

Protokoll des Einwohnerrates Wohlen

36. Sitzung vom 4. November 2013 von 18:00 Uhr bis 22.30 Uhr Casino Wohlen

Vorsitz: Marlis Spörri, Präsidentin

Protokollführung: Michelle Steinauer, Gemeindeschreiber-Stv.

Präsenz: **Einwohnerrat von 18.00 Uhr – 22.30 Uhr**
Mitglieder des Einwohnerrates: 37
Absolutes Mehr: 19
Zweidrittelsmehr: 25

Gemeinderat

Walter Dubler, Gemeindeammann
Matthias Jauslin, Vizeammann
Bruno Breitschmid, Gemeinderat
Urs Kuhn, Gemeinderat
Ruedi Donat, Gemeinderat
Arsène Perroud, Gemeinderat

Weitere Anwesende

Christoph Weibel, Gemeindeschreiber
Nicole Imfeld, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt
Thomas Meier, Ortsplaner

Entschuldigungen

Stefano Omodei, SP
Andrea Duschèn, FDP
Daniel Angst, FDP
Paul Huwiler, Gemeinderat

Traktanden:

1. Eingänge und Mitteilungen
2. Inpflichtnahme Julia Frischknecht, GLP
3. Bericht und Antrag 12146 Nutzungsplanung Siedlung Revision Bauzonenplan

Spörri Marlis, Präsidentin:

Eingänge

Folgende Eingänge haben die Mitglieder des Einwohnerrates seit der letzten Sitzung vom 14. Oktober 2013 zu verzeichnen:

- Die Einladung zur heutigen Sitzung
- Die Einladung zur Jugendsession vom 16. November 2013
- Der Bericht und Antrag 12147 Kenntnisnahme Machbarkeitsstudie Entwicklung Bahnhof Wohlen und Kostenbeteiligung Gemeinde Wohlen an Vorinvestitionen für eine zweite Personenunterführung beim Bahnhof Wohlen
- Einwohnerratsprotokoll vom Februar 2013
- Bericht und Antrag 12148
 - Genehmigung Reglement über die Sicherung und den Unterhalt der subventionierten Meliorationswerke im Gemeindegebiet (Unterhaltsreglement)
 - Aufhebung Reglement Unterhalt der von der Gemeinde übernommenen gemeinsamen Bodenverbesserungsanlage
- Verschiedene Revisionsberichte zu:
 - Sanierung Kanalisationsleitung Dammweg
 - Gemeindeanteil für die Umgestaltung des Knotens Angliker-/Nutzenbachstrasse K266/ K265 (Kreisel Anglikon), Verlegung Bergbach, Hochwasserentlastung Anglikon
 - Gemeindeanteil Ausbau Knoten Halde- Bremgartenstrasse K127
 - Tool Box, Partnerschaftsprojekt der Gemeinden Wohlen, Villmergen, Dintikon und Dottikon
 - 1. HPS Wohlen: Planungskredit Erweiterung bis und mit Bauprojekt und Kostenvorschlag
 - 2. HPS Wohlen: Baukredit für Erweiterung und Umbau

Mitteilung Gemeinderat

Perroud Arsène, Gemeinderat: Ich gebe Ihnen eine Stellungnahme des Gemeinderates zur Berichterstattung über die Budgetdebatte von Mitte Oktober bekannt. Es wurde in den Medien ausführlich darüber berichtet. Aufgrund von einzelnen Berichten und Kommentaren mussten die Leserinnen und Leser leider schlussfolgern, dass die Budgetsitzung über die ganze Dauer chaotisch, niveaulos und ungeordnet verlaufen ist. Der Gemeinderat schätzt das anders ein. Der Gemeinderat erachtet die Budgetberatung als konstruktiv. Alle Fraktionen haben ihre Verantwortung wahrgenommen und sich an der Debatte beteiligt. Die Diskussionen waren kontrovers, wurden aber stets sachlich geführt. Die Gemeindeordnung und das Geschäftsreglement lassen dies auch zu. Der Tatsache, dass die Abstimmungen am Schluss der Sitzung etwas chaotisch waren, sollte nicht zu viel Gewicht beigemessen werden. Wie die Gemeinderäte Urs Kuhn und Matthias Jauslin anlässlich der Debatte gesagt haben, arbeitet der Gemeinderat gründlich und gewissenhaft. Wir setzen alles daran, dass die Gemeinde Wohlen sich positiv entwickelt und stellen im Einwohnerrat die entsprechenden Anträge. Dabei treffen selbstverständlich unterschiedliche politische Haltungen aufeinander und manchmal gehen die Meinungen darüber auseinander, in welcher

Tiefe und in welchem Detaillierungsgrad über das Budget der Gemeinde Wohlen diskutiert werden soll und auch darüber, welches die zentralen Fragen sind, die der Einwohnerrat behandeln soll. Das liegt in der Natur der Politik und eines lebendigen Parlamentbetriebes. Der Gemeinderat dankt an dieser Stelle dem Einwohnerrat für die konstruktive Behandlung und die Genehmigung des Budgets 2014 an der letzten Einwohnerratssitzung und für das entgegengebrachte Vertrauen.

Spörri Marlis, Präsidentin: Liest das Amtsgelübde vor.

Julia Frischknecht, GLP, leistet für den Rest der Amtsperiode 2010/2013 das Amtsgelübde gemäss § 2 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates und ist somit als Nachfolgerin von Alain Thiébaud in Pflicht genommen.

Keller Anna, Präsidentin GPK: Wir befinden heute über eine Vorlage, die in langwieriger Arbeit seit 2009 erarbeitet wurde. Der ganze Prozess wurde vom Ortsplaner Thomas Meier von der Firma Marti Partner Architekten und Planer AG begleitet. Er verfügt über viel Erfahrung und umfangreiche Kenntnisse über die Gemeinde Wohlen.

