

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

30. Mai 2022

Antwort zur Anfrage 14123 betreffend aktiver Land- und Bodenpolitik der Gemeinde Wohlen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Bestehen in der Gemeinde Wohlen strategische Ziele betreffend aktiver Bodenpolitik?

Antwort

Nein. Die Gemeinde Wohlen hat in der Vergangenheit keine strategischen Ziele in Bezug auf Bodenpolitik definiert und bisher selten aktive Bodenpolitik betrieben. Die Gemeinde prüft ständig die Angebote, die auf den Markt kommen (z.B. Gewerbegebiet Wil/Huebächer). Zweck und Ziel der einzelnen Areale im Besitz der Einwohnergemeinde sind spezifisch definiert. Das Gebiet Wil/Huebächer wird als Gewerbezone entwickelt (Erschliessungsplanverfahren), das Isler-Areal einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt (rechtsgültiger Gestaltungsplan) und das Merkur-Areal als langfristige Landreserve im Ortszentrum gehalten.

Frage 2

Welche zielführenden Anreize werden bei der Abgabe von Boden im Baurecht geschaffen, um eine partnerschaftliche und kooperative Planungskultur zu etablieren?

Antwort

Die Einwohnergemeinde hat bisher keine Parzellen im Baurecht abgegeben. Mit Sondernutzungsvorschriften (Gestaltungsplan, Erschliessungsplan) werden eigentümerverbindliche Regelungen festgelegt, um die qualitative Entwicklung der Areale sicherzustellen und die öffentlichen Interessen einzubringen. Bei Baurechtsvergaben können Bedingungen daran geknüpft werden, um allfällige

öffentliche Interessen zu berücksichtigen. Diese können mit positiven Anreizen für die Baurechtsnehmerinnen und -nehmer ausgestaltet sein.

Frage 3

Wie viele m² unbebaute Flächen in Gewerbe- und Industriezonen bestehen in der Gemeinde Wohlen?

Antwort

Die Übersicht zum Stand der Erschliessung der Bauzonen wird als Teil der Bauzonenstatistik erhoben und publiziert. Die nachfolgende Tabelle stellt die aktuellen Zahlen der Wohn- und Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dar (Stand: 31. Dezember 2021):

	Total ha	Davon nicht überbaut	Davon baureif	Baureif in 5 Jahren
Wohnzone	199.48 ha	13.48 ha	11.34 ha	0.00 ha
Wohn- und Gewerbezone	72.42 ha	5.53 ha	3.98 ha	0.00 ha
Kernzone	16.15 ha	0.98 ha	0.98 ha	0.00 ha
öBA	41.49 ha	0.15 ha	0.15 ha	0.00 ha
Arbeitszone I (Gewerbezone)	45.66 ha	5.59 ha	2.08 ha	3.5 ha
Arbeitszone II (Industriezone)	24.80 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha

Frage 4

Gibt es Grundstücke oder Liegenschaften, welche durch die Gemeinde Wohlen erworben werden können, um die Entwicklung des Siedlungsgebietes und der Gewerbezonen nachhaltig und positiv beeinflussen zu können?

Antwort

Für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets ist im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorab ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) zu erstellen. Das REL bringt eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet und trägt zur Schärfung des Gemeindeprofils bei, indem es eine räumlich-strategische Vorstellung davon vermittelt, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten entwickeln soll. Es zeigt auf, welche Gebiete sich in welchem Masse für die qualitative Innenentwicklung oder z.B. auch für eine öffentliche Nutzung eignen. Es klärt aber auch, welche Elemente und Gebiete unverändert bleiben oder sich nur wenig entwickeln sollen.

Derzeit sind keine Grundstücke auf dem Markt, welche die Gemeinde erwerben könnte, um die Entwicklung des Siedlungsgebiets (inkl. Gewerbe- und Industriezonen) positiv beeinflussen zu können. Der Gemeinderat beobachtet den Immobilienmarkt aber stetig, nimmt im Bedarfsfall Verhandlungen auf und stellt dem Einwohnerrat die entsprechenden Anträge.

Frage 5

Wie beurteilt der Gemeinderat die Bodenknappheit oder allenfalls Landreserven in der Gemeinde Wohlen?

Antwort

Siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 6

Mit welchen Mitteln gedenkt der Gemeinderat das Gewerbe in Anbetracht einer Bodenknappheit zu unterstützen?

Antwort

Die Planungsanweisung im kantonalen Richtplan hält fest (Kap. S 1.2): «In Arbeitszonen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen und so weiter). Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung.»

Die Gemeinde Wohlen beteiligt sich aktiv am Areal- und Flächenmanagement von Aargau Services Standortförderung. Mit diesem Instrument werden bestehende Industrie- und Gewerbeflächen in einer Datenbank erfasst und bewirtschaftet, um sie im Falle ihrer Verfügbarkeit an Interessentinnen und Interessenten vermitteln zu können.

Im Gewerbegebiete Rigacker hat die Gemeinde Wohlen eine Potentialanalyse durchgeführt. Ziel war es, mögliche Potentiale aufzuzeigen, welche durch die Verbesserung der Erschliessungen sowie der Nutzung von Synergien erreicht werden können. Die Resultate zeigen, dass Synergien und Verbesserungsoptionen bestehen, um Produktions- und Gewerbeflächen innerhalb der Bauzone zu verbessern. Mit der Erstellung eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans für das Gewerbegebiet Rigacker sollen die Ergebnisse aus der Potentialanalyse umgesetzt werden.

