

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

6. Juli 2026

Bericht und Antrag 16029

Erschliessung Wil/Huebächer – Verpflichtungskredit Projektierung

Sehr geehrte Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

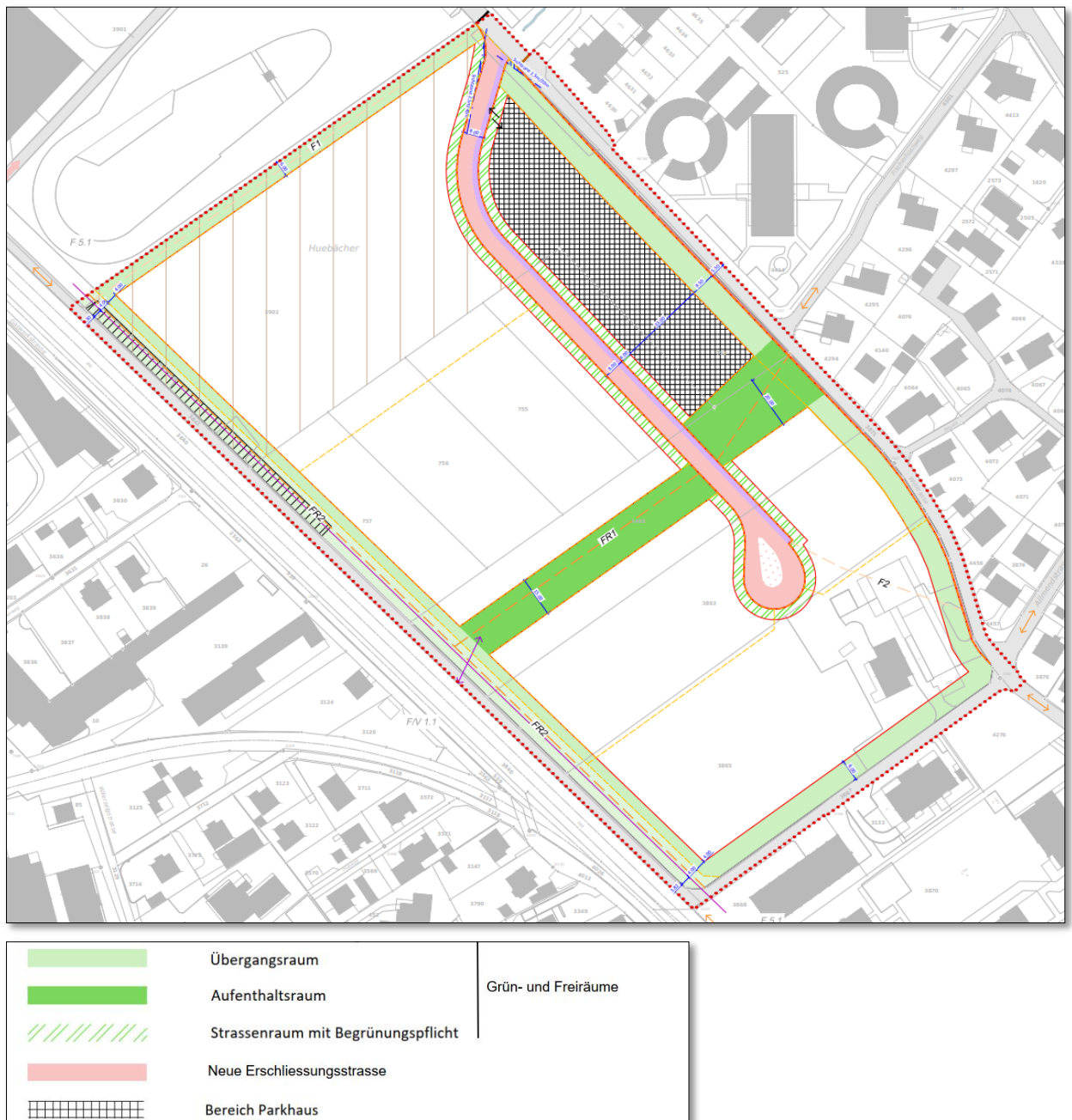
Das Gebiet Wil/Huebächer umfasst bisher unerschlossene Gewerbeparzellen im Eigentum der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Wohlen sowie Privater. Da der rechtskräftige Bauzonenplan für diese Flächen eine Sondernutzungsplanpflicht gemäss § 16 Abs. 3 BauG vorsieht, wurden zur Baureifmachung zwei Verfahren parallel geführt: eine Landumlegung zur Neuordnung der Grundstücke sowie ein offizielles Erschliessungsverfahren.

