



Objekt ERSCHLIESSUNGSPLAN Wil/Huebächer

Gemäss § 17 BauG

Dokument Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

Weitere Bestandteile des Erschliessungsplanes:

- Situation 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

Mitwirkungs-/Vorprüfungsakten

Auflageakten

Beschluss Gemeinderat

Genehmigungsakten



KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Projekt-Nr. WO3798R01

Bericht-Nr. 13.01.03

Format A4

		Name	Datum
Projekt		LUC	18.03.2025
Verfasst		LUC	18.03.2025
Geprüft		RR	18.03.2025
Änderungen	Index		
Vorprüfung	A	ARE	23.09.2022
Mitwirkung	B	Gde	28.03.2022
Auflage	C	Gde	
Einwendungen	D	Gde	
Genehmigung	E		

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Planungsgegenstand	1
1.3	Zielsetzung	2
2	Grundlagen	3
2.1	Nationale Grundlagen	3
2.2	Kantonale Grundlagen	3
2.2.1	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2.2	Kantonaler Richtplan	3
2.2.3	Agglomerationsprogramme Aargau Ost	5
2.2.4	Lärmbelastung Schienenverkehr	7
2.2.5	Störfallvorsorge	7
2.3	Regionale Grundlagen	8
2.4	Kommunale Grundlagen	9
2.4.1	Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan (BZP)	9
2.4.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	9
2.4.3	Schrebergärten	10
2.4.4	Weitere kommunale Grundlagen	10
2.5	Bestehende Erschliessungssituation	12
2.5.1	Strassen	12
2.5.2	Schienenverkehr	12
2.5.3	Öffentlicher Verkehr	12
2.5.4	Weitere Erschliessungsanlagen	13
2.6	Randbedingungen	14
2.6.1	Übergeordnete Vorgaben	14
2.6.2	Vorgaben der Gemeinde	14
2.6.3	Bedarfsabklärung	15
2.7	Variantenstudium	16
3	Erschliessungsplan Wil/Huebächer	18
3.1	Allgemeine Bestimmungen	18
3.1.1	Bestandteile	18
3.1.2	Geltungsbereich, Perimeter	18
3.1.3	Revision Bauverordnung	18
3.2	Erschliessung	19
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr	19
3.2.2	Strassenlinien	20
3.2.3	Barriere	21
3.2.4	Fuss- und Radverkehr (FRV)	21
3.2.5	Parkierung	22
3.2.6	Temporäre Parkierung	26

3.2.7	Mobilitätskonzept	26
3.2.8	Baulinien für Gebäude	26
3.2.9	Öffentlicher Verkehr	27
3.2.10	Sichtzonen	27
3.3	Grün- und Freiräume	27
3.3.1	Grün- und Freiräume	27
3.3.2	Übergangsräume	29
3.3.3	Aufenthaltsräume	30
3.3.4	Strassenräume mit Begrünungspflicht	30
3.3.5	Temporäre Grünräume	31
3.3.6	Fassadenbegrünungen	31
3.3.7	Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung	31
3.3.8	Schrebergärten	31
3.3.9	Terraingestaltung	31
3.4	Ver- und Entsorgung	31
3.4.1	Trafostation	31
3.4.2	Entwässerung	32
3.4.3	Solaranlagen und Dachbegrünung	35
3.4.4	Versorgung	36
3.5	Umwelt	37
3.5.1	Lärmschutz	37
3.5.2	Aussenbeleuchtung	38
3.5.3	Störfallvorsorge	38
3.5.4	Elektromagnetische Strahlung	38
3.5.5	Boden	39
3.6	Etappierung	39
3.7	Flächenbedarf	39
4	Interessenabwägung	40
5	Projektorganisation und Planungsablauf	42
5.1	Projektorganisation	42
5.2	Abstimmung mit Landumlegung	42
5.3	Planungsablauf	43
Beilagen		46
-	Bericht zum Mitwirkungsverfahren, 10. März 2022	46
-	Abschliessender Vorprüfungsbericht, 23. September 2022	46
-	Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts, 7. Oktober 2022	46

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Gebiet Wil/Huebächer ist die grösste zusammenhängende Fläche in der Gemeinde Wohlen, welches dem Gewerbe für eine Neuansiedlung oder allenfalls zur Weiterentwicklung von ortsansässigen Unternehmungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan vom 4. November 2013 liegt das zurzeit noch unerschlossene Gebiet Wil/Huebächer in der Gewerbezone G und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG überlagert. Das Gebiet darf daher nur überbaut werden, wenn von den Instrumenten der Sondernutzungsplanung, namentlich einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplan Gebrauch gemacht wurde.

Im Gebiet Wil / Huebächer befinden sich mehrere Parzellen im Eigentum von privaten Grundeigentümern und der Ortsbürgergemeinde Wohlen (OBG). Da die Einwohnergemeinde Wohlen über keine eigenen Gewerbegrundstücke mehr verfügte, beschloss sie, die Parzellen Nrn. 751, 752, 755, 756 und 757 in der zweiten Jahreshälfte 2019 sowie die Parzelle Nr. 3863 im Sommer 2024 zu erwerben.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Reserven an Gewerbeland im Gebiet Wil/Huebächer zu mobilisieren. Dabei gilt es, die Absichten der verschiedenen Grundeigentümer zu koordinieren. Aufgrund bisheriger Besprechungen mit den Grundeigentümern beschloss der Gemeinderat deshalb, die Federführung für die Planungsarbeiten zu übernehmen.

Die planerischen Grundlagen für die Erschliessung der Gewerbeparzellen werden mit dem Erschliessungsplan Wil/Huebächer gemäss § 16f BauG erarbeitet. Eine sinnvolle Bebauung dieses Sondernutzungsplanungsgebietes kann jedoch erst nach erfolgter Landumlegung (kombiniertes Verfahren nach § 16 BauG) ermöglicht werden. Mit dem Erschliessungsplan und der öffentlich-rechtlichen Landumlegung Wil/Huebächer schafft der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Erschliessung und damit die Baureife.

1.2 Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- im Südwesten durch die SBB-Linien Lenzburg – Rotkreuz;
- im Nordwesten durch die bereits überbaute Industriezone „Wilermoos“;
- im Nordosten durch die Wilstrasse bzw. die bereits überbauten Wohnzonen W2 und W3;
- im Südosten durch die Allmendstrasse bzw. die teilüberbaute Wohnzone W3.

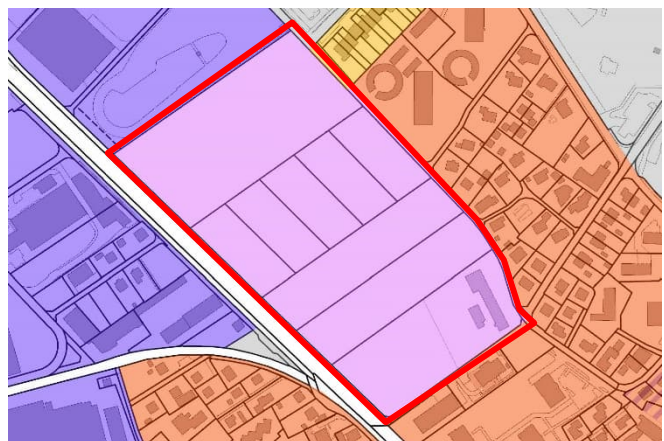


Abbildung 1 Bauzonenplan (AGIS) mit Planungsgebiet

Aktuell wird der grösste Teil des EP-Perimeters durch einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb im Süden bewirtschaftet. Auf der nördlichsten Parzelle befinden sich gut 15'000 m² Schrebergärten im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Wohlen.

1.3 Zielsetzung

Für den Gemeinderat ist es von grosser Bedeutung, dass im Wirtschaftsraum unteres Bünztal Gewerbetreibenden ausreichend und vor allem erschlossenes Gewerbeland zur Verfügung gestellt und damit das Wachstum aufgefangen werden kann. Hierfür soll mit der Erschliessung die Überbaubarkeit im Gewerbegebiet Wil/Huebächer ermöglicht werden.

Die Zielvorgaben des Erschliessungsplans Wil/Huebächer in Wohlen entsprechen der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung RPG und RPV des Bundes bzw. der kantonalen Vorgaben in § 17 und § 33 BauG. Der Boden soll umweltschonend, flächensparend und wirtschaftlich genutzt werden. Mit der Erstellung eines Erschliessungsplans und der dazugehörigen Durchführung einer Landumlegung werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der Erschliessungspflicht nach § 33 BauG
- Bereitstellung von ausreichend Gewerbeland für Gewerbetreibende, insbesondere für qualifizierte Arbeitsplätze
- Minimierung der Beeinträchtigung angrenzender Wohnquartiere
- Raumsicherung für den Mehrspurausbau Freiamt (siehe Ziffer 2.2.2)
- Optimale Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr
- Möglichkeit der Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer
- Realisierung hochwertiger Grün- und Freiräume zur Erhöhung der Standort- und Aufenthaltsqualität

2 Grundlagen

2.1 Nationale Grundlagen

Als Basis für die Sondernutzungsplanung inkl. Baulandumlegung im Gebiet Wil / Huebächer dient die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, namentlich das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000.

Es sind keine Inventare, Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

2.2 Kantonale Grundlagen

Der vorliegende Erschliessungsplan ist gemäss Aargauischem Baugesetz (BauG) ein Sondernutzungsplan (§§ 16 ff BauG) und basiert auf folgenden kantonalen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2024)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Kantonaler Richtplan vom 24. März 2015 (Stand 27. Juni 2023)
- Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung Aargau-Ost vom 5. Dezember 2007 und folgende
- GIS-Lärmdatenbank sonBASE; Lärmbelastung durch Schienenverkehr
- Kantonaler Chemierisikokataster

2.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 17 BauG bezweckt der Erschliessungsplan, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden. Erschliessungspläne können Baulinien, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen enthalten. Sie können gemäss § 5 BauV mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraums zusammenhängende Anordnungen enthalten. Sie können insbesondere regeln:

- a) Einrichtungen für die Parkierung, den Fuss- und Radverkehr und den öffentlichen Verkehr,
- b) Lärmschutzmassnahmen,
- c) Freiraum- und Begegnungszonen,
- d) Bepflanzung,
- e) gestalterische Integration in Landschaft und Ortsbild.

Gemäss § 111 BauG betragen die vom Strassenmark gemessenen Abstände für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen oder Privatstrassen im Gemeingebrauch 4 m. Durch Sondernutzungspläne können die Abstände erhöht, herabgesetzt oder aufgehoben werden.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Mehrspurausbau Freiamt

In Kapitel M 3.3 „Regionalzugsverkehr“ des kantonalen Richtplans ist unter Ziffer 3 Eisenbahnvorhaben das Objekt Nr. 82 „Mehrspurausbau im Freiamt (3. Gleis)“ zwischen Hendschiken und Oberrüti als Vororientierung aufgeführt. Die Infrastrukturplanung Region Mitte der SBB hat zur Sicherstellung des notwendigen Platzbedarfs für den Mehrspurausbau Freiamt einen Gleisprojektplan mit Interessengrenze erstellt (siehe Abbildung 2). Die Umsetzung erfolgt frühestens im Ausbauschnitt 2045.

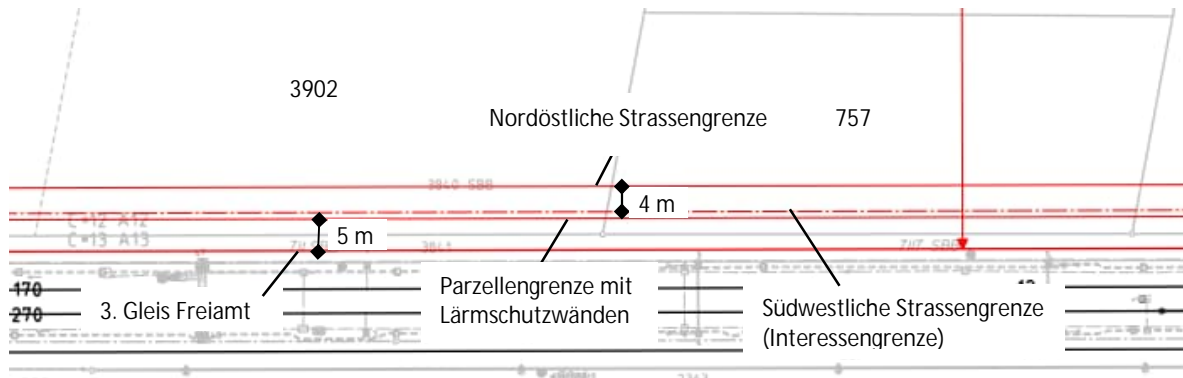


Abbildung 2 Ausschnitt Interessengrenze im EP-Perimeter (Studie Südbahn 3. Gleis, SBB Projektmanagement)

Die Interessengrenze ist im Rahmen des Erschliessungsplans zu berücksichtigen. Aufgrund der flachen Topographie im EP-Perimeter können die bestehenden Lärmschutzwände auf tiefen Mauern/Fundamenten analog zur heutigen Situation um ein Gleis versetzt werden. 5 Meter ab der neuen Gleisachse („3. Gleis Freiamt“) ist die künftige Parzellengrenze vorgesehen („Parzellengrenze mit Lärmschutzwänden“). Ab der neuen Parzellengrenze gelten die regulären kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften. Die Strichpunkt-Linie entspricht der offiziellen Interessengrenze der SBB. An diese Stelle kann die Strasse versetzt und wie heute direkt an den Lärmschutzwänden geführt werden („Südwestliche Strassengrenze“ bzw. „Nordöstliche Strassengrenze“). Damit die Fundamente nicht im Strassenbereich zu liegen kommen sowie Zugang und Unterhalt gewährleistet werden können, ist ein Abstand von einem Meter zwischen Interessengrenze und Parzellengrenze notwendig. Gemäss Rückmeldung der SBB vom 16.12.2021 sieht die SBB ihre Interessen mit dieser Anordnung als gesichert an.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt

Gemäss Kapitel S 1.3 „Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgelände“ ist in Wohlen und Villmergen im Gebiet Hopferen/Allmend ein Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgesetzt (siehe Abbildung 3). Gemäss Rücksprache mit der Sektion Grundlagen und Kantonalplanung der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) ist auch das Areal Wil/Huebächer Teil des ESP.



Abbildung 3 Auszug Raumkonzept Aargau mit wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (violett)
(Quelle: kantonaler Richtplan 2015)

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sind entwicklungsfähige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten. Zweck der ESP ist es, Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit zu schaffen. Die Nutzungen sollen standortgerecht und auf die bestehenden und noch zu schaffenden Verkehrskapazitäten abgestimmt entwickelt werden.

Das ESP Wohlen/Villmergen (Hopferen/Allmend) ist gemäss örtlicher Festlegung in der Planungsanweisung 1.3 im Richtplankapitel S 1.3 für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet.

Mit der Festsetzung von wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten im kantonalen Richtplan werden günstige Rahmenbedingungen geschaffen, um:

- die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung behördenverbindlich aufeinander abzustimmen,
- die wirtschaftliche Entwicklung auf die geeigneten Standorte zu lenken und regional abzustimmen,
- das Synergiepotenzial bei der Flächen- und Infrastrukturnutzung auszuschöpfen,
- grössere Flächen an ausgewählten Standorten vorzusehen, um Betriebe mit grossem Flächenbedarf ansiedeln zu können.

Gemäss Planungsanweisung 1.5 ist in den ESP der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten. Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die hierfür geeigneten Zonen.

2.2.3 Agglomerationsprogramme Aargau Ost

1. Generation (2007)

Im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 1. Generation ist im Handlungsfeld „Langsamverkehr und ÖV-Erschliessung“ im Leitprojekt „Aufwertung Agglomeration Wohlen“ die Massnahme Nr. 7.11 „Unterführung SBB für LV Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse“ aufgeführt (siehe Abbildung 4). Im Rahmen des Erschliessungsplans ist die Massnahme zu berücksichtigen.

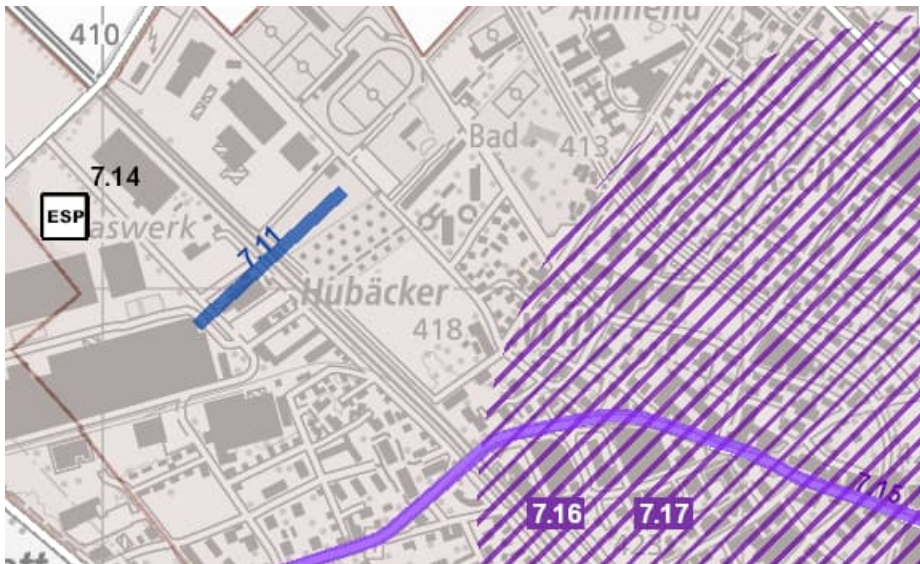


Abbildung 4 Auszug Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 1. Generation, Stand 5. Dezember 2007

Die Massnahme Nr. 7.14 bezeichnet den ESP kantonaler Bedeutung (siehe Ziffer 2.2.2). Die Massnahmen Nrn. 7.15, 7.16 und 7.17 umfassen die Sanierung/Aufwertung der Ortsdurchfahrten Wohlen, die Siedlungsaufwertung beim Bahnhof Wohlen (Verdichtung) sowie die aktive kommunale Boden- und Wohnbaupolitik zur Förderung des verdichteten Bauens. Diese Massnahmen betreffen den vorliegenden Erschliessungsplan nicht.

2. Generation (2012)

Im Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 2. Generation ist lediglich die Massnahme B.4.01.LV für den EP-Perimeter relevant. Diese umfasst ein Massnahmenpaket zur Behebung von Schwachstellen im Fuss- und Radverkehr basierend auf dem ebenfalls 2012 erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr (siehe Ziffer 2.4.2). Die Umsetzung der für den EP-Perimeter relevanten Teilmassnahmen LV.01.15 (Unterführung SBB) und LV.01.16 (Fuss- und Radweg durch den EP-Perimeter) ist in zweiter Priorität vorgesehen (B-Liste). Die weiteren nahegelegenen Massnahmen 4.01.ÖV (Infrastruktur Busangebot), 4.02.ÖV (Aufwertung Umsteigeknoten) und 4.03.LV (LV-Hauptachse Wohlen-Villmergen) betreffen den EP-Perimeter nicht direkt.

3. Generation (2016)

Das Massnahmenpaket FRV_14 „FRV-Schwachstellenbehebung“ des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost 3. Generation entspricht der Massnahme B.4.01.LV der 2. Generation, wobei einige Teilmassnahmen bereits umgesetzt wurden. Nach wie vor pendent ist die Umsetzung der Teilmassnahmen B.4.01.15.LV und B.4.01.16.LV. Für diese Teilmassnahmen ist in den nächsten 2 Jahren noch keine Umsetzung geplant, der Bedarf ist aber nach wie vor vorhanden (siehe Abbildung 5, rote Markierung). Das Areal A9 bezeichnet die geplante Arealentwicklung der Gemeinde.