Am 3. März 2013 wurde zudem das geänderte Raumplanungsgesetz angenommen. Die Änderung zielt darauf ab, weniger Kulturlächen zu überbauen und mehr Wohnraum in den bestehenden Zentren der Dörfer und Städte zu schaffen. Auf die Erstellung der Vorlage bewirkte das einen höheren Zeitdruck. Die Vorlage enthält mehrere Teile, nämlich die Revision des Bauzonenplans, die Bezeichnung der kommunalen Schutzobjekte und die Regelung des Schutzes vor Hochwasser. Als Folge dieser Arbeiten muss auch die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) angepasst werden und liegt uns hier ebenfalls mit den Änderungen vor.

Zu den vorliegenden Berichten über die Einwendungen wurde uns, auf Wunsch der GPK, zusätzlich noch eine Karte zugestellt, aus der ersichtlich ist, welches die betroffenen Grundstücke sind. Unser heutiger Beschluss wird beim Kanton eingereicht und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Falls es keine Beschwerden gibt, ist die neue Nutzungsplanung ab Frühjahr 2014 rechtskräftig.

Gegenüber der öffentlichen Auflage vom Juni 2013 gab es einige Änderungen am vorliegenden Zonenplan, wie unter Punkt 5 nachzulesen ist. So wurden im Grossen Rat drei wichtige Gebiete gestrichen. Vor allem die Streichung der Industriezone Anglikerstrasse Nord und die jetzt fehlenden drei Gebiete mit der Allmend in den Niedermatten, wurden vom Grossteil der GPK bedauert und als unverständlicher Entscheid taxiert.

Mit dem neuen Zonenplan soll grundsätzlich mehr Qualität erreicht werden. Bausünden wie Coop, Aldi und Lidl mit ihren einstöckigen Bauten und teilweise grossen oberirdischen Parkplätzen, sollen mit der geplanten Zonenplananpassung nicht mehr möglich sein. Der Einkaufsschwerpunkt ist nicht mehr in der Gewerbezone, sondern im Kern. Darum dürfen Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 500 m², nur noch in der Kernzone gebaut werden.

Zwei grosse Landstücke sollen auch entlang der Bahnlinie eingezont werden. Kann denn trotz Bahnlärm dort hochwertiger Wohnraum entstehen, der gekauft oder gemietet wird? Oder gibt das billigen Wohnraum für Menschen mit kleinen Einkommen? Das wurde in der GPK rege diskutiert. In der neuen Überbauung Im Schlosspark jedenfalls sind fast alle Eigentumswohnungen verkauft. Es sind gesuchte Wohnungen mit hohem Ausbaustandard, nahe beim Bahnhof und beim Zentrum.

Wie Walter Dubler der GPK erläutert hat, ist vom Kanton Aargau für Wohlen ein Wachstum von 5000 Einwohnern bis zum Jahr 2040 berechnet worden. Für so viele Menschen sind auch noch genügend Baulandreserven vorhanden. Allerdings benötigen mehr Menschen auch mehr Infrastruktur und damit entstehen mehr Kosten. Ziel von Gemeinderat und Kanton ist nicht einfach Wachsen, sondern qualitatives Wachstum.

Nach Meinung der GPK haben die vorgesehenen Anpassungen leider ein sehr bescheidenes Ausmass, im Vergleich zum aufgewendeten Planungsaufwand. Die bedeutendsten Gebiete sind durch den Entscheid im Grossen Rat weggefallen. Reserven für Wohngebiete sind genügend vorhanden, aber wie der langjährige Ortsplaner Thomas Meier feststellte,

fehlt Gewerbeland, das Wohlen als Regionalzentrum dringend bräuchte. Für die Einwohner von Wohlen ist es von Vorteil, wenn möglichst viele auch hier arbeiten können.

Die vorliegenden Unterlagen über die Einwendungen zeigen auf, dass der Gemeinderat bei den Verhandlungen eine konsequente, einheitliche Linie verfolgt hat. Einzig bei der Liegenschaft Steingasse 47 wurde auf eine Unterschutzstellung verzichtet, zugunsten einer Erweiterung der Ensembleschutzzone. Die beiden Häuser Steingasse 47 und 45 bilden ein Tor oder eher den Eingang zum neuerschlossenen Rebberggebiet. Zur Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), stellte die GPK diverse Detailfragen, deren Beantwortung den Fraktionen ja vorgelegen ist. Ich werde sie deshalb hier nicht aufführen. Falls nötig kann ich in der Detailberatung einzelne Punkte vortragen.

Die GPK ist grundsätzlich mit der Vorlage einverstanden, so eingeschränkt wie sie jetzt leider vorliegt. Einzig ein Mitglied bemängelt die Begrenzung auf sechs Stockwerke in der BNO, was den Bau von Hochhäusern verhindert. Die GPK hat der Vorlage einstimmig zugestimmt. Zwei Mitglieder waren abwesend.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Es geht um die Revision Nutzungsplanung Siedlung, die Änderung Bauzonen Kulturland Plan, den neuen Bauzonenplan, die Teilkarte zum Bauzonenplan zum Hochwasserschutz und eine Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung. Dieser Prozess geht zurück auf das Jahr 2007, involviert waren die Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission, alle Parteienvertreter und der Gemeinderat. Es fand ein Mitwirkungsverfahren und eine Vorprüfung im Departement Bau, Verkehr und Umwelt statt. Schlussendlich gab es einen Entscheid vom Regierungsrat, welcher eine Botschaft verabschiedet hat und anschliessend wurde der Entscheid betreffend Richtplan vom Grossen Rat getroffen.

