

## Masterplan Ortszentrum



## **Inhalt**

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Zielsetzung         | 1         |
| 1.2      | Ablauf und Verfahren                 | 1         |
| 1.3      | Geltungsbereich                      | 2         |
| 1.4      | Verbindlichkeit und Beschlussfassung | 3         |
| <b>2</b> | <b>Leitideen</b>                     | <b>4</b>  |
| 2.1      | Entwicklungsgebiete                  | 4         |
| 2.2      | Städtebau   Freiräume   Strassenraum | 5         |
| 2.3      | Verkehr   Erschliessung   Parkierung | 6         |
| 2.4      | Entwicklungsgebiete                  | 7         |
| <b>3</b> | <b>Der Masterplan</b>                | <b>8</b>  |
| 3.1      | Villa Isler und Garten               | 10        |
| 3.2      | Jacob Isler Areal                    | 12        |
| 3.3      | Kirchenplatz                         | 15        |
| 3.4      | Steingasse                           | 17        |
| 3.5      | Merkur Areal                         | 19        |
| 3.6      | IBW-Areal                            | 21        |
| 3.7      | Zentralstrasse                       | 23        |
| 3.8      | Bünzstrasse                          | 27        |
| 3.9      | Flussraum Bünz                       | 28        |
| <b>4</b> | <b>Controlling</b>                   | <b>30</b> |
| <b>5</b> | <b>Anhang</b>                        | <b>31</b> |
| 5.1      | Zusammensetzung Begleitkommission    | 31        |
| 5.2      | Beauftragte Planer                   | 31        |
| 5.3      | Grundlagen und Quellen (Auszug)      | 32        |

## **Bearbeitung**

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

Ammann Albers StadtWerke GmbH  
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich

# **1 Einleitung**

## **1.1 Ausgangslage und Zielsetzung**

Die Gemeinde Wohlen besitzt im Ortszentrum namhafte Baulandreserven, welche mit unterschiedlichen Zeithorizonten entwickelt und neu genutzt werden sollen. In der jüngsten Vergangenheit wurden an den Lebensraum Ortskern verschiedene, zum Teil sich widersprechende Anliegen und Ideen formuliert.

Um langfristig wirksame Weichen für die Entwicklung und Gestaltung des Zentrums stellen zu können, wurde die Ausarbeitung eines Masterplans beschlossen. Im Vordergrund stand dabei die Schaffung eines strategischen Planungsinstrumentes, welches sowohl von der Bevölkerung als auch von der lokalen Politik getragen wird.

Der vorliegende Masterplan ist das Ergebnis eines breit abgestützten Prozesses und stellt eine wichtige Grundlage für die nachfolgenden Entscheide und Planungen dar.

## **1.2 Ablauf und Verfahren**

Der gesamte Planungsprozess wurde sehr eng durch die dafür eingesetzte Kommission begleitet (vgl. Zusammensetzung Begleitkommission). In Form von Workshops wurden die einzelnen Themenbereiche aufbereitet, intensiv diskutiert und konsolidiert: das Modul 1 umfasste die Problemanalyse (vgl. Arbeitspapier 1), wobei verschiedene Ansprüche, Ideen und Vorstellungen gesammelt wurden. Vor allem die Widersprüche wurden diskutiert und abgewogen, sodass im Modul 2 die erhärteten Entwicklungsvorstellungen in Form von Leitideen und Rahmenbedingungen festgehalten werden konnten (vgl. Arbeitspapier 2). Gestützt auf die Leitideen wurden konkrete Massnahmen formuliert (Modul 3). Sie dienen als wegweisende Grundlage für die weiteren Planungen und sind im Masterplan visualisiert.

In Form von Hearings (11.03.09 und 09.06.09) wurde ein erweiterter Interessentenkreis in den Planungsprozess einbezogen. Neue Ideen sowie die Zustimmung zu den bisherigen Überlegungen könnten dadurch frühzeitig eingeholt werden.

Die Arbeiten zum Masterplan gründen auf der Bau- und Nutzungsordnung aus dem Jahr 2006. Die laufende Zonenplanung wurde in den Überlegungen berücksichtigt.

Parallel zum Masterplan wurden verschiedene Planungen mit unmittelbarer Auswirkung auf den Masterplan vorangetrieben und laufend durch die Bauverwaltung koordiniert:

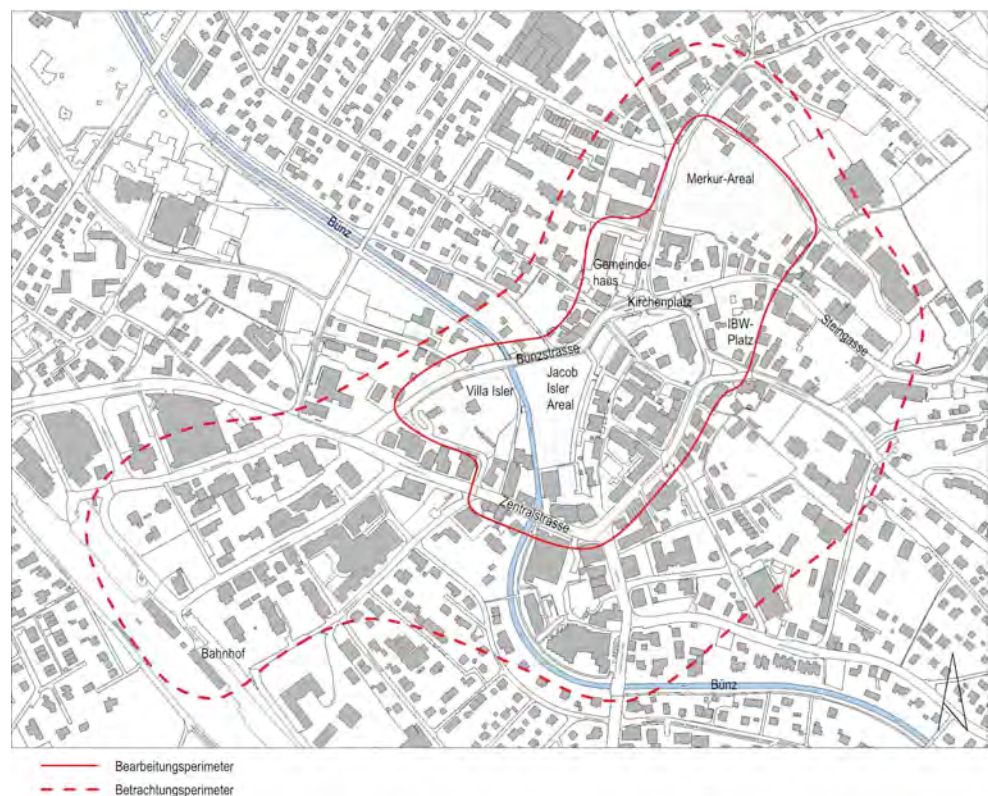
- kommunaler Verkehrsrichtplan (Führung mIV, wichtige Langsamverkehrsverbindungen, usw.)
- Nutzungsstudie Villa Isler (Nutzung, bauliche Verdichtung, usw.)
- Sofortmassnahmen zur öffentlichen Nutzung des parkartigen Villengartens (Öffnung für Bevölkerung, Fussgängerführung)

Im Frühling 2009 wurde der Entwurf des Masterplans anlässlich einer Informationsveranstaltung (Hearing 2) dem erweiterten Interessentenkreis vorgestellt.

### 1.3 Geltungsbereich

Für den Bearbeitungsperimeter werden die wesentlichen Randbedingungen für die angestrebte räumliche und gestalterische Entwicklung festgelegt. Die Festlegungen zum Betrachtungsperimeter beschränken sich auf die wichtigsten Koordinationsinhalte sowie Schnittstellen.

Abb. 1: Perimeter



## **1.4 Verbindlichkeit und Beschlussfassung**

Der Masterplan wurde vom Gemeinderat Wohlen beschlossen und gilt somit als behördenverbindliches Planungsinstrument. Die Entscheide der zuständigen Organe (z.B. Volk, Einwohnerrat) bezüglich der Finanz- und der Nutzungsplanung bleiben vorbehalten.

Der Einwohnerrat von Wohlen nimmt den Masterplan zur Kenntnis. Ebenso der Kanton Aargau, BVU - Abteilung Verkehr und Raumentwicklung, welche notwendige Anpassungen im Kantonalen Richtplan veranlassen.

Für Grundeigentümer besitzt der Masterplan keine rechtliche Verbindlichkeit, er hat jedoch einen wegweisenden Charakter.

