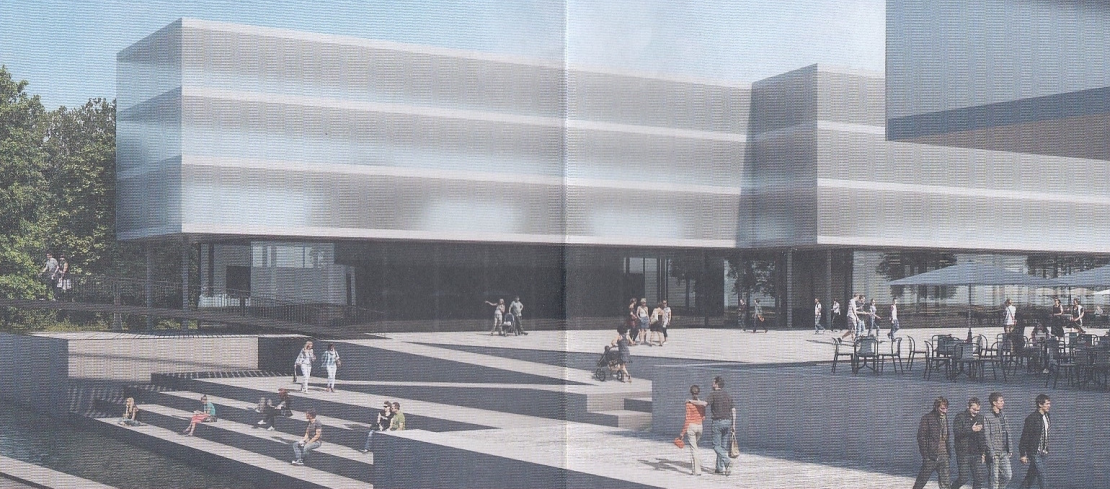
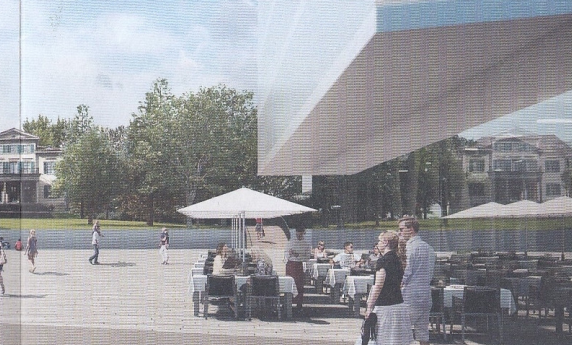


Der Blick vom Isler-Park zeigt den grosszügigen öffentlichen Platz, der im Gestaltungsplan festgelegt ist. Die Gesamtfläche des Isler-Areals beträgt rund 7500m². Der Gestaltungsplan legt fest, dass davon rund 2200m² von Gebäuden überbaut wird. Die restliche Fläche wird als Freiräume ausgebildet.



Der öffentliche zentrale Platz zwischen den ersten beiden Gebäuden beträgt rund 2300m². Mit dem Zugang zur Bünz kann eine sehr attraktive Begegnungszone geschaffen werden. Mit einer Passerelle wird der Park der Isler-Villa mit dem Platz verbunden.



VOLKSABSTIMMUNG VOM 26. NOVEMBER 2017

Wohlen

Nein zur Initiative «Oase Isler-Areal» Gegen die Vernichtung von Finanzvermögen – für eine hochwertige Innenentwicklung

Mit dem Bau-Moratorium würde die Initiative «Oase Isler-Areal» die qualitative Innenentwicklung des Wohler Zentrums bremsen. Die Initiative entspricht keinen raumplanerischen Vorgaben und macht aus finanzpolitischer Sicht keinen Sinn. Der Bedarf nach Freiräumen in Wohlen ist gedeckt.

