliessungsplan Wil/Huebächer
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV



Leitidee für Wohlen als Wirtschaftsstandort (vgl. Kapitel 5.1.3)



Teilplan Gewerbegebiete (vgl. Kapitel 5.1.3)

Mischnutzungen (S8b)

Entwicklungsansätze	– Mischnutzungen fokussieren, Pflichtanteile für Gewerbe prüfen und Quartiersversorgung sicherstellen
Handlungsempfehlungen	
2.	– Zonierung in der Nutzungsplanung prüfen: Umzonungen von Misch- in Wohnzonen, Pflichtanteile einführen/ändern
3.	– aktive Bewirtschaftungspolitik für Erdgeschossnutzungen durch die Schaffung eines Koordinations- und Förderungsinstruments für das Gewerbe zusammen mit Gewerbebetreibenden und Grundeigentümerschaften
Involvierte	Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Tiefbau & Verkehr weitere Akteure: Grundeigentümerschaften, ansässiges Gewerbe
Abhängigkeiten	– Massnahmenblätter S1: Zentrum Bahnhofstrasse/Zentralstrasse/Steingasse – Massnahmenblatt F4: Ortseingänge
Grundlagen	– Quartierhubs in Gemeinden (IRAP/OST 2022)

6.2 Massnahmen im Freiraum

6.2.1 Freizeit und Sport (F1)

Entwicklungsansätze

- **Sport- und Freizeitanlagen Niedermatten:** grosszügige, zusammenhängende öffentliche Anlagen, Fusswege um und durch die Anlagen (u.a. entlang der Bünz) attraktivieren, Erweiterungspotenzial bei Bedarf nutzen
- **Sport- und Freizeitanlage Hofmatten**
- **Sport- und Freizeitanlage Junkholz**
- **Spielplätze** aufwerten und in unterversorgten Gebieten ergänzen.

Handlungsempfehlungen

1. – Sport- und Freizeitanlagenkonzept
2. – städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich qualitätsvolle Spiel- und Begegnungsräume öffentlich zugänglich zu sichern
3. – Standortsuche für öffentlich zugängliche Spielplätze und Freizeitnutzungen als Bewegungs- und Begegnungsorte
– Planung von Spielplätzen und Freizeitnutzungen mit Einbezug von Bevölkerungsvertreter*innen verschiedener Generationen, insbesondere auch Kinder und Jugendliche

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr, Liegenschaften & Anlagen

weitere Akteure: Regionalplanungsverband Unteres Bünztal, Abteilung Liegenschaften & Anlagen, Abteilung Umwelt & Energie

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsgränder

Grundlagen

- Schulraumplanung Wohlen
- Freiraumkonzept Wohlen 2010
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)



Teilplan Siedlungsgrünräume (vgl. Kapitel 5.2.1)

6.2.2 Siedlungsgrünräume (F2)

Entwicklungsansätze

- **Entwicklung eines grünen Netzes**, durch Anforderungen in Entwicklungs-/Transformationsgebieten, Förderung/Öffnung/Umnutzung von bestehendem Potenzial sowie Aufwertungen im Strassenraum. Versorgung periphere und zentrale Gebiete mit hoher Einwohnerdichte mit öffentlich zugänglichen, vielfältig nutzbaren Freiräumen
- **punktueller Stärkung der Aufenthaltsqualität** und somit dem Sicherheitsempfinden in hoch frequentierten Alltagsräumen entlang der Bahnhof- und Zentralstrasse und in Nebenstrassen