Mit dem Erschliessungsplan Wil/Huebächer wird erreicht, dass möglichst viele Flächen für Gewerbe zur Verfügung stehen, die Flächen im Perimeter effizient genutzt, aber auch andere Interessen, wie z.B. der Freiraum und die Ökologie berücksichtigt werden.

Frage 7

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Wohlen erfolgt gemäss Investitionsprogramm in den Jahren 2025-2028. Bestehen bereits Absichten betreffend Einzonungen und Erweiterungen bestehender Zonen aufgrund des Bevölkerungswachstums und dem Bedarf des Gewerbes?

Antwort

Es gelangen regelmässig Anfragen von Unternehmen und Privaten an die Gemeinde, ob und wo noch Flächen für Wohn- oder Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen. Es zeigt sich eine grosse Nachfrage. Zudem liegen einzelne Einzonungsabsichten vor.

Das Raumplanungsgesetz (RPG) regelt die Raumentwicklung der Schweiz und hat die haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel. Hierbei sollen insbesondere die natürlichen Grundlagen geschützt und wohnliche Siedlungen sowie die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen und erhalten werden. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 haben die Stimmberechtigten mit 62,9% Ja-Stimmen eine Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen (Wohlen 67,6% Ja-Anteil).

Wohlen ist im kantonalen Richtplan als Kernstadt, wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) und Wohnschwerpunkt (WSP) eingetragen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum beträgt in den kommenden Jahrzehnten jährlich rund 1,2%. Wohlen beheimatet rund 8'300 Arbeitsplätze, Zu- und Wegpendlerinnen halten sich in etwa die Waage.

Die Reserven des Siedlungsgebiets (Wohn- und Arbeitszonen) gemäss Zusammenstellung in Antwort zur Frage 3 beziehen sich ausschliesslich auf die Fläche. Sie machen noch keine Aussagen zur effizienten Ausnützung (Innenverdichtung) bereits überbauter Wohn- und Arbeitszonen.

Jede Erweiterung des Siedlungsgebiets hat den Verlust von Fruchtfolgeflächen oder Naherholungsgebieten zur Konsequenz. Im Kantonalen Richtplan gilt der Grundsatz, dass das Siedlungsgebiet nicht vergrössert werden darf. Es stehen kantonsweit nur kleine Reserven für Einzonungen zur Verfügung, die für wichtige Siedlungsgebietsentwicklungen genutzt werden können (Arbeitszonen 70 ha, Wohnzonen 44ha, öBA 11 ha). Die Gemeinde Wohlen kann als ESP und WSP davon profitieren. Der Innenverdichtung aller Zonen im Siedlungsgebiet muss, dem Grundsatz im Kantonalen Richtplan folgend, weiterhin ein besonderes Augenmerk geschenkt werden.

Klar formuliertes Ziel des kantonalen Richtplans ist die qualitative Innenverdichtung des Siedlungsgebiets. Die Gemeinden sind gefordert, Schritte aufzuzeigen, wie bis zum Planungshorizont 2040 die notwendigen Mindestdichten erreicht werden können. Gemäss Kantonalen Richtplan werden folgende Soll-Werte der Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen angestrebt:

Ist EW/ha*	Soll EW/ha überbaut	Soll EW/ha unüberbaut
63 EW/ha	70 EW/ha	90 EW/ha

*Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

Im letzten Erhebungsjahr 2021 betrug die Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen 268,04 ha bei 16'840 Einwohnern. Die kantonal angestrebte Überbauungsdichte wird noch unterschritten. Unberücksichtigt sind hierbei die sich aktuell in Planung und Bau befindlichen Projekte.

Es bestehen in Wohlen rein rechnerische Reserven von rund 20 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen (inkl. Kernzone). Effektiv verfügbar sind aufgrund fortgeschrittener Planung, sich im Bau befindlicher Projekte oder anderer privater Interessen und Absichten nur noch ein kleiner Teil der als unüberbaut definierten Flächen.

Die Bau- und Nutzungsordnung legt in reinen Gewerbe- und Industriezonen (Arbeitszonen I und II) keine Ausnützungsziffer fest, dies liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Die Planungsanweisung im Richtplan hält zu den Arbeitszonen fest (Kap. S 1.2): *«In Arbeitszonen sorgen die Gemeinden für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen und so weiter). Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung.»*

Die Vielzahl von Anfragen nach Gewerbe- und Industrieland zeigt, dass die Verfügbarkeit von erschlossenem Gewerbe- und Industrieland der Wirtschaft zunehmend Probleme bereitet. Die Gemeinde hat mit den wie in Antwort 6 umschriebenen Tätigkeiten entsprechende Massnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen. Im Zuge der Weiterentwicklung des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) sind zusätzliche Einzonungen und Erschliessungen von Arbeitszonen anzustreben.

Für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets (Wohn- und Arbeitszonen) ist im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorab ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) zu erstellen (siehe Frage 4). Im Rahmen dieses Verfahrens wird erarbeitet, ob und wo zusätzliche Einzonungen zugunsten des Siedlungsgebiets im Sinne der Weiterentwicklung des Wohn- und Wirtschaftsschwerpunktes als notwendig und gerechtfertigt erachtet werden. Dabei sind die verschiedenen Aspekte und Interessen abzuwägen. Konkrete Absichten können somit noch nicht geäussert werden. Der Gesamtrevision der Nutzungsplanung kommt für die langfristige Entwicklung der Gemeinde Wohlen grosse Bedeutung zu.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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