

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

28. Oktober 2024

Bericht und Antrag 15126

Kenntnisnahme Entwicklungsrichtplan «Rigacker»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Das für die Gemeinde bedeutsame Gewerbegebiet Rigacker mit einer Fläche von rund 27 ha Fläche und ca. 50 verschiedenen Eigentümern wird seit 2020 weiterentwickelt. Im Sinne einer vorausschauenden Planung wurde 2020 eine Befragung und eine Potenzialanalyse im «Rigacker» durchgeführt. Für eine Weiterführung und Konkretisierung der daraus resultierenden Erkenntnisse und um die Umsetzungsmassnahmen behördenverbindlich festzusetzen wurde anschliessend ein Entwicklungsrichtplan (ERP) erstellt. Dieser wurde in einem partizipativen Verfahren mit den Grundeigentümern und Nutzern im Gewerbegebiet «Rigacker» entwickelt und zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die Mitwirkungseingaben wurden ausgewertet und der Entwicklungsrichtplan anschliessend angepasst.

2. ZIELE

Der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» hat zum Ziel, die vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet Rigacker zu optimieren und den Unternehmungen dadurch zu mehr Gewerbe- und Produktionsflächen zu verhelfen. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme unterbreitet.

Der Planungshorizont des Entwicklungsrichtplans «Rigacker» ist der Zeitraum bis zum Jahr 2050. Die übergeordneten Merkmale des Gebiets, wie z.B. die Standortqualität oder die bauliche Struktur entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Annahmen und Ziele für einen Zeitraum von über 25 Jahren sind mit

Unschärfen und Unsicherheiten behaftet. Darum haben die Festlegungen des Entwicklungsrichtplans einen groben, konzeptionellen Charakter und lassen einen Spielraum für die Umsetzung. Der Entwicklungsrichtplan dreht sich um räumliche Themen. Dazu zählen die Bauten und Anlagen, deren Nutzungen, die Freiräume, der Verkehr, die Ver- und Entsorgung etc.

Als behördenverbindliches Instrument soll der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» als übergeordnetes Leitbild für das Gebiet dienen und für vertiefende Planungen beigezogen werden. Er zeigt die gewünschte und breit abgestützte räumliche Entwicklung auf und bildet die wegleitende Grundlage für die Gebietsentwicklung und weitere Planungs- und Bewilligungsverfahren. Der Entwicklungsrichtplan setzt sich aus einer Analyse, einem Zielbild und einer Handlungsmatrix zusammen.

3. VORGEHEN

Im Jahr 2020 hat der Gemeinderat beschlossen, durch den Bereich Planung, Bau und Umwelt eine Befragung der Eigentümer und Nutzer im Gewerbegebiet Rigacker zur Bestandssituation durchzuführen. Im Anschluss daran folgten 2020 eine Information über die Ergebnisse und 2021 ein Online-Informationsanlass für alle Eigentümer. Im Plenum bestand Einvernehmen darüber, dass eine zukünftige Planung des Gewerbegebiets «Rigacker» neben betrieblichen Belangen und Aspekten der Parkierung auch sämtliche Gestaltungsthemen, u.a. Bebauung, Erschliessung und Freiraum enthalten soll.

Der Verpflichtungskredit für die Erstellung des Entwicklungsrichtplans «Rigacker» wurde vom Einwohnerrat an der Sitzung vom 29. August 2022 genehmigt. Die Finanzierung erfolgt über die Entnahme aus dem Fonds Mehrwertabschöpfung. Seitens Kantons wurde das Projekt durch Beitragszahlungen zur Förderung nachhaltiger Nutzung und Entwicklung von Arbeitsplatzzonen unterstützt.

3.1 Partizipation Grundeigentümer und Nutzer

Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans erfolgte in enger Abstimmung mit einer Arbeitsgruppe, aus Vertretern der Gemeinde, der kantonalen Standortförderung und Raumplanung. Verfasst wurde der Entwurf in einem mehrstufigen partizipativen Prozess durch KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH zusammen mit KIP Siedlungsplan AG.

Mit den Eigentümern und Nutzern haben zur Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans drei gemeinsame Veranstaltungen stattgefunden am: 31. Mai 2023 Startworkshop, 20. September 2023 Zwischenworkshop und 17. Januar 2024 Schlusspräsentation.

3.2 Öffentliche Mitwirkung

Um den Entwicklungsrichtplan öffentlich breit abzustützen, wurde er vom 8. April bis 8. Mai 2024 zur Mitwirkung aufgelegt.

