



Ortspartei und Einwohnerratsfraktion CVP Wohlen

Gemeinde Wohlen

Revision Nutzungsplanung Siedlung

Mitwirkungsbericht der CVP Wohlen

Einleitung

Die vorliegende revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen wurde von einer Arbeitsgruppe der CVP Wohlen bearbeitet und geprüft. Somit nimmt die CVP ihre Möglichkeiten und Verantwortung wahr und beteiligt sich im Mitwirkungsverfahren dieses wichtigen Planwerkes. Im folgenden Bericht sind die wichtigsten Erkenntnisse und Bemerkungen enthalten. Es sind auch einige konkrete Anträge an den Gemeinderat formuliert, die bei der weiteren Beratung der Revision Nutzungsplanung Siedlung behandelt werden müssen. Daraus folgende Anpassungen und Änderungen sind in die zu genehmigende Version aufzunehmen.

Der Bericht ist, analog zum Planwerk, in die drei Teile (Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung und Ortsbildschutz/Kommunale Schutzobjekte) gegliedert.

Gesamtbeurteilung

Die CVP Wohlen ist der Meinung, dass von allen Seiten solide Arbeit geleistet wurde. Mit fundierten Abklärungen über Grundlagen, übergeordnete Rechtsgrundlagen, laufenden Planungsarbeiten (kant. Richtplan, KGV, Masterplan Zentrum, etc.) und Analysen wurde ein Konzept erstellt. Als wichtige Grundlage diente auch das Leitbild und die Strategiepapiere der Gemeinde Wohlen.

Ein Konzept mit klaren Zielen und Regeln welches über Ein-, Um- und Auszonungen entscheidet. Nach fachlichen und politischen Kriterien und die keinen Raum für Willkür lassen. Somit konnten die privaten Begehren und Vorschläge der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission mit einer Relevanzmatrix klar beurteilt werden.

Teil Bauzonenplan

Planungsbericht

Der Planungsbericht ist sauber und übersichtlich abgefasst. Er enthält viele Informationen und klärt die meisten Fragen. Einige Fragen und Bemerkungen, die in der Diskussion der Arbeitsgruppe auftauchten sind nachfolgend beschrieben.

Kapitel 6.1 Regionalplanung Unteres Bünztal

Die Stellungnahme der Repla deckt sich mit der Meinung der CVP Wohlen. Wohlen muss sich nach innen entwickeln, insbesondere in Bahnhofsnähe soll eine urbane Entwicklung stattfinden.

Kapitel 7.7 Mobilisierung der zur Einzonung vorgesehenen Flächen

Die Hortung von baureifem Land kann, beim Versuch eine Verdichtung zu erreichen, durchaus ein Problem darstellen. Die vorgeschlagene 10-Jahres-Klausel halten wir grundsätzlich für sinnvoll. Die Durchsetzbarkeit könnte sich als schwierig herausstellen.

Um den Druck hoch zu halten ist die teilweise Abschöpfung des Planungsmehrwertes dringend zu prüfen.

Fragen

Was geschieht wenn der Besitzer die Absichterklärung nicht einhält? Wird es wieder ausgezont?

Verkauft der Besitzer das Land nach 9 1/2 Jahren unbebaut an z.B. an seine Ehefrau, kann diese dann nochmals 10 Jahre warten?

Gilt die Klausel nur bei neuem Bauland, oder auch bei einer Umzonung (z.B. von W1 zu WG2)?

Kapitel 8.2 Spezialzone Bahnhof Süd

Wohlen soll sich auch in Zukunft massvoll entwickeln können. In erster Linie soll dies durch Überbauung der vorhandenen „Löcher“ und durch qualitativ hochwertige Verdichtung im Zentrum und vor allem in Bahnhofsnähe geschehen. Wenn mittelfristig grössere Einzonungen in Wohlen geschehen sollen, dann nicht peripher, sondern so zentral wie möglich. Dies wirkt sich auf die Infrastrukturkosten und das Verkehrsaufkommen positiv aus. Nicht zuletzt wird auch der Druck auf das Landwirtschaftsland und die Natur als Lebens- und Erholungsraum weniger gesteigert.

Die Spezialzone Bahnhof Süd ist darum der richtige Schluss. Wir stehen auch hinter der Etappierung. Dadurch kann die erste Etappe innert nützlicher Frist realisiert und verdichtet werden.

Die zweite Etappe sehen wir als Vision und Entwicklungsgebiet, welches mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen soll.

Kapitel 8.4 Öffentliche Bauten und Anlagen sowie Grünzonen

Die CVP Wohlen erachtet den geplanten Platz für eine Fest- und Zirkuswiese und eine Landreserve für eine mögliche Erweiterung des Sportzentrums Niedermatten als sinnvoll.

