

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

11. Juli 2022

Bericht und Antrag 15033

Erstellung Entwicklungsrichtplan Rigacker – Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die eingezonten und verfügbaren Gewerbeflächen in der Gemeinde Wohlen sind ausgeschöpft. Die Gemeinde erhält vermehrt Anfragen von ansässigen Gewerbetreibenden betreffend der Verfügbarkeiten von entsprechenden Flächen unterschiedlichster Sektoren. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse, den ansässigen Gewerbebetrieben angemessene Weiterentwicklungsoptionen bieten zu können und neue Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Das Raumplanungsgesetz verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Die Ortsplanung soll auch dazu beitragen, die räumlichen Entwicklungen und Nutzungsmöglichkeiten für die Wirtschaft und Unternehmen mit hoher Wertschöpfung an geeigneten Standorten zu sichern.

1.1 Potentialanalyse

Das Gewerbegebiet «Rigacker» mit rund 27 ha Fläche und ca. 50 verschiedenen Eigentümern ist ein für das Gewerbe und die Ortsplanung von Wohlen bedeutsames Gebiet. Im Jahr 2020 hat der Gemeinderat beschlossen, durch den Bereich Planung, Bau und Umwelt eine Befragung der Eigentümer und Nutzer im Gewerbegebiet «Rigacker» zur Bestandessituation durchzuführen. Diese Befragung wurde im Frühjahr bis Sommer des gleichen Jahres durchgeführt und ausgewertet. Das Interesse und der Rücklauf zur Befragung waren gross.

Die Eigentümer wurden im Herbst 2020 über die ersten Ergebnisse informiert. Anschliessend wurde im Auftrag der Gemeinde durch die KIP Siedlungsplan AG eine Potentialanalyse durchgeführt. Diese sollte u.a. aufzeigen, welche Bedarfsflächen in den nächsten Jahren zu erwarten sind. Die Analyse zeigte ebenfalls auf, welche zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen durch eine Optimierung von Parkierungsflächen und gemeinschaftlichen Anlagen prinzipiell geschaffen werden könnten.

1.2 Erkenntnisse

Die Befragung hat ergeben, dass sämtliche Eigentümer und Nutzer, welche eine Rückmeldung eingegeben haben, mit dem Standort des Gewerbegebietes «Rigacker» an sich zufrieden sind. Eine Mehrfachnutzung von Parkplätzen ausserhalb der eigenen Nutzerzeiten oder eine solche Prüfung können sich etliche Betriebe vorstellen. Von gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Parkierung, Veloparkierung, Imbiss, Betriebsrestaurant, Lagerhaus, Ausstellungsgebäude, etc.) oder Nutzungssynergien würden gemäss den Rückmeldungen der Befragten etwas mehr als die Hälfte der Eigentümer profitieren. Bei der Frage nach den grössten Problemen im «Rigacker», respektive den dringendsten Verbesserungsbedürfnissen lagen die Themen Verkehr und Flächenbedarf zuvorderst, gefolgt von Image/Ortsbild sowie der Anlieferung. Es wurden jedoch auch weitere Anliegen, z.B. zu den Themen Beschilderung/Wegweiser, Sicherheitsaspekte oder eine zentrale Energieversorgung vorgebracht.

Ziel der durch die KIP Ingenieure im Anschluss an die Befragung erarbeiteten Potentialanalyse war es, den heutigen und zukünftigen Flächenbedarf für die Parkierung und das Potential einer gemeinsamen Parkierungsanlage zu ermitteln. Parkierungs- und Abstellflächen umfassen im Untersuchungsperimeter ca. 17% der Fläche, dezentral verteilt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der kurzfristige Parkplatzbedarf durch Synergien sowie Mehrfach- und Umnutzungen abgedeckt werden kann. Der langfristige Bedarf könnte im «Rigacker» mit zentralen Parkeinrichtungen gut abgedeckt und die gewerbliche Nutzfläche so optimiert werden. Mit einer zentralen Parkierung könnten, mit der momentan zulässigen Ausnutzung, bis zu 30.000qm Grundfläche und 55.000qm Bruttogeschossfläche rechnerisch freigespielt werden.

Im Mai 2021 wurde ein Online-Informationsanlass für alle Eigentümer durchgeführt und die Teilnehmer wurden mit der Zusammenfassung der Ergebnisse bedient. Im Plenum bestand Einvernehmen darüber, dass eine zukünftige Planung des Gewerbegebiets «Rigacker» neben betrieblichen Belangen und Aspekten der Parkierung sämtliche Gestaltungsthemen, u.a. der Bebauung, Erschliessung und des Freiraumes enthalten soll.

Die erfolgte Potentialanalyse soll für die Ausarbeitung mittel- bis langfristiger Entwicklungsziele genutzt werden, welche dann in einen konkreten Massnahmenkatalog überführt werden.