SEHR GEEHRTE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER
Mit dieser Abstimmungsvorlage empfehlen wir Ihnen die Ablehnung der Volksinitiative «Oase Isler-Areal». Diese verlangt ein Bau-Moratorium auf dem Isler-Areal für die nächsten zehn Jahre. Ein solches Moratorium würde die Entwicklung der Gemeinde Wohlen negativ beeinflussen und ihre Innenentwicklung bremsen. Der demokratisch erarbeitete Gestaltungsplan muss umgesetzt werden können. Ein Bau-Moratorium verhindert jedoch den schonenden Umgang mit den Ressourcen im Dorfzentrum sowie die qualitative Innenentwicklung, und es erhöht den Siedlungsdruck an den Aussenrändern der Gemeinde.

Gemeinderat Wohlen



GESCHICHTE DES JACOB ISLER-AREALS
Das Jacob Isler-Areal im Zentrum von Wohlen war Produktionsstandort der lokalen Strohindustrie. Bis Ende der Neunzigerjahre standen hier beachtliche Fabrikationsgebäude, die nach dem Niedergang der Strohindustrie Ende der Achtzigerjahre stillgelegt und schliesslich abgebrochen wurden. So entstand eine Wiese, die als Weidefläche und wenige Male für Veranstaltungen genutzt wurde.

POLITISCHE ENTSCHIEDEN RUND UM DAS JACOB ISLER-AREAL
An der Volksabstimmung vom 11. November 2001 sagte die Einwohnergemeinde Wohlen mit grossem Mehr Ja zum Kauf des Jacob Isler-Areals. Der damalige Kauf erfolgte mit der Absicht, das Wohler Zentrum zu entwickeln. 2008 stellte der Gemeinderat den Antrag, das Areal zu veräussern. Dieser Antrag fand im Ein-

wohnerrat keine Mehrheit. Als Folge der politischen Diskussion wurde darauf die Erarbeitung eines Masterplans für das Ortszentrum gefordert. Der Gestaltungsplan für das Jacob Isler-Areal wurde unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung und aller politischer Parteien erarbeitet und am 4. Juni 2013 durch den Regierungsrat genehmigt. Die Initiative für die Umwandlung des Jacob Isler-Areals in eine Park- und Parkhauszone wurde von der Wohler Stimmbevölkerung am 24. Februar 2008 mit 75% Nein-Stimmen deutlich abgelehnt. Die IG «Oase Isler-Areal» reichte Mitte Juni 2015 im Einwohnerrat die Motion «Jacob Isler-Areal wird Naherholungs- und Begegnungsareal» ein. Darin wurde gefordert, das Jacob Isler-Areal, Parzelle 2716, vorläufig nicht zu verkaufen, sondern als Naherholungs- und Begegnungsraum zu nutzen. Die Motion wurde vom Einwohnerrat mit grosser Mehrheit abgelehnt.

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS
Der Einwohnerrat hat die Initiative am 28. August 2017 deutlich mit **24 zu 11** Stimmen abgelehnt.

RAUMPLANERISCHE ASPEKTE

Masterplan für das Wohler Ortszentrum
Am 17. März 2008 hat der Einwohnerrat zwei Motionen zur Erstellung eines Masterplans an den Gemeinderat überwiesen. Die Erarbeitung des Masterplans Ortszentrum erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der eigens dafür eingesetzten und breit abgestützten Begleitkommission. Die Ergebnisse wurden in Form von zwei Anhörungen einem erweiterten Interessenskreis vorgestellt. Die Ergebnisse dieser Diskussion wurden in den Masterplan Ortszentrum integriert. Der Masterplan für das Jacob Isler-Areal hält im Wesentlichen folgendes fest:

- Charakter: städtische Bebauung mit urbanem Freiraum ohne private Aussenräume
- Verbindung zum Paul Walsler-Weg suchen; attraktive, urbane Wegbeziehung zum Bärenkreisel herstellen, um die Interaktion im Zentrum zu stärken
- Optisch durchlässige Randbebauung mit gewerblicher Nutzung entlang der Bünzstrasse
- Nutzungsmix: publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss; Dienstleistung und Wohnen in den Obergeschossen
- Freiraumbezug und Zugänglichkeit zur Bünz
- Öffnung Guggibach und Integration in Bebauung