Handlungsempfehlungen

1.
 - Erstellung eines Zielbildes mit Nutzungskonzept für das Merkurareal mit Einbezug von Bevölkerungsvertreter*innen verschiedener Generationen
 - Erarbeitung Konzept Friedhofanlage, Wandel in der Friedhofskultur als Chance nutzen und diesen neu zu denken. Themen wie Umnutzung nicht belegter Flächen, konfessionsneutrale Grabfelder, Gemeinschaftsgräber und eine biodiversere Bepflanzung berücksichtigen, angrenzenden öffentlichen Freiraum und Vorplatz einbeziehen
2.
 - Sicherung von öffentlichen Freiflächen und ihren Qualitäten durch Umzonungen in die Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und qualitätssichernden Festlegungen in der Nutzungsplanung prüfen
 - qualitätssichernde Verfahren sowie Begleitung durch die Gemeinde und Bevölkerungsvertreter*innen verschiedener Generationen bei der Entwicklung der übergeordneten, öffentlich zugänglichen Freiräume durch Private oder die Gemeinde einfordern (in der Nutzungsplanung prüfen)
 - städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung), um im Rahmen vom Mehrwertausgleich attraktive, hitzemindernde, ökologisch wertvolle Freiräume öffentlich zugänglich zu sichern
3.
 - Priorisierung der Aufwertung von Strassenräumen und Freiraumverbindungen aufgrund von Aufenthaltspotenzial und Sanierungsbedarf
 - Einbezug von Bevölkerungsvertreter*innen bei der Entwicklung von übergeordneten, vielfältig nutzbaren Freiräumen
 - nachhaltiger Unterhalt und Pflege der Bepflanzungen im Strassenraum und auf öffentlichen sowie öffentlich zugänglichen Freiflächen sichern
4.
 - Überarbeitung Freiraumkonzept 2010 mit konkreten Massnahmen zur differenzierten Aufwertung der Freiräume, des Bünzufers und zur Freilegung und Aufwertung von eingedolten Gewässern sowie der Strassenräume

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport, Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr, Liegenschaften & Anlagen

weitere Akteure: Bevölkerung, Schulen

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F1: Freizeit und Sport
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsråder
- Massnahmenblatt S3: WSP Bahnhof Süd
- Massnahmenblätter S5: Quartiere Aesch Nord, Wil, Wilerzelg, Boll

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Schulraumplanung Wohlen
- Freiraumkonzept Wohlen 2010
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)



Ausschnitt Gesamtplan Freiraum mit Siedlungsgrünräumen und Freiraumverbindungen im Zentrum (vgl. Kapitel 5.2 / Anhang 2)

6.2.3 Siedlungsränder (F3)

Entwicklungsansätze

- Siedlungsränder strukturieren, durchgrünen und in die Landschaft einbinden
- Verbindungen von Siedlung und Landschaft schaffen

Handlungsempfehlungen

2.

- Vorgaben zur Gestaltung von Siedlungsrändern gemäss bestehenden Grundlagen (vgl. «Grundlagen») im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen
- im Kulturlandplan Siedlungsrandaufwertungen für die Landwirtschaft zur ökologischen Aufwertung prüfen

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Umwelt & Energie

weitere Akteure: Abteilung Verkehr Kanton Aargau, Landwirtschaft, Grundeigentümerschaften an Siedlungsrändern

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F1: Freizeit und Sport
- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F4: Ortseingänge

Grundlagen

- VSS 40 303 Leitfaden Strassenprojektierung, Entwurf von Hauptverkehrsstrassen innerorts
- Projekt zur landschaftlichen Aufwertung von Siedlungsrändern bei Dorfeinfahrten, Kanton Aargau - Department Bau, Verkehr und Umwelt - Abteilung Landschaft und Gewässer, 2016
- Situation Villmergen – Wohlen – Waltenschwil, Analyse der Dorfzonen, Kanton Aargau - Department Bau, Verkehr und Umwelt - Abteilung Landschaft und Gewässer, 2016
- Vielfältig gestaltete Siedlungsränder, Arbeitshilfe von Brugg Regio und Jura Aargau 2019



Ausschnitt Gesamtplan Freiraum mit Siedlungsrändern (vgl. Kapitel 5.2 / Anhang 2)