Begehren von Privaten & Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission

In diesem Abschnitt sind diejenigen Begehren erwähnt, bei denen Fragen, Ergänzungen oder Änderungswünsche bestehen. Bei den nicht erwähnten Begehren ist die CVP Wohlen mit dem Entscheid und der Begründung von Planer/Kommission und Gemeinderat einverstanden.

Antrag Nr. 24&25 a&b

Anregung

Im Zuge der Überbauung soll die Erstellung einer Park+Ride-Anlage entlang der unt. Farnbühlstrasse geprüft werden. Einige Parkplätze sind für Kiss+Ride zu reservieren.

Antrag Nr. 26

Otto Notter AG Parz. 471 Seewadel

Die CVP Wohlen unterstützt den politischen Entscheid des Gemeinderates, für eine Einzonung der Parzelle.

Der heutige Standort des Werkhofes der Otto Notter AG ist alles andere als zweckdienlich. Auf dem zentrumsnahe gelegene Areal an der Aesch-/Jurastrasse besteht zudem grosses Entwicklungspotential (Wohnen/Gewerbe).

Der neue Standort für den Werkhof wäre verkehrsgünstig gelegen.

Das Gebiet Seewadel/Kreisel Farn ist eine der Eingangspforten der Gemeinde Wohlen. Darum ist sicherzustellen, dass das Areal mit hoher architektonischen Qualität überbaut wird. Dies soll mit einem Gestaltungsplan erreicht werden.

Antrag Nr. 34&109

Umzonung Gewerbezone in W3 (Nr. 34) und Industriezone in Grünzone (Nr. 109)

Antrag CVP Wohlen

Das Areal im Wil soll wie vom Antragsteller gewünscht in die Zone W3 umgewandelt werden.

Die bestehenden Schrebergärten sollen bestehen bleiben und in eine Grünzone umgewandelt werden. Sie soll die Industriezone und das Wohngebiet trennen.

Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist über die Allmendstrasse gut erschlossen. Mit der angeregten Fussgänger- und Velo- Brücke entlang der Bahnüberführung Villmergerstrasse (siehe Mitwirkungsbericht KGV) könnte auch eine sehr gute Verbindung Richtung Bahnhof geschaffen werden. Die SBB-Linie ist grundsätzlich lärmsaniert und mit der entsprechenden Bauweise sollten die restlichen Emissionen in den Griff zu kriegen sein.

Antrag Nr. 105

Das Land ist Fruchtfolgefläche und gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb der längerfristig existieren kann. Eine Einzonung käme einer Überbauungspflicht gleich. (10-Jahres-Klausel). Will dies der Eigentümer?

Die bestehende Überbauung am Rummelring (Reihen-Einfamilienhäuser) bildet eine architektonische Einheit und wird durch die Strasse und v.a. das Gemeinschaftsgebäude/Veloraum klar von der Landwirtschaftszone abgetrennt.

Auch wenn die Einzonungskriterien zu einem grossen Teil erfüllt sind, sind wir der Auffassung, der Rummelring soll weiterhin das Bauland vom Ackerland trennen und sind gegen eine Einzonung. Die gleichen Überlegungen kann man auch bei den Begehren 19 und 20 anstellen. Die Auswirkungen auf die Landschaft und den Landwirtschaftsbetrieb sind hier aber sicher weniger gravierend.

Antrag CVP Wohlen

Die Parzelle 986 (Strangenacher) soll nicht eingezont werden.

Antrag Nr. 110 a-d

Kindergärten

Die Begründung ist mit der Bildungskleeblatt-Abstimmung mittlerweile hinfällig geworden. Der Kindergarten bleibt in der Schullandschaft bestehen. Eine Umzonung drängt sich darum nicht mehr auf.

Antrag CVP Wohlen

Die Parzellen der Kindergärten sollen nicht umgezont werden.

Teil Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Änderungen in der BNO sind die Konsequenz aus den Änderungen in der Nutzungsplanung. Eine Gesamtrevision ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht notwendig. Die BNO wurde im Jahre 2006 zum letzten Mal überarbeitet. Wenn wir von einem normalen Planungsrhythmus von rund 15 Jahren ausgehen, soll sie mit der nächsten Revision der Nutzungsplanung zusammen überarbeitet werden.

Auch bei der BNO gibt es Änderungswünsche, Fragen und Bemerkungen. Sie sind nachfolgend erläutert.

Abschaffung Ausnützungsziffer Kernzone

Gemäss der Motion von Benno Kohli, welche vom Einwohnerrat überwiesen wurde, ist die Ausnützungsziffer in der Kernzone abzuschaffen. Die gewählte Formulierung in § 9, Absatz 3 erfüllt den Auftrag nicht.