Gestaltungsplan Jacob Isler-Areal

Die Basis für den Gestaltungsplan sind die Vorgaben aus dem Masterplan. Ausgehend von der Überbauungsstudie, wurde ein Richtprojekt erstellt; es bildet die Grundlage des Gestaltungsplans, in dem die wichtigen Eckwerte grundeigentumsverbindlich festgehalten sind. Der Gestaltungsplan ist in der politischen Vernehmlassung auf breite Akzeptanz gestossen. Es wurden keine Forderungen nach einer anderen Nutzung gestellt und die fachliche Beurteilung fiel durchwegs positiv aus. Am 4. Juni 2013 wurde der Gestaltungsplan vom Regierungsrat genehmigt. Er ist damit rechtskräftig. Generell ist eine andere Nutzung als die im Gestaltungsplan vorgesehene nur über eine Ausserkraftsetzung des bestehenden Gestaltungsplans möglich. Im Gestaltungsplan ist ein öffentlich zugänglicher Platz enthalten. Diese urbane Ausgestaltung des öffentlichen Raumes erscheint dem Gemeinderat im Dorfzentrum angemessen und erfüllt auch die Forderung der Initianten nach Begegnungsmöglichkeiten.

Begegnungszonen vorhanden

Die Gesamtfläche des Jacob Isler-Areals beträgt rund 7500m². Der Gestaltungsplan legt fest, dass davon rund 2200m² von Gebäuden überbaut wird. Die rest-

liche Fläche wird als Freiräume ausgebildet. Alleine schon der öffentliche zentrale Platz zwischen den ersten beiden Gebäuden beträgt rund 2300m². Mit dem Zugang zur Bünz wird eine sehr attraktive Begegnungszone geschaffen.

Für eine qualitative Innenentwicklung

Am 3. März 2013 entschied sich die Schweizer Stimmbevölkerung für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes und stimmte damit einer Siedlungspolitik zu, die mit den vorhandenen Ressourcen sparsam umgeht. 62,9% der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sprachen sich gegen eine weitere Zersiedlung aus, im Kanton Aargau waren es sogar 66,9%. Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes ist eine bessere Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum, eine klare Begrenzung des Siedlungsraums und vor allem eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

KEIN BEDARF NACHGEWIESEN

Der Bedarf nach mehr öffentlichen Grünflächen in Wohlen besteht nicht. In unmittelbarer Nähe zum Jacob Isler-Areal gibt es mit dem Park der Villa Isler eine attraktive, öffentlich zugängliche Grünanlage. Ausserdem steht der Woh-

ler Bevölkerung mit dem Sportpark Bünzmatt künftig eine zusätzliche Anlage offen, die während der Nichtbetriebszeiten genutzt werden kann. Die Ortsbürgergemeinde plant, zwischen Schössli und dem Restaurant Sternen den Freiraum aufzuwerten und den Sternenplatz zu schaffen. Weitere öffentliche Flächen bestehen in der Bleich und – für grössere Veranstaltungen – auf dem Merkur-Areal. Alle erwähnten Anlagen befinden sich in Fussdistanz zum Jacob Isler-Areal. Die behördenverbindliche Freiraumplanung definiert bereits die Grünräume in Wohlen; das Jacob Isler-Areal ist darin nicht vorgesehen.

FINANZIELLE MITTEL AUS VERKAUF ODER BAURECHT

Ob das Jacob Isler-Areal im Eigentum der Gemeinde bleibt (Baurecht) oder verkauft werden soll, ist noch nicht festgelegt. Für die anstehenden Aufgaben, welche die Gemeinde in den nächsten Jahren erfüllen muss, sind finanzielle Mittel notwendig. Es stehen diverse zwingende Investitionen in die bestehende Infrastruktur an. Ein Verzicht auf die Erlöse aus Baurechtszinsen oder dem Verkauf des Areals ist aus finanzpolitischer Optik nicht zu verantworten.