Eingaben und Rückmeldungen sind von den Grünen Wohlen, der SP Wohlen und der GLP Wohlen erfolgt. Neben genereller Würdigung und allgemeinen Hinweisen, sind insbesondere Ergänzungswünsche zu folgenden Themenbereichen eingegangen:

- Aufnahme des Themas Infrastrukturen Kinderbetreuung
- Schaffung eines attraktiven Umfelds für Unternehmen mit Arbeitsplätzen für gut bis hoch qualifizierte Arbeitnehmende und mit entsprechenden Ausbildungsplätzen
- Förderung von Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen und Qualifikationen; Beachtung des Aspekts der ressourcenschonenden Innovationen und deren Strukturen

- Weitere Berücksichtigungen zu den Themen Schwammstadt, Hitzeminderung, Naturnahe Grünräume, Einheimische Pflanzung
- Hinweise zu Energiegewinnung, gemeinschaftliche Anlagen, Solaranlagen, u.a. auf Parkhäusern, Thema E-Mobilität
- Verkehrstechnische Hinweise bzgl. Sicherheitsaspekte Langsamverkehr

4. ZENTRALE ASPEKTE DES ENTWICKLUNGSRICHTPLANS

4.1 Innenentwicklung

Unbebaute Flächen im Rigacker sind rar und das Land wird teurer. Im Rigacker entsteht eine ähnliche Situation wie in anderen Arbeitszonen im Schweizer Mittelland: Das Wachstum am Standort wird für die ansässigen Unternehmen wegen den knappen Landreserven mehr und mehr zur Herausforderung. Neben den gesetzlichen Hürden für Einzonungen ist das Bauland in der Arbeitszone hauptsächlich deshalb knapp, weil viele Grundstücke ineffizient ausgenutzt sind. Verdichtetes gewerbliches Bauen lohnte sich wegen den niedrigen Landpreisen früher kaum. Daher entstanden grosse Parkierungsflächen und einstöckige Produktionshallen, welche eine einfache Konstruktion haben, aber viel Landfläche benötigen.

Durch die Marktdynamik wird sich verdichtetes gewerbliches Bauen durchsetzen. Wegen den hohen Landpreisen besteht ein klarer finanzieller Anreiz für Gebäude, welche sparsam mit dem Land umgehen. Die Unternehmen profitieren, indem sie weniger Land zukaufen müssen oder eigenes Land an den Markt bringen können.

Der Entwicklungsrichtplan zeigt auf, wie sich qualitative Innenverdichtung in einem Gewerbegebiet umsetzen lässt. Eine gute Ausnutzung der Landflächen ermöglicht bauliche Entwicklung. Der Entwicklungsrichtplan definiert einen Rahmen für die Höhe und die Länge der Bauten, schafft für die Eigentümer Planungssicherheit und bietet eine Grundlage, die Potentiale von unternutzten Arealen auszuschöpfen.

4.2 Mobilität

Der Rigacker weist mit 17% der Gesamtfläche einen hohen Anteil unproduktiver Parkierungs- und Abstellflächen auf. Diese hindern eine flächeneffiziente bauliche Entwicklung und sorgen für eine hohe Versiegelung des Bodens. Die Belegung der Parkfelder variiert im Tagesverlauf stark. Das Angebot zu Spitzenzeiten genügt zunehmend nicht mehr. Parkfelder in Ober- und Untergeschossen fehlen fast gänzlich. Im Gebiet besteht die Bereitschaft für zentrale Parkierungslösungen.

Die gute Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln trägt zur Attraktivität des Arbeitsplatzgebiets Rigacker bei. Das Mobilitätsverhalten ist vom motorisierten Individualverkehr und vom Schwerverkehr geprägt. Die Ansprüche an den Fussverkehr fokussieren auf arealinterne Verbindungen zwischen Bushaltestellen und Firmenstandorten. Verbesserungspotenzial besteht an Knoten und Querungen.

Eine kosten- und flächeneffiziente Parkierung ermöglicht weitere bauliche Entwicklung im Gebiet. Der Entwicklungsrichtplan legt fest, dass Parkfelder flächeneffizient und gemeinschaftlich angeordnet werden sollen und durch ein effizienten Verkehrsablauf der Flächenbedarf reduziert werden kann.

4.3 Strassen- und Freiraum

Der Strassenraster bildet die Grundstruktur des Rigackers. Innerhalb des Rasters gibt es keine klaren Zentren oder räumlichen Schwerpunkte. Bereits heute erfüllen die einzelnen Strassen unterschiedliche Funktionen. Manche Strassen sind hauptsächlich für den Durchgangsverkehr, andere für das Verteilen im Gebiet und wieder andere für die Feinerschliessung gedacht. Die bestehende Hierarchie der Strassen hat sich bewährt. Die Gestaltung der Strassen folgt aber bisher nicht immer konsequent deren Funktion.