Abbildung 5 Auszug Agglomerationsprogramm Aargau-Ost 3. Generation, Stand 30. November 2016

Massnahmen der B-Liste sind weder mit einer Zusicherung seitens des Bundes noch mit einer Verpflichtung seitens des Kantons verbunden. Vielmehr muss das Kosten/Nutzen-Verhältnis der B-Massnahmen im Rahmen des Prüfprozesses zu den Agglomerationsprogrammen der vierten Generation von neuem beurteilt werden.

Ausserhalb des EP-Perimeters ist die Massnahme BGK_16 (Nutzenbachstrasse K 265 inkl. Ersatz SBB-Brücke) vorgesehen. Das entsprechende Sanierungsprojekt Nutzenbachstrasse / K 265 wurde im November 2022 realisiert.

Gemäss Technischem Bericht des Sanierungsprojekts (Stand Auflage, 2014) dient die Wilstrasse heute als Zubringer des Sportzentrums Niedermatten, sowie als Zubringer für die zurzeit noch grossen Teils brachliegende Baulandreserve von Gewerbe und Industrie (damit ist das Areal Wil/Huebächer gemeint). In der Projektguthetung des Sanierungsprojekts wird ebenfalls erwähnt, dass das zu erschliessende Gewerbebaufeld an der Wilstrasse (also das Gewerbegebiet Wil/Huebächer) über die K 265 zu erschliessen ist. Deshalb wurden die Knoten an der Nutzenbachstrasse neu gestaltet. Um dem auf der Nutzenbachstrasse verkehrenden Radverkehr eine ausreichende Sicherheit bereit zu stellen, wurde ein paralleler Radweg erstellt. Mit diesen Massnahmen kann auch die Erschliessung der Wohler Sportanlagen optimiert und insbesondere für den Fuss- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden.

Um den künftig erhöhten Anforderungen zu genügen (zusätzliche und bessere Erschliessung), wurde die Nutzenbachstrasse im Bereich Wilstrasse in nördlicher Richtung auf einer Länge von 150 m aufgeweitet. Dadurch wird im Knotenbereich Platz geschaffen für einen 3.00 m breiten Mehrzweckstreifen. Dieser ist an beiden Enden jeweils mit einer ca. 11.00 m langen und zwischen 2.00 bis 1.20 m breiten Insel geschützt und ermöglicht das Abbiegen in die Wilstrasse, ohne den nachfolgenden Durchgangsverkehr zu behindern und erleichtert das Ausfahren aus dieser in Richtung Villmergen. Der Knoten Wilstrasse wurde gemäss Projektguthetung zudem mit Leerrohren und Schächten so vorbereitet, dass beim Erreichen einer zu hohen Verkehrsbelastung auf der K 265 das nachträgliche Erstellen einer Lichtsignalanlage möglich ist. Daraus wird ersichtlich, dass die Anbindung des Gewerbegebiets Wil/Huebächer an das übergeordnete Strassennetz bei der Projektierung berücksichtigt wurde. Ein Kapazitätsnachweis erübrigt sich entsprechend, da im Erschliessungsplan nicht von der Grundnutzung der allgemeinen Nutzungsplanung abgewichen wird und daher kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, als beim Sanierungsprojekt angenommen wurde.

Die weiteren nahegelegenen Massnahmen FRV_13 (Velostation Bahnhof) und ÖV_09 (ÖV-Erschliessung neue Eisbahn/Badi) betreffen den EP-Perimeter nicht direkt.

4. Generation (2021)

Das Agglomerationsprogramm Aargau Ost der 4. Generation vom 12. Mai 2021 baut auf den vorangehenden Agglomerationsprogrammen auf. Der Erschliessungsplanperimeter ist von keinen Massnahmen direkt betroffen.

2.2.4 Lärmbelastung Schienenverkehr

Bei der Erschliessung bestehender Bauzonen muss die vorherrschende Lärmbelastung berücksichtigt werden. Dabei ist Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, Stand 7. Mai 2019) anzuwenden. Massgebende Grenzwerte sind die Planungswerte.

Im Lärmbelastungskataster Eisenbahnen werden maximale Emissionen festgelegt, welche der Anlagenbetreiber erzeugen darf. Es muss damit gerechnet werden, dass der Anlagenbetreiber (Bahn) die maximal möglichen Emissionen ausschöpft. Die festgelegten Emissionen sind deshalb die bei Erschliessungen im Planungs- und Bauverfahren relevanten Grössen.

Im Programm SLIP (Strassenlärm-Immissionsprognose) wurde die Lärmbelastung für die vorgesehene Bauline berechnet (19.8 m Abstand zur Gleisachse; heutiger Abstand zzgl. Interessenlinie SBB, Verlegung Fussweg und Grünfläche/Grenzabstand). Dabei wurde auch die bestehende Lärmschutzwand berücksichtigt (LSW; Annahme: 2.5 m Höhe). Tabelle 1 zeigt die Planungswerte, die festgelegten Emissionen sowie die geschätzten künftigen Belastungswerte für Tag und Nacht und die verschiedenen Stockwerke:

Tabelle 1: Grobberechnung Lärm

Höhe (m)	Planungswerte (ES III) [dBA]		Festgelegte Emissionen [dBA]		Ohne LSW [dBA]		Mit LSW 2.5 m [dBA]	
	Lr_t *	Lr_n *	Lr_t	Lr_n	Lr_t	Lr_n	Lr_t	Lr_n
12.9	60	50	82.5	82.3	68.1	67.9	68	67.8
10.1	60	50	82.5	82.3	68.7	68.5	64.3	64.1
7.3	60	50	82.5	82.3	69.1	68.9	60.4	60.2
4.5	60	50	82.5	82.3	69.3	69.1	56.5	56.3
1.7	60	50	82.5	82.3	69	68.8	53.5	53.3

* Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben um 5 dBA höhere Planungswerte.

Die Planungswerte werden an der vorgesehenen Baulinie ohne Lärmschutzwand bei Räumen in Betrieben um 3-4 dBA (Tag) bzw. 13-14 dBA (Nacht) und bei weiteren lärmempfindlichen Räumen um 8-9 dBA (Tag) bzw. 18-19 dBA (Nacht) überschritten. Daher müssen Massnahmen ergriffen werden, um die Grenzwerte einhalten zu können. Die bestehende Lärmschutzwand ist für die künftigen Massnahmen ebenfalls zu berücksichtigen. Sie reduziert die Belastungswerte je nach Stockwerk um bis zu 15.5 dBA. Um die Planungswerte zu erreichen, ist gegenüber den festgelegten Emissionen für lärmempfindliche Betriebsräume eine Gesamtdämpfung von 17,5 dB und für betriebsbedingte Wohnungen eine Gesamtdämpfung von 32,3 dB auszuweisen.

2.2.5 Störfallvorsorge

Gemäss kantonalem Chemierisikokataster befindet sich der EP-Perimeter teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahn (SBB-Linie) und unterliegt der Störfallverordnung (StFV; vgl. Abbildung 6). Entsprechend besteht für diesen Abschnitt eine Risikoermittlung mit Alarm- und Einsatzplanung nach Handbuch III zur Störfallverordnung.



Abbildung 6 Chemierisikokataster (Quelle: AGIS Aargau)

2.3 Regionale Grundlagen

Im Regionalen Entwicklungskonzept des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal vom 16. August 2017 sind unter anderem folgende übergeordnete Ziele zum Thema Siedlung und Wirtschaft aufgeführt:

- Das Untere Bünztal ist eine eigenständige Wohn- und Wirtschaftsregion mit einem attraktiven und gut erreichbaren Zentrum und funktionsfähigen Gemeinden.
- Die Region strebt eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung an.
- Das prognostizierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum findet an zentralen und gut mit dem Verkehr erschlossenen Standorten statt (Innenentwicklung).

Gemäss Kapitel Mobilität und Verkehr ist eine neue direkte Fuss- und Veloverbindung als Alltagsroute geplant, welche durch das Gebiet Wil/Huebächer führt. Nach Massnahme Nr. 14 werden fehlende Wegstücke des Fuss- und Velowegnetzes (gem. Plan und Agglomerationsprogramm), insb. im Raum Wohlen - Waltenschwil - Villmergen durch die Gemeinden ergänzt.

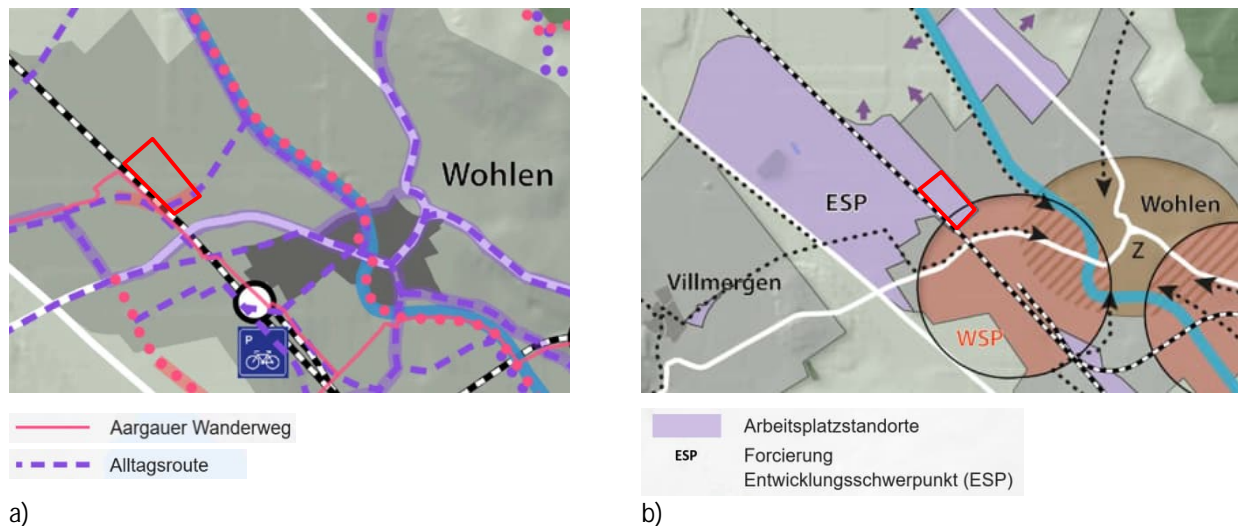


Abbildung 7 a) Konzeptplan Langsamverkehr; b) Konzeptplan Siedlung & Wirtschaft; EP-Perimeter in rot; Quelle: Regionalplanungsverband Unteres Bünztal

Im Konzeptplan Siedlung und Wirtschaft ist der Erschliessungsplanperimeter als Arbeitsplatzstandort aufgeführt. Gemäss den Massnahmen Nrn. 11 und 13 werden im Rahmen von Arealentwicklungen bestehende Fusswegverbindungen aufgewertet oder neue geschaffen sowie ein Teil der Arealfläche zum hochwertigen Freiraum entwickelt.

2.4 Kommunale Grundlagen

Die folgenden kommunalen Grundlagen waren für die Erarbeitung des vorliegenden Erschliessungsplans massgebend:

- Bauzonenplan vom 4. November 2013
- Bau- und Nutzungsordnung vom 4. November 2013
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011
- Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24. Februar 2016
- Teilkarte Hochwasserschutz zum Bauzonenplan vom 4. November 2013
- Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010
- Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung, 3. März 2008
- Leitbild des Gemeinderats Wohlen, 3. März 2008

2.4.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und Bauzonenplan (BZP)

Gemäss Bau- und Nutzungsordnung liegt der Perimeter des Erschliessungsplans in der Gewerbezone und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG überlagert (vgl. Ziffer 1.2). Das Gebiet grenzt im Südwesten an die SBB-Linie Lenzburg – Rotkreuz, im Nordwesten an die Industriezone „Wilermoos“, im Nordosten an die Wilstrasse bzw. die bereits überbauten Wohnzonen W2 und W3 und im Südosten an die Allmendstrasse bzw. die teilüberbaute Wohnzone W3.

In der Gewerbezone G gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. In den Gewerbebezonen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen (wie Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie, usw.) und Verkaufsnutzungen zulässig. Die zulässige Verkaufsnutzung beträgt maximal 500 m² Nettoladenfläche pro Laden. Es sind nur Wohnungen für die Betriebsinhaber und solche, die aus betrieblichen Gründen notwendig sind, zugelassen.

Baumasse und Grenzabstände werden unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles durch den Gemeinderat bestimmt. Gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) muss der Grenzabstand für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe (gemäss Entwurf BNO neu Fassadenhöhe) 7 m aufweisen sowie pro 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand bis maximal 15 m.

Zehn Prozent der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als gestaltete Grünfläche auszubilden, vorrangig längs Strassen, öffentlichen Gewässern und gegenüber Wohnbauten. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden nicht zu der minimal auszuweisenden, gestalteten Grünfläche angerechnet.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 21. November 2011 sind folgende Einträge vorhanden:

- Durchfahrtswiderstand (bestehend) auf der Höhe der Wilerstrasse (Barriere); Ziel ist die Unterbindung von Schleichwegen;
- Hauptroute Fussgänger (bestehend) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Wohlen Zentrum;
- Hauptroute Velo (bestehend) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Wohlen Zentrum;
- Nebenroute Velo (bestehend) auf der Wilstrasse.

Folgende Massnahmen sind zusätzlich geplant:



Abbildung 8 a) Massnahmenplan Fussgänger (F); b) Massnahmenplan Velo (V); c) Massnahmenplan öffentlicher Verkehr (Oe); Quelle: Kommunalen Gesamtplan Verkehr Gemeinde Wohlen

- F-1.1: Bahnunterführung für Fuss- und Veloverkehr Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse (Netzergänzung Haupttrouten) auf der Höhe des Hubwegs (entspricht Massnahme 7.11 des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost bzw. Massnahme Nr. 14 im Regionalen Entwicklungskonzept);
- F-2.1: Fusswegverbindung Wil (Direkte Verbindung „Unterführung – Sportzentrum“) von der geplanten Unterführung SBB zum Fischerhüslweg;
- F-5.1 Aufwertung Fusswege Niedermatten/Verbindung Bahnhof (Netzergänzung), von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Norden und Richtung Bahnhof (parallel zu den Gleisen) und zwischen der Wilerstrasse und der Allmendstrasse nördlich des Perimeters;
- V-1.1: siehe F-1.1;
- V-2.3: siehe F-2.1; der Massnahmenplan Velo stimmt mit dem Massnahmenplan Fussgänger überein, nicht jedoch mit dem Teilrichtplan Velo. Es wird davon ausgegangen, dass die Massnahmen V-2.3 und F-2.1 gemeinsam erstellt werden sollen;
- V-5.1 Aufwertung Velowege Niedermatten (Netzergänzung) von der geplanten Unterführung SBB entlang der Allmendstrasse Richtung Norden (parallel zu den Gleisen).
- Oe-1.4 Wendegleis Bahnhof Wohlen (Leistungssteigerung SBB; entspricht Massnahme 7.31 aus dem Agglomerationsprogramm Aargau-Ost). Im KGV betrifft diese Massnahme ebenfalls das Gebiet Wil/Huebächer (siehe Abbildung 8a)). Dies trifft gemäss Agglomerationsprogramm und Auskunft der Infrastrukturplanung Region Mitte der SBB jedoch nicht zu. Das Wendegleis Bahnhof Wohlen ist Teil des Ausbaus 2035, der 2019 vom Parlament verabschiedet wurde. Darin wird lediglich der Perron 1 des Bahnhofs Wohlen ausgebaut und kein neues Gleis realisiert. Die Verlängerung des heutigen Gleis 1 erfolgt erst mit dem Mehrspurausbau Freiamt und muss somit nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Aktuell wird in Richtung Dottikon eine neue Radwegverbindung erstellt (SBB Unterführung Nutzenbachstrasse K 265). Ausserdem soll die bestehende Unterführung bei der Post saniert und mit einer Radwegverbindung ergänzt werden.

2.4.3 Schrebergärten

Die Gemeinde Wohlen führte eine Standortevaluation für alternative Standorte der bestehenden Schrebergärten auf der Parzelle Nr. 3902 durch. Gemäss Schreiben der Abteilung Raumentwicklung ist für eine Auslagerung eine Umzonung nötig, was gemäss Gemeinde nicht weiterverfolgt wird. Da bereits 2011 diverse Lärmklagen aufgrund der Schrebergartennutzung eingingen, wurde entschieden, auch die heutige Fläche der Schrebergärten nicht in eine Schrebergartenzone umzuzonen. Die Zukunft der Schrebergärten ist somit durch die Ortsbürgergemeinde (OBG-Kommission) festzulegen.

2.4.4 Weitere kommunale Grundlagen

Freiraumplanung

Im kommunalen Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010 sind die bestehenden Schrebergärten im Planungsperimeter als öffentliche Grünanlagen aufgeführt, welche zu erhalten, pflegen und entwickeln sind. Im Süden ist ein Erweiterungsgebiet für öffentliche Freiräume festgelegt, wo gut

durchgrünte öffentliche Anlagen wie Schrebergärten zu schaffen sind und die Aufenthaltsqualität zu fördern ist. Auf der Wilerstrasse im Nordosten sowie der Allmendstrasse im Südosten sollen neue Baumreihen und Einzelbäume gefördert werden. Für das Gebiet Wil/Huebächer wurden keine weiteren ortsspezifischen Freiraumziele formuliert.



Abbildung 9 Freiraumplanung Baugebiet Konzeptplan, 2. August 2010

Im Bericht Arbeitslandschaften der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (zhaw) vom Oktober 2017 wird das Gewerbegebiet Wohlen als Netzwerk von bestehenden und zu schaffenden Grünräumen erwähnt (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10 Verbindung von Gewerbegebiet und Freiraumnetz, Bericht Arbeitslandschaften, zhaw 2017

Leitbild Gemeinderat Wohlen

Im Leitbild des Gemeinderats Wohlen wurden verschiedene Leitsätze und Strategien formuliert. Für den vorliegenden Erschliessungsplan relevant sind folgende Aussagen:

- Wohlen sichert den Unternehmen geeignete Standorte und Nutzungsmöglichkeiten.
- Wohlen betreibt eine aktive Wirtschaftsförderung.
- Wohlen ist aktiv, um Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und attraktiven Arbeitsplätzen anzusiedeln.

Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung

Auf Grundlage des Leitbildes verabschiedete der Gemeinderat der Gemeinde Wohlen per 3. März 2008 verschiedene Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung. Dazu gehören unter anderem eine aktive kommunale Gewerbepolitik zur Förderung des angestrebten Wachstums sowie die aktive Mithilfe der Behörden bei der Entwicklung von stark unternutzten Industrie- und Gewerbegebieten.

2.5 Bestehende Erschliessungssituation

2.5.1 Strassen

Die Strassenparzellen Nrn. 3841 (Flurweg entlang SBB) und 3871 (Wilstrasse) sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen und umfassen den EP-Perimeter im Südwesten bzw. Nordosten. Die verkehrstechnische Haupteerschliessung für das bestehende Gewerbegebiet Wil erfolgt ab der Nutzenbachstrasse K265 „Verbindungsstrasse Villmergen – Anglikon“ über die Wilstrasse (Gemeindestrasse). Die Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr erfolgt ab dem Dorfzentrum über die Wilstrasse.