6.2.4 Ortseingänge (F4)

Entwicklungsansätze

- **Ortseingänge:** Ortseingänge entschleunigend gestalten, z. B. mit Fahrbahnverengungen, begrünten Mittelinseln etc. Durchlässige und kontinuierliche Bepflanzung entlang von Strassen und Wegen vom Ortseingang in die Siedlung überleitend
- **Ortsdurchfahrten:** Plätze und publikumsorientierte Nutzungen zur Strasse offen gestalten, Beschattung und Aufenthaltsqualitäten schaffen, Lärm mindern, Veloinfrastruktur verbessern und Verkehrssicherheit mit übersichtlichen Strassenquerungen gewährleisten
- **Zentrumseingänge:** Definition des Strassenraums durch bauliche Begrenzung (attraktive Fussgängerbereiche, Baulinien)

Handlungsempfehlungen

2. – städtebauliche Vorgaben (inkl. Freiraum, Bepflanzung, Zugänge, Lärmschutz etc.) für Ortseingänge, Ortsdurchfahrten und Zentrumseingänge in der Nutzungsplanung prüfen
3. – Praxisbeispiele für das Bauen an Hauptverkehrsstrassen zum Umgang Lärm, Privatsphäre, Nutzungen etc.
– Gestaltung und Projektierung der Ortseingänge abstimmen mit Dosierungsanlagen an Ortseingängen gemäss KGV
4. – kooperative Planungen mit Einbezug von Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke, um die Potenziale bei der Aufwertung der Ortseingänge, Ortsdurchfahrten und Zentrumseingänge auszuschöpfen

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilungen Planung & Ortsentwicklung mit Einbezug der Abteilungen Umwelt & Energie, Tiefbau & Verkehr
weitere Akteure: Abteilung Verkehr Kanton Aargau, Eigentümerschaften angrenzender Grundstücke, Abteilung Umwelt & Energie

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt S1d: Zentrumsknoten
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder

Grundlagen

- Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV
- Räumliches Entwicklungskonzept REK (Repla unteres Bünztal, 2017)
- VSS 40 303 Leitfaden Strassenprojektierung, Entwurf von Hauptverkehrsstrassen innerorts
- Projekt zur landschaftlichen Aufwertung von Siedlungsrändern bei Dorfeinfahrten, Kanton Aargau - Department Bau, Verkehr und Umwelt - Abteilung Landschaft und Gewässer, 2016
- Situation Villmergen – Wohlen – Waltenschwil, Analyse der Dorfränder, Kanton Aargau - Department Bau, Verkehr und Umwelt - Abteilung Landschaft und Gewässer, 2016
- Vielfältig gestaltete Siedlungsränder, Arbeitshilfe von Brugg Regio und Jurapark Aargau 2019



Leitidee Ortseingänge (vgl. Kapitel 3.7)

6.3 Umwelt und Klima (U-K)

Entwicklungsansätze

- **Hitzeentlastung** zur Verbesserung des Wärmeinseleffekts in der Siedlung, z. B. Entsiegelung, Errichtung eines kleinen Tiny Forests zur Verdunstung, natürliche Beschattung von Strassen, Plätzen und Grünräumen mit standortgerechten Bäumen, bauliche Beschattung, Wassereinrichtung, hitzeoptimierte Oberflächen, ...
- **Biodiversität** zur Verbesserung der Vernetzung für Flora und Fauna
- **Regenwassermanagement** zur Festlegung einer räumlichen Strategie zum Leiten und Bewirtschaften von Regenwasser für einen verbesserten Rückhalt der Ressource Wasser und Kühlungseffekt

Handlungsempfehlungen

1. – genereller Entwässerungsplan GEP im Hinblick auf die Themen Schwammstadt und Klima revidieren
2. – allgemeine Anforderungen an die Freiraum- und Strassenraumgestaltung hinsichtlich Hitzeentlastung, Wassermanagement und Biodiversität in der Nutzungsplanung sowie in zukünftigen Sondernutzungsplanungen integrieren
- energetische Anforderungen an Bauten in der Nutzungsplanung
4. – Überarbeitung Freiraumkonzept 2010 mit Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel aufzeigen