Ansätze einer guten Durchgrünung sind im Rigacker vorhanden. Die bestehende Grünflächenziffer wird von vielen Unternehmern als unflexibel beurteilt. Der Rigacker erfüllt wichtige Funktionen für die angrenzenden Wohngebiete und die Landschaft. Zum Beispiel werden Verkaufsnutzungen von der Bevölkerung genutzt und über die breiten Strassen an den Rändern werden die Wohngebiete in der Nacht mit Frischluft vom Wohlerberg versorgt. Je dichter die Bebauung wird, desto wichtiger werden das Erscheinungsbild und der ökologische Wert, insbesondere für Verkaufs- und Freizeitnutzungen.

Zentral ist, dass die Unternehmen gut sichtbar und auffindbar sind. Dies wird erreicht durch eine gute Orientierung dank einer konsequenten Signaletik und Strassenraumgestaltung. Die in den Rigacker hinein führenden Strassen sollen ein ansprechendes und verkaufsförderndes Erscheinungsbild haben.

Durch die Möglichkeit Kompensation von Grünflächen, sollen die Anforderungen für die Erfüllung der Pflicht der ökologischen Ausgleichsflächen für die Unternehmen erleichtert werden. Mit gut angeordneten und zentralisierten Freiflächen können die Kaltluftströme gesichert und hitzemindernde Massnahmen umgesetzt werden. Defizite bestehen bei dem Angebot von Aufenthaltsorten im Aussenraum für die Pausen im Sommer.

4.4 Energie

Der Rigacker ist ein energieintensives Gebiet. Die Unternehmen benötigen Wärme und je nach Tätigkeit mässig bis viel Elektrizität. Heute betreibt fast jedes Unternehmen sein eigenes Heizungssystem. Im Gebiet besteht ein Interesse an der Erstellung eines Wärmeverbunds, wobei ein Kälteverbund für die Unternehmen nicht prioritär ist.

Die grossen Dächer und Fassaden der Gewerbebauten eignen sich gut bis sehr gut für die Sonnenenergienutzung. Das Potenzial wird bisher kaum ausgeschöpft. Dabei können auch bestehende Dächer ausreichend tragfähig sein.

Ein Kostentreiber sind grosse versiegelte Flächen, welche in die Kanalisation entwässert werden. Diese schlagen sich in den Abwasseranschlussgebühren nieder und langfristig in Erweiterungskosten der Kanalisation. Die Aussenflächen sollen sickertauglich sein, weil ein Ausbau der Kanalisation höhere Kosten für alle bedeuten würde.

5. WEITERES VORGEHEN

Am 3. April 2024 wurde der Entwurf des Entwicklungsrichtplan vom März 2024 der Planungs- und Ortsbildungskommission vorgestellt. Die Kommission empfiehlt eine möglichst nahtlose Anknüpfung an den Entwicklungsrichtplan, z.B. durch einen Ergänzungsplan, welcher eigentümerverbindlichen Charakter hat.

Der Entwicklungsrichtplan wird als Wegleitung bei zukünftigen Planungen und Vorhaben als behördenverbindliches Instrument eingesetzt. Die eigentümerverbindliche Verankerung soll zeitnah weiterverfolgt werden. In der Handlungsmatrix werden die Massnahmen und Zuständigkeiten detailliert aufgeführt.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Entwicklungsrichtplan «Rigacker» hat zum Ziel, die vorhandenen Flächen im Gewerbegebiet «Rigacker» zu optimieren und den Unternehmungen dadurch zu mehr Gewerbe- und Produktionsflächen zu verhelfen. In einem gemeinsamen Prozess mit den Grundeigentümern wurden die Qualitäten und Potentiale des Gebietes geschärft.

Im Sinne der Eigentümer und im Hinblick auf die gesamtheitliche Ortsplanung war es von Vorteil, sich auf die in den Workshops gemeinsam entwickelten Leitthemen zu konzentrieren. Das Verständnis für die gemeinsame Zielsetzung und Teilthemen sowie der Praxisbezug konnte im Rahmen des Prozesses für die Eigentümer und Nutzer verstärkt werden. Die enge Zusammenarbeit mit den Eigentümern und die Begleitung durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Standortförderung und Raumplanung Aargau, der Gemeinde und Fachplanern hat sich bewährt.

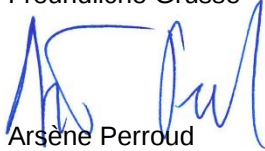
Für eine zukunftsfähige Entwicklung dient der Entwicklungsrichtplan als Wegleitung und zeigt die Massnahmen für eine optimierte Entwicklung inkl. Prioritäten auf. Eine Herausforderung liegt in der eigentümerverbindlichen Verankerung und in der Weiterverfolgung der Ziele auf verschiedenen Planungsebenen und entsprechend der Zeithorizonte.

7. ANTRAG

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

Kenntnisnahme des Entwicklungsrichtplan «Rigacker».

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Entwicklungsrichtplan

Verteiler

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