Anpassungen am Masterplan aufgrund von veränderten Entwicklungen können mit der gleichen Verfahrensart vorgenommen werden.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10. August 2009

### **Gemeinderat Wohlen**

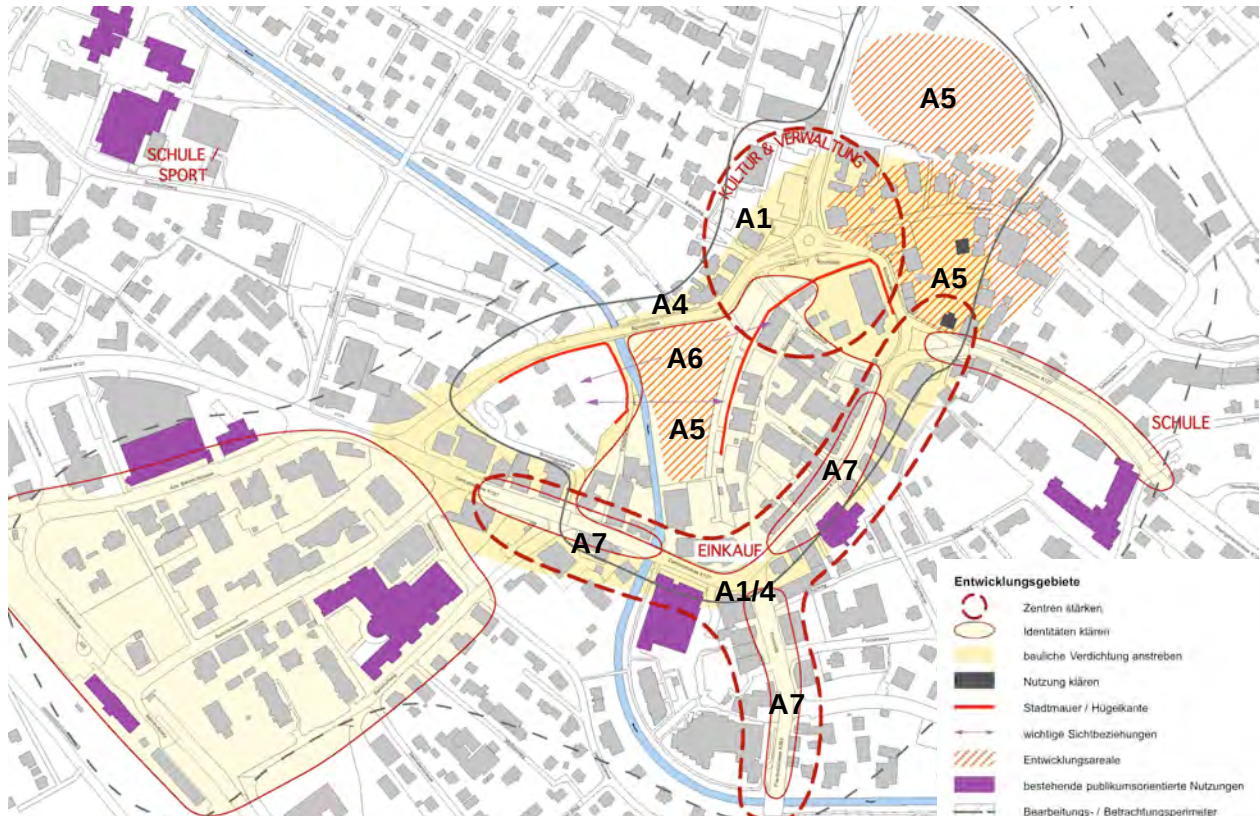
Walter Dubler, Gemeindeammann      Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

Zur Kenntnis genommen durch den Einwohnerrat am

Konrad Gfeller, Präsident      Orlando Saxer, Aktuar

## 2 Leitideen

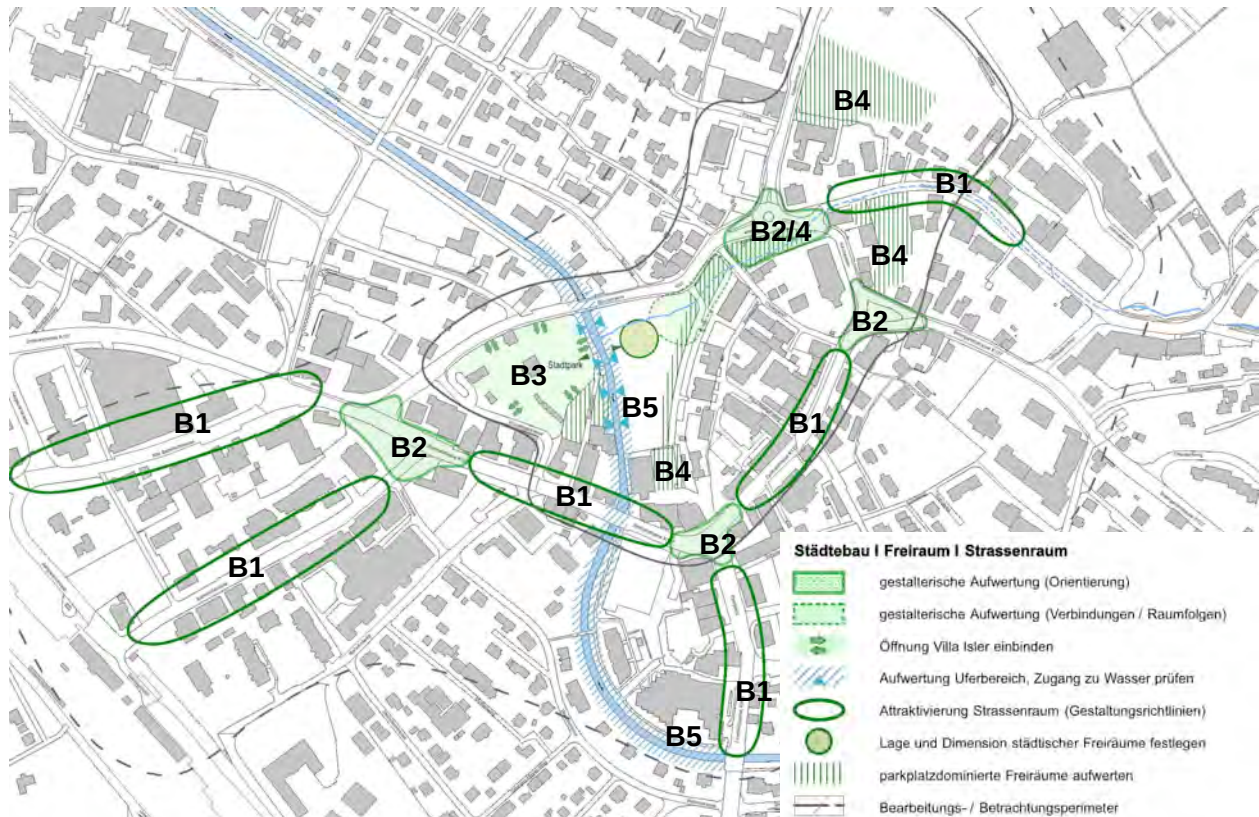
### 2.1 Entwicklungsgebiete



|            |                                                                                                                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A1</b>  | polyzentrisches Stadtgefüge stärken<br>("funktionale Zentren": Kultur + Verwaltung, Schulen, Einkaufen)             |
| <b>A2*</b> | Identitäten der Stadtkörper stärken<br>(Unterschiede bezüglich Nutzung, Bebauung usw.)                              |
| <b>A3*</b> | Nutzungsreserven an zentraler Lage ausschöpfen<br>(innere Verdichtung)                                              |
| <b>A4</b>  | Verdichtung und bauliche Akzentuierung des Zentrums inkl. der angrenzenden Strassenräume (Zentral- und Bünzstrasse) |
| <b>A5</b>  | anzustrebenden Nutzungsmix festlegen und Entwicklungsgebiete sukzessive zur Baureife bringen                        |
| <b>A6</b>  | Schaffung eines durchlässigen Gefüges öffentlicher Räume v.a. für Aufenthalt, Feste, Anlässe                        |
| <b>A7</b>  | Gewerbe an der Zentralstrasse stärken und beleben<br>(Einkaufsmeile, Aufenthaltsqualität, Kunden-Parkplätze)        |
| <b>A8*</b> | publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen fördern                                                                   |
| <b>A9*</b> | positives Image der Strohindustrie als kulturelles Erbe fördern                                                     |