2. ZIELE

Im Sinne einer vorausschauenden Planung und optimalen Nutzung vorhandener Landressourcen soll auf der Grundlage der erfolgten Befragung der Gewerbetreibenden im «Rigacker» und der erstellten Potentialanalyse ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan für das Gewerbegebiet «Rigacker» erstellt werden. Ungenutztes Potential im Gewerbegebiet «Rigacker» soll durch die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans genutzt werden können. Innerhalb der Gewerbezonon sollen die Flächen effizient genutzt und die Gebiete ortsbaulich ansprechend gestaltet werden. Angemessene Bautypologien, Parkierungs- und Lagerflächen sowie attraktive Aufenthalts- und Freiflächen können zu einer guten Adressbildung eines Gewerbegebietes beitragen und ebenfalls einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Gebieten und Gemeinden bringen.

Mit dem Entwicklungsrichtplan «Rigacker» sollen zusätzliche Flächenpotentiale für die Gewerbenutzung erschlossen werden, um einerseits bestehenden Gewerbebetrieben Möglichkeiten für die qualitative Weiterentwicklung zu bieten. Die Abwanderung aufgrund fehlender Gewerbeflächen ist zu verhindern. Andererseits werden zusätzliche Flächen für zuziehende Betriebe generiert.

3. VORGEHEN

Ein Entwicklungsrichtplan «Rigacker» ist das geeignete Instrument, die bereits erfolgten Analysen in ein behördenverbindliches Planwerk zu überführen. Behördenverbindliche kommunale Richtpläne dienen als übergeordnetes Leitbild eines Gebietes und werden für vertiefende Planungen beigezogen. Die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans soll eng durch eine Arbeitsgruppe, u.a. aus Vertretern der Eigentümer und Nutzer, begleitet werden. Der Entwicklungsrichtplan unterliegt einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren und wird durch den Gemeinderat verabschiedet. Er zeigt die gewünschte breit abgestützte räumliche Entwicklung auf und bildet die wegleitende Grundlage für die Gebietsentwicklung und weitere Planungs- und Bewilligungsverfahren. Mit dem Entwicklungsrichtplan werden u.a. die Themenbereiche Bauliche Entwicklung, Städtebau, Ortsbild, Mobilität, Verkehr, Parkierung, Frei- und Grünflächen, Umwelt, Ökologie und Klima berücksichtigt. Bislang existierende Richtpläne, wie der Masterplan Ortszentrum oder die Freiraumplanung Baugebiet, haben sich auch in der Gemeinde Wohlen bewährt.

Der Entwicklungsrichtplan setzt sich aus einem Analysebericht, Zielbild- und Massnahmenplan und Massnahmenkatalog zusammen. Er wird durch dreidimensionale Darstellungen ergänzt. Die Planungsarbeiten sollen durch ein interdisziplinäres Team ausgeführt werden, welches die Bereiche Raumplanung, Städtebau und Verkehr gesamthaft abdeckt. Es sind folgende Schritte der Bearbeitung vorgesehen:

1. Begehung und Workshop
2. Vorbereitende Arbeiten
3. Analyse
4. Leitbilderstellung
5. Räumliches Konzept und Festsetzung
6. Mitwirkungs- und Vernehmlassungsverfahren
7. Behördenverbindliche Genehmigung.

Es ist zweckmässig zeitnah an die durchgeführte Befragung und erstellte Potentialanalyse anzuknüpfen.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für den Entwicklungsrichtplan «Rigacker» ist auf Grundlage der eingeholten Offerte und je nach Umfang und Art der öffentlichen Partizipation mit Kosten von insgesamt CHF 105'000 (inkl. 7.7% MWST) zu rechnen. Seitens Gemeinde werden beim Kanton Beitragszahlungen zur Förderung nachhaltiger Nutzung und Entwicklung von Arbeitsplatzzonen aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds beantragt. Es ist mit einem kantonalen Beitrag von CHF 50'000 zu rechnen.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt über die Entnahme aus dem Fonds Mehrwertabschöpfung (29100.04). Dieser weist per 31. Dezember 2021 einen Bestand von über CHF 4.6 Mio. auf. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird nicht belastet.

5. SCHLUSSBETRACHTUNG

Durch die Genehmigung des Verpflichtungskredits von CHF 105'000 für die Erstellung des Entwicklungsrichtplans «Rigacker» kann an die vorhandene Potentialanalyse angeknüpft und die vorausschauende Ortsplanung zur Optimierung der Flächenverfügbarkeit im Gewerbegebiet «Rigacker» fortgeführt werden.

6. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Erstellung des Entwicklungsrichtplans «Rigacker» im Gesamtbetrag von CHF 105'000 (inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilage

- Perimeter Entwicklungsrichtplan «Rigacker»

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Finanzverwaltung
- Medien
- Raum- und Verkehrsplanung / Ortsentwicklung
- Planung, Bau und Umwelt
- Planung, Bau und Umwelt, Baugesuche
- Planung, Bau und Umwelt, Tiefbau und Verkehr
- Planung, Bau und Umwelt, Umwelt und Energie
- Department Bau, Verkehr und Umwelt Aargau, Aarau