Was gibt es für Einzonungen? Nach dem Beschluss des Grossen Rates vom 27. August 2013 stehen nur noch minimale Einzonungen an. Der Gemeinderat misst der Vorlage eine hohe Wichtigkeit zu, deshalb hat sich der gesamte Gemeinderat mit den Grossräten Wohlens getroffen, zudem haben wir den Grossen Rat nach Wohlen eingeladen um sich die Situation vor Ort anzusehen. Wir sind mit den Grossräten durch Wohlen gefahren und haben ihnen die wesentlichen Flächen gezeigt, es haben immerhin zehn Personen teilgenommen.

Für das Areal Untere Farnbühlstrasse mit 1,7 Hektaren Fläche, welche für Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist, ist auch ein Gestaltungsplan vorgesehen, damit etwas qualitativ Gutes entstehen kann. Wir haben im Wohnbereich das Teilareal Bergmatt mit 1 Hektare, Bremgartenstrasse Nord, das ist eine bedingte Einzonung für Gewerbebetriebe, mit 0,2 Hektaren eine kleine Fläche, Im Harzerhof eine Anpassung, da geht es um keine Fläche und Oberdorf Anglikon ist auch bereits bewohntes Gebiet, damit auch keine Fläche.

Die Präsidentin der GPK hat es bereits gesagt: Es ist wenig Fläche. Der Regierungsrat hatte in der Botschaft eine Fläche von 14,5 Hektaren vorgesehen, die hätte einzont werden sollen. Wenn wir uns anschauen, welche Fläche heute noch zur Diskussion steht, dann sind es nur noch 3,1 Hektaren. Aufgrund des Beschlusses vom Grossen Rat sind folgende Flächen nicht mehr einzonbar: Lochmatten, eine kleinere Fläche für Wohnen, das ist nicht schlimm, da wir genug Wohnfläche haben, schlimmer sind 7,5 Hektaren für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, dort hat der Grosse Rat dem Antrag des Regierungsrates mit 62 zu 69 Stimmen zugestimmt, damit wurde es knapp abgelehnt. Das ist bedauerlich, nimmt Wohlen doch Aufgaben für die ganze Region wahr. Wir haben in Wohlen 2'200 Schülerinnen und Schüler, 700 Kanti-Schüler und die Schüler vom BBZ. Es ist bekannt, dass bei den 7,5 Hektaren erst etwas gebaut worden wäre, wenn nicht nur der Gemeinderat, sondern auch der Einwohnerrat und andere Gremien zugestimmt hätten. Wenn keine konkreten Vorstellungen vorhanden gewesen wären, hätte das kein Verlust von Landwirtschaftsfläche zur Folge gehabt. Was uns am meisten stört, ist das Gewerbeland Anglikon

Nord. Dort geht es um 3,2 Hektaren Land. Es ist zu zwei Drittel (19'400 m²) im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Wenn Sie diese Fläche mit CHF 350.00 pro Quadratmeter bewerten, dann wären das etwa CHF 6'800'000.00 gewesen, die man als Verkaufserlös hätte einnehmen können. Das Gewerbe hätte dort bauen können. Wir haben zwar noch Gewerbeflächen aber keine grössere zusammenhängende und wir kriegen immer wieder Anfragen und können dann nicht weiterhelfen. Die Wilco AG oder auch Koch Fuhrhalterei sind Beispiele dafür. Es war so, dass sich unsere Grossräte im Grossen Rat dafür eingesetzt haben, teilweise mit Erfolg, teilweise auch nicht. Dagegen waren aber Jean-Pierre Gallati und Marlis Spörri, beide Mitglieder der SVP. Entscheidend war, dass die SVP mit 40 bis 43 Stimmen einen durchschlagenden Erfolg für sich erzielen konnte. Für die Gemeinde Wohlen ist es aber kein Erfolg.

Gerne gehe ich jetzt auf die Änderungen der BNO näher ein. Mit der Abschaffung der Ausnützungsziffer in den Kernzonen soll die Entwicklung des Zentrums gefördert werden. Das Merkurareal ist neu Wohn- und Gewerbezone 4 mit Gestaltungsplanpflicht anstatt Spezialzone Steingasse. Dadurch sind flexible Verwendungszwecke gegeben. Eine weitere Änderung der BNO betrifft die Grösse von Einkaufsnutzungen. Der Lidl war zwar dazumal finanziell einträglich, denn das Land wurde zu einem guten Preis verkauft. Aber wenn man heute den Lidl anschaut, dann ist das Einkaufsgeschäft ein raumplanerischer Sündenfall. In Zukunft wollen wir keine solchen Fälle mehr in Wohlen. Es geht um die Festlegung von Gebieten für grössere Einkaufsnutzungen, und es geht um die Stärkung des Gewerbes im Zentrum.

Eine weitere Änderung ist die Festlegung der Spezialzone Bahnhof Süd, unmittelbar hinter dem Bahnhof, dabei geht es um die Festlegung von Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung. Es gibt Teil A eine Verdichtung und Teil B eine Bewahrung, die abgestimmt ist auf die Villen, die in diesem Teil stehen. Wir wollen diese Villen schützen.

Auch geändert wurde die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte mit Bestimmung dazu. Das Inventar ist schon lange vorhanden, nur haben wir es rechtlich nicht festgehalten. Damit wird eine Lücke geschlossen und es gibt verbindliche Regelungen für die Eigentümer.

Beim Thema Hochwasserschutz geht es darum, die kantonalen Vorgaben zu vollziehen.