Involvierte

Federführung: Gemeinde Wohlen, Abteilung Planung & Ortsentwicklung, Abteilung Umwelt & Energie

weitere Akteure: Abteilungen Gesellschaft, Kultur & Sport

Abhängigkeiten

- Massnahmenblatt F2: Freiräume
- Massnahmenblatt F3: Siedlungsränder

Grundlagen

- Freiraumkonzept Wohlen 2010
- Genereller Entwässerungsplan GEP 2. Generation, Gemeinde Wohlen 2024
- Citizen Science Projekt "3-2-1-heiss!" (Kanton Aargau 2022)
- Klimakompass, Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung - Leitfaden für Gemeinden und weiterführende Klimakarten (Kanton Aargau, 2021)
- Kommunalen Richtplan Energie (Gemeinde Wohlen 2023)
- Energie- und Klimaleitbild (Gemeinde Wohlen 2025)
- Projekt NATUR FINDET STADT (laufend, seit 2018)



Ausschnitt Gesamtplan Freiraum mit Siedlungsgrünräumen und linearen Freiraumelementen (vgl. Kapitel 5.2 / Anhang 2)

6.4 Übersicht Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen aus allen Massnahmenblättern zur Übersicht aufgelistet. Manche Handlungsempfehlungen betreffen mehrere Massnahmen. Sie sind thematisch sortiert und nach zeitlichem Ablauf wie folgt priorisiert:

- «laufend»: Planungen, die bereits gestartet sind und weiterverfolgt werden
- «1.»: kurzfristig, vor der Revision der Nutzungsplanung
- «2.»: während oder im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung
- «3.»: unabhängig von der Revision der Nutzungsplanung
- «4.»: mittel- bis langfristig, nach der Revision der Nutzungsplanung

Handlungsempfehlungen Zentrum	Massnahme	laufend	1.	2.	3.	4.
Masterplan Bahnhofstrasse/Alte Bahnhofstrasse	S1a, S2					
Masterplan Ortszentrum	S1b, S1c, S1d					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Qualitätssicherung in der Kernzone	S1, S2					
städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit höheren Dichten (mittels Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung) zur Qualitätssicherung	S1, S2					
punktueller Bachoffenlegung Steingasse prüfen	S1c					
Koordinations- und Förderungsinstrument für die aktive Bewirtschaftung von Erdgeschossnutzungen	S1, S2 (S8b)					
Kooperative Planung mit Kanton und privaten Grundeigentümern zur Gestaltung und Projektierung der Zentrums-knoten	S1d					

Handlungsempfehlungen Quartiere	Massnahme	laufend	1.	2.	3.	4.
Frei- und Strassenraumkonzept zur Wohnumfeldaufwertung	S5					
Absichtserklärung für Quartiersversorgung/Quartierhub Anglikon	S4					
Standort- & Angebotssuche Quartiersversorgung/Quartierhub Aesch Nord	S5a					
Standort- & Angebotssuche öffentlich zugänglicher Freiraum und Gemeinschaftsraum Wilerzelg	S5c					
Strategie für Wohnen im Alter	S6, S7					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Dichteregulierungen	S6					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Sanierungsanreize	S5					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: schützenswerte Quartierbilder	S7					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Umzonung unbebaute Gewerbe-zonen Wilerzelg	S5c					
städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung zur Qualitätssicherung	S3, S5, S6					
Individuelles Quartiermanagement auf Gemeindeebene	S3, S4, S5, S6					
Beratungsangebot Umbauten, Generationenwechsel, private Gärten	S7					
Varianzverfahren, Masterplan Entwicklung WSP	S3					
Einzonung / Gestaltungsplan WSP	S3					
Koordinierte Realisierung WSP in Etappen	S3					

