

Zwischenbericht an den Einwohnerrat betreffend 2. Etappe der Überbauung Zentrumsplatz

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Betreffend Vorbereitung der zweiten Etappe der "Überbauung Zentrumsplatz" unterbreitet der Gemeinderat folgenden Zwischenbericht.

Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat ist in seiner Klausurtagung vom 1. April 2011 zum Schluss gekommen, dass am Zentrumsplatz II eine möglichst hohe Wertschöpfung erfolgen soll.

Am Zentrumsplatz II können Alterswohnungen (hindernisfrei) durchaus angeboten werden. Der Umfang ist mit möglichen Investoren abzuklären.

Am Zentrumsplatz II sollen kein betreutes Wohnen und auch keine Pflegewohnungen an diesem best gelegenen Ort angeboten werden.

Ein Mix von altersgerechtem, hindernisfreiem Wohnen, normalen Wohnungen, Dienstleistungen wie Arzt oder weitere stille Angebote sind durchaus denkbar.

Im Raum Langäcker Sulperg soll eine gesteigerte Form von Wohnen im Alter möglich sein (z.B. auch Anteil betreutes Wohnen oder Pflegewohnungen).

I. Ausgangslage

1. Postulat Esther Elsener Konezciny, SP, vom 24. Januar 2008

Dem Einwohnerrat wurde am 15. Mai 2008, mit der Beantwortung der Interpellation Esther Elsener Konezciny vom 24. Januar 2008 betreffend zweite Etappe Zentrumsplatz kommuniziert, dass derzeit kein Bedürfnis nach einem Stadtsaal in der 'Überbauung Zentrumsplatz' besteht. Die Auslastung des Rathaussaales bewegt sich auf einem relativ tiefen Niveau, so dass ein zweiter Saal in der Gemeinde zurzeit nicht vordringlich erscheint. Im Weiteren soll davon abgesehen werden, in dieser Überbauung weitere Räume für die Gemeinde zu realisieren. Auch nach nochmaliger Überprüfung anlässlich seiner Klausursitzung vom April 2011 ist der Gemeinderat zu keinem anderen Schluss gekommen. Insbesondere stehen Planungen für eine neue 2- oder 3-fach Turnhalle an, welche allenfalls ebenfalls mit zusätzlichen Räumen ausgestattet werden können, wenn sich dannzumal (ca. in 3-4 Jahren) ein solcher Bedarf erhärten würde. Ferner sind im Projekt Tägi diverse Räume (Seminar- und Tagungsräume) eingeplant.

Mit der Nutzung des EWW-Gebäudes für diverse Verwaltungsabteilungen der Einwohnergemeinde sind die mittelfristigen verwaltungsinternen Raumbedürfnisse abgedeckt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt infolge veränderter Bedürfnisse und Aufgaben zusätzlicher Raumbedarf anstehen, wird der Gemeinderat im Sinne einer Konzentration der Dienstleistungen zu Gunsten der Bevölkerung eine kundenfreundliche, zentrale Lösung mittels eines Annexbaus beim Rathaus prüfen. Dies ist aber kein Ziel des Gemeinderates. Er hofft, so lange wie möglich mit dem vorhandenen Raumangebot seine Dienstleistung erbringen zu können.

2. Interpellation Thomas Meier, CVP, vom 9. September 2009

In der Beantwortung der Interpellation hat der Gemeinderat darauf hin gewiesen, dass der Gemeinderat zusammen mit der Kath. Kirchgemeinde und diversen Gemeinnützigen Institutionen im Gespräch betreffend Raum Langäcker Sulperg seien. Zwischenzeitlich hat sich dies konkretisiert. Der Gemeinderat hat strategisch nach Rücksprache mit der Sozialabteilung sowie der Bau und Planungsabteilung die Ausrichtung in dem Sinne vorgenommen, dass im Raum Sulperg/ Langäcker in guter Erreichbarkeit Alterswohnungen errichtet werden sollen. Dieses Projekt wird durch die GGW Alterswohnungen Sulperg/Langäcker vorangetrieben.

3. Postulat Cornelia Arnold, SP, und Christine Meier Rey, SP, vom 9. September 2010

Das Postulat von Cornelia Arnold und Christine Meier Rey greift ein wichtiges sozialpolitisches Thema auf, dem bisher keine Handlungsstrategie gegenübersteht. Es ist unbestritten, dass die Gemeinde Wettingen ein Manko in Bezug auf hindernisfreien Wohnraum für ältere und alte Menschen aufweist. Der gleiche Mangel ist auch im Bereich der Langzeitpflegeplätze ausgewiesen. Diese Aussagen beruhen auf den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Amtes des Kantons Aargau wie auch auf der Berechnung, die das Departement Gesundheit und Soziales im Pflegeheimkonzept aufstellt (umgerechnet auf die Bevölkerung 80+ in Wettingen).