Gerne gehe ich auf die Anpassungen gegenüber der Version der öffentlichen Auflagen, infolge Einwendungen, ein. Manchmal gibt es konstruktive Hinweise, die dann schlussendlich den gesetzgeberischen Prozess unterstützen. Bei § 63, Abs. 4, ist die Passage "Bewilligungspflicht bei Schutzobjekten für bauliche Veränderungen aller Art, auch wenn sie nicht unter die allgemeine Bewilligungspflicht gemäss Bauverordnung fallen" gestrichen worden. Das ist keine Verschärfung des kantonalen Vorschlages. Des Weiteren gab es eine Präzisierung im § 63, Abs. 4, "Gebäude mit Substanzschutz sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder historischem Wert". Das ist eine Verbesserung der Umschreibung des Schutzziels.

Es findet eine Streichung der Unterschutzstellung der Liegenschaft Steingasse 47 statt. Es geht um einen Ersatz dieser Unterschutzstellung der Steingasse 47 durch den weiteren Ensembleschutz. Er heisst Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude Steingasse 45 und 47. Es geht um die Bewahrung der städtebaulichen Situation beim Eingang zum Gebiet Rebberg mit der Eingangspforte. Das ist auch eine Reaktion auf die neue Grundstückssituation durch den Bau der Wagenrainstrasse.

Wir haben Gestaltungsplanpflichten festgelegt, zur Sicherung einer geordneten Überbauung. Wenn Wohlen sich positiv entwickeln will, dann ist wichtig, dass wir Bewilligungen für Projekte und Bauvorhaben erteilen können, die ins Bild von Wohlen passen und zu einer

Verbesserung beitragen. Für das Jacob-Isler-Areal beispielsweise gibt es einen Gestaltungsplan und es wird ein Ensembleschutz eingeführt, zur Sicherung der städtebaulichen Qualität. Ein konkretes Beispiel ist das Fabrikareal im Winkel in Anglikon, dort stehen wir auch mit den Grundeigentümern im Kontakt.

In der Zonenplanrevision ging es auch darum, Grenzbereinigungen vorzunehmen. Die Übereinstimmung von Zonen- und Parzellengrenzen sollte erreicht werden. Es gibt auch Anpassungen von Zonenzuordnungen. Hier gibt es minimale Anpassungen für mehr Flexibilität. Der Parkplatz auf welchem sich der Zirkus Monti befindet, soll zum Beispiel neu Gewerbezone werden.

Das Land beim Kindergarten Aesch soll Wohnzone 2 werden. Die dort bereits bewohnten Parzellen werden auch der Wohnzone 2 zugeordnet.

Die Anpassung für die Verbesserung der Möglichkeiten und Qualität der Kernzonenentwicklung soll vorgenommen werden.

Heute werden wir diese Punkte im Einwohnerrat behandeln. Im Anschluss wird der Beschluss diese Woche publiziert. Ich weise darauf hin, dass wie immer eine Referendumsfrist gegen den Beschluss des Einwohnerrates besteht. Dann erfolgen die Publikation der Änderungen der Nutzungsplanung gemäss Ihren Beschlüssen. Hierfür gibt es wiederum eine Beschwerdefrist gegen den Beschluss des Einwohnerrates. Danach folgt das Genehmigungsverfahren des Kantons. Daraufhin folgt die Behandlung der Beschwerden gegen den Beschluss des Einwohnerrates und den Beschluss des Regierungsrates.

Wir haben zeitlich einen erhöhten Druck gegenüber dem Kanton, weil wir damit rechnen, dass im nächsten Frühling das neue Raumplanungsgesetz in Kraft treten wird und wir nicht wollen, dass unsere ganze geleistete Arbeit umsonst ist.

Ich bitte die Leiterin der Abteilung Planung, Bau und Umwelt, Nicole Imfeld, uns noch einige rechtliche Aspekte zu erläutern.

Imfeld, Nicole, Leiterin PBU: Wir haben im Vorfeld einige Anfragen erhalten, was denn der Einwohnerrat beschliessen könne. Grundsätzlich ist der Einwohnerrat das zuständige Organ, welches die Planung gesamthaft erlässt. Will der Einwohnerrat wesentliche Änderungen anbringen, muss er sie an den Gemeinderat zurückweisen. Es stellt sich daher die Frage, was wesentlich Änderungen sind. Das Baugesetz besagt, dass wesentliche Änderungen alles sind, was nicht unwesentliche Änderungen darstellen. Unwesentliche Änderungen nach Gesetz sind zum Beispiel Berichtigungen aufgrund amtlicher Vermessungen oder andere Korrekturen von offenkundigen Versehen. Weiter sind auch Änderungen von planerischen und zweckmässig verlaufenden Zonengrenzen gemeint. Grundsätzlich kann man sagen, dass jede Änderung wesentlich ist, deren Vorschriften für eine Vielzahl von Menschen relevant sind. Diese Tatsache sollte bei den nachfolgenden Anträgen berücksichtigt werden.

Wie kann der Einwohnerrat nun mit Anträgen umgehen? Es stehen die Beschlussinhalte, die Sie erhalten haben und die Walter Dubler vorgestellt hat, zur Disposition. Über diese beschliesst der Einwohnerrat. Es ist eine Teiländerung der BNO und eine Gesamtrevision des Bauzonenplans. Wir stimmen nicht über Paragraphen ab, welche nicht in diesen Vorlagen enthalten sind. Des Weiteren kann der Einwohnerrat im Rahmen dieser Sitzung alles beschliessen, was für die Betroffenen keine Änderung des heutigen Zustandes bewirkt. Wir müssen uns aber bewusst sein, dass durch Änderungen wiederum Beschwerdemöglichkeiten entstehen. Der Einwohnerrat kann beispielsweise ein Schutzobjekt aus der Liste streichen, entsprechend werden dann aber auch Natur- und Heimatschutz beschwerdeberechtigt gegen den Einwohnerratsbeschluss. Alle übrigen Änderungen bewirken entweder ei-

ne vollständige oder eine teilweise Rückweisung der Vorlage. Das bedeutet, dass alle Anträge, welche Sie stellen, eigentlich Rückweisungsanträge sind, entweder in Teilen oder als Ganzes.