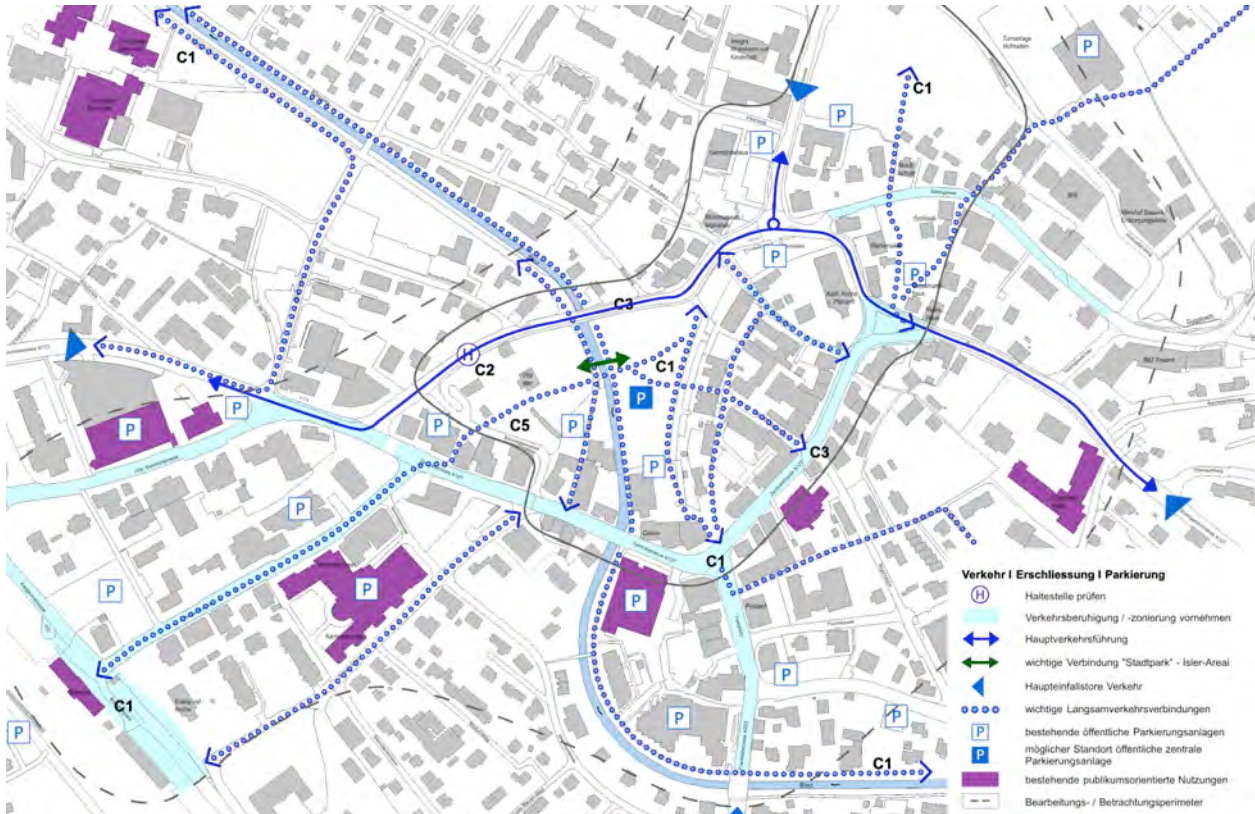
\* ohne Planeintrag

## 2.2 Städtebau | Freiräume | Strassenraum



|           |                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B1</b> | Aufwertung der Strassenräume, attraktive Begegnungsräume schaffen (Anforderungskatalog / Gestaltungsrichtlinien)<br>"Einkaufsmeile" Bahnhof- / Zentralstrasse als Raumfolge stärken |
| <b>B2</b> | Gestaltung der Strassenknoten zur Förderung von Identität und Orientierung                                                                                                          |
| <b>B3</b> | Areal Villa Isler mit Gartenanlage für Öffentlichkeit zugänglich machen, Wegverbindung zwischen Bahnhof und Zentrum gewährleisten                                                   |
| <b>B4</b> | parkplatzdominierte Freiräume als Begegnungs- und Aufenthaltsräume aufwerten, künftige Nutzungen klären                                                                             |
| <b>B5</b> | Uferbereich Bünz als zentrumsnahen, attraktiven Erholungsraum erlebbar machen, Uferweg durchgehend                                                                                  |

## 2.3 Verkehr | Erschliessung | Parkierung



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C1</b>  | <p>Langsamverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attraktive, direkte Fusswegverbindungen</li> <li>- Entflechtung von Fuss- und Radwegen (wo sinnvoll)</li> <li>- direkte Radwegverbindungen mit guten Anschlüssen (Zentralstrasse als sichere, attraktive Radwegverbindungen aufwerten)</li> </ul>                                                                                                                                     |
| <b>C2</b>  | <p>Öffentlicher Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzliche Bushaltestelle bei Villa (Richtung Gemeindehaus, geplant)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>C3</b>  | <p>motorisierter Individualverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sicheres Neben- und Miteinander von Motorfahrzeugen, Fahrrad und Fussgängern gewährleisten</li> <li>- Beruhigung des Fahrverkehrs auf der Zentralstrasse (Prüfung Begegnungszone)</li> <li>- Aufwertung Bünzstrasse als Verkehrsachse inkl. sicherer Fuss- und Radwegverbindungen</li> <li>- Lärmbeeinträchtigungen reduzieren (Bünz- und Zentralstrasse)</li> </ul> |
| <b>C4*</b> | <p>Parkierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ausreichendes öffentlich zugängliches Parkraumangebot (Kurz- / Langzeit) mit Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |

\* ohne Planeintrag

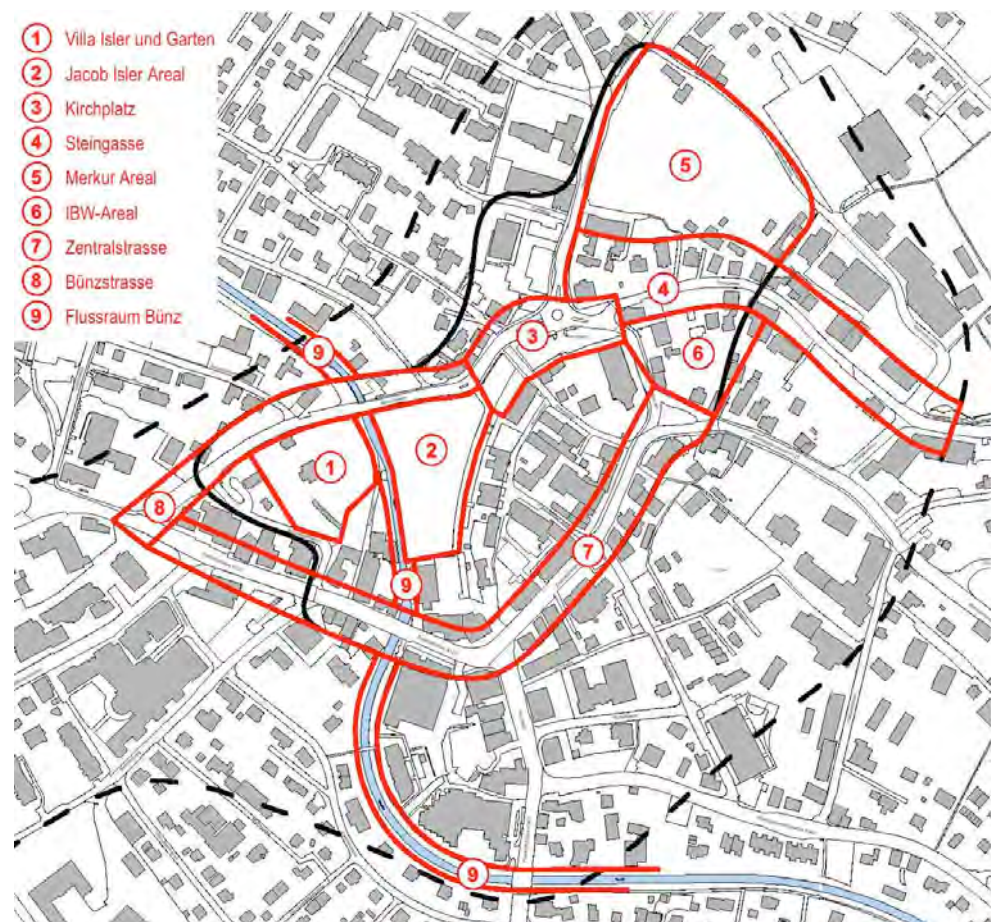
## 2.4 Entwicklungsgebiete

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Villa Isler und Garten | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Villa Isler und Gartenanlage für die Bevölkerung öffnen und mittels Fusswegverbindungen an das "Zentrum" anbinden</li><li>▪ öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen in der Villa Isler vorsehen (vgl. Nutzungskonzept)</li><li>▪ bauliche und gestalterische Eingriffe in die Gartenanlage zurückhaltend vornehmen (vgl. Sofortmassnahmen zur öffentlichen Nutzung)</li></ul>                                                                                                                                                                                           |
| Jacob Isler Areal      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Überbauung der zentralen Liegenschaft (Mass der baulichen Dichte, Bebauungsmuster und Nutzungsmix sorgfältig abwägen; Lärmbeeinträchtigung durch Bünzstrasse berücksichtigen)</li><li>▪ Schaffung eines durchlässigen, öffentlichen Freiraumgefüges inkl. Einbezug der Bünz (Zugang zum Wasser)</li><li>▪ Öffnung Guggibach und Integration in Freiraum prüfen</li><li>▪ attraktive Fusswegverbindungen durch das Areal führen</li><li>▪ gestalterischer Abschluss zum Kirchenplatz (evtl. neue Nutzungen Kirchenplatz)</li><li>▪ Standort für zentrales Parkhaus</li></ul> |
| Merkur Areal           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und schrittweise Entwicklung für gemischte Nutzungen</li><li>▪ gemischte Nutzung, Publikumsorientierung erwünscht, keine Fachmärkte und grosse Läden (z.B. Wohnen mit Dienstleistung)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Steingasse, IBW-Areal  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Steingasse und IBW-Areal als dörfliche Begegnungszone belassen / aufwerten</li><li>▪ Steingasse soll bauliche Erneuerung erfahren dürfen</li><li>▪ parkplatzdominierte Freiräume als Begegnungs- und Aufenthaltsräume aufwerten</li><li>▪ baulicher Abschluss / städtebaulicher Akzent zur Zentralstrasse</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3 Der Masterplan