2.5.2 Schienenverkehr

Ein Anschlussgleis für den Güterverkehr wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe diskutiert. Grundsätzlich ist ein Güterverlad im Erschliessungsplanperimeter möglich, aber mit verschiedenen Herausforderungen verbunden (planerisch, zeitlich, finanziell). Ohne konkreten Bedarf eines Interessenten ist die grundeigentümergebundene Festsetzung eines Anschlussgleises im Erschliessungsplan nicht zweckmässig, zumal in Dottikon ein neuer Freiverlad realisiert wird. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf eine vertiefte Prüfung eines Anschlussgleises verzichtet.

2.5.3 Öffentlicher Verkehr

Das Areal Wil/Huebächer befindet sich rund 400 m vom Bahnhof Wohlen entfernt (öV-Güteklasse D bzw. E1/E2), wobei die Fussdistanz von der nördlichen Bahnhofunterführung zur Perimetergrenze rund 350 m beträgt. Mit der langfristigen Massnahme F-5.1 aus dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (siehe Ziffer 2.4) wird diese Distanz zur nördlichen Bahnhofunterführung auf gut 200 m reduziert, was theoretisch der öV-Güteklasse C entspricht.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich bei den Sportanlagen (ca. 200 m Distanz) und auf der südwestlichen Gleisseite beim Hubäckerweg (ca. 250 m Distanz), wobei diese Haltestelle aktuell nicht an das Gebiet angebunden ist.



Abbildung 11 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und öV-Güteklassen (Quelle: AGIS)

2.5.4 Weitere Erschliessungsanlagen

Auf der Parzelle Nr. 3865 bestehen bereits zwei Bauten, welche über die Wilstrasse mit den erforderlichen Anlagen erschlossen sind (siehe Abbildung 12). Die Parzelle Nr. 3902 ist mit Wasser- und Abwasserleitungen erschlossen, die weiteren Parzellen sind werkleitungstechnisch noch nicht erschlossen.

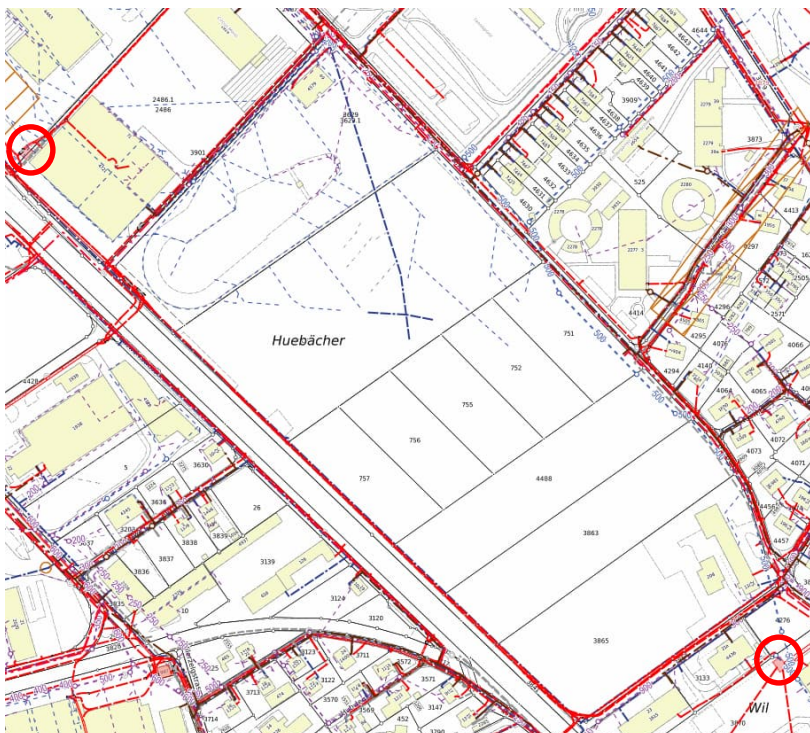


Abbildung 12

© geog; Situation weitere Erschliessungsanlagen: blaue dicke Strichpunkte: Wasser; blau gestrichelt: Abwasser; rot gestrichelt: Strom; rote/braune Strichpunkte: Gas; rote Kreise: Trafostation

2.6 Randbedingungen

2.6.1 Übergeordnete Vorgaben

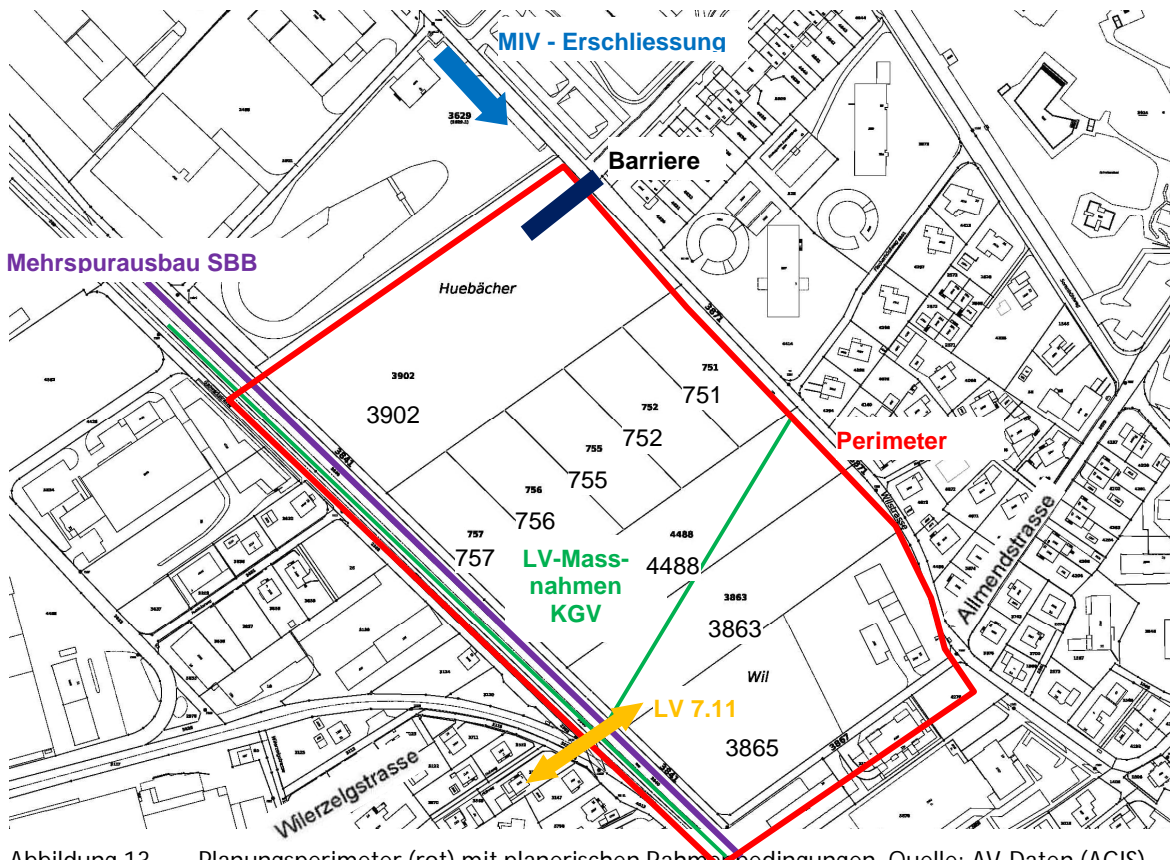


Abbildung 13 Planungsperimeter (rot) mit planerischen Rahmenbedingungen, Quelle: AV-Daten (AGIS)

Im Gebiet Wil/Huebächer bestehen verschiedene planerische Rahmenbedingungen, die es zu beachten gilt. An übergeordneten Grundlagen und Vorgaben sind insbesondere der kantonale Richtplan (Mehrspurausbau SBB in violett, vgl. Ziffer 2.2.2), das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost (LV 7.11 in gelb, vgl. Ziffer 2.2.3), der kommunale Gesamtplan Verkehr (LV-Massnahmen in grün, vgl. Ziffer 2.4.2) sowie die vorgegebene Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Wilstrasse inklusive Zufahrtsbeschränkung (MIV-Erschliessung in blau; Barriere) zu berücksichtigen.

2.6.2 Vorgaben der Gemeinde

Folgende Randbedingungen wurden für die Entwicklung des Gebiets Wil/Huebächer durch die Gemeinde formuliert:

- Das Gebiet Wil/Huebächer soll die Voraussetzungen bieten, damit sich ortsansässige Unternehmen ansiedeln und entwickeln können. Die Parzellengrösse soll derjenigen von vergleichbaren Gewerbebezonen entsprechen. Auf- und Abwärtskompatibilität ist zu gewährleisten.
- Die Erschliessung der Erweiterung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer hat für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vom künftigen Knoten mit Abzweigespur für den Schwerverkehr auf der Nutzenbachstrasse K 265 zu erfolgen. Die bestehende Barriere auf der Wilstrasse, die die Zu- und Wegfahrt für das Wohnquartier Wil regelt, ist wesentlicher Bestandteil der Erschliessung und muss bestehen bleiben.
- Die Zukunft der Schrebergärten ist durch die Ortsbürgergemeinde (OBG-Kommission) festzulegen. Bei der Realisierung der Erschliessung soll eine Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer geprüft werden.

- Wenn möglich Etappierung der Parzelle Nr. 3865 und der Schrebergärten aufgrund der bestehenden Nutzungen. Die übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen.

2.6.3 Bedarfsabklärung

Im Rahmen der Grundlagenerarbeitung wurden der Bedarf an Bauten und Anlagen sowie werkleitungstechnische Vorgaben sämtlicher Werke abgeklärt. Für die Erschliessung des Gebietes Wil/Huebächer bestehen folgende Rahmenbedingungen bzw. Vorgaben Dritter:

IBW (IB Wohlen AG)

Die IBW (IB Wohlen AG) ist für die Erschliessungsanlagen für Gas, Fernwärme, Strom und Wasser zuständig. An der Besprechung mit der IBW (IB Wohlen AG) vom 24. Juni 2019 wurde der Bedarf für die Erschliessung des Gebiets Wil/Huebächer abgeklärt. Für die Leitungen zur Erschliessung mit Wasser, Strom und Gas ist kein zusätzlicher Flächenbedarf vorhanden, diese können entlang der bestehenden und geplanten Erschliessungsstrassen geführt werden. Für die Beleuchtung sowie den Löschschutz sind im Rahmen des Erschliessungsprojekts Standorte für die Strassenbeleuchtung bzw. für Hydranten zu berücksichtigen.

Strom

Gemäss IBW gelten Abstände von rund 200 m zwischen Trafostationen als Richtwert für eine stabile Versorgung. Somit wird für die Gebietserschliessung mit Elektrizität eine neue Trafostation benötigt. Der genaue Standort wird durch die künftige Nutzung bestimmt und ist im Rahmen des Variantenentscheids festzulegen, von Vorteil ist eine im EP-Perimeter zentrale Lage. Die Landfläche mit Trafostation soll in das Eigentum des Betreibers übergehen. Abhängig von den geplanten Nutzungen sind zusätzliche Trafostationen auf privaten Parzellen notwendig. Zusätzlich sind mehrere Verteilkabinen im EP-Perimeter notwendig. Deren genaue Standorte werden nach Vorliegen der definitiven Variante durch die IBW geprüft. Die Stromleitung wird künftig über die Wilstrasse geführt.

Fernwärme

Eine Heizzentrale für Fernwärme ist aktuell nicht geplant, soll aber im Erschliessungsplanperimeter ermöglicht werden. Für die konkrete Realisierung können privatrechtliche Lösungen geprüft werden. Eine künftige Heizzentrale könnte beispielsweise im Baurecht mit Grundbucheintrag gesichert werden oder im Baubereich des Parkhauses erstellt werden.

Wasser

Aktuell wird die Hauptwasserleitung parallel zu den Gleisen unter der Strasse auf Parzelle Nr. 3841 geführt. Im Rahmen des Mehrspurausbaus Freiamt sind alternative Linienführungen zu prüfen, in Frage kommen insbesondere die Wilstrasse und die Versetzung mit der bestehenden Strasse.

Gas

Die Gaserschliessung kann über die bisherigen nahegelegenen Druckreduzierstationen erfolgen.

Abwasser

Als Grundlage für die Abwasserplanung dient das Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24.02.2016 (vgl. Ziffer 3.3.9).

UPC

Die UPC ist im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte weiter zu informieren.

Swisscom

Die Swisscom ist im Rahmen der weiteren Projektierungsschritte weiter zu informieren. Swisscom empfiehlt, die Erschliessung mittels je einem K55-Rohr pro Parzelle.

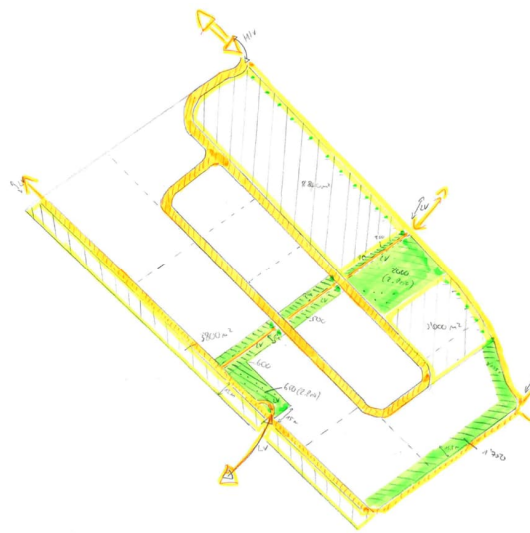
2.7 Variantenstudium

Als Grundlage für den vorliegenden Erschliessungsplan wurden auf Basis der in Ziffer 2 aufgeführten Grundlagen und Rahmenbedingungen verschiedene Erschliessungsvarianten skizziert und mit der Arbeitsgruppe diskutiert (Varianten 19A-19D vom 1. Juli 2019; vgl. Abbildung 14).

Variante 19A



Variante 19B



Variante 19C



Variante 19D

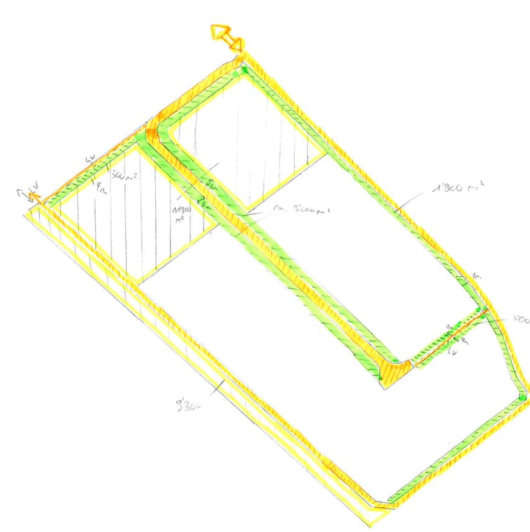


Abbildung 14 Skizzen der Erschliessungsvarianten 19A-19D

Eine Ringstrasse wurde gegenüber einer Lösung mit Stichstrassen bevorzugt, da sie für Gewerbegebiete mit Schwerverkehr mehr Manövrierspielraum bietet. Auf Grundlage von Variante 19A wurden daher verschiedene Verkehrsregime (Einbahn- oder Gegenverkehr) und Erschliessungsringgrössen geprüft (Varianten I-V vom 16. September 2019, nicht dargestellt). Empfohlen wurde die Erstellung eines grossen, einspurigen Erschliessungsringes, um eine gesamtheitliche Planung der Erschliessung zu ermöglichen. Die Zufahrt soll zweispurig mit einem Trottoir erstellt werden.

Wie in Ziffer Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. erläutert, wurde der Planungsprozess aufgrund verschiedener Anfragen von Unternehmungen pausiert. Aufgrund der bisherigen Gespräche besteht eine Nachfrage an einer grossen, zusammenhängenden Gewerbebezugszelle von rund 20'000 bis

25'000 m². Die verbleibenden Flächen sollen für Parzellen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) zur Verfügung stehen.

Da eine Parzelle von 20'000 m² mit der bisher verfolgten Erschliessungsvariante nicht möglich war, wurden vier neue Varianten erarbeitet (Varianten 20A-20D, vgl. Abbildung 15). Diese sollen zusätzlich zu den in Ziffer 2.6.2 erwähnten Randbedingungen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Zusammenhängende, 20'000 bis 25'000 m² grosse Parzelle, wenn möglich verkleinerbar
- Konstruktion einer Produktionshalle mit einer Breite von 18 m
- Wendemöglichkeit für Sattelschlepper bzw. Lastwagen mit Anhänger im EP-Perimeter gewährleiten

Zusätzlich wurde in Variante 20-D eine Parkierung über der Wendeschleife geprüft.

Variante 20A



Variante 20B



Variante 20C



Variante 20D



Abbildung 15 Skizzen der Erschliessungsvarianten 20A-20D

Die dem Erschliessungsplan zugrunde liegende Bestvariante wurde anschliessend in engem Kontakt mit den Behörden erarbeitet. Sie basiert auf der Variante 20B und übernimmt die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs von Variante 20C. Auf eine Parkierung über der Wendeschleife wird aufgrund der komplexen Realisierung und der ungeeigneten Lage am Ende des Perimeters (aus Sicht der Zufahrt) verzichtet.

3 Erschliessungsplan Wil/Huebächer

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Bestandteile

Der Erschliessungsplan für das Gebiet "Wil/Huebächer" besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung. Der Situationsplan 1:500 enthält eine Unterteilung in einen rechtsverbindlichen Genehmigungsinhalt und einen unverbindlichen, informativen Orientierungsinhalt. Das vorliegende Erschliessungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Projektteam der Gemeinde erstellt.

3.1.2 Geltungsbereich, Perimeter

Der Geltungsbereich des Erschliessungsplans Wil/Huebächer ist im Grundsatz durch den Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Gemeinde Wohlen definiert. Der Planungserimeter umfasst 12 Parzellen im Besitz von fünf Eigentümerinnen und Eigentümern. Die zwei Strassenparzellen (Nr. 3841 und 3871) befinden sich nur teilweise innerhalb des Erschliessungsperimeters. Der Einbezug der Strassenparzellen gewährleistet die Koordination der Erschliessungsplanung mit der kommunalen Sanierungsplanung. Tabelle 2 zeigt die im Planungserimeter liegenden Parzellen und deren Flächen.

Tabelle 2 Parzellen im Erschliessungsplanperimeter "Wil/Huebächer"

Parz.-Nr.	Eigentümer	Beschrieb	Gesamtfläche	Fläche im Perimeter
751	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'864 m ²	2'864 m ²
752	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'865 m ²	2'865 m ²
755	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'865 m ²	2'865 m ²
756	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'865 m ²	2'865 m ²
757	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	2'866 m ²	2'866 m ²
3841	Einwohnergemeinde Wohlen	Allmendstrasse	2'971 m ²	1'313 m ²
3863	Einwohnergemeinde Wohlen	Acker / Wiese	6'760 m ²	6'760 m ²
3865	Ernst Wildi Erben ½ und Karl Wildi ½	Geb. / Acker / Wiese	9'861 m ²	9'861 m ²
3867	Einwohnergemeinde Wohlen	Allmendstrasse	627 m ²	627 m ²
3871	Einwohnergemeinde Wohlen	Wilstrasse	5'204 m ²	1'707 m ²
3902	Ortsbürgergemeinde Wohlen	Schrebergärten	15'580 m ²	15'580 m ²
4488	Hartmeier Hubert	Acker / Wiese	6'760 m ²	6'760 m ²
Total			62'088 m ²	56'933 m ²

3.1.3 Revision Bauverordnung

Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 eine Änderung der Bauverordnung (BauV) beschlossen (Inkrafttreten: 1. November 2021). Auf den Erlass von Übergangsrecht wurde verzichtet. Entsprechend sind

die Änderungen auch für hängige Geschäfte relevant und vorliegend zu berücksichtigen. Gemäss § 64 Abs. 1^{bis} revBauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Das heisst Sondernutzungspläne dürfen auch keine Begriffe und Messweisen abstellen, die den vereinheitlichten Regelungsgegenständen der IVHB widersprechen. Entsprechend wurden in den Sondernutzungsvorschriften und dem vorliegenden Planungsbericht die Begriffe „Obergeschoss“, „Hochbauten“ und „Grünflächenziffer“ gemäss IVHB angepasst (neu „Vollgeschoss“, „Gebäude“ und „Grünflächenziffer“ mit neuer Definition).