Gerne erläutere ich Ihnen die Konsequenzen, welche bei einer vollständigen Rückweisung zu tragen sind. Bei einer vollständigen Rückweisung wird keine Genehmigung stattfinden, bevor das nationale Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. Das wiederum bewirkt, dass zum Beispiel die Einzonung Untere Farnbühlstrasse nicht durchgeführt werden kann. Es würde so ein Einzonungsmoratorium entstehen, dieses wird erst dann gelockert, wenn der Bund sämtliche kantonalen Richtpläne, revidierte wohl gemerkt, genehmigt hat. Es kann von einem Zeitrahmen von drei bis fünf Jahren ausgegangen werden. Im genannten Beispiel der Unteren Farnbühlstrasse würde das konkret bedeuten, dass die Gemeinde Wohlen mindestens einen Drittel des Mehrwerts von CHF 5'000'000.00 verlieren würde. Eine solche Summe könnte man wiederum in ein Projekt, wie beispielsweise die Aufwertung des Bahnhofes investieren.

Die Konsequenz einer Teilrückweisung wäre, dass für den zurückgewiesenen Teil die Vorschriften der heutigen BNO in Kraft blieben und die zurückgewiesenen Bestandteile in eine nächste Teilrevision aufgenommen würden. Dies würde ebenfalls eine längere Zeitdauer in Anspruch nehmen.

Fraktionsmeinungen

Gallati Jean-Pierre, SVP: Im Jahr 1979 wurde der letzte und bisher einzige Bauzonenplan vom Einwohnerrat beschlossen, seither gab es keine Totalrevision mehr. 2007 hat die SVP mit einer Motion den Anstoss gegeben im Gemeinderat, die Totalrevision endlich anzupacken. Nach dieser Motion 2007/2008 hat der Gemeinderat diese grosse Aufgabe angepackt.

Auf der Stufe Gemeinde war es leider so, dass die Ideen der SVP zu null Prozent berücksichtigt wurden. Wir haben uns, wie alle anderen Parteien, die Mühe genommen im Februar 2011 eine Mitwirkungseingabe zu verfassen und diese rechtzeitig einzureichen und ungefähr null Prozent unserer Ideen haben dann Eingang gefunden in diese Zonenplanrevision. In Aarau hat das dann anders ausgesehen, dort ist es nicht so, dass alles was die SVP vorschlägt schlecht ist, sondern eher so, dass versucht wird Kompromisse zu erzielen, Mehrheiten zu suchen, tatsächlich auch mit der CVP oder FDP, manchmal sogar mit der SP oder den Grünen. Die vorberatende Kommission des Grossen Rates, in der weder Marlis Spörri oder ich Mitglieder sind, hat bereits beschlossen, dass die drei grossen Einzonungen Niedermatten, Anglikerstrasse Nord und Lochmatt, nicht gemacht werden. Genau gleich hat nachher das Plenum im Grossen Rat beschlossen. Die Begründung ist, dass nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes, jede Gemeinde nur so viel einzonen darf, wie sie voraussichtlich in den nächsten fünfzehn Jahren benötigen wird und nicht mehr. Diese drei grossen Einzonungen waren ein klarer Widerspruch zum genannten Artikel. Sie können anhand der Statistik der Bauzonengrösse ersehen, dass es einen Kompromiss gab in Aarau, nämlich denjenigen, dass in der Bergmatt eine Hektare und in der Farnbühlstrasse die Parzelle, welche sich im Eigentum der SBB befindet, eingezont werden können.

Ich finde es speziell, wenn die Bauverwalterin und der Gemeindeammann auf den Mehrwertabschöpfungseffekt hinweisen. Ich erachte es als falsch, für eine Mehrwertabschöpfung einzuzonen. Es ist keine besonders sinnvolle Begründung, aber es gibt eben Gemeinden, bei denen bei den Einzonungen das Geld im Vordergrund steht. Vielleicht ist das nicht das einzig richtige Argument.

Ich stehe zu meiner Entscheidung in Aarau und würde wieder so entscheiden. In der Politik ist es normal, dass nicht alle gleicher Meinung sind. Man könnte sich die Frage aber auch anders stellen und fragen, wieso die vier Grossräte Wohlens, welche die Meinung des Gemeinderates in Aarau vertreten haben, sich nicht durchsetzen konnten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, was in Aarau beschlossen wurde ist ein Kompromiss und damit muss man leben. Ich glaube, wenn man über einen verlorenen Entscheid jammert, führt das einfach nicht weiter. Ich frage mich, was passiert wäre, hätte der Grosse Rat tatsächlich die Botschaft des Regierungsrates abgenickt, so wie es sich der Gemeinderat gewünscht hätte. Schauen Sie sich die Einwendungsentscheide des Gemeinderates an. Sie haben die Einwendungen Bird-Life und WWF erhalten. Was haben WWF und Bird-Life verlangt? Sie haben verlangt, dass in den Niedermatten nicht einzont wird, dass man die Anglikerstrasse Nord nicht einzont, dass man die Lochmatt nicht einzont, dass man die Farnbühlstrasse nicht einzont oder nur gegen Kompensation. Hätte der Grosse Rat so entschieden, wie es der Gemeinderat gewünscht hat, man könnte davon ausgehen, dass der Einwohnerrat heute Abend die gleiche Entscheidung fällen würde. Alle gegen die SVP. Was wäre dann passiert? WWF und Bird-Life hätten höchstwahrscheinlich Beschwerde eingereicht gegen diesen Entscheid. Die Folge davon wäre wohl gewesen, dass der Beschwerdeentscheid unter dem neuen Raumplanungsgesetz gefällt worden wäre und dann hätte es überhaupt keine Einzonung mehr gegeben. Die Strategie des Gemeinderates war hochgradig riskant und an und für sich müsste der Gemeinderat heute dankbar sein, dass der Grosse Rat das Paket so gekürzt hat, dass WWF und Bird-Life heute wahrscheinlich keinen Widerstand leisten werden.