Handlungsempfehlungen Gewerbe	Mass- nahme	lau- fend	1.	2.	3.	4.
ESP Wohlen/Villmergen weiterverfolgen	S8a					
Masterplan Rigacker weiterverfolgen	S8a					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Konzentration von Mischzonen	S8b					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Festlegungen zu Freiraumleistungen in Gewerbegebieten	S8a					
Koordinations- und Förderungsinstrument für die aktive Bewirtschaftung von Erdgeschossnutzungen	S8b (S1/2)					
Handlungsempfehlungen Freiraum						
	Mass- nahme	lau- fend	1.	2.	3.	4.
Freizeit und Sport						
Sport- und Freizeitanlagenkonzept	F1					
städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung zur Qualitätssicherung	F1					
Standortsuche Spielplätze & Freizeitnutzungen	F1					
Partizipative Planung von Spielplätzen & Freizeitanlagen	F1					
Siedlungsgrünräume						
Zielbild Merkurareal	F2					
Konzept Friedhofanlage	F2					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Sicherung von öffentlichen Freiflächen und ihren Qualitäten	F2					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Qualitätssichernde Verfahren bei der Entwicklung von übergeordneten Freiräumen	F2					
städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung zur Qualitätssicherung	F2					
Priorisierung der Aufwertungen von Strassenräumen und Freiraumverbindungen	F2					
Einbezug von Bevölkerungsvertreter*innen bei Entwicklung von Freiräumen	F2					
nachhaltiger Unterhalt und Pflege der Bepflanzungen	F2					
Überarbeitung Freiraumkonzept 2010	F2 (U-K)					
Siedlungsråder						
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Vorgaben zur Gestaltung von Siedlungsråder	F3					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Siedlungsrandaufwertung im Kulturlandplan	F3					
Ortseingänge						
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Städtebauliche Vorgaben für Ortseingänge, Ortsdurchfahrten & Zentrumseingänge	F4					
Praxisbeispiele für das Bauen an Hauptverkehrsstrassen	F4					
Gestaltung und Projektierung der Ortseingänge abstimmen mit Dosierungsanlagen an Ortseingängen gemäss KGV	F4					
Kooperative Planungen mit Einbezug der Grundeigentümerschaften zur Aufwertung der Ortseingänge, Ortsdurchfahrten und Zentrumseingänge	F4					
Handlungsempfehlungen Umwelt und Klima						
	Mass- nahme	lau- fend	1.	2.	3.	4.
Genereller Entwässerungsplan GEP überarbeiten	U-K					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Anforderungen an Freiraumgestaltung	U-K					
Prüfauftrag Nutzungsplanung: Energetische Anforderungen an Bauten	U-K					
städtebauliche Verträge für Arealentwicklungen mit Gestaltungsplan, Auf- oder Umzonung zur Qualitätssicherung						
Überarbeitung Freiraumkonzept 2010	U-K (F2)					

Tabelle 3: Übersicht Handlungsempfehlungen nach Themen und zeitlicher Abfolge

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau und Bestandteile des REL Wohlen 2050	7
Abbildung 2: Ablaufplan für die Erarbeitung und Festlegung des REL Wohlen 2050	8
Abbildung 3: Organigramm	9
Abbildung 4: Spaziergang zum Auftakt des REL Wohlen 2050 mit anschliessender Diskussion an Plakaten	10
Abbildung 5: Lage Region Unteres Bünzthal	14
Abbildung 6: Im REL verwendete Flurnamen	15
Abbildung 7: Historische Karten von Wohlen von 1864 bis 2021	16
Abbildung 8: Schwarzplan Wohlen	17
Abbildung 9: Gebiete und Baugruppen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Wohlen 1976	18
Abbildung 10: Umgebungszonen/-richtungen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Wohlen 1976	19
Abbildung 11: Gebiete und Baugruppen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Anglikon 1976	20
Abbildung 12: Umgebungszonen/-richtungen in Farbe und mit Hinweisen (Metron), Hintergrund: Aufnahmeplan von Anglikon 1976	20
Abbildung 13: Einwohnerdichte in Wohlen	21
Abbildung 14: Bauzonen mit hoher Einwohnerdichte, Hintergrund: Bauzonenplan	22
Abbildung 15: Auslastungsgrad	23
Abbildung 16: Gewerbe, Dienstleistungen und Angebote in Wohlen	24
Abbildung 17: Grundstücke im Eigentum der Gemeinde / Ortsbürgergemeinde Wohlen	25
Abbildung 18: Bevölkerungswachstum, unterschiedliche Wachstumsprognosen	26
Abbildung 19: Entwicklung der Altersstruktur in Wohlen bis 2035	27
Abbildung 20: Altersausprägungen (erhöhter Anteil einer Alterskategorie), Hintergrund: Altersstruktur in den überbauten Wohn-/ Mischzonen	28
Abbildung 21: Einwohnerkapazitäten als Balkendiagramm im Vergleich mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum	29
Abbildung 22: Analysekarte Freiraum und Landschaft	30
Abbildung 23: Analysekarte Klima	31
Abbildung 24: Analysekarte Gewässer und Regenwasser	32
Abbildung 25: Mindmap: Die Assoziationen der 223 Umfrage-Teilnehmenden zu Wohlen	33
Abbildung 26: Meistgenutzte Spazierwege gemäss Umfrage	34
Abbildung 27: Leitidee Zentrum Bahnhofstrasse	37
Abbildung 28: Leitidee Zentrum Zentralstrasse	38
Abbildung 29: Leitidee Zentrum Steingasse	39
Abbildung 30: Leitidee Zentrums-knoten	40
Abbildung 31: Leitidee Bahnhofumfeld	41
Abbildung 32: Leitidee Anglikon	42