#### Festlegung Teilgebiete

Abb. 2: Teilgebiete



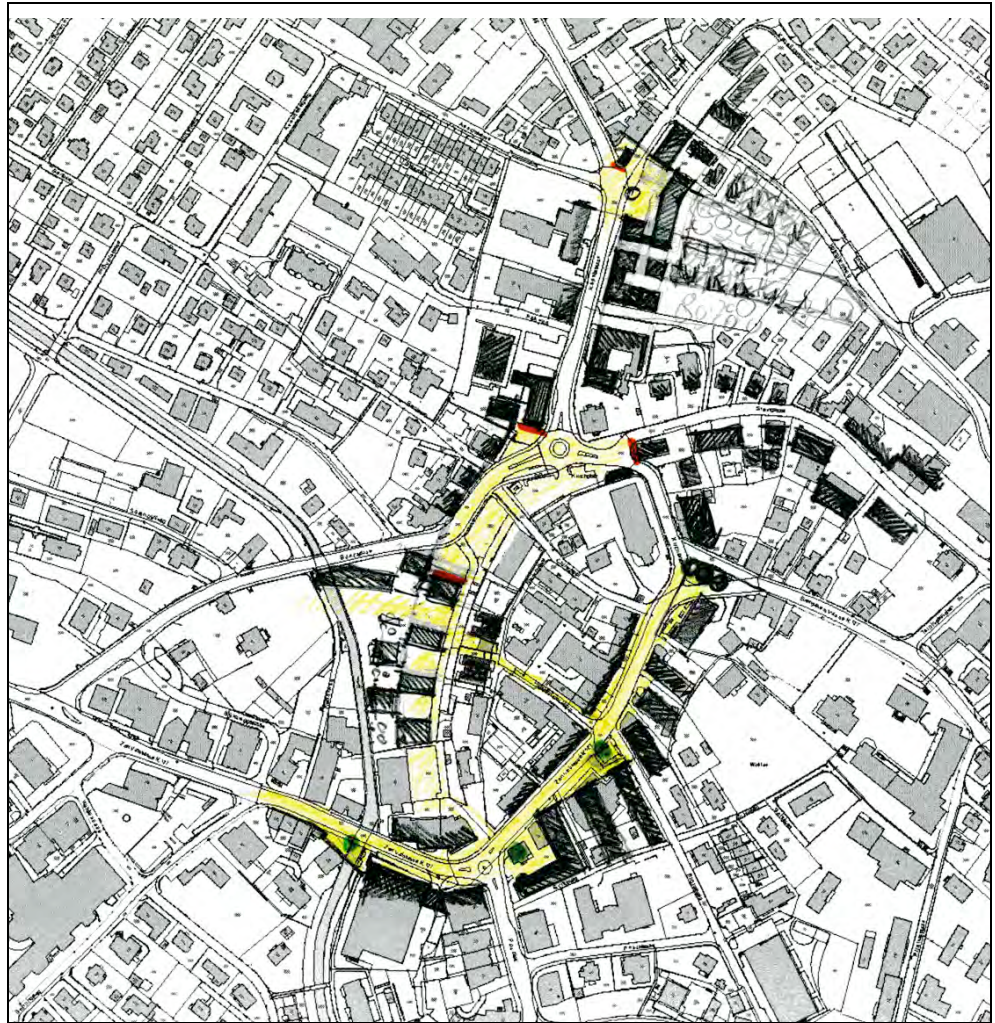
Der Bearbeitungsperimeter wird in neun Teilgebiete gegliedert, für welche die wichtigsten

- Grundlagen (Ziel / Zweck, Ausgangslage),
- Festlegungen (bauliche Dichte / Städtebau, Nutzung, Freiraum- und Strassenraumgestaltung, Erschliessung),
- Rahmenbedingungen (Koordinationsbedarf, weiterführende Konzepte),
- sowie die nächsten Schritte für die Realisierung (Planungsinstrumente, Zuständigkeiten)

festgehalten werden.

Abb. 3: Prägende  
Bebauungsstruktur

Die künftige Entwicklung  
Wohlens soll den  
Ortskern verdichten und  
dabei prägende  
Qualitäten und  
Charakteristika aufgreifen  
und stärken.



### 3.1 Villa Isler und Garten

Abb. 4: Lageplan

Abb. 5: Foto



#### Ziel und Zweck

Der zentral gelegene Villengarten sowie das Gebäude sollen für die Bevölkerung öffentlich zugänglich und erlebbar gemacht werden.

#### Ausgangslage

Die Villa ist der ehemalige Wohnsitz der Familie Rudolf Isler, welche zur Hochkonjunktur der Strohindustrie viele Manufakturen besass. Das 7'600 m<sup>2</sup> grosse Areal liegt in der Kernzone. Es ist seit 2009 im Besitz der Ortsbürgergemeinde, die öffentliche, publikumsaktive Nutzungen in der denkmalgeschützten Villa unterbringen möchte. Gleichzeitig soll der ebenfalls denkmalgeschützte Villengarten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und so auch eine bessere Fusswegverbindung vom Bahnhof zum Zentrum erreicht werden.

#### Festlegungen

- Öffnung des Villengartens als Ort der Begegnung ("Stadtpark") und Nutzung als sichere Fussgänger Verbindung Bahnhof - Zentrum
- klare Formulierung von Benutzungsregeln (denkmalgeschützte Anlage)
- Sanierung / Neunutzung Villa und Garten: Strohmuseum (Obergeschoss); publikumsaktive Nutzung im Erdgeschoss
- Öffnung und Sichtbeziehung zur Bünz sowie allenfalls zu den dahinterliegenden ehemaligen Fabrikgebäuden
- allfällige, sich gut einordnende Ergänzungsbauten z.B. im Bereich des heutigen Nutzgartens; Durchführung Wettbewerbsverfahren zwingend (Einordnung in sensible Umgebung)
- Erschliessung verbessern durch zusätzliche Bushaltestelle; Zugang zu allfälligem Neubau über Bünzeggstrasse

## Umsetzung

| Nächste Schritte                                                                                                                                        | Zuständigkeit |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Verbleib in der Kernzone, Überlagerung mit Ensembleschutzzone, evtl. Inventarergränzung? Beizug Kant. Denkmalpflege in Baugesuchverfahren obligatorisch | GR / EWR      |
| Sanierung Villa, evtl. Rekonstruktion Garten (Gesamtkonzept inkl. neue, durchgehende Fusswegführung)                                                    | OBG / Kt      |
| Durchführung Konkurrenzverfahren für Weiterentwicklung Teilbereich Nutzgarten und Ökonomiegebäude (vorgängig künftige Nutzung klären)                   | OBG / GR      |
| Projektiertung / Realisierung                                                                                                                           | Eigentümerin  |

## Koordination mit

- Nutzungsstudie Villa Isler
- Sofortmassnahmen zur öffentlichen Nutzung des Villengartens
- Entwicklung Jacob Isler Areal

## Federführung

Ortsbürgergemeinde (Eigentümerin)

Abb. 6: Villa Isler mit parkartigem Garten



Abb. 7: Die Südseite des Areals kann in Zukunft neu definiert werden. Dabei ist der kulturelle Wert der zur Villa gehörenden Wirtschaftsbauten im Rahmen des Gesamtensembles zu überprüfen. Eine bauliche Erweiterung sollte zugleich die Bünzeggstrasse aufwerten.

Modellfoto: Schematische kubische Darstellung einer möglichen Bebauungstypologie



### 3.2 Jacob Isler Areal

Abb. 8: Lageplan

Abb. 9: Foto



#### Ziel und Zweck

Das seit Jahren brachliegende Areal soll mit einer hochwertigen Bebauung und Gestaltung künftig einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Ortszentrum leisten.