Mit der Möglichkeit des Gemeinderates, als flankierende Massnahme ein Fachgutachten einholen zu können, ist die CVP Wohlen grundsätzlich einverstanden. Die Formulierung für die Bedingung ist aber sehr unglücklich gewählt und baut auf einer theoretischen Ausnützungsziffer auf, die es nicht mehr gibt.

Antrag CVP Wohlen

Die Formulierung in § 9, Absatz 3 ist zu ändern.

- Der Begriff „Ausnützungsziffer“ und der Wert „1.3“ sind zu entfernen.
- Die Möglichkeit eines Fachgutachtens soll gegeben sein.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe liegt in der Kernzone bei 16m, die Firsthöhe bei 19m.

Frage

Es gibt in Wohlen einige bestehende Hochhäuser (Rex-Hochhaus, Litzibuech, Freiämterhof, etc.). Gebäude mit 7, 8 oder mehr Stockwerken könnten also nicht mehr gebaut werden. Hochhäuser sind eine Bauform mit extremer Verdichtung und würden somit die wertvolle Ressource Land schonen. Warum wird die Möglichkeit für den Bau von Hochhäusern ausgeschlossen?

Hinweis

In der BNO ist einerseits vom „Gemeinderat“ und andererseits von der „Bewilligungsbehörde“ (Seite 16) die Rede. Falls es keinen speziellen Grund dafür gibt, soll eine einheitliche Bezeichnung gewählt werden.

Teil Ortsbildschutz / Kommunale Schutzobjekte

Die CVP Wohlen ist mit der Auswahl der Objekte, welche es schlussendlich in die Auswahl geschafft haben und nun unter Schutz gestellt werden sollen grundsätzlich einverstanden. Wenn auch bei einigen Objekten aus der „Liste der übrigen Bauten von Interesse“ ein Schutz wohl nicht unbegründet wäre. Zum Beispiel um den Charakter einer Strassenzeile bei einer Erneuerung zu erhalten. Wir sind uns allerdings über die nicht einfache Aufgabe, mit den entsprechenden Eigentümern zu verhandeln im Klaren.

Unter Denkmalpflege ist nicht die totale Konservierung eines Bauzustandes oder gar die Verhinderung einer Erneuerung zu verstehen. Doch müssen vor Baumassnahmen oder gar einem Abbruch eines Gebäudes, dessen historischer Wert geklärt und im Bewilligungsverfahren entsprechend einbezogen werden. Dazu braucht es fundierte Grundlagen, die bestimmen wo mit dem Bulldozer aufgefahren werden kann und wo etwas mehr Sorgfalt geboten ist.

Seit rund zwei Jahrzehnten werden in Wohlen solche Grundlagen verlangt. Nun soll es also auch in Wohlen bald soweit sein. Für viele Objekte leider zu spät.

Unter den Schutzobjekten befinden sich, mit Ausnahme der Badi und dem Streba-Erweiterungsbau, nur Gebäude aus der Vorkriegszeit. (Bau-)Denkmäler können auch neueren Datums sein. Da in nächster Zeit verschiedene Sanierungen an bauhistorisch Interessanten Gebäuden, wie z.B. Badi oder Chappellehof anstehen, ist sicherzustellen, dass die denkmalpflegerischen Anliegen genügend einbezogen werden. In einer ersten Revision (zu gegebener Zeit) muss die Baugeschichte des 20. Jahrhunderts klar im Fokus stehen.

Wegkreuze F4, F5, F6 und F10

In der Kategorie Kulturobjekte sollen einige Wegkreuze unter Schutz gestellt werden. Die Wegkreuze F4, F5, F6 und F10 aus dem Kommunalen Inventar sollen diesen Status nicht erhalten. Dabei handelt es sich bei F5 (Jungenbahl) und F10 (Harzrüti) zudem um sehr beliebte Aussichtspunkte, Landmarken und um Rastplätze. Welche für die Wohler einen grossen ideellen Wert haben.

Antrag CVP Wohlen

Die Wegkreuze F4, F5, F6 und F10 sind als Schutzobjekte aufzunehmen.

Schlussbemerkung

Die CVP Wohlen dankt allen beteiligten Planern, der Bauverwaltung und der Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission, sowie allen anderen Beteiligten für die vorliegende Arbeit. Wir hoffen mit diesem Bericht in konstruktiver Weise ein paar kritische Punkte, Fragen und Anregungen liefern zu können, die hoffentlich in der weiteren Bearbeitung Gehör finden werden.

Wohlen, 27. Februar 2011

Im Namen der Arbeitsgruppe CVP Wohlen



Roger Isler, Einwohnerrat