Der Entscheid über das Parallelverfahren erfolgte am 13. März 2017 durch den Gemeinderat und der Planungskredit wurde am 25. Juni 2018 vom Einwohnerrat genehmigt.

Ab 2019 erarbeitete eine Arbeitsgruppe gemeinsam mit der KIP Siedlungsplan AG das Erschliessungskonzept. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft, grobe Kosten ermittelt und bereits frühzeitig Hinweise potenzieller Nutzer berücksichtigt. Nach der Präsentation der Entwürfe im November 2020 konnte der Gemeinderat den Erschliessungsplan am 3. Februar 2025 beschliessen. Die kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 23. Juni 2025.

Die Landumlegung wurde parallel dazu vorangetrieben, um zweckmässige Parzellen für eine flächeneffiziente Nutzung zu bilden. Nach dem Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat im März 2021 lagen die Unterlagen im Frühling 2021 öffentlich auf. Da keine Einsprachen eingingen, erwuchs die Einleitung in Rechtskraft. Am 18. November 2024 stellte der Gemeinderat den involvierten Eigentümern die Verfahrensgrundlagen sowie die Neuzuteilung gemäss § 14 Abs. 3 LEV direkt zu. Auch dieser Schritt blieb einsprachefrei. Den Schlusspunkt unter das rechtliche Verfahren setzte das Spezialverwaltungsgericht am 8. September 2025 mit der Bescheinigung der Rechtskraft des Umlegungsplans (§ 9 Abs. 1 LEV).

Auf Basis der rechtskräftigen Pläne wurde die amtliche Vermessung durch den Nachführungsgeometer veranlasst und die entsprechende Projektmutation (Nr. 9144) erstellt. Den formellen Abschluss der Arbeiten bildete der durch die Technische Leitung erstellte definitive Geldausgleich vom 1. Dezember 2025, dessen Vollzug der Gemeinderat als durchführendes Organ am 8. Dezember 2025 beschloss. Zwischenzeitlich ist der Geldausgleich vollzogen, alle Ein- und Auszahlungen sind erfolgt. Die Anmeldung der Landumlegung beim Grundbuchamt wurde vom Gemeinderat am 9. März 2026 verabschiedet.



Plan 1: Situation Erschliessungsplan Wil/Huebächer mit Legende

2. ZIELE

Mit dem Abschluss des Erschliessungsplanverfahrens sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gewerbegebiets Wil/Huebächer erfüllt. Der beantragte Projektierungskredit dient nun dazu, die notwendigen technischen Grundlagen für die Realisierung zu schaffen.

In dieser Phase werden die baureifen Unterlagen für die öffentliche Erschliessung ausgearbeitet. Dies umfasst die detaillierte Planung der Erschliessungsstrassen samt Anbindung an das übergeordnete Strassennetz, die Integration von Fuss- und Radwegen sowie die Dimensionierung aller Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation. Zudem wird die Gestaltung von öffentlichen Grünzonen zur Steigerung der Standortattraktivität definiert. Diese fundierte Vorplanung stellt sicher, dass das Projekt technisch einwandfrei und wirtschaftlich optimiert ist, bevor die finalen Kredite für die eigentliche Bauphase bewilligt werden.