#### Ausgangslage

Das 7'600 m<sup>2</sup> grosse Areal war einst Standort der Isler Fabriken. Für das Areal existieren diverse Planungen, welche allesamt gescheitert sind. Das Ideenspektrum reicht von einer dichten Überbauung bis hin zur Freihaltung und Nutzung als Park. Das Gebiet liegt in der Kernzone und bietet durch seine zentrale Lage und den Anstoss an die Bünz ein hohes Nutzungspotenzial.

Die Einwohnergemeinde Wohlen hat 2001 das Areal erworben und möchte es rasch einer sinnvollen Nutzung zuführen.

#### Festlegungen

- Charakter: städtische Bebauung mit urbanem Freiraum ohne private Aussenräume; Schaffung eines Raumgewebes, das mit den bestehenden Wegen und der Bünz verknüpft ist
- Mass der baulichen Dichte und mögliche Bebauungsmuster evaluieren
- Verbindung zu Paul-Walser-Weg suchen; attraktive, urbane Wegbeziehung zum Bärenkreisel herstellen, um die Interaktion im Zentrum zu stärken
- Lärmschutz: optisch durchlässige Randbebauung mit gewerblicher Nutzung entlang der Bünzstrasse
- Sichtbeziehung Villa - ehemalige Fabrikbauten ("Stadtmauer") erwägen
- städtebaulichen Abschluss zum Kirchenplatz schaffen
- Nutzungsmix: publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss; Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen (tendenziell mehr Wohnen als Arbeiten)
- Freiraumbezug zur Bünz gewährleisten (Zugang / Querung)
- Öffnung Guggibach und Integration in Bebauung / Freiraum
- Erschliessung: rückwärtig über bestehende Strasse
- Parkierung: Öffentlich zugängliche Parkplätze in Abstimmung mit Parkraumkonzept (Standort für zentrale unterirdische Parkanlage)

## Umsetzung

| Nächste Schritte                                                                                                 | Zuständigkeit |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Festlegung GP-Pflicht gem. §4 BNO (aktuelle Zonenplanrevision)                                                   | EWR           |
| Aufhebung Richtplan "Wohlen Mitte" durch Beschluss Masterplan                                                    | GR            |
| Abklärung Randbedingungen: Bünz, Guggibach, Altlasten, Grundwasser usw. als Grundlage für Testplanung            | Gde / Kt      |
| Testplanung / Überbauungsstudien > Vorgaben für Gestaltungsplan (Bebauungsstruktur, Dichte, Höhe, Freiraum usw.) | GR            |
| Erarbeitung Gestaltungsplan                                                                                      | GR            |
| Durchführung Konkurrenzverfahren                                                                                 | GR            |
| Projektierung / Realisierung                                                                                     | Eigentümerin  |

## Koordination mit

- Festlegungen Kirchenplatz, Villa Isler und Garten
- Parkraumkonzept
- Kantonales Konzept Hochwasserschutz Bünztal

## Federführung

Einwohnergemeinde / Gemeinderat

Abb. 10: Die Bebauung soll ein Gewebe öffentlich zugänglicher Räume und eine für den Fussverkehr einladende Wegbeziehung anbieten.

Zum Kirchenplatz hin soll ein klar definierter städtebaulicher Abschluss geschaffen werden.

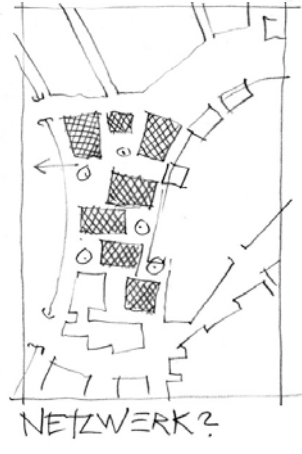
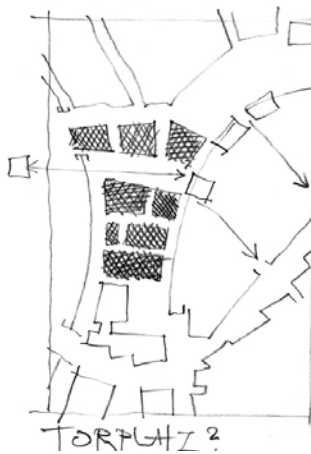
Das Bebauungsmuster soll sich in der Korngrösse an den benachbarten Bauten am Bäregässli orientieren und die Wirkung der "Stadtmauer" parallel zum Bäregässli unterstützen: Es soll den bestehenden Ortskern erweitern. Dichte, Höhe, Form und Stellung der Baukörper sind in künftigen Planungsschritten zu entwickeln.

Hier sind zumindest in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.



Abb. 11: Variantenstudium zur Arealüberbauung

Beispiele für mögliche Bebauungsmuster



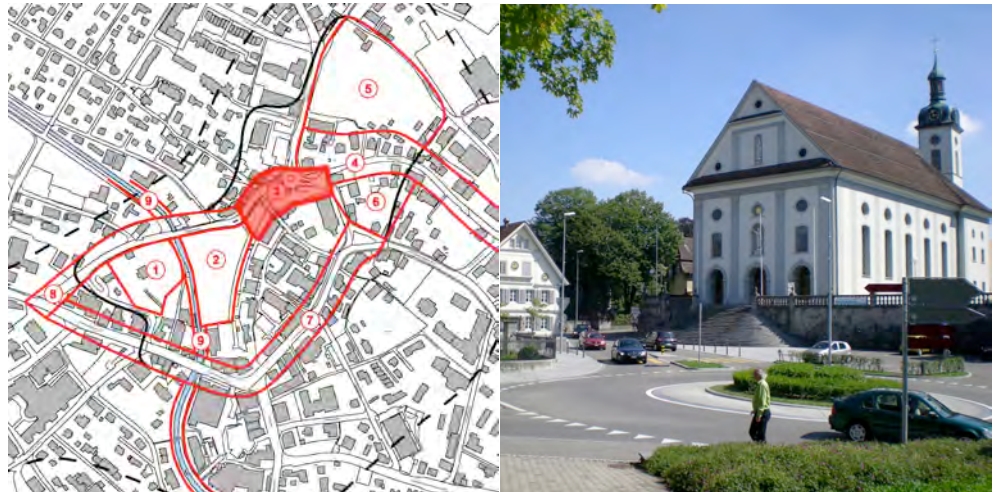
Verworfenne  
Bebauungsmuster



### 3.3 Kirchenplatz

Abb. 12: Lageplan

Abb. 13: Foto



Ziel und Zweck

Kirchenplatz als zentralen "Stadtplatz" von Wohlen stärken.

Ausgangslage

Der Kirchenplatz ist weitgehend durch den rollenden und den ruhenden Verkehr geprägt: der Kirchenrain beschneidet den Treppenvorplatz erheblich, der grosse Kreisel lässt den Raum ausufern und der restliche Vorplatz wird grösstenteils von Parkplätzen beansprucht. Lediglich für den Markt werden die Parkplätze kurzzeitig aufgehoben. Mit einem raumwirksamen Abschluss soll der Kirchplatz gefasst und gestärkt werden. Gleichzeitig sollen weitere künftige Nutzung gesucht werden (Strassencafé, Marktplatz, Aufenthaltsraum, etc.).

Festlegungen

- Fassung Kirchenplatz: neuer Abschluss im Süden und beim Gemeindehaus
- mehr Raum für künftige Nutzungen, insbesondere Begegnung und Aufenthalt
- Ziel: Reduktion der Parkplätze
- Freiraumgestaltung auf künftige Nutzungen ausrichten (flexibel, wettergerecht)

Umsetzung

| Nächste Schritte (wenn Veränderungen anstehen)                    | Zuständigkeit   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Erarbeitung Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Abklärungen Betrieb | GR / Fachplaner |
| evtl. Ideenwettbewerb                                             | GR              |
| Projektierung / Realisierung                                      | Gde / EWR       |

Koordination mit

- Jacob Isler Areal und Abschluss Steingasse
- Parkraumkonzept

Federführung

Gemeinderat

Abb. 14: Der Kirchenplatz soll als grosszügiger städtischer Raum gefasst werden. Im Süden soll die Bebauung des Isler-Areals einen räumlichen Abschluss bringen. Auf der Nordseite kann dies durch eine Erweiterung des Gemeindehauses geschehen.



Abb. 15: Abschluss Kirchenplatz beim Gemeindehaus.



Abb. 16: Sternenplatz um 1954. Links die ehem. Freiämter Bank (heutiges Strohmuseum), rechts das Heiri-Dubler-Haus (im Bereich des heutigen Gemeindehauses).