Abbildung 33: Leitidee Wohnumfeldaufwertung	43
Abbildung 34: Leitidee Gewerbe	45
Abbildung 35: Leitidee Freiraum	46
Abbildung 36: Leitidee Ortseingänge	47
Abbildung 37: Gesamtplan Siedlung (vgl. Anhang 1)	50
Abbildung 38: Teilplan mit Inhalten zum Ortsbild (Gesamtplan im Anhang 1)	51
Abbildung 39: Teilplan mit Grundnutzungen (Gesamtplan im Anhang 1)	53
Abbildung 40: Teilplan mit gut erschlossenen Lagen zur gezielten Verdichtung (Gesamtplan im Anhang 1)	55
Abbildung 41: Teilplan Erneuerung Wohnumfeld (Gesamtplan im Anhang 1)	56
Abbildung 42: Teilplan Bauzonenreserven und Erhalt bestehender Wohngebiete (Gesamtplan im Anhang 1)	57
Abbildung 43: Teilplan Kantonaler Wohnschwerpunkt WSP (Gesamtplan im Anhang 1)	58
Abbildung 44: Teilplan Gewerbegebiete (Gesamtplan im Anhang 1)	60
Abbildung 45: Gesamtplan Freiraum (vgl. Anhang 2)	61
Abbildung 46: Teilplan Siedlungsgrünräume (Gesamtplan im Anhang 2)	62
Abbildung 47: Teilplan: Verbindung der Grünräume mit linearen Freiraumelementen (Gesamtplan im Anhang 2)	64
Abbildung 48: Ausschnitt KGV Teilplan Fussverkehr mit Hauptfreiraumachsen entlang der Bünz und von Hopferen zum Rebberg durch das Zentrum	67
Abbildung 49: Ausschnitt KGV Teilplan Veloverkehr mit Hauptfreiraumachsen entlang der Bünz und von Hopferen zum Rebberg durch das Zentrum	68
Abbildung 50: Ausschnitt KGV Teilplan motorisierter Individualverkehr	68
Abbildung 51: Ausschnitt KGV Teilplan öffentlicher Verkehr	69
Abbildung 52: Potenzialschizze Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd	76
Abbildung 53: Flächenschema für den Wohnschwerpunkt Bahnhof Süd	77
Abbildung 54: Referenz landschaftlicher Lärmschutzdamm Allmend Stettbach	77