3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Nutzenbachstrasse (K 265) über die Wilstrasse. Auf der Nutzenbachstrasse wird in einem separaten Projekt ein Verkehrsknoten mit Abzweigespur für den Schwerverkehr erstellt, voraussichtliche Fertigstellung ist im Jahr 2022. Die Erschliessung der Schrebergärten erfolgt wie bisher teilweise über die Parzelle Nr. 3901.

Im Erschliessungsplan wird nicht von der Grundnutzung der allgemeinen Nutzungsplanung abgewichen. Die rechtlich zulässigen Nutzungen gemäss § 15 BNO entsprechen der Regelbauweise. Diese wurde im Strassenbauprojekt Nutzenbachstrasse / K 265 berücksichtigt (vgl. Ziffer 2.2.3). Im Technischem Bericht des Sanierungsprojekts (Stand Auflage, 2014) wird das Gebiet Wil/Huebächer als brachliegende Gewerbe-landreserve entlang der Wilstrasse ausdrücklich erwähnt.

Die Dimensionierung der Erschliessungsstrassen im EP-Perimeter wurde auf Basis der VSS-Norm 40 201 berechnet. Als Anhaltspunkte in der Gemeinde dienten die angrenzende Wilstrasse (6.5 m Breite Richtung Nordwesten, ohne Trottoir) sowie das Gewerbegebiet Anglikerstrasse (Strassenbreiten von 6 – 7 m, zusätzlich 2 m Trottoir). Eine Erschliessung über die bestehende Wilstrasse ist aus Rücksicht gegenüber den Anwohnern nicht möglich bzw. erwünscht.

Die MIV-Erschliessung im EP-Perimeter erfolgt über eine Stichstrasse von 6 m Breite mit Wendeschlaufe mit einer Fläche von 2'370 m². Zusätzlich wird innerhalb dieser Fläche einseitig ein überfahrbares Trottoir mit 2 m Breite erstellt (VSS 640 070, Normalfall). Gemäss Faktenblatt „Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten“ von Fussverkehr Schweiz bietet sich eine Strassenbreite von 6 m mit überfahrbarem Trottoir für Sammelstrassen an. Aufgrund des zu erwartenden Schwerverkehrs ist dieser Begegnungsfall auch für vorliegende Erschliessungsstrasse zweckmässig. Die Kurvenverbreiterung beträgt 2 m und wurde aufgrund der VSS-Norm 40 105b berechnet. Am Ende der Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper bzw. Lastwagen mit Anhänger vorgesehen. Die zugrunde liegenden Schleppekurvenüberprüfungen sind in Abbildung 16 ersichtlich.

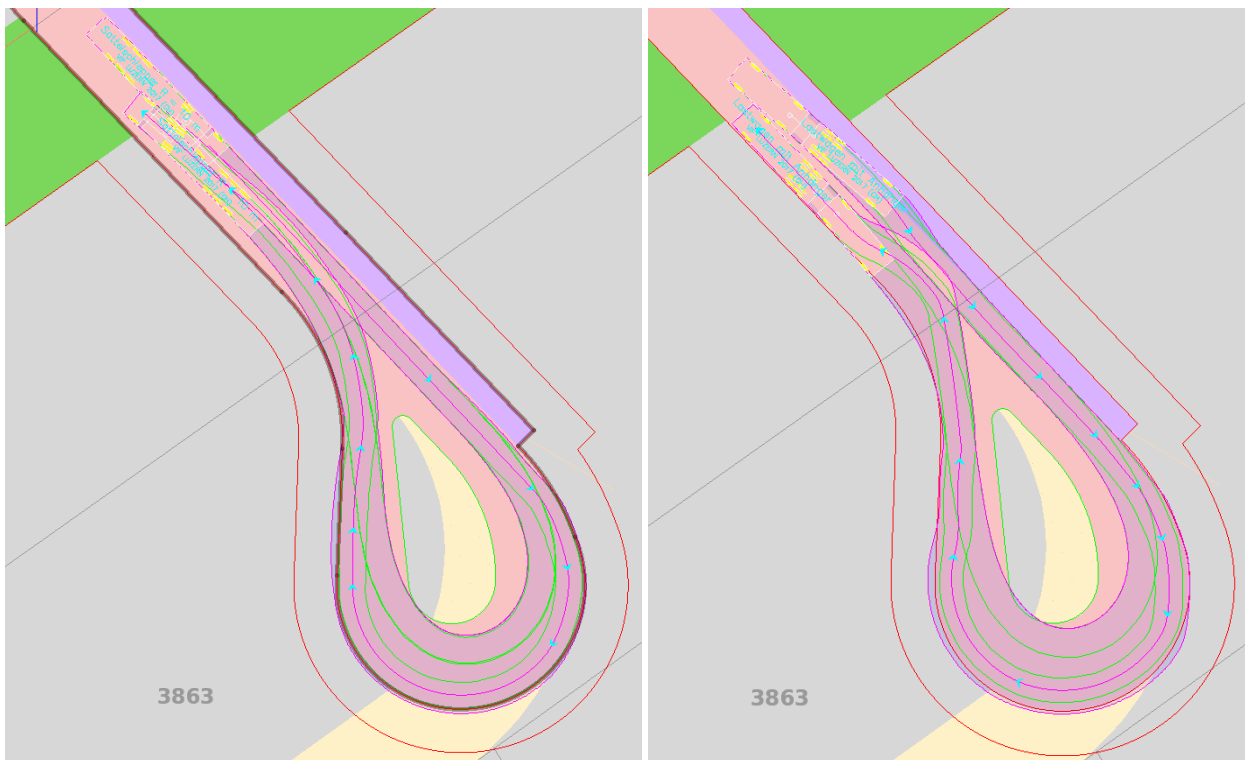


Abbildung 16 Schleppkurvenüberprüfung Wendeschleife mit Sattelschlepper (links) und LKW mit Anhänger (rechts)

Die Stichstrasse teilt den EP-Perimeter längs in zwei Teile. Der nördliche Teilbereich gegenüber den Wohngebieten umfasst rund $\frac{1}{4}$ der Breite. Die MIV-Erschliessung innerhalb des EP-Perimeters soll im Rahmen der Landumlegung in das Eigentum der Gemeinde Wohlen übergehen.

Als Begegnungsfall auf geraden Teilstrecken gilt die Kreuzung von zwei Sattelschleppern bzw. Lastwagen mit Anhänger mit einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h. In den Kurven ist die Kreuzung von zwei LKW ohne Anhänger und damit auch LKW-Velo und PW-PW bei reduzierter Geschwindigkeit möglich. Ebenfalls möglich ist die Kreuzung eines Sattelschleppers bzw. eines Lastwagens mit Anhänger und eines Velos. Eine Kreuzung von zwei Sattelschleppern bzw. von zwei Lastwagen mit Anhängern in den Kurven ist nicht möglich, die dazu notwendige Kurvenverbreiterung von bis zu 5 m wäre nicht verhältnismässig.

Die Zu- und Wegfahrt wird mit 7 m Breite zzgl. Kurvenverbreiterung realisiert (Kreuzung zweier LKW mit Anhänger bei 10 km/h). Zusätzlich wird ein Trottoir realisiert. Die Dimensionierung der Wendeschleife erlaubt die Wende von Sattelschleppern bzw. von Lastwagen mit Anhängern. Dazu ist die Innenfläche der Wendeschleife befestigt und überfahrbar auszuführen. Gleichzeitig ist sie sickerfähig auszugestalten. Eine nachträgliche Verlängerung der Stichstrasse nach Südwesten ist im Bedarfsfall möglich, wobei auf einen orientierenden Eintrag im Erschliessungsplan verzichtet wird.

Gemäss Auskunft der Feuerwehr ist eine Verbreiterung der Wilstrasse auf Höhe des EP-Perimeters notwendig, um die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge weiterhin gewährleisten zu können. Aus fachlicher Sicht genügt eine Strassenbreite von 5 m inkl. überfahrbarem Trottoir für die zu erwartenden Begegnungsfälle Feuerwehrfahrzeug und PW bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 30 km/h. Um auf künftige Bedürfnisse flexibler reagieren zu können wird eine Strassenbreite von 5.5 m festgelegt. Diese Breite würde auch eine künftige Buslinie erlauben. Der zusätzliche Flächenbedarf bei einer Verbreiterung auf 5.5 m beträgt rund 250 m². Dies entspricht 0.5 % der Gesamtfläche des Perimeters.

3.2.2 Strassenlinien

Zur Sicherung der geplanten Strassenführung sieht der Erschliessungsplan Strassenlinien vor. Sie bezeichnen die räumliche Ausdehnung der neuen arealinternen Verkehrswege und umfassen daher jene Flächen,

die zur Erstellung abzutreten sind. Mit Strassenlinien sind auch die Strom-Versorgungseinrichtungen gesichert. Innerhalb der genehmigten Strassenlinien kann das Land enteignet werden.

Im Rahmen des Realisierungsprojekts sind zusätzliche Erschliessungsflächen für den motorisierten Individualverkehr auf privaten Parzellen möglich.

3.2.3 Barriere

Die bestehende Barriere auf der Wilstrasse regelt die Zu- und Wegfahrt für das Wohnquartier Wil. Sie ist wesentlicher Bestandteil der Erschliessung und dient der Verhinderung des Durchgangsverkehrs auf der Wilstrasse und der Lenkung des Ziel-/Quellverkehrs des Areals Wil/Huebächer im Sinne des Erschliessungsregimes gemäss § 5 Abs. 1 SNV. Daher ist die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Zufahrtsbeschränkung ebenfalls als Barriere auszugestalten. Sie ersetzt die bestehende Zufahrtsbeschränkung.

Es ist keine Wendemöglichkeit bei der Einfahrt in den Perimeter notwendig, es kann im Erschliessungsring gewendet werden. Die bestehende Zufahrtsbeschränkung muss somit nur geringfügig verschoben werden und liegt künftig an der südwestlichen Parzellengrenze der Wilerstrasse (Verschiebung der Barriere um rund 20 m nach Südosten). Sie wird wie bisher vollumfänglich auf der Strassenparzelle erstellt.

3.2.4 Fuss- und Radverkehr (FRV)

Die Erschliessung durch den Fuss- und Radverkehr erfolgt über die angrenzenden Quartierstrassen. Innerhalb des EP-Perimeters wird der FRV möglichst einfach und klar geführt. Gemäss der Norm SN 640 070 sind Fusswege grundsätzlich mit 2 m Breite auszuscheiden. Dies entspricht dem Normalfall für Gehwege oder Trottoirs, wenn kein grösseres Aufkommen Personen mit erweitertem Lichtraumprofil erwartet wird. Dies ist in Gewerbegebieten grundsätzlich der Fall. Analog sind gemäss der Broschüre „Fuss- und Veloverkehr auf gemeinsamen Flächen“ vom Fachverband Fussverkehr Schweiz für kombinierte Fuss- und Radwege mindestens 3 m erforderlich. Sämtliche Fuss- und Radwege sind öffentlich. Die Linienführung ist im EP-Plan symbolisch dargestellt und ist abhängig vom künftigen Realisierungsprojekt.

Auf der Höhe des Fischerhüsliwegs führt eine Fuss- und Radwegverbindung quer durch den Perimeter (FR1). Sie dient als Hauptachse für den Fuss- und Radverkehr und soll daher mit mindestens 4 m Breite ausgestaltet werden. So wird die künftige Realisierung der SBB-Unterführung bereits frühzeitig berücksichtigt. Entlang der SBB-Geleise wird ein weiterer Fuss- und Radweg geführt (FR2), analog bisher mit 4 m Breite.

Entlang der arealinternen Erschliessungsstrasse für den MIV ist auf der Nordseite ein überfahrbares Trottoir von 2.0 m Breite auszuscheiden. Ein einseitiges, überfahrbares Trottoir ist aufgrund der Verkehrssicherheit zumutbar, zumal mit wenig Fussgängerverkehr zu rechnen ist. Zudem ist so die Erstellung von Zufahrten zu den einzelnen Gewerbeparzellen flexibler möglich.

Weitere Fusswege werden am nördlichen Perimeterrand (F1) und bei der Wendeschleufe (F2) erstellt und ebenfalls mit mindestens 2 m Breite ausgeführt. Der Fussweg F1 entspricht der bereits bestehenden Verbindung durch die Schrebergärten. Der Fussweg F2 verbindet die Stichstrasse mit der östlichen Wilstrasse, dem Stadtzentrum und dem Bahnhof. Die genaue Linienführung und Breite ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens darzulegen und wird abgestimmt auf die Bauprojekte, die voraussichtliche Realisierung der SBB-Unterführung und die Grünraumgestaltung festgelegt. Im Rahmen des Realisierungsprojekts sind zusätzliche Fuss- und Radwege möglich.

Die Fusswege sowie die Fuss- und Radwege sind öffentlich. Deren öffentliche Nutzung ist, soweit die Flächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergehen, mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Anmerkung im Grundbuch rechtlich sicherzustellen. Der Vertrag und dessen Anmerkung im Grundbuch haben bei Einreichung des Baugesuchs vorzuliegen. Die Benutzung der Fuss- bzw. Fuss- und Radwege für den MIV ist untersagt. Ausnahme bildet die Erschliessung der Schrebergärten über die Parzelle Nr. 3901.

Die übergeordnete Netzanbindung des Fuss- und Radverkehrs ist in den Abbildungen 17 und 18 ersichtlich. Die FRV-Verbindung auf der Höhe des Fischerhüsliwegs setzt die KGV-Massnahmen F-2.1 und V-2.3 um. Die Umsetzung der KGV-Massnahme F-5.1 südöstlich des Perimeters ist aufgrund der bestehenden Infrastrukturen technisch schwierig und von untergeordneter Priorität. Der vorliegende Erschliessungsplan lässt eine spätere Umsetzung und Integration in das Fuss- und Radwegnetz jedoch zu.

Die Realisierung der Massnahme AO 7.11 Unterführung SBB für den Fuss- und Radverkehr (Wilerzelgstrasse - Allmendstrasse) gemäss Agglomerationsprogramm Aargau Ost 1. Generation ist mit dem vorgesehenen Erschliessungsplan möglich (entspricht Massnahme 1.1 im KGV in Abbildungen 17 und 18). Der genaue Zeitplan ist noch unklar. Die Realisierung der SBB-Unterführung hat einen grossen Stellenwert, sie verbessert die Anbindung des Areals an den Bahnhof stark und vermindert zudem die Trennwirkung zwischen den verschiedenen Quartieren. Da der genaue Standort und Flächenbedarf noch unklar sind, wird im Situationsplan 1:500 lediglich die ungefähre Lage des künftigen Standorts der Unterführung SBB mit einem Pfeil dargestellt.

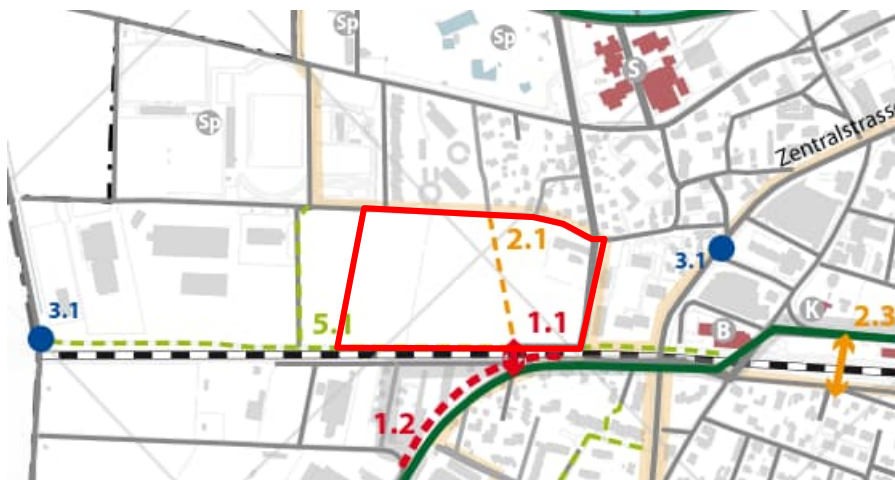


Abbildung 17: KGV Wohlen, Massnahmenplan Fussgänger

- V 1.xx Netzergänzung Hauptrouten
- V 2.xx Netzergänzung Nebenrouten
- V 3.xx Verbesserung Querungen
- V 4.xx Aufwertung Hauptrouten
- V 5.xx Aufwertung Nebenrouten

(rot: Perimeter)



Abbildung 18: KGV Wohlen, Massnahmenplan Velo

- V 1.xx Netzergänzung Hauptrouten
- V 2.xx Netzergänzung Nebenrouten
- V 3.xx Verbesserung Querungen
- V 4.xx Aufwertung Hauptrouten
- V 5.xx Aufwertung Nebenrouten

(rot: Perimeter)

3.2.5 Parkierung

Parkhaus

Die Parkierung entlang der Wilstrasse wird im Rahmen einer künftigen Sanierung aufgehoben, sobald der EP Wil/Huebächer umgesetzt wird. Im EP-Perimeter wird ein zentrales, öffentliches Parkhaus erstellt. Das öffentliche Parkhaus dient den Angestellten im Perimeter sowie der Deckung des weiteren Gemeinbedarfs. Mit letzterem sind insbesondere Mehrfachnutzungen gemeint, bspw. im Zusammenhang mit Sportveranstaltungen. Die Kapazität des Parkhauses wird aber auf die Anzahl Angestellte im Perimeter ausgelegt und gegenüber der Regelbauweise nicht erhöht (vgl. § 7 Abs. 3 SNV). Besucher- und Kunden-

parkplätze sowie Anlieferungsflächen sind auf den einzelnen Gewerbezellen nach Bedarf durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Im Gebäudekörper des Parkhauses ist zudem die notwendige Trafostation unterzubringen. Gleichzeitig ist die Realisierung einer unterirdischen Fernwärmezentrale oder von weiteren für das Areal «Wil / Huebächer» erforderliche Versorgungsinfrastrukturen im öffentlichen Interesse möglich (vgl. Kap. 3.4). Um für die verschiedenen Nutzungsanforderungen (Parkierung, Trafostation, Fernwärmezentrale) genügend Spielraum für die innere Anordnung zu erhalten, wird die Breite des Bereichs für das Parkhaus gegenüber dem ersten Entwurf von 32 m auf 33 m erhöht.