### 3.4 Steingasse

Abb. 17: Lageplan

Abb. 18: Foto



#### Ziel und Zweck

Wahrung des dörflichen Charakters der Steingasse sowie Erhaltung als beliebter Aufenthalts- und Festort.

#### Ausgangslage

Die Steingasse ist einer der ältesten Ortsteile von Wohlen und ein wichtiger Strassen-, Lebens- und Identitätsraum für die Bevölkerung. In der Steingasse stehen einige historisch bedeutsame Gebäude. Für eine langfristige Entwicklung ist jedoch eine sukzessive Erneuerung der Bausubstanz zuzulassen. Dabei soll ein ausgewogenes Zusammenspiel von Alt und Neu die Identität der Steingasse nicht schmälern. In der Nutzungsplanung ist die Spezialzone "Steingasse A" mit speziellen Vorschriften enthalten. Zudem existiert ein Baulinienplan Steingasse.

#### Festlegungen

- Städtebauliche Zielsetzungen (Ergänzung §10 BNO):
  - bauliche Erneuerung ermöglichen, fördern
  - unteres Teilgebiet: weitgehende Erhaltung
  - oberes Teilgebiet: weitergehende Abweichungen von den Zonenvorschriften sind zulässig, wenn erhöhte Anforderungen gemäss Arealüberbauung erfüllt sind (Nachweis durch Fachgutachten)
  - Wechsel knapper und weiter Vorplätze beibehalten
- Prüfung Offenlegung Guggibach
- Verkehrsberuhigung bzw. Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer

#### Umsetzung

| Nächste Schritte                                                                   | Zuständigkeit |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Planungsrechtliche Umsetzung der Zielsetzungen:<br>Überprüfung / Anpassung §10 BNO | GR / EWR      |
| Entlassung Merkur-Areal aus Spezialzone                                            | GR / EWR      |
| Anpassung Baulinienplan                                                            | GR            |
| Frühzeitige Information / Einbezug Grundeigentümer                                 | GR            |

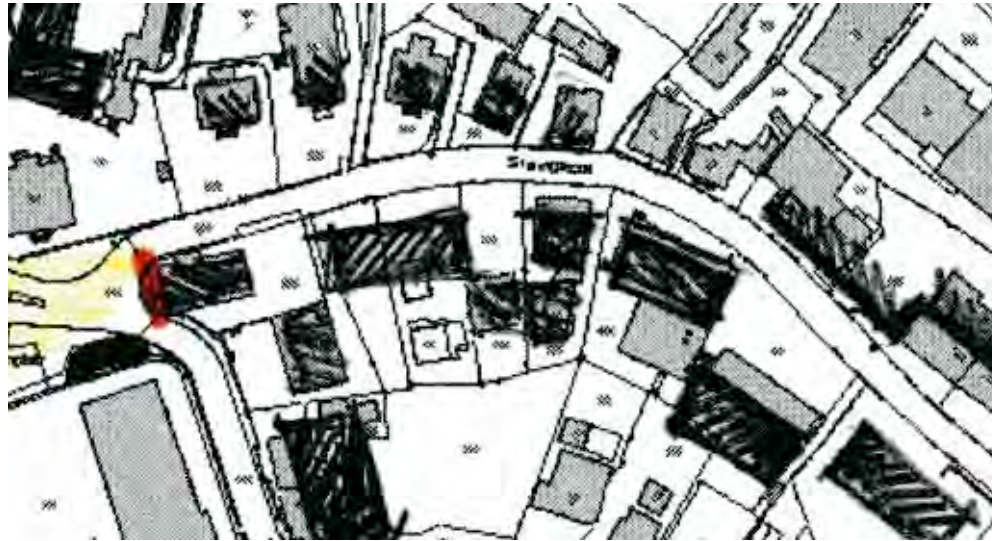
#### Koordination mit

IBW-Areal, Merkur-Areal

#### Federführung

Gemeinderat, Grundeigentümer

Abb. 19: Bei der Neudefinition der Baulinien sollen der Wechsel von Enge und Aufweitung des Strassenraums und die für die Steingasse typische Durchdringung von öffentlichem Raum und halbprivaten Vorzonen erhalten bleiben. Die Vorplätze auf der Südseite sollen den Charakter öffentlich zugänglicher Eingangs- und Arbeitshöfe behalten.



### 3.5 Merkur Areal

Abb. 20: Lageplan

Abb. 21: Foto



| Ziel und Zweck                                                                                                              | Sicherung und schrittweise Entwicklung der zentral gelegenen Baulandereserve für gemischte Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, öffentl. Nutzung/Kultur).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Ausgangslage                                                                                                                | <p>2003 kaufte die Einwohnergemeinde das Areal als strategische Landreserve an zentraler Lage mit der Absicht, eine sinnvolle Entwicklung des Areals herbeizuführen. In den letzten Jahren wurde das Grundstück primär als Parkplatz respektive für grössere Anlässe genutzt. In der übrigen Zeit liegt es brach.</p> <p>Das Areal umfasst 10'980m<sup>2</sup> und befindet sich vollumfänglich in der Spezialzone "Steingasse B".</p>                                                                                                     |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Festlegungen                                                                                                                | <div><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärmbeeinträchtigung durch Kantonsstrasse berücksichtigen (Städtebau, Nutzung, Grundrissdisposition)</li><li>▪ Übergang zur Steingasse dauerhaft freihalten</li><li>▪ Nutzung: gemischte Nutzungen, Publikumsorientierung erwünscht; Fachmärkte und grosse Läden werden nicht zugelassen</li><li>▪ attraktive Fuss- und Radwegverbindungen sichern</li><li>▪ Anbindung an öV sicherstellen</li><li>▪ Kleinen Platzraum bei St. Anna Kappelle schaffen</li></ul></div>                         |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Umsetzung                                                                                                                   | <table><tr><th>Nächste Schritte</th><th>Zuständigkeit</th></tr><tr><td>Nutzungsprofil für mögliche Investorenanfragen erarbeiten</td><td>GR</td></tr><tr><td>Umzonung in WG 4 (aktuelle Zonenplanrevision)</td><td>GR / EWR</td></tr><tr><td>Festlegung der Randbedingungen für Kaufvertrag, Konkurrenzverfahren, Gesamtkonzept, erhöhte Anforderungen (Arealüberbauung)</td><td>GR</td></tr><tr><td>Erarbeitung Gestaltungsplan, wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders gesichert werden kann</td><td>GR (EWR)</td></tr></table> |  |  | Nächste Schritte | Zuständigkeit | Nutzungsprofil für mögliche Investorenanfragen erarbeiten | GR | Umzonung in WG 4 (aktuelle Zonenplanrevision) | GR / EWR | Festlegung der Randbedingungen für Kaufvertrag, Konkurrenzverfahren, Gesamtkonzept, erhöhte Anforderungen (Arealüberbauung) | GR | Erarbeitung Gestaltungsplan, wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders gesichert werden kann | GR (EWR) |
| Nächste Schritte                                                                                                            | Zuständigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Nutzungsprofil für mögliche Investorenanfragen erarbeiten                                                                   | GR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Umzonung in WG 4 (aktuelle Zonenplanrevision)                                                                               | GR / EWR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Festlegung der Randbedingungen für Kaufvertrag, Konkurrenzverfahren, Gesamtkonzept, erhöhte Anforderungen (Arealüberbauung) | GR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Erarbeitung Gestaltungsplan, wenn die Durchsetzung der Vorgaben nicht anders gesichert werden kann                          | GR (EWR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |
| Federführung                                                                                                                | Einwohnergemeinde / Gemeinderat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                  |               |                                                           |    |                                               |          |                                                                                                                             |    |                                                                                                    |          |

Abb. 22: Die Neubebauung soll den Strassenraum der Kapellstrasse klar definieren und sich nach hinten zu einem Grünraum öffnen, an den auch die Nordseite der Bebauung an der Steingasse grenzt. Hier können hervorragende Wohnlagen entstehen. Im Erdgeschoss an der Kapellstrasse sind Wohnnutzungen dagegen nicht sinnvoll.

Die St. Anna-Kapelle hat eine wichtige Funktion für den Charakter der Kapellstrasse – wie der Name sagt. Ihre Bedeutung soll durch eine Aufweitung des Strassenraums spürbar gemacht werden.



### 3.6 IBW-Areal

Abb. 23: Lageplan

Abb. 24: Foto



#### Ziel und Zweck

Das IBW-Areal soll durch gezielte bauliche Verdichtung und freiraumgestalterische Eingriffe aufgewertet werden, sodass ein baulicher Abschluss zur Zentralstrasse sowie ein baulicher Rücken für die Steingasse entsteht.

#### Ausgangslage

Das 3'000 m<sup>2</sup> grosse Areal erstreckt sich zwischen Steingasse, Kirchenrain und Zentralstrasse. Es liegt in der Spezialbauzone "Steingasse A"; der grösste Teil des Areals befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde, die übrigen Grundstücke sind im Besitz verschiedener privater Eigentümer.