Aus diesem Grunde wurde bereits ein Projekt lanciert, das im Gebiet Sulperg / Langäcker den Bau von neuen so genannten Alterswohnungen vorsieht. Gemäss Beschluss vom 16. September 2010 (Nr. 1249) des Gemeinderates sind in dieses Projekt viele weitere Interessengruppen involviert. Nach Auskunft des Präsidenten der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW) wird mit der Durchführung des Wettbewerbes ab 2012 gerechnet. Mit diesem Beschluss wurde die GGW eingeladen, u.a. in Zusammenarbeit mit Gemeinderätin Yvonne Feri und der Fachstelle für Altersfragen, die Raumprogramme zu planen. Diesbezüglich besteht noch eine Pendeuz.

Der Gemeinderat steht mit der GGW bezüglich Angebot Wohnen im Alter im Raum Sulperg/Langäcker im Gespräch.

II. Auslagerung EWW

Das EWW beabsichtigt, seine bisherige Strategie weiter zu verfolgen. Das EWW wird weiter sein eigenes Versorgungsnetz betreiben und wird daher auch längerfristig auf einen eigenen Werkhof angewiesen sein. Im Zuge umfassender Planungen zeigte sich, dass eine Auslagerung des Werkhofes auf das neu erworbene Areal im Fohrhölzli die richtige, zukunftsgerichtete Lösung ist. Dem im vergangenen Jahr ausgearbeiteten, überzeugenden Werkhofprojekt im Fohrhölzli hat der Einwohnerrat am 10. März 2011 ohne Gegenstimme mit 42 : 0 bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

III. Umbau EWW

Im Zusammenhang mit dem längerfristigen Erhalt des EWW-Ladens steht beim EWW-Gebäude auch ein Umbau des Erdgeschosses zur Diskussion. Da keine Absicht besteht, den EWW-Laden zu vergrössern, könnte ein Teil des Erdgeschosses für eine öffentliche Nutzung (z.B. Gastro) zur Verfügung gestellt werden, welcher auch zur Aufwertung bzw. Belebung des Zentrumsplatzes beitragen würde. Im Hinblick auf ein Aussenrestaurant auf dem Zentrumsplatz und der Lösung einer behindertengerechten Erschliessung des EWW-Ladens drängt sich ein Absenken des Erdgeschosses auf Platzniveau auf. Dies ist mit grösseren Eingriffen in die Gebäudestruktur verbunden, würde jedoch bedeutende Vorteile in Form einer behindertengerechten, ebenerdigen Anbindung des städtebaulich wichtigen EWW-Gebäudes an den Zentrumsplatz bringen. Jedenfalls ist bezüglich EWW auch die geplante Verlagerung der Regionalpolizei Wettingen ins das EWW-Gebäude ab ca. 2014 zu berücksichtigen.

IV. Wohnen im Alter

Der Anteil der betagten und auch hoch betagten Personen nimmt laufend zu. Der Lebensabschnitt zwischen Pensionierung und dem Zeitpunkt, wo Gebrechlichkeit die Bewegungsfreiheit einschränken, verlängert sich. Die Menschen bleiben heute länger aktiv und wollen ihre Unabhängigkeit in der eigenen Wohnung möglichst lange behalten. Dies wird zwangsläufig auch zu veränderten Wohnbedürfnissen führen, denn Wohnräume und Wohnumgebung werden im Alter zunehmend wichtiger. Wer sich gut organisiert, kann bis ins hohe Alter selbstständig in der eigenen Wohnung leben bleiben. Hierfür müssen die Wohnungen jedoch drei Grundanforderungen erfüllen: Keine Stufen, ausreichende Durchgangsbreite, genügend Bewegungsfläche. Zwar sind diese Voraussetzungen bei neueren Bauten erfüllt, denn das Baugesetz bestimmt, dass Mehrfamilienhäuser für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten sind (§ 53 BauG). 'Hindernisfreies Wohnen', welches für alte Menschen notwendig ist, geht jedoch weiter als die gesetzliche Vorgabe betreffend 'behindertengerechtes Bauen'. Bei der Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe bietet sich die Gelegenheit, solchen Wohnraum für betagte Personen zumindest teilweise zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Weitergehende Lösungen wie betreutes Wohnen mit pflegerischer Unterstützung während 24 h, interne Verpflegungsmöglichkeiten etc. verlangt eine Infrastruktur, welche in dieser Überbauung nicht geplant ist.