Die nicht für diese Nutzungen notwendigen Flächen und Geschosse können anderweitig gemäss geltender BNO, d. h. gewerblich genutzt werden. Dieser Absatz wurde in der BNO gegenüber der Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung präzisiert und in § 7 Abs. 1 verschoben, war jedoch bereits bisher implizit in § 7 Abs. 3 SNV so vorgesehen. Gemäss kantonaler Standortförderung ist der wirtschaftliche Betrieb eines Parkhauses dann realistisch, wenn gewerbliche Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) oder ggf. dem obersten Vollgeschoss möglich sind. Dies soll ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Vorgabe für ein Untergeschoss verzichtet, sofern das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gewerblich genutzt wird. Dadurch soll das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gewerblich flexibler genutzt werden können. Die Massnahmen zielen darauf ab, durch verbesserte Synergien infolge der Mehrfachnutzung (Gewerbenutzungen im 1. Vollgeschoss bzw. Erdgeschoss, Parkfelder in den oberen Vollgeschossen) die finanzielle Tragbarkeit und damit die Realisierung des Parkhauses zu erleichtern. Gleichzeitig wird so der Boden haushälterischer genutzt, da für Gewerbenutzungen primär Erdgeschossnutzungen notwendig sind. Ohne gewerbliches 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) im Bereich Parkhaus müssten diese Gewerbenutzungen an anderer Stelle erstellt werden, was den Bodenverbrauch deutlich erhöhen würde. Damit ist der Verzicht eines Untergeschosses zugunsten eines gewerblich genutzten 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses) eine bessere Lösung im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Um kurze Fahrtwege zu gewährleisten, werden das Parkhaus, dessen Zu- und Wegfahrt sowie die Zufahrtsrampen in die Voll- / Untergeschosse möglichst direkt bei der Zu- und Wegfahrt in den Erschliessungsplanperimeter erstellt. Die definitive Lage wird im Rahmen des Bauprojekts festgesetzt. Die Zu- und Wegfahrt für weitere Nutzungen kann ab Stichstrasse über den im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Strassenraum mit Begrünungspflicht gemäss § 16 SNV erfolgen.

Die Bedarfsberechnung und Dimensionierung des Parkhauses ist in Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept gemäss § 10 SNV gestützt auf den Parkfelderbedarf für Angestellte innerhalb des Perimeters zu erstellen. Die entsprechenden Vorschriften orientieren sich am Handbuch für das Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen (MIPA) vom Mai 2014 von EnergieSchweiz. Eine vollständig unterirdische Anordnung des Parkhauses oder auch eine Parkfläche auf dem Dach sind im Rahmen des Bauprojekts zu prüfen. Es sind Mehrfachnutzungen für zeitlich unterschiedliche Bedürfnisse anzustreben (Nutzung des Parkhauses für Besuchende von Fussballspielen, der Badi und der angrenzenden Wohngebiete abends und an Wochenenden, Nutzung des Parkhauses für Angestellte des Gewerbegebiets wochentags tagsüber).

Die Realisierung des Parkhauses kann in Etappen erfolgen. Dabei muss der realisierte Anteil der Parkfelder mindestens den jeweiligen Parkfelderbedarf der realisierten oder in Realisierung befindlichen Bauprojekte im Perimeter abdecken. Die Realisierung muss entsprechend abgestimmt auf die Bauprojekte erfolgen. Zudem ist zu gewährleisten, dass die Nutzung des gesamten Bereichs Parkhaus gemäss § 7 Abs. 1 SNV möglich bleibt. Die Bauweise ist so zu wählen, dass nachträglich zusätzliche Vollgeschosse ergänzt werden können. Die definitive Anzahl Parkfelder richtet sich nach den konkret vorgesehenen Nutzungen und deren Parkfelderbedarf gemäss VSS-Norm 40 281. Weiter sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu prüfen. Parkfelder sind zudem im Rahmen der Verhältnismässigkeit so zu gestalten, dass sie nachträglich mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden können.

Die Finanzierung der Erstellung des Parkhauses erfolgt über eine kostendeckende Preisgestaltung der Parkfelder. Mit «kostendeckender Preisgestaltung» ist gemeint, dass die Parkfelder kostendeckend vermietet / veräussert oder im Baurecht abgegeben werden, damit deren Betrieb und die Erstellung des Parkhauses finanziert sind. Eine Ersatzabgabe wie in der Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung vorgesehen ist nicht zweckmässig. Das Reglement über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht vom 1. Januar 2014 kommt vorliegend nicht zur Anwendung, da eine Parkplatzerstellung mit dem vorgesehenen Bereich Parkhaus möglich ist. Zudem ist das kommunale Reglement auf ebenerdige Parkfelder ausgelegt, nicht auf solche in Parkhäusern oder Tiefgaragen.

Die Ferro Wohlen AG erstellte kürzlich ein weiteres Parkhaus mit rund 1'000 Parkfeldern. Damit wurde jedoch nur der Eigenbedarf der Ferro Wohlen AG abgedeckt. Zudem ist das Parkhaus nicht direkt im Perimeter bzw. zurzeit durch die Barrierewirkung der Geleise vom Perimeter nur schlecht zu erreichen. Das Parkhaus wurde daher nicht weiter berücksichtigt.

Weitere Parkierungsvorschriften

Abstellplätze für Angestellte sind zwingend im Parkhaus zu erstellen. Sie sind auf den Gewerbe-parzellen nur zulässig, wenn die Kapazität des Parkhauses nicht ausreicht oder eine nachweislich bessere Lösung erreicht wird. Für Kunden/Besucher sind zusätzliche Abstellplätze zulässig. Oberirdische Abstellplätze sind wenn möglich versickerungsfähig auszugestalten.

Für den motorisierten und nicht motorisierten Zweiradverkehr sind für Angestellte und Kunden/Besucher ausreichend, genügend grosse, gedeckte und gut zugängliche Abstellplätze auf den einzelnen Gewerbe-parzellen zur Verfügung zu stellen. Massgebend ist die VSS-Norm 40 065.

Parkfelderbedarf

Eine angenommene Ausnutzungsziffer von 0.8 ergibt eine anrechenbare Geschossfläche von rund 45'000 m² im EP-Perimeter. Gemäss VSS-Norm 40 281 wird in Industrie- und Gewerbegebieten von einem notwendigen Parkfelder-Angebot von 1.0 für Personal und zusätzlich 0.2 für Besucher und Kunden pro 100 m² BGF ausgegangen (siehe auch Parkierungsrichtlinie vom 1. Juni 2014). Bei Lagerräumen und Lagerplätzen reduziert sich diese Zahl auf 0.1 bzw. 0.01 pro 100 m² BGF. Unter Annahme eines kleinen Anteils an Lagerräumen (ca. 10%) ergibt dies ein notwendiges Parkfelder-Angebot von rund 400 Parkfeldern für das Personal im ganzen EP-Perimeter (0.9 pro 100 m² BGF).

Gemäss VSS-Norm 40 281 wird vom Standorttyp D ausgegangen. Dies entspricht der öV-Güteklasse D bzw. einer öV-Anbindung 1-4 mal stündlich sowie weniger als 25 % Anteil Fuss- und Radverkehr. Dies entspricht dem MIV-Anteil im Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zum Modalsplit in den Agglomerationen für Wohlen 2018 (77 %). Damit ist ein Maximalwert für das Parkfelderangebot von 80 % der Richtwerte gemäss VSS-Norm 40 281 zweckmässig. Dies entspricht in einer ersten Abschätzung rund 320 Parkfelder.

Dimensionierung

Die Fläche des Bereichs Parkhaus beträgt gut 4'000 m² zuzüglich Umgebungsflächen und orientiert sich an einem idealen Layout in der Breite mit vier Reihen Parkfeldern und den notwendigen Fahrgassen und Rampen gemäss VSS-Norm 40 291a (Komfortstufe B). Dies ergibt unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für die Zu- und Wegfahrt, die Trafostation sowie die Zufahrtsrampen in die Voll- / Untergeschosse eine Kapazität von rund 120 Parkfeldern pro Geschoss. Entsprechend sind zur Gewährleistung des Parkfelderbedarfs voraussichtlich 3 Vollgeschosse notwendig.

Bei einer lichten Höhe von 2.3 m (Komfortstufe B) entspricht dies einer notwendigen maximalen Gebäudehöhe (bzw. gemäss Entwurf BNO neu Fassadenhöhe) von rund 8 m. Für eine gewerbliche Nutzung des 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses) sind zusätzlich rund 5 m notwendig. Bei einem Abstand von 15 m gegenüber angrenzenden Wohnzonen ist gemäss rechtskräftiger BNO eine Gebäudehöhe von 15 m möglich (bzw. gemäss Entwurf BNO eine Fassadenhöhe von 15 m). Damit diese Höhe ermöglicht wird, wurde der

Bereich Parkhaus (bzw. deren Baulinie) und damit die Stichstrasse gegenüber der Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung um 1.5 m nach Südwesten verschoben, so dass ein Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen von 15 m resultiert. Der Übergangsraum wird entsprechend um 1.5 m verbreitert.

Gestaltung

Die Gestaltung des Parkhauses hat durch eine entsprechende Material- und Farbwahl und Fassadengestaltung für eine gute Einpassung in die umliegenden Wohngebiete zu sorgen. Als Beispiele dienen das geplante Neubauprojekt des Kantonsspitals Aarau und der Neubau des Spitals Region Oberaargau (SRO) in Langenthal. Die in § 15 Abs. 5 BNO festgelegte Abstufung der Grenzabstände in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe (bzw. gemäss Entwurf BNO neu von der Fassadenhöhe) sorgt zusätzlich für eine angemessene Rücksichtnahme auf umliegende Wohnnutzungen.

Massgebend ist für die Gestaltung ist gemäss Energieleitbild der Gemeinde Wohlen aus dem Jahr 2017 der jeweilig aktuelle „Gebäudestandard für öffentliche Bauten“ von energieschweiz.



Abbildung 19 Neubauprojekt Parkhaus KSA, Frei Architekten, Aarau

Damit das Gebäude nicht künstlich belüftet werden muss, sind drei seiner vier Holzfassaden teilweise (25 Prozent) offen. Nur die südliche, gegen das Wohnquartier ausgerichtete Fassade ist aus Akustikgründen ganz geschlossen (Aargauerzeitung).

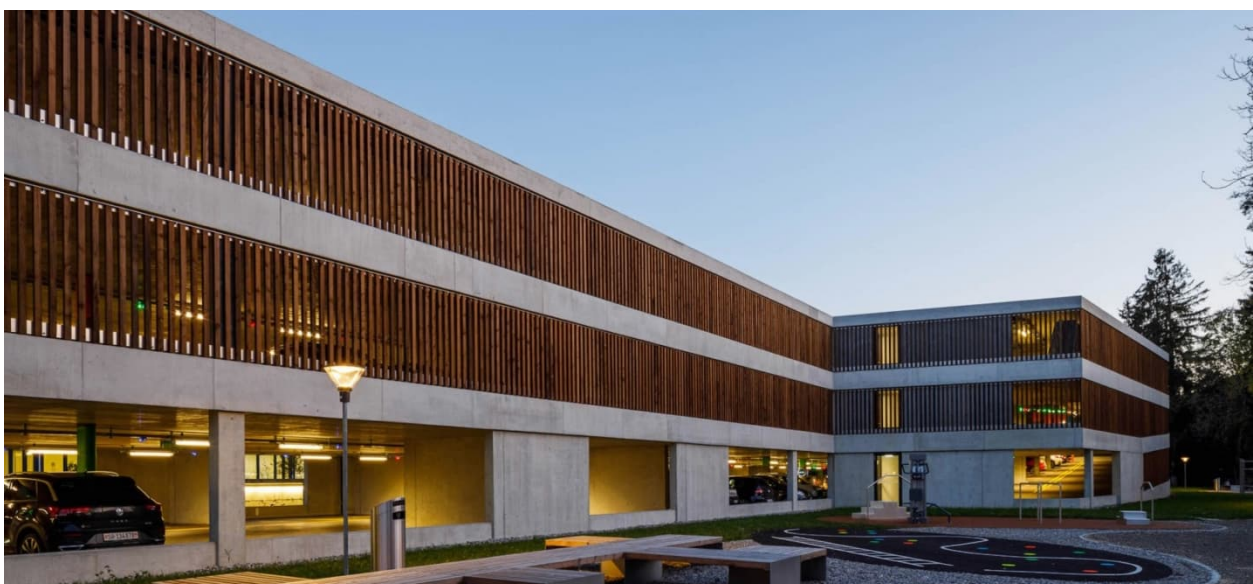


Abbildung 20 Neubau Parkhaus SRO, Blum und Grossenbacher Architekten AG

Die Schnittstelle zwischen Spital, Natur und angrenzender Wohnnutzung widerspiegelt sich in der Materialisierung. Die offenen Lamellen sind elementar für die offene und transparente Wirkung des Gebäudes.

3.2.6 Temporäre Parkierung

Die bestehenden Parkierungsflächen für die Schrebergärten werden als temporäre Parkierungsflächen an die Allmendstrasse entlang der Gleise verschoben. Sie sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Sie werden aufgehoben, sobald die Verträge zur Nutzung der Schrebergärten auslaufen. Die Erschliessung kann bis zur Aufhebung wie bisher über die Parzellen Nrn. 3901 bzw. 3841 rückwärtig erfolgen.

3.2.7 Mobilitätskonzept

Gemäss Handbuch für das Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen (MIPA) vom Mai 2014 ist die Verankerung von Massnahmen des Mobilitätsmanagements insbesondere wichtig, wenn:

- das Vorhaben in verkehrlich sensiblen Gebieten liegt (bspw. innerhalb eines Agglomerationsprogramm-Perimeters)
- im entsprechenden Sondernutzungsplan-Perimeter ein Verkehrsaufkommen (> 1500 Fahrten/Tag) induziert werden dürfte, eine erhöhte Ausnutzung zugelassen werden soll und/oder ein Kapazitätsnachweis zu erstellen ist.

Das erste Kriterium ist vorliegend klar erfüllt, das zukünftige Verkehrsaufkommen ist jedoch stark von den künftigen Nutzungen abhängig. Insgesamt ist die Gemeinde der Ansicht, dass für das vorliegende Areal ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden soll. So können gleichzeitig Synergien mit umliegenden Nutzungen geprüft und gegebenenfalls Mehrfachnutzungen von Parkfeldern umgesetzt werden.

3.2.8 Baulinien für Gebäude

Entlang der vorgesehenen Erschliessungsstrasse sowie entlang Teilen der Wilstrasse und der Allmendstrasse gelten die üblichen Strassenabstände gemäss § 111 BauG (4 m für Bauten und Anlagen).

Die im Plan verzeichneten Baulinien für Gebäude legen die minimalen Abstände zu den Erschliessungsanlagen und den Grünräumen fest. Die Baulinien dienen dazu, dass Gebäude direkt an die festgelegten Grünräume gebaut werden können, ohne zusätzliche Abstände. Diese gehen den gesetzlichen Abständen vor und ermöglichen einen Unterabstand gegenüber den anstossenden Bauzonen für Fassadenhöhen über 15 m gemäss § 15 Abs. 5 BNO.

Gemäss § 15 Abs. 5 BNO muss der Grenzabstand gegenüber den anstossenden Bauzonen (ausgenommen den Industriezonen) für Bauten bis zu 7 m Gebäudehöhe (bzw. gemäss Entwurf BNO neu Fassadenhöhe) 7 m aufweisen sowie pro 1 m Mehrhöhe 1 m Mehrabstand bis maximal 15 m (§ 15 Abs. 5 BNO). Dies wird überall eingehalten. Einzige Ausnahme bildet die nördliche Ecke des vorgesehenen Parkhauses. Hier befindet sich die Wilstrasse in der Wohnzone 2 und nicht wie weiter südöstlich in der Gewerbezone. Daher resultiert in diesem Bereich ein Abstand des Bereichs Parkhaus von 9.5 m – 10.5 m ab heutiger Parzellengrenze. Der Abstand zu Wohnnutzungen beträgt jedoch auch in diesem Bereich überall mindestens 15 m.

Gemäss § 17 Abs. 2 BauG können Erschliessungspläne u. a. Baulinien und Strassenlinien enthalten. Gemäss IVHB begrenzen Baulinien die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Gemäss telefonischer Auskunft des Fachbereichs Recht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau lässt sich daraus schliessen, dass mit Baulinien vom Strassenabstand als auch dem Grenzabstand abgewichen werden kann.

Im Bereich entlang der Wohnzone 2 wird daher eine Baulinie festgelegt, welche den Abstand gegenüber der angrenzenden Wohnzone 2 auf 9.5-10.5 m reduziert. Hier wird mit der Festlegung von Baulinien entsprechend ein Unterabstand möglich. Da jedoch der Abstand zu Wohnnutzungen auch hier überall mindestens 15 m beträgt, sind aufgrund dieser Baulinie keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten. Die Reduktion des Zonenabstands ist daher verhältnismässig. Da mit der

vorgesehen Baulinie eine deutlich bessere Bebauung möglich wird als ohne und damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden unterstützt wird, ist diese Baulinie auch zweckmässig.

Die Baulinien im Allgemeinen bezwecken die Sicherung einer angemessenen Bebaubarkeit und tragen zu einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei.

Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten, vorab der nachbarlichen Interessen, des Ortsbildes, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und allenfalls weiterer Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumasse sowie die Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben durch Dienstbarkeiten eingeräumte Grenz- und Näherbaurechte im Rahmen der kantonalen Vorschriften.

3.2.9 Öffentlicher Verkehr

Eine Erschliessung des Perimeters mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie) ist mit dem beschriebenen Erschliessungskonzept gewährleistet (Kreuz- und Wendemöglichkeit im Perimeter). Eine allfällige Bushaltestelle kann als Fahrbahnhalt realisiert werden.

3.2.10 Sichtzonen

Bei der Ausfahrt der Erschliessungsstrasse aus dem Areal wurden die Sichtverhältnisse und Sichtzonen (§ 110 Abs. 3 BauG sowie § 42 BauV) geprüft. Auf der Wilstrasse gilt südöstlich der Barriere Tempo 30, nordwestlich Tempo 50. Bei der Ausfahrt der Erschliessungsstrasse auf die Wilstrasse soll Rechtsvortritt gelten. Für die Kreuzungssituationen sind daher Sichtzonen innerorts, mit Tempo 30 (Erschliessungsstrasse zur südöstlichen Wilstrasse) bzw. Tempo 50 (nordwestliche Wilstrasse zur Erschliessungsstrasse) gemäss Merkblatt „Sicht im Strassenraum“ vom 1. Februar 2021 des Kantons Aargau anzuwenden.

Da die genaue Lage der Zu-/Wegfahrt des Parkhauses im konkreten Bauprojekt noch geringfügig ändern kann ist die genaue Lage im Gestaltungsplan nicht abschliessend festgelegt. Sie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Situation anzupassen und mit entsprechender Nutzungsbeschränkung zu belegen. Die Realisierbarkeit ist mit dem orientierenden Planausschnitt in Abbildung 21 belegt.

Die Sichtzonen im Knoten Wilstrasse / Erschliessungsstrasse werden hingegen im Situationsplan und den Sondernutzungsvorschriften festgelegt.

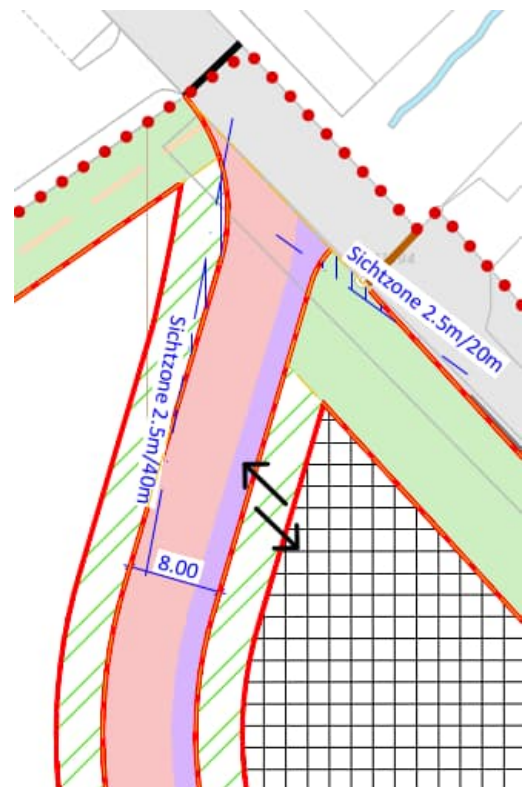


Abbildung 21 Orientierende Sichtzonen bei Zu-/Wegfahrt Parkhaus

3.3 Grün- und Freiräume

3.3.1 Grün- und Freiräume

Grün- und Freiräume dienen der Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, dem Aufenthalt, der Erholung, der Beschattung, der Gliederung des Baugebiets sowie dem ökologischen Ausgleich. Strassenräume mit Begrünungspflicht gemäss § 16 SNV dienen zudem der Erschliessung angrenzender Gewerbezellen. Die Grün- und Freiräume werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Funktionen in Übergangsräume, Aufenthaltsräume und Strassenräume mit Begrünungspflicht unterteilt.