Heute liegt das Areal zum Teil brach, der grösste Teil wird als Parkplatz genutzt. Um die historischen Bauten aufwerten zu können, wurden bereits verschiedene Gestaltungs- und Nutzungsideen (Dorfplatz, Kleintheater, ...) geprüft. Keine der Planungen wurde realisiert. Mit dem Abbruch des ehemaligen Schul- respektive Gemeindehauses wurde ein zusätzliches städtebauliches Vakuum (reine Verkehrsinsel) geschaffen.

#### Festlegungen

- Nutzung Schlössli, Geissmannhaus und IBW-Scheune klären (kantonales Kurzinventar berücksichtigen)
- Ausbildung der öffentlichen Freiräume als Hof mit attraktiven Verbindungen zu Steingasse und Zentralstrasse
- Parkplätze überprüfen und bewirtschaften (Ergebnis Parkraumkonzept)
- städtebaulichen Akzent als Abschluss der Zentralstrasse setzen

#### Umsetzung

| Nächste Schritte                                                                                                                                     | Zuständigkeit |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Erarbeitung Freiraum- und Nutzungskonzept für Schlössli / Geissmannhaus / IBW-Scheune inkl. Vorgaben für städtebaulichen Abschluss an Zentralstrasse | GR            |
| Durchführung Ideenwettbewerb                                                                                                                         | GR            |
| Evtl. Sicherstellung der Ziele in BNO / Zonenplan (SNV, GP-Pflicht)                                                                                  | GR / EWR      |

Koordination mit

- Steingasse, Zentralstrasse
- Parkraumkonzept

Federführung

Einwohnergemeinde / Gemeinderat in Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Kanton

Abb. 25: Das Nordende der Zentralstrasse braucht einen räumlichen Abschluss mit publikumsorientierter Nutzung, der den Strassenraum zu einem einladenden Aufenthaltsort macht. Der Gasthof Rössli muss in diesem Raum eine tragende Rolle bekommen.



Abb. 26: Ein solcher Kopfbau bildet eine Analogie zum Kopfbau des Sterns.



### 3.7 Zentralstrasse

Abb. 27: Lageplan

Abb. 28: Foto



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziel und Zweck | Die Zentralstrasse soll als Einkaufsstrasse belebt und als Freiraum attraktiv gestaltet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ausgangslage   | <p>Die Zentralstrasse bildet gemeinsam mit der Bahnhofstrasse die Einkaufsmeile von Wohlen. Die Zentralstrasse ist heute sehr stark durch den motorisierten Verkehr beeinträchtigt (Lärm, Parkierung, fehlende Querungen usw.), worunter die Aufenthaltsqualität der Geschäftsstrasse leidet.</p> <p>Mit gezielten Massnahmen soll die Zentralstrasse aufgewertet und sicherer gemacht werden, mittels Verkehrsberuhigung soll der Lärm reduziert werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Festlegungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhöhung der Attraktivität: Verkehrsberuhigung / Temporeduktion durch gestalterische Massnahmen (Betriebs- und Gestaltungskonzept)</li> <li>▪ Verkehrsfluss stetig und ruhig (Koexistenz), Zielgeschwindigkeit V (gefahren) 30 – 40 km/h</li> <li>▪ Lenkung des Durchgangsverkehrs ausserhalb der Zentralstrasse (kantonale Netzlösung und Südumfahrung)</li> <li>▪ Schaffung von Begegnungsraum mit hoher Aufenthalts- und Freiraumqualität, in Beziehung zu den Erdgeschoss-Nutzungen</li> <li>▪ Bildung eines Platzraumes am Nordende zwischen Gasthof Rössli und Kirche</li> <li>▪ Schaffung von platzartigen Aufweitungen des Strassenraumes</li> <li>▪ sinnvolle Anordnung von Kurzzeitparkplätzen und Veloabstellplätzen</li> <li>▪ bestehende Bebauungsstruktur im oberen Teil beibehalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Westseite traufständig, strassenbegleitend</li> <li>- auf Ostseite giebelständig, Reihe von Gebäudeköpfen</li> </ul> </li> <li>▪ Erschliessung für Rössliwiese sicherstellen</li> </ul> <p>Gestaltungsplan als Voraussetzung für Überbauung, diese soll Zentrumsfunktion der Zentralstrasse stärken</p> |

Umsetzung

| Nächste Schritte                                   | Zuständigkeit |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Verkehrsrichtplan                                  | GR            |
| Studienauftrag zu Betriebs- und Gestaltungskonzept | GR / Kt       |
| Projektierung / Realisierung                       | Kt            |

Koordination mit

- Aggloprogramm
- Verkehrsrichtplan und Parkraumkonzept

Federführung

Einwohnergemeinde / Gemeinderat (Betriebs- und Gestaltungskonzept)  
 Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau (Realisierung)

Abb. 29: Schemaschnitt /  
 mögliche Strassenprofile  
 (metron)

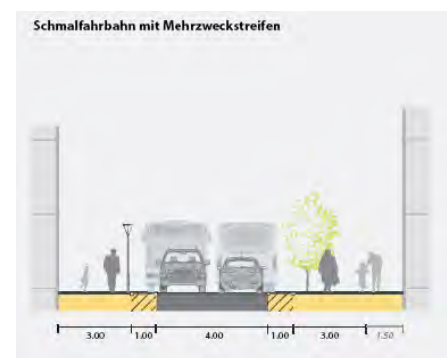
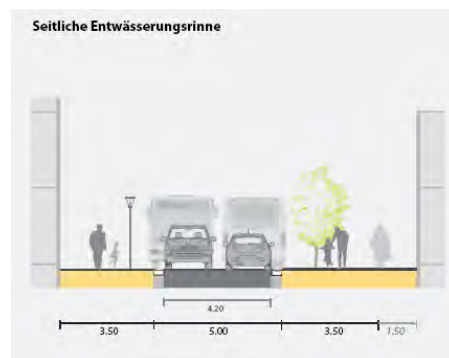


Abb. 30 / 31: Die Bebau-  
 ung der oberen Zentral-  
 strasse ist seit über 100  
 Jahren auf der Westseite  
 (Abb. 30, ca. 1918) von  
 traufständigen und auf  
 der Ostseite (Abb. 31, ca.  
 1950) von giebelständi-  
 gen Bauten geprägt.



Abb. 32: Um die unruhige Bebauung zusammenzubinden, sollten künftige Planungen dieses Charakteristikum (Firststrichtung) beibehalten und verstärken. Das hat zudem den Vorteil, dass Wohnungen zum Licht orientiert werden können, ohne sich der Strasse zuzuwenden: In der traufständigen Reihe nach Westen, in der giebelständigen nach Süden.



Abb. 33: Entlang der Zentralstrasse bestehen mehrere Möglichkeiten, räumliche Aufweitungen zu schaffen, die Raum für Handel und Wandel bieten und den Strassenraum für den Kundenverkehr attraktiver machen können.



Langfristig kann dies in der nördlichen Zentralstrasse an der Kreuzung mit Paul Walsenweg und Rigistrasse geschehen.

Abb. 34: Eine weitere Möglichkeit bietet sich am Bärenplatz, indem die Vorzonen der Gebäude auf der Ostseite (A) öffentlich zugänglich gemacht und in den Platzraum einbezogen werden.

Die Öffnung gegenüber Parkplatz und Hinterhof sollte durch einen Baukörper (B) geschlossen werden.

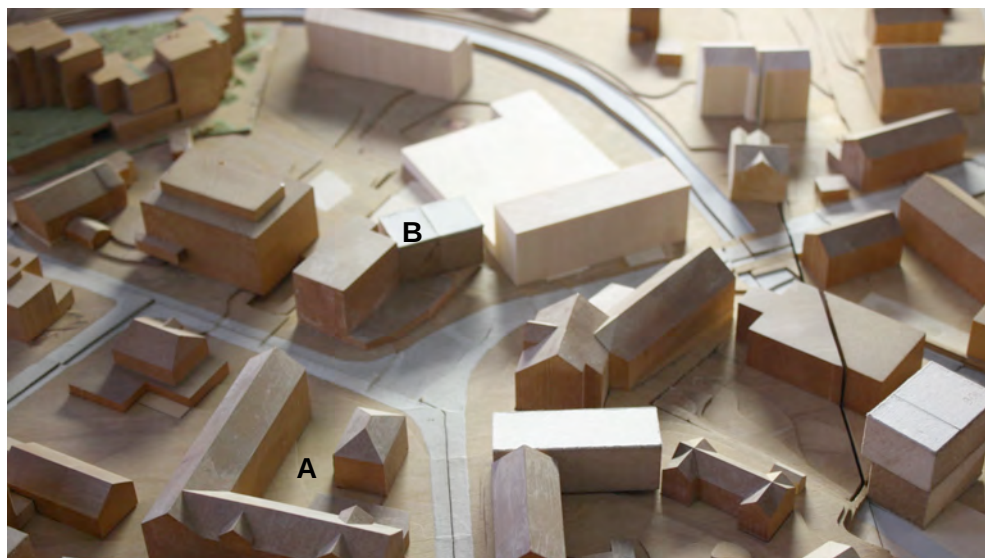


Abb. 35: Eine dritte, kurzfristiger nutzbare Möglichkeit bietet sich bei der Apotheke an der Bünzbrücke, wo durch den Rest einer früheren Wegegabelung bereits eine Ausweitung des öffentlichen Raums besteht. Die Attraktivität des Platzes kann durch einen Zugang zum Wasser erhöht werden.