Der Gemeinderat hat sich intensiv und nach Rücksprache mit der Sozialabteilung sowie der Abteilung Bau und Planung mit der strategischen Planung "Wohnen im Alter" und insbesondere mit den Anforderungen an den Begriff "Hindernisfrei" auseinandergesetzt. Er ist zum Schluss gekommen, dass zwar am Zentrumsplatz Alterswohnungen (hindernisfrei) durchaus angeboten werden sollen. Der Umfang ist mit möglichen Investoren abzuklären. Jedoch sollen nach einhelliger Auffassung aller Beteiligten kein betreutes Wohnen und auch keine Pflegewohnungen an diesem best gelegenen Ort angeboten werden. Der Gemeinderat ist in seiner Klausurtagung vom 1. April 2011 zum Schluss gekommen, dass am Zentrumsplatz eine möglichst hohe Wertschöpfung erfolgen soll. Hindernisfreies Wohnen soll aber möglich sein. Auch ein Mix von altersgerechtem, hindernisfreiem Wohnen, normalen Wohnungen, Dienstleistungen wie Arzt oder weitere stille Angebote sind durchaus denkbar. Im Raum Langacker Sulperg soll eine gesteigerte Form von Wohnen im Alter möglich sein (z.B. auch Anteil betreutes Wohnen oder Pflegewohnungen)

Für den Gemeinderat ist es denkbar, im Bereich Zentrumsplatz Alterswohnungen zu erstellen, welche die Anforderungen an Hindernisfreies Wohnen erfüllen. Pflegewohnungen sind dort nicht vorzusehen.

V. Weiteres Vorgehen

Es ist wie eingangs erwähnt nicht vorgesehen, dass die Gemeinde als Bauherrin der 2. Bauetappe auftritt. Ziel des Gemeinderates ist es, mit dieser Etappe eine nachhaltige und attraktive Nutzung der Zentrumsplatzüberbauung zu sichern, dies mit hoher Wertschöpfung. Auch gilt es das Postulat der CVP "Ausreichende Wohneinheiten im Alter" vom 12. März 2009 sowie das Postulat Cornelia Arnold und Christine Meier Rey vom 9. September 2010 "Sicheres Wohnen im Alter - Hindernisfreie Alterswohnungen mit betreutem Wohnen am Zentrumsplatz" in die Überlegungen mit einzubeziehen. Die Planung und Ausführung dieser letzten Bauetappe soll auf Basis des städtebaulichen Teilleitbildes Landstrasse bzw. den Richtlinien Landstrasse erfolgen, dies unter gebührender Berücksichtigung des zurzeit in Arbeit befindlichen Langsamverkehrskonzeptes.

In diesem Sinne wird der Gemeinderat die Kriterien und Bedingungen für den Verkauf des Grundstückes festlegen. Es ist vorgesehen, das Grundstück an einen Investor (Best Price, unter gebührender Berücksichtigung der Nachhaltigkeit) zu veräussern. Im Vordergrund steht dabei die Durchführung eines Investorenwettbewerbes. Für die Beurteilung eines künftigen Projektes soll die Ortsbildkommission eingesetzt werden. Die BDO Visura hat im vergangenen Sommer ein Arbeitspapier betreffend Grundstücksverkauf erarbeitet. Es wird nun die Aufgabe des Gemeinderates sein, die genauen Ziele mit den entsprechenden Randbedingungen zu definieren und anschliessend das zweckmässigste bzw. effizienteste Verfahren für die Realisierung der zweiten Bauetappe festzulegen.

VI. Terminplan

Falls der Souverän am 15. Mai 2011 dem Neubauprojekt Werkhof Fohrhölzli zustimmt, wird der Einwohnerrat in einer nächsten Phase sich mit dem dannzumal noch vom Gemeinderat dem Einwohnerrat zu unterbreitenden Geschäft "Weitere Verwendung Areal Zentrumsplatz II" befassen dürfen.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Der Einwohnerrat nimmt vom Zwischenbericht betreffend 2. Etappe der Überbauung Zentrumsplatz Kenntnis.

Wettingen, 14. April 2011

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.