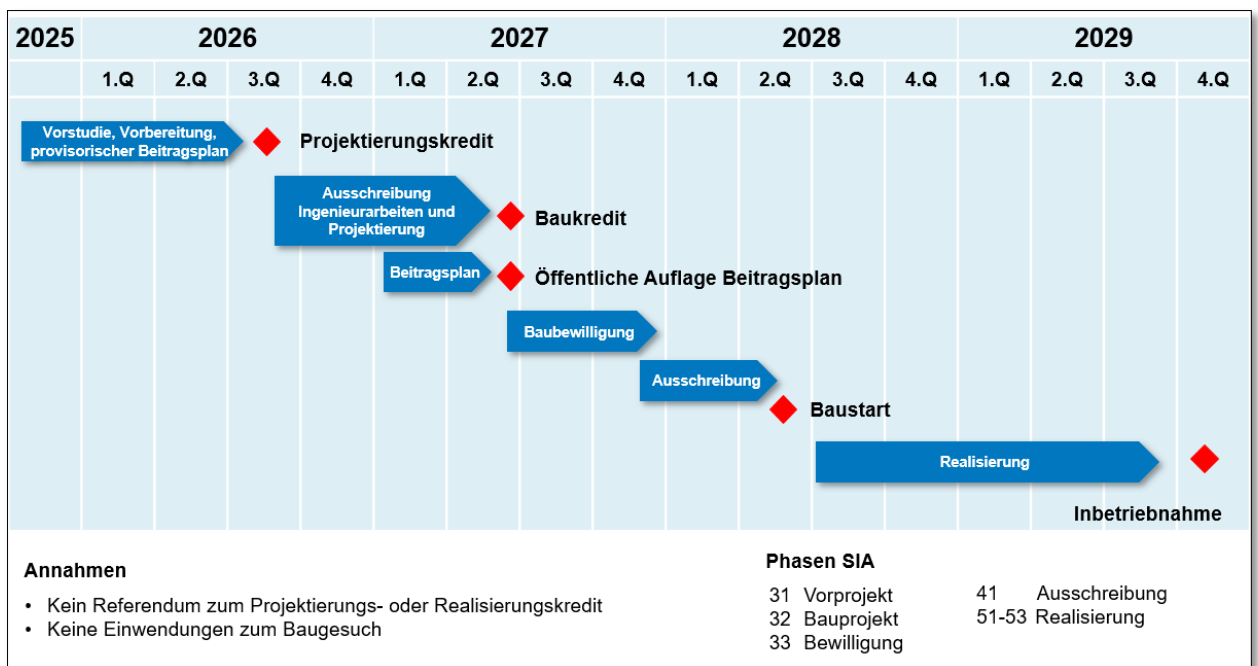
3. VORGEHEN

Nach der Kreditzustimmung soll eine Ausschreibung für die Ingenieurarbeiten (Bauprojekt und Auflageprojekt) erfolgen.

Sobald ein Bauprojekt vorliegt, kann der für die Ausführungen nötige Verpflichtungskredit beantragt werden. Zudem soll der definitive Beitragsplan erarbeitet und gemäss §35 BauG öffentlich aufgelegt werden.

4. TERMINE

Der strategische Terminplan gliedert sich wie folgt:



Ziel ist die Durchführung der Bauarbeiten für neue Erschliessungsstrasse und -anlagen von Sommer 2028 bis Herbst 2029. Eine parallele Realisierung der Hochbauarbeiten kann allenfalls geprüft werden, damit der Bezug vom Gewerbegebiet so bald wie möglich erfolgen kann.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Im Investitionsplan 2026-2035 sind für die Erschliessung aufgrund der vorliegenden Grobkostenschätzung von Dezember 2020 Total CHF 3,9 Mio. vorgesehen. Gemäss der auf dem Stand 2026 überarbeitete Kostenschätzung des Ingenieurbüros Planora AG (ehem. KIP AG) sind die aktualisierten Kosten auf CHF 4'975'000 zu schätzen.

Nach Abschluss des Bauprojekts werden im Beitragsplan die Kosten gemäss dem Strassen- und Abwasserreglement der Gemeinde Wohlen auf die Grundeigentümer aufgeteilt. Die Rechnungstellung der Erschliessungsbeiträge erfolgt jedoch erst nach dem tatsächlichen Baubeginn der Erschliessungsanlage.

Im Projektierungskredit sind Leistungen für die Phasen Bauprojekt und Auflageprojekt eingerechnet (SIA-Phasen 32, 33). Die Kosten basieren an die aktualisierte Kostenschätzung des Ingenieurbüros Planora AG vom 19 Juni 2026 und auf die SIA 103.

Phase	Beschrieb	Total CHF
32	Bauprojekt, exkl. MWST	136'334
33	Bewilligungsprojekt, exkl. MWST	12'394
Total exkl. MWST		148'728
Total inkl. 8.1% MWST		160'775

Tabelle 1: Kostenschätzung Projektierung

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Das Gewerbegebiet Wil/Huebächer ist eine der letzten unbebauten Gewerbezonen in Wohlen und im gesamten unteren Bünztal. Da freie Industrie- und Gewerbeflächen in der Region knapp sind, ist die Erschliessung dieses Areals für den Wirtschaftsraum Wohlen von zentraler Bedeutung. Das Planungskonzept sieht eine verkehrstechnische Anbindung über die Nutzenbachstrasse vor. Gleichzeitig integriert das Projekt hochwertige Grün- und Freiräume sowie neue Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr (Langsamverkehr), um eine nachhaltige Quartierqualität zu sichern.

7. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Projektierung der Erschliessung Gewerbegebiet Wil/Huebächer im Gesamtbetrag von CHF 160'775 (±10%; inkl. 8.1% MWST).

Freundliche Grüsse


Roland Vogt
Gemeindeammann


Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt