

0120

Frau
Marianne Keusch
Drosselweg 5
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon +41 56 619 91 10, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

11. April 2022

Offener Brief an den Gemeinderat mit der Bitte um eine Überprüfung des Gestaltungsplanes des Jacob Isler-Areals hinsichtlich des Erhalts eines sinnvollen Grünraumes entlang der Bünz

Sehr geehrte Frau Keusch

Mit Schreiben vom 2. März 2022 ersuchen Sie den Gemeinderat, den Grünraum an der Bünz im Bereich des Isler-Areals sicherzustellen, resp. die gesetzlichen Vorschriften anzupassen. Im offenen Brief erläutern Sie die Ausgangslage und Ihre Beweggründe.

Für Ihr Anliegen haben wir grosses Verständnis. Die Bedeutung und der Wert der Bünz, gerade auch innerhalb der Bauzonen, soll erhalten und gefördert werden.

Verfahrenstechnisch liegt die kantonale Vorprüfung zur laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung und des darin enthaltenen Gewässerraumes noch nicht vor. Das öffentlich-rechtliche Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Vorabklärungen mit der entsprechenden Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt haben im Rahmen der Bearbeitung der Teilrevision zu dieser Thematik jedoch bereits stattgefunden. Der zur Vorprüfung eingereichte Gewässerraum beruft sich auf die Ausscheidung des seit 2013 rechtskräftigen Gestaltungsplans. Dem Gestaltungsplan ist ein umfangreiches Verfahren inkl. Wettbewerb und mit Begleitgruppe vorausgegangen. Das Richtprojekt bildet die Basis des Gestaltungsplans.

Demnach erfolgte die Interessenabwägung des Gewässerraums im Abschnitt der Bünz beim Isler-Areal bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Dabei wurde auch der historische Bezug und der Hochwasserschutz berücksichtigt. Der Umgang mit der Bünz und die Gestaltung des Grünraums ist in den Sondernutzungsvorschriften in verschiedenen §§ festgesetzt, u.a.:

§ 1:»(...) Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die Schaffung des Öffentlichen Platzes, die räumliche Verbindung zwischen Kirche und bebautem Bereich auf der «Stadtmauer» einerseits und dem Landschaftsraum der Bünz und des Gartens Villa Isler andererseits sicher zu stellen. Es soll ein in umfassendem Sinn zukunftstaugliches Quartier bezüglich Freiräumen und Bauten entstehen.»

§ 15, 1: »Die Gestaltung des Betts der Bünz, ihrer Uferbefestigung, ihres Uferbereichs von 4 m Breite ab Bachgrenze sowie Veränderungen am Guggibach bedürfen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Zustimmung durch den Kanton.«

§ 15, 2: «Die betonierte Sohle der Bünz ist zu revitalisieren und derart neu zu gestalten, dass die Durchschwimmbarkeit für Wasserlebewesen gewährleistet ist.»

§ 15, 3: «Als Zeugen der industriellen Vergangenheit des Areals können die bestehenden Ufermauern teilweise erhalten bleiben und wo nötig instand gestellt werden.»

§ 15, 4: »Es ist ein Gestaltungskonzept zu entwickeln, das dem urbanen Charakter des Perimeters Rechnung bezüglich der Zugänglichkeit zum Wasser, dem Erhalt einzelner Mauerabschnitte und der Bepflanzung trägt. Zumindest im Uferabschnitt im Bereich des öffentlichen Platzes ist das Wasser durch Uferabtreppung öffentlich zugänglich zu machen. (...)«

§15, 5: «Vom eingedolten Guggibach kann ein Teil des Wassers in einer offenen Rinne über den Öffentlichen Platz geführt werden. Entlang dieser Rinne sind keine Gewässerabstände einzuhalten.»

Zudem muss die Umgebungsgestaltung hohen gestalterischen Ansprüchen gerecht werden (§ 16) und die Gestaltung des Gesamtprojektes ist mit einem Gutachten zu überprüfen (§ 19).

Für den ökologischen Ausgleich gelten zudem weitere spezielle Bedingungen:

§ 18: »(...) Als Bestandteil der Baueingabe ist ein Konzept Ökologie einzureichen. Es beschreibt und quantifiziert verbindliche Massnahmen mindestens zu den folgenden Themen: Grünraum. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen ein ökologischer Ausgleich für die Inanspruchnahme des bisherigen Grünraums erfolgt. (...)«.

Für Gestaltungspläne gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit, welche die Rechtssicherheit gewährleisten soll. Für die Änderung von Nutzungsplänen bedarf es der Begründung der Notwendigkeit. Dafür müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Für eine Verbreiterung des Gewässerraumes oder einer Bebauung mit breiterem Abstand zur Bünz müsste eine Änderung des Gestaltungsplans Isler-Areal erfolgen. Wesentliche Änderungen bedürfen eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens.

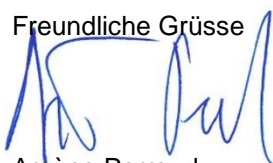
Im Vordergrund stand bei dem Richtkonzept unter anderem eine Gestaltung, die innerhalb der Bauzone eine Zugänglichkeit mit Sitzstufen und Einbauten an der Bünz ermöglicht. Mit dem bereits jetzt kantonal ausgeschiedenen Gewässerraum wäre dies nicht umsetzbar.

Es ist eine fordernde Aufgabe, den verschiedenen Nutzungen und Ansprüchen an die Bünz innerhalb der Bauzone gerecht zu werden.

In Abwägung der verschiedenen Interessen am Gewässerraum und unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Verfahren erachten wir es als zweckmässig, mit den vorhandenen rechtskräftigen Instrumenten die möglichst beste Lösung für den Bünzabschnitt des Isler-Areals zu erzielen. Vorbehalten bleiben die kantonalen Zustimmungen.

Wir werden im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung dafür Sorge tragen, dass im Isler-Areal qualitativ hochwertige, gut nutzbare und ökologische Freiräume an der Bünz entstehen.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Michelle Hunziker
Gemeindeschreiber-Stv.

Kopien an

- Gemeindeammann Arsène Perroud
- Stefan Leuenberger, Bereichsleiter
- Claudia Schwarzmaier, Raum- und Verkehrsplanerin Ortsentwicklung
- Marc Meier, Leiter Baugesuche
- Roger Isler, Leiter Umwelt und Energie
- Planung, Bau und Umwelt (Sch/mh 794.3)