Grün- und Freiräume sollen eine hohe ökologische Qualität aufweisen, sind naturnah und hochwertig zu gestalten und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Grün- und Freiraumgestaltung im EP-Perimeter richtet sich nach dem Bericht „Arbeitslandschaften, Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten“ der ZHAW vom Oktober 2017.

Grün- und Freiräume können mit Ausnahme der Aufenthaltsräume in Etappen erstellt werden. Dabei muss der realisierte Anteil an der insgesamt geforderten Grünfläche prozentual mindestens dem Anteil der überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche entsprechen. Grün- und Freiräume sind fachgerecht zu pflegen. Um dies zu gewährleisten, erfolgt die Pflege der im Situationsplan 1:500 bezeichneten Übergangsräume, Aufenthaltsräume und der Strassenräume mit Begrünungspflicht durch die Gemeinde. Die Kosten sollen anteilig durch die Grundeigentümer getragen werden. Dazu werden die Realisierungskosten den Erschliessungskosten zugeschlagen, die laufenden Kosten werden mit einer jährlichen Abgabe gedeckt. Eine einmalige Abgabe für die Pflege ist nicht geeignet, da die Lebensdauer unterschiedlich und nur schwer abschätzbar ist. Die Umgebungsgestaltung ist gemäss § 65 BNO Bestandteil des Bauprojektes. Ausser den Strassenräumen mit Begrünungspflicht sind die Grün- und Freiräume zusätzlich von einer ausgewiesenen Fachperson zu erstellen.

Ökologischer Ausgleich

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht sind 15 % des Erschliessungsplanperimeters für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Gemäss § 15 Abs. 6 BNO sind hingegen 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche als gestaltete Grünfläche auszubilden. Ein Anteil ökologischer Ausgleichsflächen von 15 % entspricht gemäss kantonaler Abteilung für Raumentwicklung der Anwendungspraxis, um Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 15 Abs. 1 NHV und §§ 13 und 14 NSV umzusetzen. Eine gesetzliche Grundlage für einen Mindestanteil von 15 % besteht jedoch nicht.

Da die Gemeinde das Bestreben nach hochwertigen Grünräumen unterstützt, sind insgesamt ca. 8'300 m² für Übergangs- und Aufenthaltsräume vorgesehen. Davon werden jedoch rund 1'000 m² für die Fuss- und Radverkehrsachsen (F1-F3, FR1 und FR2) benötigt. Insgesamt umfassen die Übergangs- und Aufenthaltsräume eine Fläche von ca. 7'300 m², was einem Anteil von 13.7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche beträgt (EP-Perimeter ohne Strassenparzellen rund 53'300 m²). Damit werden die in § 15 Abs. 6 BNO geforderte minimale Grünflächenziffer von 10 % deutlich übertroffen.

Dazu kommen rund 1'900 m² Strassenräume mit Begrünungspflicht und ca. 2'400 m² temporäre Grünräume (insgesamt 9'200 m² bis 11'600 m² Grünräume, d. h. 17 % - 22 % der anrechenbaren Grundstücksfläche). Die konkrete Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojektes.

Innerhalb der einzelnen Grün- und Freiräume wird von folgenden Anteilen für ökologische Ausgleichsflächen ausgegangen (nach Abzug der Flächen für Fuss- und Radwege):

- Übergangsräume: Ca. 90 % der Flächen (exkl. Fuss- und Radwegen) rund 4'600 m²
- Aufenthaltsräume: Ca. 50 % der Flächen (exkl. Fuss- und Radwegen) rund 1'050 m²
- Strassenräume mit Begrünungspflicht: Ca. 30 % der Flächen rund 550 m²
- Ökologische Ausgleichsflächen in Grün- und Freiräumen insgesamt: rund 6'200 m²

Der Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen in den Strassenräumen mit Begrünungspflicht ist deutlich geringer als dem Durchgrünungsraum gemäss Eingabe zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung. Grund ist, dass die Strassenräume mit Begrünungspflicht auch der Erschliessung angrenzender Gewerbe-parzellen dienen. Aufgrund der deutlich grösseren Fläche ist gestützt auf die Vorschriften unter § 16 SNV ein Anteil ökologischer Ausgleichsflächen von 30 % realistisch, insbesondere da die zur Erschliessung notwendigen Flächen auf das notwendige Minimum zu beschränken sind.

Zusätzlich sind sämtliche Dachflächen von Gebäuden ökologisch hochwertig zu begrünen und mit Solaranlagen zu nutzen (vgl. Ziffer 3.4.3). Die Fläche aller Dachflächen beträgt in einer konservativen Schätzung

rund 50 % der bebaubaren Fläche (rund 18'000 m²). In Ziffer 3.4.2 wird von rund 45 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Perimeter ausgegangen (rund 24'000 m²). Da gemäss aktueller Praxis 50 % aller ökologisch hochwertig gestalteten Dachflächen an den ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, ergibt dies zusammen mit den ökologischen Ausgleichsflächen in Grün- und Freiräumen eine ökologische Ausgleichsfläche von 15'000 bis 18'000 m². Dies entspricht einem Anteil von rund 28 % bis 34 %. Damit werden die im Vorprüfungsbericht geforderten 15 % Flächen für den ökologischen Ausgleich deutlich übertroffen.

IVHB

Gemäss neuer Bauverordnung vom 1. November 2021 müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein. Entsprechend gilt vorliegend die Definition der Grünflächenziffer gemäss IVHB (Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Freiraumplanung Wohlen

Die Grün- und Freiräume sind ein Erweiterungsgebiet für öffentliche Freiräume im Sinne des kommunalen Berichts Freiraumplanung Baugebiet Wohlen. Die Freiraumplanung der Gemeinde Wohlen stammt aus dem Jahr 2009. Sie wurde als behördenverbindliche Grundlage für die Gesamtrevision 2013 erstellt und bereits in dieser eigentümerverschrieben umgesetzt. In diesem Zusammenhang fand mit der Festlegung der Grundzonierung als Gewerbezone auch bereits eine Interessenabwägung statt. Die eigentümerverschriebene Grundnutzung geht dem behördenverbindlichen Konzept vor. In den Zonenvorschriften zur Gewerbezone sind Schrebergärten nicht im Zonenzweck erwähnt.

Der Anteil an Freiräumen ist mit über 15 % deutlich höher als die in der BNO geforderten 10 %. Die Vernetzung der Grünräume im EP-Perimeter wird analog zum bestehenden Gewerbegebiet Wohlen (vgl. 2.4.3) durch punktuelle und lineare Ergänzungen entlang der Wilstrasse und den neu zu schaffenden Fuss- und Radverkehrsachsen gestärkt. Die im Konzeptplan Freiraumplanung erwähnten Bäume entlang von Nebenstrassen werden in den SNV umgesetzt. Zusätzlich wird angrenzend an den künftigen Verlauf der Allmendstrasse entlang der Gleise ein 4 m breiter Streifen Grünfläche erstellt. Das Erweiterungsgebiet für öffentliche Freiräume wird mit der zentralen, grosszügig ausgelegten Grünachse mit hoher Aufenthaltsqualität im Erschliessungsplan eigentümerverschrieben umgesetzt. Mit dem Erschliessungsplan wird eine zonenkonforme Nutzung erreicht. Zudem sind direkt angrenzend attraktive, begrünte Freiräume vorhanden (Badi, Sportanlagen).

Im Rahmen der Grünraumgestaltung kann eine offene Retention (z. B. ein Retentionsteich) als Gestaltungselement geprüft werden. Die Lage der Grünachse wurde so gewählt, dass eine Anbindung des aus heutiger Sicht realistischsten Standorts der SBB-Unterführung gewährleistet ist.

3.3.2 Übergangsräume

Die Übergangsräume dienen prioritär dem ökologischen Ausgleich und der Einpassung der Gewerbebauten im Areal in das angrenzende bebaute Gebiet, insbesondere zu angrenzenden Wohngebieten.

In Rücksprache mit der Abteilung Umwelt und Energie der Gemeinde Wohlen ist eine Grünraumbreite von 8 m gegenüber den Wohngebieten zweckmässig, damit optisch und räumlich wirksame Baumreihen und Einzelbäume wachsen können. Beim Bereich Parkhaus wird die Grünraumbreite auf 9.5 m erhöht. Dadurch wird ein sanfter Übergang von den angrenzenden Wohnquartieren ins Gewerbegebiet geschaffen. Auf die Festlegung einer konkreten Anzahl Bäume wird bewusst verzichtet, da diese u.a. von Boden und Baumart abhängig ist.

Entlang der Perimetergrenze im Norden und entlang der Gleise wird eine Grünraumbreite von 4 m entlang der Fuss- bzw. Fuss- und Radwege festgelegt. Auch diese Grünraumbreite wurde in Rücksprache mit der Abteilung Umwelt und Energie so definiert, dass eine attraktive Grünraumgestaltung mit Struktu-

relementen möglich ist. Entlang der Gleise kommt zum 4 m breiten Aufenthaltsraum ein über 7 m breiter temporärer Grünraum hinzu (vgl. Ziffer 3.3.5).

Untergeordnete Möblierungen wie beispielsweise Sitzbänke sind zulässig. Ebenso sind Fusswegverbindungen zwischen der Wilstrasse, der Parzelle Nr. 3867, den Fusswegen bzw. den Fuss- und Radwegen sowie den angrenzenden Gewerbeparzellen möglich. Dies sorgt für ein attraktives Wegenetz für den Fussverkehr und eine schnelle Anbindung der Gewerbeparzellen an den Bahnhof Wohlen.

Entlang der Wilstrasse sind punktuelle Reduktionen der Grünräume zuhanden von Erschliessungsanlagen möglich, sofern diese verkehrlich zwingend notwendig sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Funktion der Grün- und Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen. Beispiele dafür sind Bushaltekanten oder Ausweichstellen. Eine Erschliessung arealinterner Parzellen über solche Erschliessungsanlagen ist mit Ausnahme von sickerfähigen Fusswegen gemäss § 14 Abs. 2 SNV ausgeschlossen.

3.3.3 Aufenthaltsräume

Die Aufenthaltsräume entlang der zentralen Fuss- und Radwegachse dienen prioritär dem Aufenthalt und der Erholung sowie dem ökologischen Ausgleich. Aufenthaltsräume sollen für attraktive Fuss- und Radverkehrsverbindungen sorgen sowie die Aufenthaltsqualität fördern. Sie sind parallel zur Erstellung der Fuss- und Radwege unter Einbezug einer ausgewiesenen Fachperson durch die Gemeinde zu erstellen. Sie sind auf eine vielfältige, öffentlich zugängliche Nutzung auszurichten. Sie müssen eine hohe Aufenthalts- und eine überzeugende gestalterische Qualität aufweisen sowie als weitgehend offene Freiräume erkennbar bleiben.

Zugelassen sind Erholungseinrichtungen, die sich gut in die Gesamtsituation einordnen sowie Fuss- bzw. Fuss- und Radwege. Befestigte Plätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

Entlang des zentralen Fuss- und Radwegs FR1 durch die Mitte des Perimeters sollen öffentlich zugängliche, parkartige Strukturen mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Hier sind analog zu den Übergangsräumen durch die Gemeinde hochstämmige, optisch und räumlich wirksame Bäume zu pflanzen.

3.3.4 Strassenräume mit Begrünungspflicht

Die Strassenräume mit Begrünungspflicht entlang der Stichstrasse dienen prioritär der Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich. Die nicht zur Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen notwendigen Flächen sind zu begrünen. Die zur Erschliessung notwendigen Flächen sind dabei auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Gegenüber der Eingabe zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung wurden die Durchgrünungsräume mit dem Strassenraum mit Begrünungspflicht ersetzt. Dieser dient neu auch der Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen. Diese Anpassung wurde erforderlich, da mit der bisherigen Regelung eine gewerbliche Nutzung des Bereichs Parkhauses im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) faktisch ausgeschlossen wurde, da eine gewerbliche Erschliessung über die Zufahrt in das Parkhaus für den motorisierten Individualverkehr nur schwer bzw. kaum realisierbar wäre. Mit der neuen Regelung kann die Zu- und Wegfahrt für weitere Nutzungen im Bereich Parkhaus auch ab der Stichstrasse erfolgen (vgl. Ziffer 3.2.5).

Dies ermöglicht die gewerbliche Erschliessung des 1. Vollgeschosses (Erdgeschosses) im Bereich Parkhaus. Damit die begrünte Fläche und die Fläche für den ökologischen Ausgleich gegenüber dem bisherigen Entwurf nicht abnimmt (vgl. Ziffer 3.3.1), wird der Strassenraum mit Begrünungspflicht neu beidseitig der arealinternen Stichstrasse im Strassenabstand festgelegt. Die geforderte Grünflächenziffer sowie auch eine ökologische Ausgleichsfläche von 15 % werden auch mit dieser Anpassung problemlos erreicht bzw. übertroffen.

3.3.5 Temporäre Grünräume

Innerhalb der Interessenlinie der SBB und auf der Fläche der künftigen Verlegung der Allmendstrasse (parallele Verschiebung) werden temporäre Grünflächen angelegt. Sie dienen der temporären Siedlungsdurchgrünung und –gestaltung, der Beschattung sowie dem ökologischen Ausgleich. Sie werden nicht an die geforderte Grünflächenziffer angerechnet. Die Fläche der temporären Grünflächen beträgt rund 2'380 m². Sie werden aufgehoben, sobald der Mehrspurausbau Freiamt realisiert wird.

3.3.6 Fassadenbegrünungen

Entlang der Übergangs- und Aufenthaltsräume sind die Fassaden auf mindestens der Hälfte der Fassadenlänge zu begrünen. Diese Massnahme dient dem ökologischen Ausgleich und sorgt für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung. Im Strassenraum mit Begrüpfungspflicht wird auf diese Vorschrift verzichtet, zentral ist aus Sicht der Gemeinde die Aussenwirkung des Gewerbegebiets und der Übergang zu den angrenzenden Nutzungen.

3.3.7 Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 5. November 2021 sind geeignete Massnahmen zu einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung in den Sondernutzungsvorschriften zu verankern. Gemäss Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus dem Jahr 2021 ist die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung bei Erschliessungsplänen insbesondere mit Festlegungen zu Strassenräumen (Beschattung), Entwässerung und Lärmschutz zu berücksichtigen.

Mit den unter Ziffer 3.3 beschriebenen Massnahmen wird der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung ausreichend Rechnung getragen (Durchlüftung, Durchgrünung, Beschattung).

3.3.8 Schrebergärten

Gemäss kommunalem Bericht Freiraumplanung Baugebiet Wohlen vom 28. April 2010 sind die bestehenden Schrebergärten im Planungssperimeter als öffentliche Grünanlagen aufgeführt, welche zu erhalten, pflegen und entwickeln sind. Durch die Erstellung der im Plan verzeichneten Grün- und Freiräume können weiterhin attraktive öffentliche Grünanlagen angeboten werden. Schrebergärten werden nicht an die geforderte Grünflächenziffer von 10 % angerechnet. Die Schrebergärten sind im Zonenzweck gemäss § 15 Abs. 1 BNO nicht explizit erwähnt und werden daher entgegen der Freiraumplanung, aber entsprechend der Allgemeinen Nutzungsplanung, mit der Bebauung des Areals aufgehoben.

3.3.9 Terraingestaltung

Den topographischen Verhältnissen ist Beachtung zu schenken, nicht nur im Zusammenhang mit den Erschliessungswerken, sondern auch im Hinblick auf die spätere Überbauung. Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen.

Als Grundlage für die Planungsarbeiten wurde ein Digitales Geländemodell (DGM) mit minimaler Höhenäquidistanz und Genauigkeit von 25 cm erstellt. Die voraussichtliche maximale Neigung der Erschliessungsstrassen beträgt rund 7 % und ist für die Umsetzung unproblematisch.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Trafostation

Gemäss dem örtlichen Energieversorger IBW gelten Abstände von rund 200 m zwischen Trafostationen als Richtwert für eine stabile Versorgung. Somit wird für die Gebietserschliessung mit Elektrizität eine

neue Trafostation an möglichst zentraler Lage im Perimeter benötigt. Die Kosten dafür gehen zulasten der IBW, die Gemeinde muss jedoch das Land zur Verfügung stellen.

Die notwendige Trafostation der IBW ist im Rahmen des Realisierungsprojekts im Gebäudekörper des Parkhauses unterzubringen. Gemäss telefonischer Auskunft der IBW vom 08. Oktober 2019 ist dies technisch machbar, wobei genügend Flächen zur Verfügung stehen müssen und eine im EP-Perimeter zentrale Positionierung sowie ein einfacher Zugang gewährleistet werden sollen.

Die Anforderungen an den Trafo-Standort wurden durch die IBW (Dienstleistungsnehmer IB Wohlen AG) geklärt. Die Trafostation (inkl. Vorschacht) an sich benötigt eine Fläche von idealerweise 5.0 m x 7.0 m. Zusätzlich ist eine Parkiermöglichkeit bei der Trafostation einzuplanen.

Nach Anhang 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen neue und alte Anlagen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (z. B. dauernde Arbeitsplätze) den Anlagegrenzwert einhalten. Gemäss Angaben der IBW beträgt der resultierende Bereich mit Nutzungsbeschränkung 9 m um die geplante Transformatorenstation (siehe Abbildung 22). Dieser Abstand wird durch die Integration in das Parkhaus gewährleistet, da sich im Umkreis von 9 m lediglich Erschliessungs- und Grünflächen befinden.

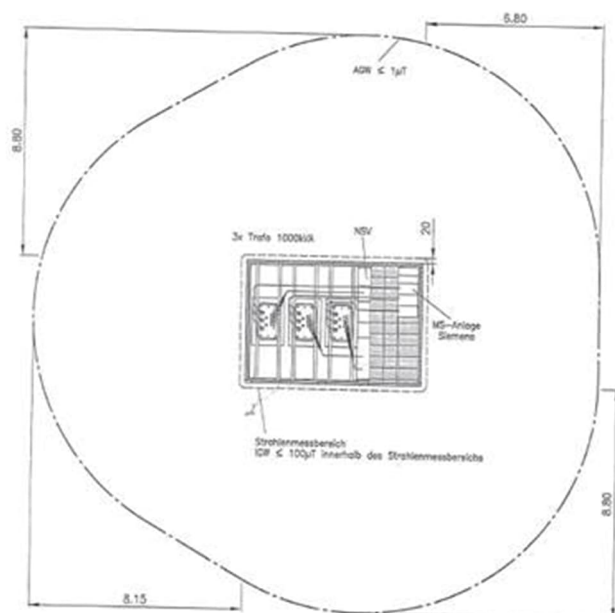


Abbildung 22 Notwendige Abstände gemäss NISV

Sämtliche Parzellen im Planungsperimeter müssen an die neue Trafostation Wil/Huebächer angeschlossen werden. Aufgrund Nutzungen mit hohem Energieverbrauch allfällig weitere benötigte Trafostationen sowie Verteilstationen sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken in Zusammenarbeit mit der IBW zu realisieren.