Tabellenverzeichnis

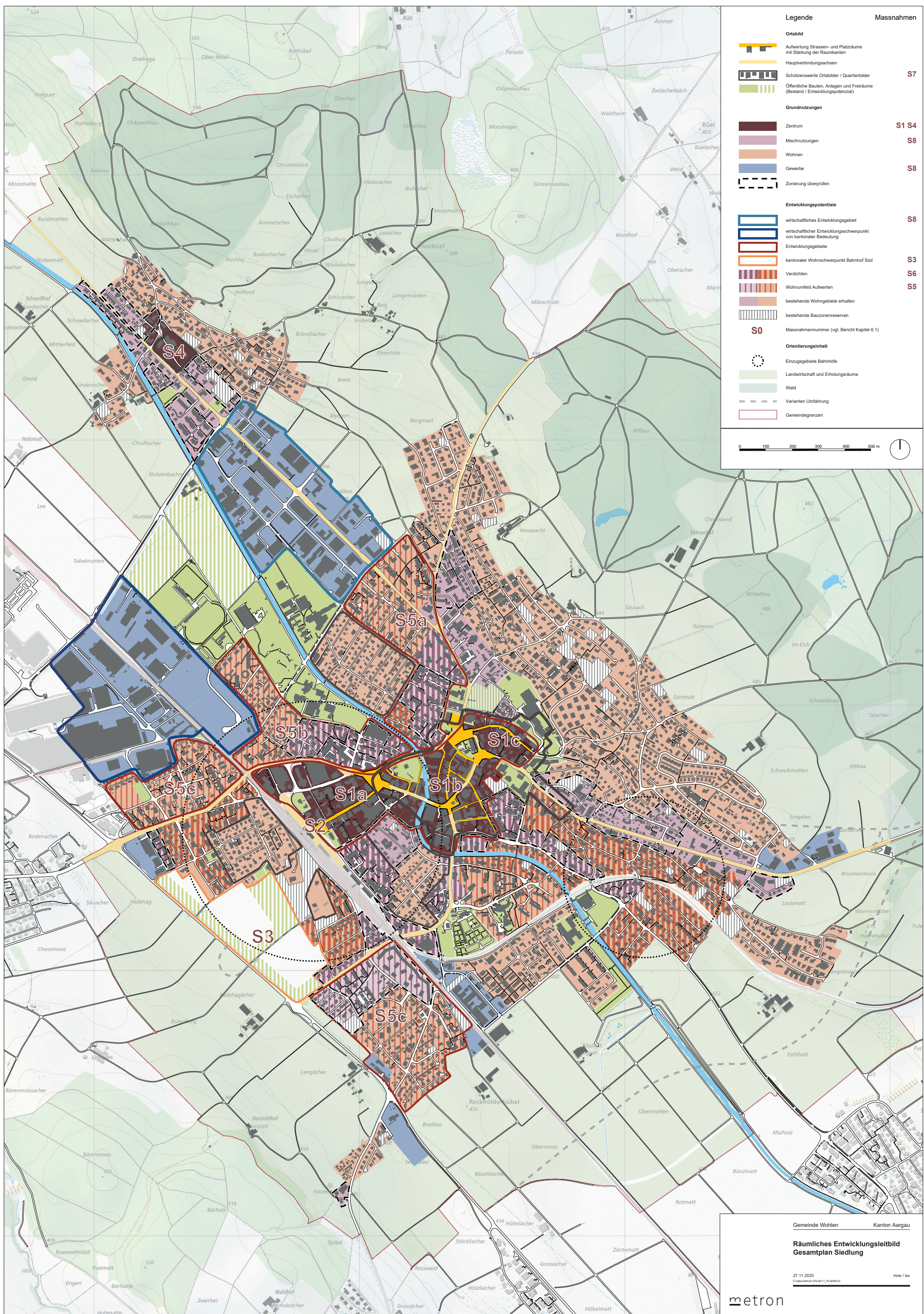
Tabelle 1: Bevölkerungsprojektion im Vergleich zu anderen Kernstädten	26
Tabelle 2: Mustervorlage für Massnahmenblätter in den Kapiteln 6.1 bis 6.3	70
Tabelle 3: Übersicht Handlungsempfehlungen nach Themen und zeitlicher Abfolge	93