Zentral ist für die SVP-Fraktion, dass man endlich, nach 34 Jahren, ein modernes Instrument erhält. Aus diesem Grund werden wir der neuen Zonenplanrevision und der neuen Bauordnung zustimmen.

Leider wurden bei der Revision die neuen Begriffe der IVHB nicht berücksichtigt, obwohl es von den zeitlichen Abläufen her möglich gewesen wäre. Das bedeutet, dass bereits in wenigen Jahren wieder eine Totalrevision der BNO gemacht werden muss. Wir erachten das als bedauerlich.

Wesentliche Änderungen dürfen wir heute nicht vornehmen. Ich kann diesbezüglich nicht die Meinung der Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt teilen, dass wir nur unwesentliche Änderungen vornehmen dürfen. Ich gehe davon aus, dass sie § 25, BauG, falsch interpretiert hat, denn der Abschnitt in welchem es um die unwesentlichen Änderungen geht, bezieht sich auf die Kompetenzen des Gemeinderates. Der Gemeinderat darf, ohne den Einwohnerrat zu fragen, nur unwesentliche Änderungen vornehmen. Der Einwohnerrat darf aber sicher mehr vornehmen als nur unwesentliche Änderungen, einfach keine wesentlichen. Klingt jetzt vielleicht kompliziert, ist es aber nicht. Man wird es nachher bei unseren sieben Anträgen sehen. Es gibt Anträge zu denen wir Ja oder Nein sagen dürfen, sie dürfen einfach keine wesentlichen Auswirkungen auf das gesamte Werk haben.

Der Präsidentin der GPK möchte ich sagen, dass ich nicht der Meinung bin, dass die GPK hier eine grossartige Arbeit geleistet hat. Sie hat lediglich eine Sitzung über 70 Minuten durchgeführt und dies für die ganze Vorlage. In der Stadt Baden findet derzeit auch eine Totalrevision der BNO statt. Die letzte wurde vor acht Jahren gemacht. Der Einwohnerrat der Stadt Baden hat diesbezüglich eine Spezialkommission eingesetzt. Stand im Oktober: Es wurden 33 Sitzungen durchgeführt, um das Geschäft zu begleiten und im Plenum vorzubereiten. Man könnte dies, zugebenermassen, als übertrieben bezeichnen. Ich komme jedoch nicht um das Staunen herum, wenn ich sehe, wie schnell unsere GPK das Thema behandelt hat.

Die SVP wird gesamthaft sieben Anträge zur BNO stellen und eventuell noch zum Inventar. Am Schluss werden wir dem ganzen Werk zustimmen.

Burkard Thomas, Grüne: Wir sehen das schon etwas anders als Jean-Pierre Gallati. Unser Eindruck ist der, dass in Aarau vor allem ein Machtspiel gespielt wurde. Wohlen wurde abgestraft und es wurde ein Exempel statuiert. Ich weiss, dass in Gemeinden wie Sins, Obersiggenthal oder der Stadt Baden Einzonungen in ähnlichem Umfang stattgefunden haben und diese bewilligt wurden, im Einvernehmen mit der gesamten SVP-Fraktion. Dies einfach zur Illustration.

Angesichts der Grösse Wohlens und ihrer Funktion als Kernstadt des Entwicklungsraums Freiamt sind die Neueinzonungen und die Revision als Ganzes tatsächlich bescheiden ausgefallen. Das müssen wir unvoreingenommen zur Kenntnis nehmen heute Abend. Mit den negativen Richtplanentscheidungen vom Grosse Rat, bezüglich Anglikerstrasse Nord und den Niedermatten, stellt sich für uns die Frage, ob die Ausgewogenheit der ganzen Revision überhaupt noch gegeben ist. Das Verhältnis Wohnzone zu Gewerbezone stimmt eigentlich nicht mehr. Es gibt zu viel Wohnraum und zu wenig Gewerbeland. Es besteht somit ein Missverhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten in Wohlen. Natürlich gibt es noch freie Gewerbeflächen, diese sind aber nicht oder nur schlecht verfügbar und liegen oft am falschen Ort. Unserer Ansicht nach wäre es sinnvoller gewesen, dort wo bereits Gewerbeland besteht, Erweiterungen vorzunehmen und weiteres Gewerbe anzusiedeln. Das wäre bei der Anglikerstrasse Nord der Fall gewesen, dort gibt es auf drei Seiten bereits Gewerbeland.

Für uns steht jedenfalls fest, dass wir vorläufig über genügend Wohnraum verfügen. Dort braucht es momentan keine neuen Einzonungen. Bei den Gewerbezonon sieht das anders aus, dort müssen wir in nächster Zeit über die Bücher.

In der Vergangenheit wurden in Wohlen aus raumplanerischer Sicht Fehler gemacht. Es fehlte ein Gesamtkonzept mit Weitsicht für die Bebauung der Kernstadt Wohlen. Für uns Grüne ist seit langer Zeit klar, dass mit der Ressource Boden sparsamer umgegangen werden muss und wir weisen auch immer wieder darauf hin. Das vom Volk deutliche gutgeheissene, revidierte Raumplanungsgesetz vom vergangenen März, das vermutlich im April 2014 in Kraft treten wird, bietet uns jetzt eine Chance, dieses ernst zu nehmen. Die Planung zur Umsetzung des Gesetzes hat im Aargau schon lange angefangen. Es ist das erklärte Ziel, eine weitere Zersiedelung zu stoppen. Die Ausdehnung soll nur noch an den raumplanerisch erwähnten Orten stattfinden. Das heisst die Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen. Die Fruchtfolgefleichen sind möglichst zu erhalten und die Natur und Landschaft sind in Zukunft zu schonen.