Eine weitere Trafostation könnte im inneren Bereich der Wendeschleufe erstellt werden, wobei im Rahmen der Realisierung zu gewährleisten ist, dass Sattelschlepper bzw. Lastwagen mit Anhänger weiterhin wenden können. Bei einer Realisierung in der Wendeschleufe liegt die Servitutsfläche fast vollständig innerhalb der Wendeschleufe mit Bankett und hat entsprechend kaum Verluste an nutzbaren Bebauungsflächen zur Folge.

3.4.2 Entwässerung

Als Entwässerungssystem für das Gewerbegebiet Wil/Huebächer in Wohlen ist das Teiltrennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser können über die im GEP vorgesehenen Leitungen entsorgt werden. Das unverschmutzte Regenwasser (Saubерwasser) ist zu versickern oder in ein Oberflächengewässer/Sauberwasserleitung abzuleiten.



Abbildung 23. Teilflächen Gewerbegebiet Wil/Huebächer

Im Entwässerungskonzept Gewerbegebiet Wilermoos/Sauberwasserleitung Badi vom 24. Februar 2016 wurde die abwassertechnische Erschliessung des Gewerbegebiets Wil/Huebächer überprüft.

In der BNO Wohlen sind in der Gewerbezone 10% der ganzen Fläche als Grünflächen auszubilden. Diese Flächen sind nicht abflusswirksam. Es wurde angenommen, dass von der restlichen Fläche 45% als Vorplätze ausgebildet und 45% als Dachflächen bebaut werden (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Übersicht Teilflächen Gewerbegebiet Wil/Huebächer

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5
Vorplatzfläche [m ²]	6'975	6'444	3'038	3'038	4'433
Dachfläche [m ²]	6'975	6'444	3'038	3'038	4'433
Grünfläche [m ²]	1'550	1'432	675	675	985
Totale Fläche [m ²]	15'500	14'320	6'750	6'750	9'850

Das Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser können über die im GEP vorgesehenen Leitungen entsorgt werden. Dazu müssen diese beiden Leitungen entlang der Wilstrasse verlängert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass in der Schmutzwasserkanalisation keine Fehlanlüsse von Vorplätzen oder Strassenflächen bestehen. Das verschmutzte Regenwasser ist über den Hauptsammelkanal des Regenbeckens Wilermoos abzuleiten. Die definitive Linienführung der Leitungen ist in einem Erschliessungsprojekt zu definieren.

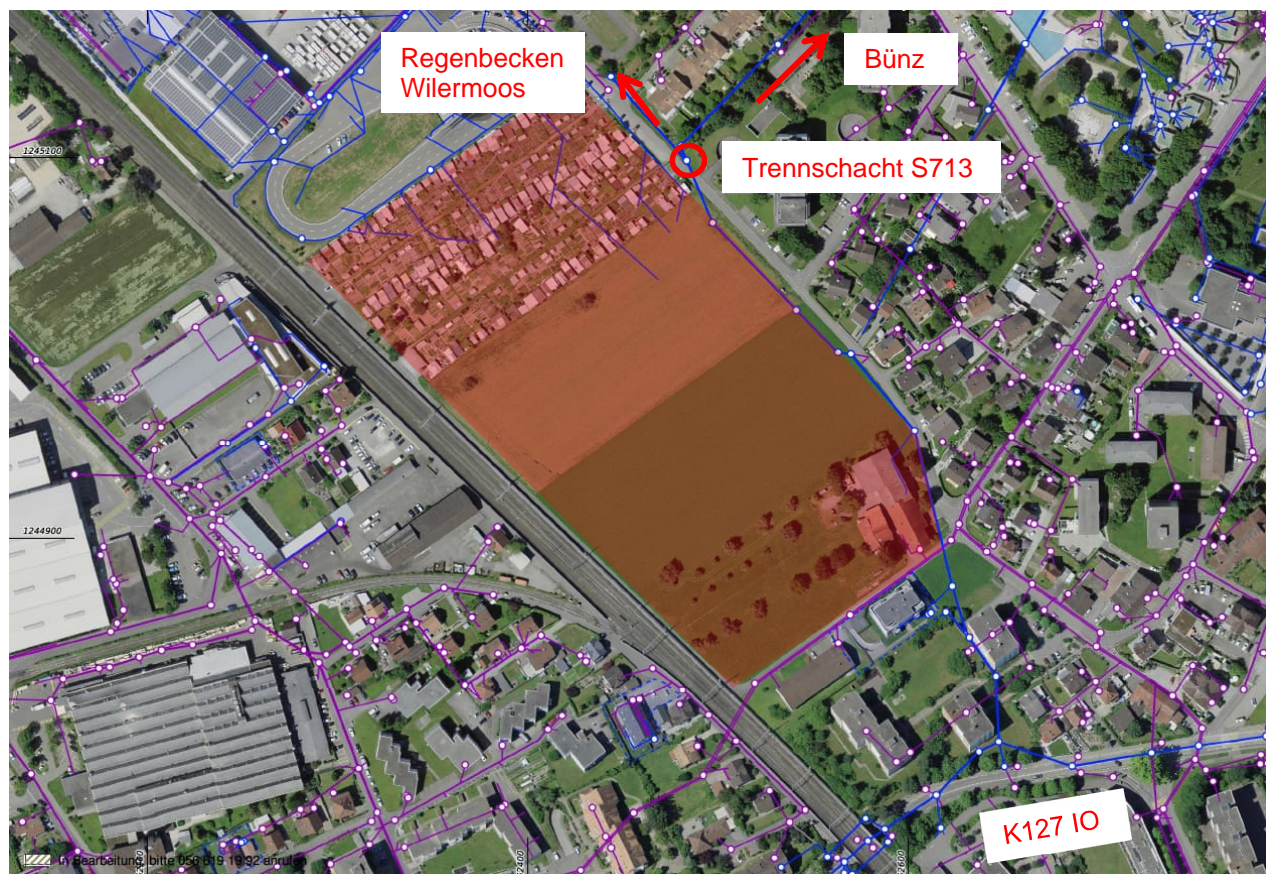


Abbildung 24. Auszug Leitungskataster Abwasser Gewerbegebiet Wil/Huebächer, rot schraffiert (aus: geoag.ch).

Parallel zur Wilstrasse verläuft auf dem Grundstück des zukünftigen Gewerbegebietes Wil/Huebächer eine Sauberwasserleitung. Der hydraulische Zustand dieser Sauberwasserleitung wurde bereits im Entwässerungskonzept Wil/Huebächer überprüft. Im Ist-Zustand sind nur wenige neue Flächen an die Hauptleitung entlang der Wilerstrasse angeschlossen. Die Sauberwasserleitung entwässert hauptsächlich das Strassenabwasser der K127 IO (Bereich Alte Villmergerstrasse, Zentralstrasse). Somit wird das Strassenabwasser der Kantonsstrasse direkt in die Bünz eingeleitet, was gemäss gesetzlichen Richtlinien nicht zulässig ist.

Im Entwässerungskonzept Wil/Huebächer ist vorgesehen, das Dachwasser des Gewerbegebietes unter Retention in den Niedermattbach (*Fläche 1*) oder in die bestehende Sauberwasserleitung mit direkter Entwässerung in die Bünz einzuleiten (*Flächen 2-5*, Abbildung 24). Gemäss aktuellem Stand der Planung soll die bestehende Sauberwasserleitung, welche hauptsächlich der Strassenentwässerung dient, entsprechend Normen an das bestehende Strassenabwassersystem Richtung Regenbecken Wilermoos umgehängt werden.

Tabelle 4 Dachwasseranfall Gewerbegebiet Wil/Huebächer (aus Entwässerungskonzept).

Fläche Nr.	Dachfläche [m ²]	Abfluss [l/s] bei z=5	Anschluss
1	6'975	209	Niedermattbach
2	6'444	173	Sauberwasserleitung Bünz
3	3'038	91	Sauberwasserleitung Bünz
4	3'038	91	Sauberwasserleitung Bünz
5	4'433	133	Sauberwasserleitung Bünz

Der Niedermattbach verfügt über genügend Reservekapazität für die Einleitung von zusätzlichem Sauberwasser. Das Dachwasser der *Fläche 1* kann direkt an diesen angeschlossen werden. Für das Einleiten in den Niedermattbach muss jedoch eine Einleitbewilligung beim Kanton Aargau eingeholt werden. Diese ist mit dem Bauprojekt einzuholen. Da der Niedermattbach im Gewässerkataster des Kantons Aargau eingetragen ist, sind für eine allfällige Einleitbewilligung voraussichtlich diverse hydraulische Nachweise zu erbringen.

Die Ableitung des Dachwassers der *Flächen 2-5* soll in den Trennschacht S713 der Sauberwasserleitung erfolgen. Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen ist die Entwässerung dieser Flächen neu zu beurteilen.

Insgesamt fallen von den *Flächen 2-5* $Q_{\max}=488$ l/s Dachwasser an (Tabelle 4). Der Auslauf Richtung Bünz verfügt über eine Kapazität von $Q_{\text{voll}}=326$ l/s, der Auslauf Richtung Niedermattbach $Q_{\text{voll}}=407$ l/s (Tabelle 5, Tabelle 6). Da die bestehende Sauberwasserleitung (bzw. Strassenentwässerung) umgehängt werden muss, fällt kein zusätzliches Sauberwasser an.

Insgesamt können vom Trennbauwerk S713 733 l/s abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung von 25% Reserve für weitere Anschlüsse stehen für die Dachwasserableitung des Gewerbegebietes Wil/Huebächer insgesamt 550 l/s zur Verfügung.

Tabelle 5 Kapazität Ableitung Bünz.

KS oben	KS unten	NW [mm]	Gefälle [‰]	Q_{voll} [l/s]
S713	S51	500	6.1	326
S51	S49	500	8.3	380
S49	S54	500	8.3	380
S54	S1018	600	4.6	460
S1018	S356	600	3	372
S356	Bünz	600	9.5	661

Tabelle 6 Kapazität Ableitung Niedermattbach.

KS oben	KS unten	NW [mm]	Gefälle [‰]	Q_{voll} [l/s]
S713	S714	500	9.5	407
S714	Niedermattbach	500	5.1	298

Gemäss Entwässerungskonzept beträgt der Dachwasseranfall der *Flächen 2-5* $Q_{\max}=488$ l/s. Somit sind grundsätzlich keine Retentionsmassnahmen für die Einleitung in den Trennschacht notwendig. Im Rahmen des Bauprojekts ist die Notwendigkeit einer Retention bei der Einleitung in den Niedermattbach zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist der Einfluss der vorgeschriebenen Dachbegrünung auf die Retention darzulegen. Die Anschlüsse des Sauberwassers an das Trennbauwerk S713 und des Schmutzwassers und verschmutzten Regenwassers an die im GEP vorgesehenen Leitungen sind im Bauprojekt zu erstellen.

3.4.3 Solaranlagen und Dachbegrünung

Im Rahmen der Energiewende und der Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes gewinnt die Stromerzeugung mittels Photovoltaik zunehmend an Bedeutung. In vielen Kantonen werden auf Neubauten bereits Solaranlagen vorgeschrieben. Gemäss § 14 Abs. 2 des Energiegesetzes des Kantons Aargau können Gemeinden in Nutzungsplänen gemäss Baugesetzgebung strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen, als es das Energiegesetz verlangt. Die Anforderungen müssen dem Stand der Technik entsprechen.

Um einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien zu leisten, werden auf sämtlichen dafür geeigneten Dachflächen (Flachdächern, Satteldächer mit Südexposition) Solaranlagen in Kombination mit einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung vorgeschrieben. So können nicht nur von den Vortei-

len beider Systeme profitiert, sondern zusätzliche Synergien genutzt werden. Klein- und Anbauten sind davon ausgenommen, da eine Installation von Solaranlagen mit Dachbegrünung bei kleineren Dachflächen nicht verhältnismässig wäre.

Die Dachbegrünung speichert das Regenwasser in ihrem Schichtaufbau und hilft mit, die Abwasserleitungen und Klärbecken zu entlasten (Wasserretention). Gleichzeitig kann mit Dachbegrünungen ein Teil der Natur auf dem bebauten Grundstück wiederhergestellt und für Biodiversität gesorgt werden. Im Sommer sorgt die Dachbegrünung für ein kühleres Klima im Gebäude, da der Wärmeschutz im Sommer durch den höheren Schichtaufbau massiv verbessert wird. Begrünte und feuchte Flächen wirken sich positiv auf die Energieproduktion der PV-Anlagen aus. Die Erstellung von Solaranlagen kombiniert mit Dachbegrünungen ist auch bei grossen Dachflächen statisch möglich und wirtschaftlich betreibbar. Somit ergeben sich sechs Pluspunkte durch das Solargründach:

1. sommerlicher Wärmeschutz
2. Biodiversität
3. Entlastung der Abwasserleitungen und Klärbecken
4. erhöhter Stromertrag durch Kühleffekt
5. Klimaschutz mit CO₂ -Reduktion durch Solarertrag
6. Klimaschutz durch CO₂ -Bindung durch Dachbegrünung

Der Dachaufbau hat gemäss den Normen der extensiven Dachbegrünung (SIA 271 und SIA 312) zu erfolgen. Es ist sinnvoll, die «Richtlinie für extensive Begrünung» von SFG ergänzend zu berücksichtigen. Hilfreich für Projektierung und Umsetzung ist auch Merkblatt „Dachbegrünung und Solarenergieanlagen“ verschiedener Fachverbände.

3.4.4 Versorgung

Die bestehende Erschliessungssituation mit Werkleitungen ist in Ziffer 2.5.2 aufgeführt. Sämtliche Parzellen werden über die Wilstrasse mit Werkleitungen erschlossen. Die Detailplanungen der Werkanschlüsse erfolgen im Rahmen der späteren Planungsphasen in Absprache mit den jeweiligen Werken.

Im Rahmen des Erschliessungsprojekts werden sowohl die Allmendstrasse als auch die Wilstrasse im Perimeter saniert und mit zusätzlichen Leitungen ergänzt. Zusätzlich ist der Fischerhüslweg (Privatstrasse) sanierungsbedürftig. Im Rahmen der Sanierung der Nutzenbachstrasse ist zudem die Verlegung der Hauptwasserleitung zu prüfen.

Die Möglichkeit einer Fernwärmezentrale für das Gebiet Wil / Huebächer und allenfalls umliegender Gebiete (Wohnbauten, Sportzentrum etc.) soll geprüft werden. Gemäss Auskunft der Energieberatung Aargau vom 14.01.2022 und § 14 Abs. 3 lit. b des Energiegesetzes des Kantons Aargau ist eine Verpflichtung zum Anschluss an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme u. dgl. im Rahmen der Sondernutzungsplanung nur auf Grundlage einer kommunalen Energieplanung möglich. Da eine solche in Wohlen noch nicht vorliegt, muss der Anschluss an die Heizzentrale auf Freiwilligkeit beruhen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge geregelt werden. Auf eine ausparzellierte Heizzentrale im Perimeter wird daher verzichtet.

Gemäss E-Mail der IBW vom 20. Dezember 2021 könnte eine Fernwärmezentrale jedoch analog zur Trafostation innerhalb des Baufelds des Parkhauses unterirdisch realisiert werden, der Flächenbedarf beträgt je nach Wärmerezeuger bis zu 300 m². Details sind Gegenstand des Bauprojektes. Realisierungsmöglichkeiten sollen parallel zum Erschliessungsverfahren durch die Abteilung Umwelt und Energie der Gemeinde und die IBW geprüft werden.

Auf dem Grünraum entlang des Parkhauses sind Flächen im öffentlichen Interesse für verkehrlich notwendige, punktuelle Anlieferungsflächen (bspw. für die Heizzentrale) im Rahmen der Sondernutzungsvorschriften zu sichern.

3.5 Umwelt

Gemäss der Teilkarte Hochwasserschutz zum Bauzonenplan vom 4. November 2013 besteht im EP-Perimeter keine Hochwassergefährdung. Ebenso ist kein Gewässerraum betroffen.

3.5.1 Lärmschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an die Bahnlinie Lenzburg–Rotkreuz der SBB und befindet sich in der Gewerbezone G, welcher nach BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Dementsprechend darf das Planungsgebiet nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte (PW) eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 30 LSV). Für kleine Teile kann die kantonale Behörde Ausnahmen gestatten (§ 25 Abs. 2 EG UWR).

Die Planungswerte werden an der vorgesehenen Baulinie ohne Lärmschutzwand bei Räumen in Betrieben um 3-4 dBA (Tag) bzw. 13-14 dBA (Nacht) und bei weiteren lärmempfindlichen Räumen um 8-9 dBA (Tag) bzw. 18-19 dBA (Nacht) überschritten (vgl. Ziffer 2.2.4). Um die Planungswerte zu erreichen, ist gegenüber den festgelegten Emissionen für lärmempfindliche Betriebsräume eine Gesamtdämpfung von 17,5 dB und für betriebsbedingte Wohnungen eine Gesamtdämpfung von 32,3 dB auszuweisen.

Bei lärmunempfindlichen Betriebs- oder Wohnräumen müssen die massgebenden Grenzwerte der LSV nicht eingehalten werden, dementsprechend müssen für diese Räume auch keine Dämpfungen definiert werden. Des Weiteren ist bei den Betriebsräumen nur der Tagesgrenzwert massgebend, da in diesen Räumen nicht geschlafen wird.

Damit auch auf der lärmzugewandten Fassade Fenster platziert werden können, sind die nötigen Gesamtdämpfungen nur bei einem Fenster pro lärmempfindlichen Raum einzuhalten. Stärker belastete Zweitfenster sind im Sinne von Ausnahmen zulässig.

Die Einhaltung der Grenzwerte bei einer späteren Bebauung wird daher mit der Formulierung entsprechender Sondernutzungsvorschriften mit vorgeschriebenen Dämpfungswerten sichergestellt:

- Es ist durch Lärmschutzarchitektur, Aussenraumgestaltung, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Gebäudeteile sowie andere geeignete Massnahmen für einen guten, den Vorgaben aus Umwelt- und Lärmschutzgesetzgebung entsprechenden Lärmschutz zu sorgen.
- Jeder lärmempfindliche Betriebsraum hat ein Fenster aufzuweisen, welches genügend gross zur Belüftung des Raums ist und welches gegenüber der SBB-Linie eine Gesamtdämpfung von 17,5 dB aufweist. Stärker belastete Zweitfenster sind als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV zulässig. Bei Baugesuchen sind die vorgesehenen Massnahmen und die erwartete Wirkung auszuweisen.
- Bei betriebsbedingten Wohnungen hat jeder lärmempfindliche Raum ein Fenster aufzuweisen, das genügend gross zur Belüftung des Raums ist und das gegenüber der SBB-Linie eine Gesamtdämpfung von 32,3 dB aufweist. Stärker belastete Zweitfenster sind als Ausnahmen im Sinne von Art. 30 LSV zulässig, sofern die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind. Bei Baugesuchen für betriebsbedingte Wohnungen ist ein Lärmschutznachweis einzureichen.

Dämpfungswerte definieren die erforderliche Reduktion der Lärmimmissionen zur Einhaltung der Planungswerte und müssen gesamthaft erreicht werden. Die bestehende Lärmschutzwand ist zwar für die künftigen Massnahmen ebenfalls zu berücksichtigen, nicht jedoch für die Festlegung der Gesamtdämpfung. Diese könnte theoretisch auch mit anderen Massnahmen erreicht werden.