STELLUNGNAHME DES INITIATIVKOMITEES

Ein «JA» für uns alle!

Die Sympathie im Dorf für die Volksinitiative «Das Jacob Isler-Areal dem Volk!» ist gross. Zu hübsch gelegen ist die Wiese mitten im Dorf, zu bereichernd ihr Beitrag zum Bild des historischen Dorfkerns und zu betrieblüch die Vorstellung, dass der Gestaltungsplan umgesetzt werden soll. Bei Annahme der Initiative soll dagegen das Jacob Isler-Areal mit einfachen Mitteln wie Wegen und Bänken bereichert und zeinah für alle zugänglich gemacht werden. Die Überbauung würde nicht definitiv verunmöglicht, sie dürfte aber frühestens in zehn Jahren erfolgen. In Wohlen stehen derzeit viele Wohnungen und Geschäftslokale leer. Dennoch wird weiter gebaut wie nie zuvor. Die Verdichtung des Wohnraums ist in vollem Gange. Fachstellen von Bund und Kanton, wie auch besorgte Einwohnerinnen und Einwohner, mahnen jedoch: Je dichter gebaut, desto grösser wird der Bedarf nach Freizeiten zur Erholung und Begegnung. Solche Zonen sollen in den Zentren rechtzeitig eingeplant werden. Die Initiative fordert deshalb mit der Überbauung des Jacob Isler-Areals zuzuwarten, bis im Verlaufe der weiteren Dorfentwicklung der Bedarf nach attraktiven Grünzonen noch offensichtlicher wird. Bei Annahme der Volksinitiative verliert Wohlen nichts. Das Dorf würde aber viel an wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Attraktivität gewinnen. Der Wert der Parzelle geht nicht verloren. Er wird eher grösser und bleibt für die nächste Generation erhalten.

DER INITIATIVTEXT IM WORTLAUT

«Das Jacob Isler-Areal soll der Wohler Bevölkerung zeitnah als Ort der Begegnung und der Naherholung zugänglich gemacht werden. Von einem Verkauf des Areals und der geplanten Überbauung ist deshalb während der nächsten 10 Jahre abzusehen.»



KURZ UND BÜNDIG

Der rechtsgültige Gestaltungsplan ist ein demokratisch legitimes Planungswerk, das in einem breit angelegten Mitwirkungsverfahren erarbeitet und beschlossen wurde. Planungswerke sind für die Gemeindebehörden verbindlich. Die Gemeinde Wohlen ist deshalb dazu verpflichtet, den Gestaltungsplan umzusetzen. Sämtliche Entwicklungen und Beschlüsse auf politischer und raumplanerischer Ebene sprechen zudem gegen ein Bau-Moratorium auf dem Jacob Isler-Areal.

Die Gemeinde Wohlen ist gemäss Raumplanungsgesetz dazu verpflichtet, die Innenverdichtung anzustreben und zu fördern. Die Revision des Raumplanungsgesetzes wurde in Wohlen mit einem Ja-Stimmenanteil von 68% angenommen. Die Stimmberechtigten haben damit ein klares Bekenntnis zur inneren Verdichtung Wohlens abgegeben. Denn sie haben erkannt, dass die Zersiedlung der Landschaft nur gestoppt werden kann, wenn Innenräume besser genutzt werden.

Einwohnerrat und Gemeinderat erachten den Bedarf nach weiteren öffentlichen Grünflächen als nicht nachgewiesen. In unmittelbarer Nähe besteht mit dem Park der Villa Isler eine attraktive, öffentlich nutzbare Grünanlage. In naher Zukunft werden mit dem Sportpark Bünzmatt und dem Sternenplatz der Öffentlichkeit zusätzliche Freiräume zur Verfügung stehen. Auch aus finanzpolitischer Sicht ist es nicht vertretbar, auf die Erlöse des Jacob Isler-Areals zu verzichten. Die Wohler Finanzplanung hat dafür zu wenig Spielraum.