### 3.8 Bünzstrasse

Abb. 36: Lageplan

Abb. 37: Foto



**Ziel und Zweck** Die Bünzstrasse soll mit baulichen und gestalterischen Mitteln als Verkehrsachse aufgewertet und sicher gestaltet werden.

**Ausgangslage** Die Bünzstrasse stellt neben der Zentralstrasse die zweite wichtige Verkehrsverbindung für den motorisierten Individualverkehr dar. Sie ist auf den Verkehr ausgerichtet und eine wichtige Durchgangsstrasse. Die Fusswegverbindungen zwischen Bahnhof und Zentrum soll künftig auch durch die Areale Villa Isler und Jacob Isler respektive entlang der Bünz geführt werden.

- Festlegungen**
- Gestaltung als Hauptverkehrsachse (zur Entlastung der Zentralstrasse)  
neu: Kantonsstrasse
  - Sicherheit für Fahrrad- und Fussgängerverkehr gewährleisten (Fahrradspur, Querungen)
  - Reduktion der Lärmbeeinträchtigung mit gestalterischen und städtebaulichen Massnahmen (städtische Freiraumqualität)

| Umsetzung | Nächste Schritte                 | Zuständigkeit |
|-----------|----------------------------------|---------------|
|           | Verkehrsrichtplan                | GR            |
|           | Betriebs- und Gestaltungskonzept | GR / Kt       |
|           | Projektierung / Realisierung     | Kt            |

**Koordination mit** Jacob Isler Areal

**Federführung** Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau

### 3.9 Flussraum Bünz

Abb. 38: Lageplan

Abb. 39: Foto



| Ziel und Zweck | Der Uferbereich der Bünz soll als zentrumsnaher, attraktiver Erholungsraum aufgewertet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ausgangslage   | <p>Die Bünz durchfließt das Zentrum von Wohlen und birgt einen hohen unschätzbaren Natur- und Erholungswert für den städtischen Raum. Insbesondere der zentrale Abschnitt zwischen Bünz- und Zentralstrasse ist jedoch stark verbaut und kaum zugänglich. Das Element Wasser und der Lebensraum Fluss ist für die Bevölkerung kaum erlebbar.</p> <p>Mit gestalterischen Aufwertungsmassnahmen soll das Freiraumpotenzial genutzt werden. Neue Übergänge sollen verbinden statt trennen.</p>                                                                                                                                                                                                            |               |
| Festlegungen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leitbild Gestaltungskonzept Flussraum abschnittsweise erstellen, durchgehenden Ausbau des Uferweges sicherstellen</li> <li>▪ Aufwertungsmassnahmen abklären und festlegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stadtraumtypische Gestaltung der Uferbereiche</li> <li>- Zugänglichkeit zum Wasser verbessern, Reduktion der Bestockung</li> <li>- Stärkung des Erholungswertes, hindernisfreie Querungen</li> </ul> </li> <li>▪ Koordination "Uferpark" / Freiraum Jacob Isler Areal mit dem Gestaltungskonzept der Bünz</li> <li>▪ Öffnung Guggibach in städtische Freiraumgestaltung Jacob Isler Areal und Flussgestaltung Bünz einbeziehen</li> </ul> |               |
| Umsetzung      | Nächste Schritte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zuständigkeit |
|                | Klärung Hochwassersicherheit / regionaler Hochwasserschutz in Bearbeitung, Machbarkeitsstudie (abschnittsweise) als Grundlage für weitere Planungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kt            |
|                | Projektierung / Realisierung in Abschnitten (Fuss- / Radwegverbindungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gde / Kt      |

Koordination mit

- Bünzstrasse, Jacob Isler Areal, Villa Isler und Garten
- Kantonales Konzept Hochwasserschutz Bünztal

Federführung

Gemeinderat, Zusammenarbeit mit Kanton

Abb. 40: Beispiel eines erlebbaren Flussraumes



Abb. 41: gestalteter Zugang ans Wasser



## **4 Controlling**

Die Festlegungen im Masterplan sind für die Behörden verbindlich. Damit die entsprechende Umsetzung respektive eine Konkretisierung der Planungen erfolgt, soll ein Controlling vollzogen werden.

Die Überprüfung erfolgt jährlich durch eine vom Gemeinderat beauftragten Kommission (z.B. Planungskommission), welche dem Gemeinde- und Einwohnerrat Bericht erstattet. Spätestens nach 10 Jahren ist eine vollständige Überarbeitung des Masterplans angezeigt.

## 5 Anhang

### 5.1 Zusammensetzung Begleitkommission

|                  |                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Walter Dubler    | Gemeindeammann, Präsident                          |
| Hans Furter      | dipl. Architekt HTL/SIA                            |
| Stefan Hegi      | dipl. Architekt ETH/SIA                            |
| Matthias Jauslin | Gemeinderat                                        |
| Beat Koch        | Vertreter Ortsbürgergemeinde                       |
| Benno Kohli      | Einwohnerrat / Raum-, Bau- + Verkehrsplanungskomm. |
| Onno Krom        | Ortsbildpfleger, dipl. Architekt ETH/SIA           |
| Urs Kuhn         | Vertreter Ortsmuseum Schlössli                     |
| Sandra Lehmann   | Einwohnerrätin / Strategiekommision                |
| Thomas Meier     | Ortsplaner, dipl. Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU      |
| Urs Müller       | Raum-, Bau- + Verkehrsplanungskommission           |
| Kurt Notter      | Vertreter Röm.-Katholische Kirchgemeinde           |
| Heinrich Speck   | Kreisplaner, Dr. phil. nat.                        |
| Marcel Wegmann   | Bauverwalter                                       |
| Peter Zeugin     | Immobilienexperte, Lic. phil. I                    |

### 5.2 Beauftragte Planer

Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG  
Hofackerstrasse 13, 8032 Zürich

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| www.hsp-planer.ch     | info@hsp-planer.ch                        |
| Tel. 044 421 38 38    | Fax 044 421 38 20                         |
| Christoph Haller      | dipl. Architekt ETH SIA REG A, Raumplaner |
| Gabriele Kerschbaumer | dipl. Ing. TU Wien, Raumplanerin FSU SIA  |
| Matthias Rosenmayr    | dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH BSLA   |
| Michael Fuchs         | dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH        |

Ammann Albers StadtWerke GmbH  
Elisabethenstrasse 14a, 8004 Zürich

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| www.stadtwerke.ch  | office@stadtwerke.ch        |
| Tel. 044 299 40 00 | Fax 044 421 38 20           |
| Martin Albers      | dipl. Architekt ETH SWB BDA |
| Priska Ammann      | dipl. Architektin ETH SIA   |

### 5.3 Grundlagen und Quellen (Auszug)

Historische Karten

Kantonale und kommunale Inventare Denkmalpflege, ICOMOS

Kantonale und kommunale (Teil-)Richtpläne

Kantonale Strategien und Entwicklungsprogramme

Kommunale Leitbild- und Strategiepapiere, 1987 bis 2008

Bau- und Nutzungsordnung 2006 mit Bauzonenplan 2005 und Überarbeitung

Richtplan Wohlen Mitte 1986, diverse Planungen und Projekte Jacob Isler Areal

Baubewilligung Arealüberbauung "Wohlen Mitte" mit 66 Wohnungen, Büro- und Gewerberäumen (Projekt Tilla Theus & Partner AG), 1993

Bericht Nutzungsanalyse Villa Isler, Hegi Koch Kolb Architekten AG, 2008

Bericht Gartenanlage Villa Isler, Hesse+Schwarze+Partner, 2009

Gestaltungsstudien IBW-Platz

Studienauftrag Merkur-Areal, 1991

Baubewilligung für eine Wohn- und Geschäftshausüberbauung auf dem Merkur-Areal (Projekt Egli + Rohr), 1993

Diverse Publikationen und Presseberichte

historische Abbildungen aus:

Wohler Erinnerungen, Heini Stäger, Kulturkommission Wohlen, 1978