Die Lärmschutzwand reduziert die Belastungswerte je nach Stockwerk um bis zu 15.5 dBA. Massnahmen am Gebäude wie der Einbau von Schallschutzfenstern oder einer kontrollierten Lüftung gelten nicht als Massnahme im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, da die Grenzwerte in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume eingehalten werden müssen.

Die Sondernutzungsvorschriften schreiben die Erstellung eines überirdischen Parkhauses vor. Bei einem neuen Parkhaus handelt es sich gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) um eine ortsfeste Anlage. Zur Anwendung kommen dabei die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm (Art. 7 LSV). Massgebend ist die am Immissionsort geltende Empfindlichkeitsstufe (ES). Das geplante Parkhaus ist daher lärmtechnisch so zu gestalten, dass die Lärmemissionen gegenüber angrenzenden Wohngebieten minimiert werden. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass dieses die Anforderungen von Art. 9 LSV einhält. Der durch das Parkhaus generierte Mehrverkehr darf nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Da der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 7 und 9 LSV unabhängig von den Vorgaben aus dem Erschliessungsplan gemacht werden muss, kann auf einen SNV-§ verzichtet werden.

3.5.2 Aussenbeleuchtung

Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. So wird gemäss Vogelwarte Sempach die Beeinträchtigung von Vögeln minimiert. Durch eine Reduktion der Aussenbeleuchtung auf ein ihrem Zweck entsprechendes Mass können die Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere und nachteilige Effekte auf die Gesundheit reduziert werden.

3.5.3 Störfallvorsorge

Gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" des Bundesamts für Raumentwicklung ARE vom Oktober 2013 sind bei der Planung des neuen Gewerbegebiets im Sinne von Art. 3 StFV umsetzbare und wirtschaftlich tragbare Massnahmen zur Minderung der Risiken zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen. Gemäss Auskunft des Amtes für Verbraucherschutz wird dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 3 StFV mit Massnahmen wie bahnseitig kleinen Fassadenöffnungen (Begrenzung Fensterfläche, wenig Balkone), bahnseitiger Beschränkung ständig besetzter Räume (Treppenhaus bahnseitig), geschützten Notausgängen und Fluchtwegen sowie einer bahnabgewandter Einfahrt in die Tiefgarage Rechnung getragen. Diese Massnahmen sind im Rahmen der Baubewilligung umzusetzen.

3.5.4 Elektromagnetische Strahlung

Im südwestlichen Bereich des Gebiets verläuft eine Bahnstrecke mit Oberleitung (SBB 15kV). Die Abstände zur Einhaltung des Anlagegrenzwerts von $1\mu\text{Tesla}$ beträgt beidseitig zu den Trasseachsen ca. 15 m. Gegenüber den heutigen Gleisanlagen wird dieser Abstand problemlos eingehalten. Gegenüber dem künftigen 3. Gleis beträgt der Abstand der Baulinie im Minimum rund 14 m.

Gemäss NISV bestehen keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden. Solche Parzellen gelten zwar als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den AGW überschreiten. Für das Erstellen von Gebäuden auf solchen Parzellen enthält die NISV jedoch keine Vorschriften. Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter den genannten Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann aber die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde, gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV, vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

3.5.5 Boden

Teile der zu beurteilenden Gewerbezonereserve liegt im Prüfperimeter Bodenaushub und ist der Verdachtsfläche "Familiengarten", "Eisenbahn" und "Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbezone" zugewiesen. Kann der Boden nicht vor Ort wiederverwendet werden und muss er aus der Verdachtsfläche hinaus verschoben werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die relevanten Schadstoffe unerlässlich. Auch sind beim Bau Massnahmen zum physikalischen Bodenschutz einzuplanen, um den Boden wiederverwerten zu können. Dies ist bei allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Dezember 2022 wurde von der CSD Ingenieure AG eine Bodenbeprobung durchgeführt. Keine der analysierten Proben überschreitet den Prüfwert nach der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo, Stand 12. April 2016). Im Bereich der Schrebergärten und auf Parzelle Nr. 751 wird der Richtwert teilweise überschritten. Hier wurde das Bodenmaterial als mit Einschränkungen verwertbar (evl) beziehungsweise nur am Entnahmeort verwertbar (evll) klassiert. Im Falle einer Bebauung eignet sich dieser Boden für alle Arten der Nutzung ausser dem Einbau auf Kinderspielplätzen. Die Messwerte der weiteren Proben überschreiten auch den Richtwert nicht und der Boden kann voraussichtlich verwertet werden (Verwertungspflicht vp).

3.6 Etappierung

Bei der Realisierung der Erschliessung soll eine Etappierung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Grundeigentümer geprüft werden. Abhängig vom Entscheid der Ortsbürgergemeindeversammlung sollen die bestehenden Schrebergärten so weit wie möglich erhalten werden.

Eine Abgabe der Parzellen im Baurecht ist möglich. Dies ist jedoch ein politischer Entscheid, der zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden kann. Er beeinflusst das formelle Verfahren nicht.

3.7 Flächenbedarf

Die Gesamtfläche des EP-Perimeters beträgt 56'933 m². Die Parzellenflächen ohne Strassen umfassen gesamthaft 53'286 m². Der Flächenbedarf der geplanten Nutzungen auf diesen Parzellen wird in folgender Tabelle aufgezeigt.

Nutzung	Fläche	
	[m ²]	Anteil [%]
MIV-Erschliessung Stichstrasse	2'377	4.4%
MIV-Erschliessung Wilstrasse	240	0.5%
Parkhaus	4'664	8.7%
Aufenthaltsraum, davon Fuss- und Radverkehr	2'750 600	4.8%
Übergangsraum, davon Fuss- und Radverkehr	5'592 400	10.5%
Fläche SBB, davon Fuss- und Radverkehr	2'384 1'280	4.5%
Bebauungsfläche	35'521	66.6 %
Total	53'286	100 %

In den Grünflächen sind teilweise bereits die notwendigen Grenzabstände enthalten. Dadurch ist die aufgezeigte Bebauungsfläche überdurchschnittlich gut ausnutzbar. Die Bebauungsfläche beinhaltet den Strassenraum mit Begrüpfungspflicht gegenüber der Stichstrasse. Mit „Fläche SBB“ ist die für den Mehrspurausbau Freiamt benötigte Fläche gemeint. Die zusammenhängende, grosse Parzelle im Nordwesten umfasst (inklusive Grenzabständen) 19'640 m², sofern die Parzellen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde zusammen verkauft werden. Die Unterführung SBB wird in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt. Für die Fuss- und Radwege im Areal resultiert insgesamt ein Flächenverbrauch von rund 2'400 m². Darin ist die Verschiebung des bestehenden Wegs entlang der Geleise bereits inbegriffen (1'280 m²). Ebenfalls inbegriffen ist der Bau des Fusswegs F2 (rund 120 m² Flächenbedarf), welcher in obiger Tabelle nicht aufgeführt ist. Neu gebaut werden gegenüber heute also rund 1'100 m². Aktuell werden 15'072 m² des Areals durch Schrebergärten und der dazugehörigen Parkierung genutzt.

4 Interessenabwägung

Mit der geplanten Erschliessung wird die Möglichkeit geschaffen, das Gebiet Wil/Huebächer zweckmässig zu überbauen. Dieses ist Teil des ESP Wohlen/Villmergen (Hopferen/Allmend), was gemäss kantonalem Richtplan für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet ist. Gemäss Planungsanweisung 1.5 ist in den ESP auch der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten. Dies setzt die Gemeinde Wohlen in der BNO mit der Ausscheidung des Gebiets als Gewerbezone um: Zugelassen sind die höchstens mässig störende Produktion, Dienstleistungen und Verkaufsnutzungen.

Die Erschliessung mit Stichstrasse gewährleistet einen flächensparenden Umgang mit dem Boden und erhöht entsprechend die zur Verfügung stehende Bebauungsfläche. Die Gestaltung und Dimensionierung des Strassenraums nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die Ansprüche des motorisierten Individualverkehrs sowie den Langsamverkehr. Die Ansprüche sämtlicher Verkehrsteilnehmer (MIV, Fuss-/Veloverkehr), Nutzer sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe wurden mit entsprechenden Massnahmen berücksichtigt. Die Stichstrasse wurde so positioniert, dass sowohl die Schrebergärten auf der Parzelle Nr. 3902 als auch der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 3865 möglichst unabhängig von der Restfläche entwickelt werden können. Verschiedene weitere Varianten wurden in Ziffer 2.7 geprüft. Eine Ringerschliessung ist nicht geeignet, da die geforderte grosse Parzelle nur entlang der Wohngebiete angeordnet werden könnte.

Durch das in Ziffer 2.7 beschriebene Layout wird eine Verkleinerung der Parzellengrösse gegenüber den Wohngebieten erreicht, was in diesem Bereich vorwiegend Kleinbetriebe anzieht. Entlang der Geleise kann eine über 19'000 m² grosse, zusammenhängende Parzelle angeboten werden. Durch die vorgesehene Parzellierung wird die Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Lärmimmissionen im EP-Perimeter minimiert. Zusätzlich wird das angrenzende Wohngebiet durch die geringfügige Verschiebung der bestehenden Barriere auf der Wilstrasse weiterhin vor Mehrverkehr geschützt. Der südliche Bereich kann je nach Nachfrage flexibel genutzt werden. Entweder kann sich ein weiterer grösserer Betrieb ansiedeln, oder die Stichstrasse wird verlängert und bietet so zusätzliche Parzellen für KMU.

Die Fuss- und Radverkehrsachsen gewährleisten die Anbindung des neuen Gewerbegebiets an das bestehende Fusswegnetz und tragen zur Verkehrssicherheit bei. Eine Anbindung an die geplante SBB-Unterführung ist nachträglich möglich. Das überfahrbare Trottoir entlang der Erschliessungsstrasse trägt dem Anspruch des flächensparenden Umgangs mit dem Boden Rechnung und gewährt eine flexible Erstellung der notwendigen Grundstückszufahrten.

Durch die Lage des Parkhauses direkt bei der Zufahrt zum Perimeter wird das Verkehrsaufkommen im Innern des Areals reduziert. Dieses Vorgehen entspricht dem Bericht „Arbeitslandschaften“ der ZHAW vom Oktober 2017. Das Parkhaus wird aufwärtskompatibel erstellt. Im Rahmen eines vorgeschriebenen Mobilitätskonzepts werden unter anderem Synergien und Mehrfachnutzungen von Parkfeldern geprüft. Durch eine zentrale, mehrstöckige Parkierung wird der Flächenbedarf für die Parkierung stark reduziert.

Dies sorgt, zusammen mit der Integration der Trafostation und möglicher gewerblicher Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) im Bereich Parkhaus, für eine haushälterische Nutzung mit dem Boden.

Mit der gewählten Variante kann eine optimale Positionierung der Grünräume erreicht werden. Die grosszügigen Grünräume entlang der Perimetergrenze reduzieren die Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete weiter und sorgen damit für einen sanften Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe. Die naturnahe Begrünung der öffentlichen Grünräume entlang der Fuss- und Radverkehrsachsen sorgt für eine hohe Durchgangs- und Aufenthaltsqualität für Personal, Besucher und Kunden und fördert gleichzeitig den ökologischen Ausgleich. Die Realisierung und Pflege der Grün- und Freiräume durch die Gemeinde entlastet zudem die Grundeigentümer. Durch kombinierte Dachbegrünungen und Solaranlagen wird ein wichtiger Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung und zum ökologischen Ausgleich geleistet. Durch die Festlegung konkreter Dämpfungswerte in den Sondernutzungsvorschriften wird dem Lärmschutz angemessen Rechnung getragen.

5 Projektorganisation und Planungsablauf

5.1 Projektorganisation

Zur Erarbeitung des Erschliessungsplans Wil/Huebächer wurde eine Arbeitsgruppe (AG) aus Vertretern der Gemeinde sowie dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG eingesetzt. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Stefan Leuenberger, Bereichsleiter Planung, Bau und Umwelt Gemeinde Wohlen
- Arsène Perroud, Gemeindeammann Gemeinde Wohlen
- Claudia Schwarzmaier, Raum- und Verkehrsplanerin Gemeinde Wohlen
- Maike Sittel, Abteilungsleiterin Tiefbau und Verkehr Gemeinde Wohlen (bis Juni 2022)
- Anna Vaqué Alegret, Abteilungsleiterin Tiefbau und Verkehr Gemeinde Wohlen (ab Juni 2022)
- Adrian Duss, Geschäftsführer KIP Siedlungsplan AG
- Daniel Luchsinger, Raumplaner FSU, KIP Siedlungsplan AG

5.2 Abstimmung mit Landumlegung

Parallel zum Erschliessungsplan wird ein öffentlich-rechtliches Landumlegungsverfahren nach der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV, Stand 1. Januar 2013) durchgeführt. Nachfolgende Abbildung zeigt, wie die beiden Verfahren aufeinander abgestimmt sind.

Verfahren / Terminplan

Erschliessungsplan

Entwurf
- Erschliessungsplan
- Sondernutzungsvorschriften
- Planungsbericht

Kantonale Vorprüfung /
Mitwirkungsverfahren

Bereinigung

Landumlegung

Verfahrensvorbereitung (§ 1 LEV)
Einleitungsbeschluss (§ 2 LEV)

Öffentliche Auflage (30 Tage)

Verfahrensgrundlagen (§ 3-7 LEV)

Neuzuteilung (Umlegungsplan)
(§ 8-10 LEV)

Öffentliche Auflage (30 Tage)

Erschliessungsplan

Einwendungsverfahren
(§ 24 BauG)

Beschluss Gemeinderat
(§ 25 Abs. 2 BauG)

Genehmigung DBVU (§ 27 BauG)

Landumlegung

Bereinigung Baulandumlegung,
Ergänzter Umlegungsplan

Eintrag im Grundbuch

Kostenverteiler (§ 11 LEV)

Öffentliche Auflage (30 Tage)

Verfahrensabschluss (§ 13 LEV)

5.3 Planungsablauf

Entwurf

Am 13. März 2017 hat der Gemeinderat den Start der Erschliessungsplanung und die Durchführung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur Erschliessung von Gewerbeland im Wil/Huebächer beschlossen. Der dazugehörige Verpflichtungskredit wurde am 25. Juni 2018 vom Einwohnerrat genehmigt. Aufgrund verschiedener personeller Wechsel wurde im Mai 2019 eine erneute Startsitung durchgeführt. Nach der Erstellung erster Entwürfe wurde die Planung des Areals Wil/Huebächer zwischen Oktober 2019 und Juni 2020 pausiert, unter anderem aufgrund konkreter Anfragen grösserer Unternehmungen. Die Gemeinde Wohlen sammelte diverse Anfragen kleinerer Unternehmen und führte mit drei grösseren Firmen Gespräche. Die Grundeigentümer sowie die Ortsbürgergemeinde wurden am 25. Februar 2021 bzw. am 18. März 2021 über das Planungsvorhaben orientiert.

Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der Planungsentwürfe wird die Bevölkerung von Wohlen informiert und wurde vom 20. Juni 2021 bis zum 30. Juli 2021 zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Der Mitwirkungsbericht fasst das Ergebnis des Verfahrensschritts zusammen.

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Es hat in der fachlichen Stellungnahme vom 5. November 2021 zu den relevanten Sachfragen des Gestaltungsplans Stellung genommen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde dem Gemeinderat Wohlen am 23. September 2022 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Die durchgeführten Änderungen an den Planungsunterlagen sind in der Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts ersichtlich.

Landumlegung

Im Rahmen des Landumlegungsverfahrens wurden nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung des Erschliessungsplans verschiedene Gespräche mit den Eigentümerschaften und interessierten Bauherrschaften geführt. Darauf basierend wurden folgende Themen angepasst:

- Im Bereich Parkhaus soll das erforderliche Parkhaus besser mit gewerblichen Nutzungen kombiniert werden können. Es wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:
 - Anpassung Erschliessungsplan (Verschiebung Bereich Parkhaus und Stichstrasse um 1.5 m nach Südwesten, Verbreiterung Übergangsraum)
 - Anpassung Sondernutzungsvorschriften (Bereich Parkhaus; § 7 Abs. 1-4)
 - Anpassung Planungsbericht (Parkierung; Ziffer 3.2.5).
- Zur Ermöglichung gewerblicher Nutzungen im Bereich Parkhaus wird der bisherige Durchgrünungsraum mit Strassenräumen mit Begrünungspflicht ersetzt, in welchen eine Erschliessung angrenzender Gewerbeparzellen zulässig ist. Es wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:
 - Anpassung Erschliessungsplan (Ersatz Durchgrünungsraum mit „Strassenraum mit Begrünungspflicht“, neu beidseitige Festlegung um gesamte Stichstrasse)
 - Anpassung Sondernutzungsvorschriften (Grün- und Freiräume, Strassenraum mit Begrünungspflicht, Fassadenbegrünungen; § 13 Abs. 1, 5 und 6, § 16, § 18 Abs. 1)
 - Anpassung Planungsbericht (Ziffern 3.3.1, 3.3.4 und 3.3.6)
- Die Finanzierung des Parkhauses soll neu über eine kostendeckende Preisgestaltung der Parkfelder erfolgen. Es wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:
 - Anpassung Sondernutzungsvorschriften (§ 7 Abs. 7)
 - Anpassung Planungsbericht (Ziffer 3.2.5)
- Diverse Flächenverschiebungen, um für alle Eigentümerschaften gut nutzbare Parzellen zu erhalten. Ebenso wurde in diesem Zusammenhang die Parzelle Nr. 3863 durch die Einwohnergemeinde Wohlen gekauft. Es wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:
 - Anpassung Erschliessungsplan (Verschiebung des Aufenthaltsraums südwestlich der Stichstrasse um 13.35 m nach Südosten)
 - Die neuen Parzellengrenzen sind im Erschliessungsplan orientierend dargestellt.
- Klein- und Anbauten werden auch von der Pflicht einer Dachbegrünung ausgenommen. Es wurden nachfolgende Anpassungen vorgenommen:
 - Anpassung Sondernutzungsvorschriften (§ 22)
 - Anpassung Planungsbericht (Ziffer 3.4.3)
- Des Weiteren wurde der Planungsbericht punktuell angepasst und aktualisiert, insbesondere hinsichtlich Grundlagen (bspw. Sanierungsprojekt Nutzenbachstrasse, Boden), Flächen (Aktualisierung anhand definitiver Flächen aus Landumlegung), Abstimmung mit Landumlegung und Planungsablauf.

Die vorgenommenen Flächenverschiebungen im Erschliessungsplan und die Anpassungen an den Sondernutzungsvorschriften haben keine übergeordneten Auswirkungen. Sämtliche übergeordneten Vorgaben und Ziele des Erschliessungsplans können weiterhin in derselben Qualität eingehalten werden.

Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schutzwürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

Die Planungsvorlage des Erschliessungsplans «Wil/Huebächer» und der Vorprüfungsbericht lagen vom 23. November 2024 bis 23. Dezember 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen auf der Gemeindekanzlei keine Einwendungen ein.

Die öffentliche Auflage erfolgte gemeinsam mit der Landumlegung. Die Unterlagen der Landumlegung werden gemäss § 14 Abs. 3 LEV direkt den involvierten Eigentümern zugestellt (ersetzt die öffentliche Auflage).

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Erschliessungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Die Planungsvorlage des Erschliessungsplans «Wil/Huebächer» wurde vom Gemeinderat Wohlen am 3. Februar 2025 beschlossen. Im Anschluss erfolgte die Publikation im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt. Es gingen keine Beschwerden innert der 30-tägigen Beschwerdefrist ein.

Beilagen

- Bericht zum Mitwirkungsverfahren, 10. März 2022
- Abschliessender Vorprüfungsbericht, 23. September 2022
- Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts, 7. Oktober 2022