Wir Grünen sind der Ansicht, dass sich Wohlen als Regionalzentrum gute Perspektiven bieten, durch die überkommunale Planung, die in Zukunft gemacht werden wird. In diesem Sinne sind wir eigentlich sehr zuversichtlich, das ist unsere Chance. Deshalb finden wir auch, dass es jetzt an der Zeit ist, die seit Jahren andauernde Revision der Nutzungsplanung rechtskräftig abzuschliessen.

Insgesamt begrüssen wir den Bericht und Antrag und auch seine Zielsetzung, die äussere Abgrenzung des bestehenden Siedlungsgebietes langfristig und grundsätzlich nicht mehr zu erweitern. Die Entwicklung muss primär nach innen, durch massvolle Verdichtung, stattfinden. Das Regionalzentrum Wohlen wird gestärkt, die bestehende Infrastruktur soll optimaler genutzt werden können und das Ortsbild soll an Attraktivität gewinnen. Die öffentlichen Aussenräume, diese dürfen nicht vergessen werden, sollen auch als Naherholungsräume geschont und aufgewertet werden.

Was aus unserer Sicht in dieser Planung noch zu wenig Beachtung gefunden hat, ist die Siedlungsökologie. Naturnah gestaltete und gepflegte öffentliche Räume, wie auch private Gärten und Balkone, machen den Siedlungsraum für Mensch und Tier attraktiver, weil die Biodiversität mit der Naturnähe zunimmt. Die konkrete Umsetzung der Freiraumplanung, diese existiert in Wohlen, ist in der geänderten BNO leider noch zu wenig erkennbar. Daran werden wir auch in Zukunft noch arbeiten müssen. Wir begrüßen es, dass die Einwendungen, die während der öffentlichen Auflage eingegangen sind, vom Gemeinderat in den allermeisten Fällen mit überzeugender Konsequenz abgewiesen wurden. Natürlich wird die kommunale Unterschutzstellung in einigen Fällen noch zu reden geben. In der Detailberatung werden wir uns zu den einzelnen Punkten noch äussern.

Abschliessend sei gesagt, dass ein sehr voluminöses und zeitraubendes Planungswerk vorliegt. Auch wenn es durch die Beschlüsse im Grossen Rat stark zusammengestrichen wurde. Der Berg hat eine Maus geboren. Das ist richtig, aber wir sagen, immerhin eine Maus. Kümmern wir uns gut darum, dann wird sie wachsen und sich vielleicht sogar vermehren. Auch aus etwas Kleinem kann bekanntlich etwas Grösseres entstehen, auch etwas qualitativ Besseres, und das ist für uns wichtig. In diesem Sinne stimmen wir dem Bericht und Antrag einstimmig zu.

Lehmann Sandra, EVP/GLP: Wir haben die Vorlage eingehend beraten und danken allen Mitwirkenden für die geleistete Arbeit. Die Vorlage beinhaltet ein komplexes Thema und die Erarbeitung hat sich über mehrere Jahre, schliesst man die Unterschutzstellung der kommunalen Objekte mit ein, gar über Jahrzehnte hingezogen. Wir müssen leider feststellen, dass der Bericht des Gemeinderates zu dieser Vorlage mager ausgefallen ist, wir mussten die Informationen aus zahlreichen Berichten zusammentragen.

Auf das Schreiben von Dr. Alessandro Mattiola, dass alle Einwohnerräte erhalten haben, und indem er darum bittet, die Villa an der Oberen Farnbühlstrasse 1 nicht unter Schutz zu stellen, werde ich später, im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Bahnhofgebiets noch eingehen.

Unsere Fraktion ist mit den beantragten Einzonungen einverstanden. Mit der Vorlage werden anstatt der ursprünglich geplanten 14 Hektaren, nur noch 3 Hektaren Ackerland eingezont. Das bedeutet aber auch, dass Wohlen künftig nach innen wachsen muss, was so viel heisst wie höher und dichter bauen, insbesondere im Kern. Dazu ein kurzer Exkurs: Als Hochhaus wird in der Regel ein Gebäude mit mehr als acht Stockwerken oder einer Gebäudehöhe von mindestens 25 Metern bezeichnet. In der Kernzone werden vermutlich im Erdgeschoss Läden gebaut, diese haben meistens eine Geschosshöhe von etwa vier Metern und bei der vorgeschlagenen Gebäudehöhe von 16 Metern bleiben noch 12 Meter für Wohnungen und Dienstleistungen übrig. Somit ergeben sich Gebäude mit total vier bis fünf Geschossen. Soll darunter eine Tiefgarage entstehen, rechnet sich das Objekt besser, wenn über dem Ladengeschoss nicht nur drei bis vier, sondern fünf bis sechs Geschosse erstellt werden können. Es handelt sich aber auch dann noch nicht um Hochhäuser. Deshalb ist es unserer Meinung nach zweckmässig, wenn die Autos in die Tiefe und das Bauvolumen in die Höhe verlagert werden können, damit in der Kernzone auch angemessener, öffentlich nutzbarer Freiraum entsteht. Wir hätten heute einen Antrag zur Anhebung der Gebäudehöhe um drei Meter unterstützt. Die Aufhebung der maximalen Ausnutzungsziffer im Kern ist sinnvoll. Für unsere Fraktion kämen sogar minimale Ausnutzungsziffern in Betracht.