Abkürzungsverzeichnis

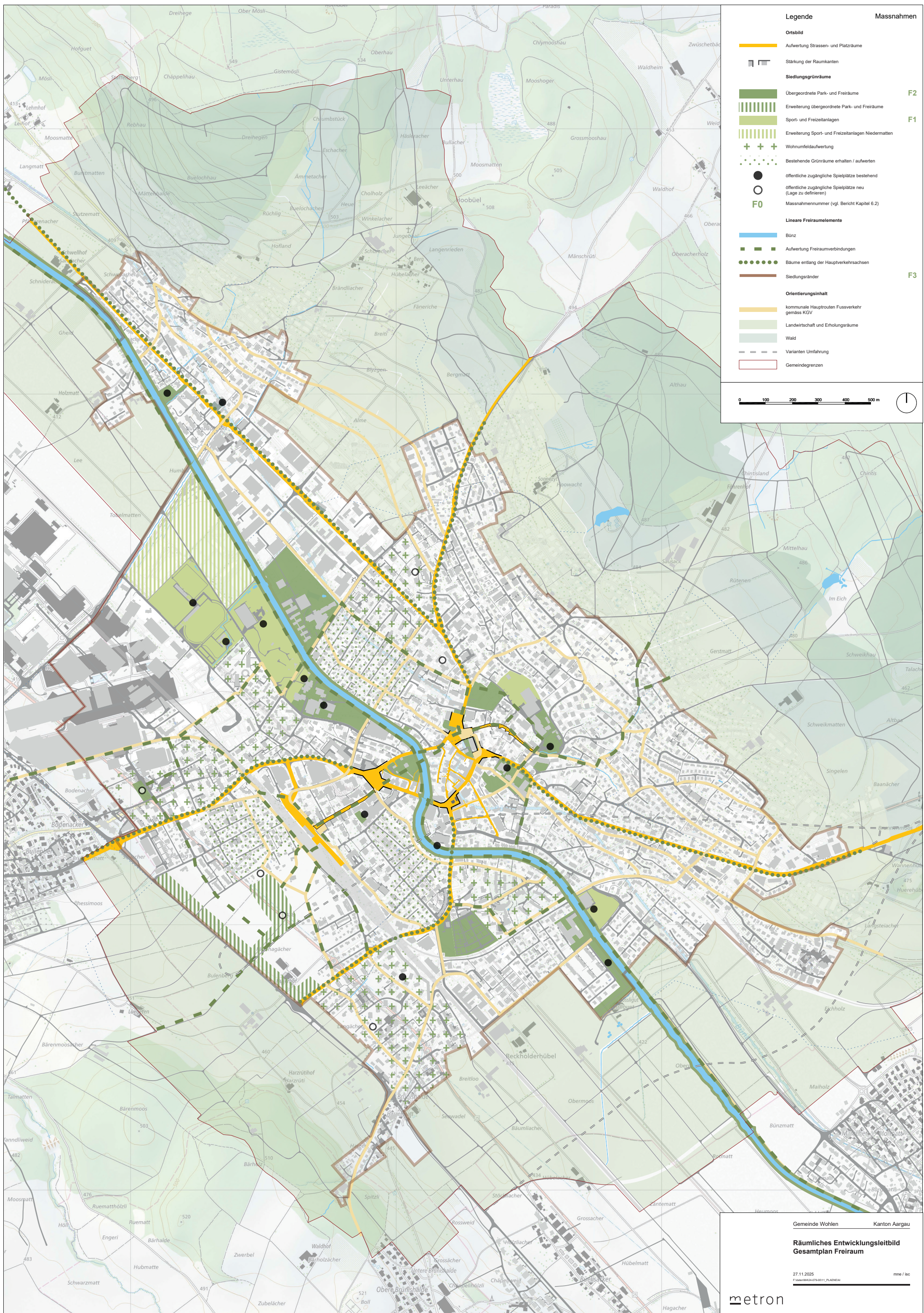
APN	Arbeitsplatzintensive Nutzungen
BZP	Bauzonenplan
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
E/ha	Einwohner pro Hektare
ESP	Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr
KLP	Kulturlandplan
MIV	motorisierter Individualverkehr
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
PVN	produzierende und verarbeitende Nutzungen
REK	Regionales Entwicklungskonzept
REL	Räumliches Entwicklungsleitbild (kommunal)
RP	Kantonaler Richtplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
WSP	Wohnschwerpunkt gemäss kantonalem Richtplan

Anhang

Anhang 1: Gesamtplan Siedlung



Anhang 2: Gesamtplan Freiraum



metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11