Beim Hochwasserschutz geht es insbesondere um die Parzellen, die direkt an der Bünz liegen. Da stellt sich für unsere Fraktion die Frage, ob es auf dem Jacob-Isler-Areal überhaupt ein unterirdisches Parkhaus gebaut werden kann.

Die Fabrikbauten der ehemaligen Bleichi stehen in einem, für die zukünftige Entwicklung der Schulbauten, sehr wertvollen Gebiet. Wir sind der Meinung, dass der Werkhof längerfristig aussiedeln und das Gebiet dann für die Erweiterung der Schul- und Sportanlagen BBZ, Halde und Hofmatten genutzt werden sollte. Der Gemeinderat hat die Standortfrage für das neue Bezirksschulhaus erst kürzlich auch auf die Bleichi erweitert. Wäre ein Schulhausbau mit dem künftigen Ensembleschutz überhaupt machbar?

Wir sind überrascht, wie wenig Einsprachen es zu den geplanten kommunalen Unterschutzstellungen gegeben hat. Das zeigt, dass die Besitzer dieser Objekte grösstenteils den Wert ihrer Liegenschaften erkannt haben und entsprechende Sorgfalt bei der Renovation walten lassen. Für uns stellt sich aber die Frage zum Vollzug und zu den Kosten. Hat die Gemeinde genügend fachkundiges Personal um die versprochene kostenlose Beratung auch zu leisten? Und wie hoch ist das Budget für allfällig gewährte Beitragszahlungen?

Zu guter Letzt noch zum Bahnhof Süd und zum Schreiben von Dr. Mattiola. Das Bahnhofsgelände Wohlen ist ein Entwicklungsgebiet von kantonalem Interesse. Insbesondere kommt einer Nutzung für Büro- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Pendleraufkommen und bedeutendem Kontakt- und Kundenpotential eine wichtige Bedeutung zu. Die geplante Spezialzone Bahnhof Süd soll das urbane Wohnen und Schaffen, in nächster Nähe des öffentlichen Verkehrs, in der viertgrössten Gemeinde des Aargaus ermöglichen. Es handelt sich damit aus raumplanerischer Sicht um eine Um- und Einzonung am richtigen Ort. Mit der Umzonung in die Spezialzone Bahnhof Süd wird eine Verdichtung angestrebt. Im Teilgebiet A mit Gestaltungsplanpflicht ist die Verdichtung zentral und im Teilgebiet B der Schutz zweier Villen. Der letzte Satz beinhaltet, so wie er im Planungsbericht steht, für uns einen Widerspruch. Die beiden Villen sind in privatem Besitz und, wie es für private Villen üblich ist, von einem Zaun umgeben. Bei einer Villa sollte auch immer das dazu gehörende Grundstück erhalten werden, weil eine Villa auch einen gebührenden Abstand braucht. Diese Villen stehen damit in krassem Gegensatz zum Leitsatz des verdichteten Wohnens im Bahnhofsgelände und haben meiner Meinung nach nur eine Berechtigung, wenn sie öffentlich genutzt werden können. Wir sind gespannt auf die Diskussionen zu diesem Thema.

Unsere Fraktion wird den entsprechenden Antrag zu den vorher genannten Themen unterstützen. Insgesamt stehen wir der Revision des Bauzonenplans positiv gegenüber und hoffen, dass das Geschäft an der heutigen Sitzung positiv verabschiedet werden kann.

Wille Franz, CVP: Wie ist die vorliegende Revision der Nutzungsplanung Siedlung mit den verschiedenen Teilen nach so vielen Jahren Arbeit zu bewerten? Es ist ein eher bescheidenes Ergebnis, das vom Grossen Rat noch mindestens halbiert wurde. Wenn Ihr die Karte Bauzonenplan mit der Karte Änderungen vergleicht, wird augenfällig, wie gering die Änderungen letztlich ausgefallen sind. Ich verzichte auf eine Aufzählung, das hat Walter Dubler schon getan.

Das also sollen zusammen die Entwicklungsperspektiven der Zentrumsgemeinde Wohlen, in den nächsten fünfzehn Jahren sein. Gemäss kantonalen Planungen ist Wohlen:

- Eine Kernstadt, die einzige im Freiamt
- Das Zentrum einer Agglomeration mit über 20'000 Einwohnern, ein sogenannter urbaner Entwicklungsraum
- Ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung mit über 9'000 Arbeitsplätzen
- Und neu: Ein kantonaler Schwerpunkt Wohnen

Ich setze ein Fragezeichen dazu, dass die heutige Vorlage den Zielen der kantonalen Planung gerecht werden kann.

Negativ ins Gewicht fallen deshalb umso mehr die Amputationen, die der Grosse Rat unter Federführung und gütiger Mithilfe zweier hier anwesender Mitglieder der SVP-Fraktion vorgenommen hat.

Im Mitwirkungsverfahren 2010/11 (Bericht 14. November 2011) war die SVP beispielsweise:

- Für grosse Einzonung in der Bergmatt (das sind Fruchtfolgeflächen mit bedingter Eignung)
- Gegen Einzonung im Seewadel für die Aussiedlung eines Gewerbebetriebes aus der heutigen Wohnzone
- Insgesamt lehnte die SVP im Mitwirkungsverfahren von 2011 die Revision ab, unter anderem, weil zu wenig Gewerbeland eingezont würde

Diese Haltung hat Grossrat Gallati am 27. August 2013 in Aarau bestätigt: Ich zitiere wörtlich aus dem Protokoll des Grossen Rates:

"Wir möchten erstens am Hang möglichst viel einzonen, um gute Steuerzahlen anzuziehen". (...)

"Zweitens möchten wir eine grosse, zusammenhängende Gewerbezone schaffen, beispielsweise nach dem Vorbild der Gemeinden Muri oder Villmergen." (...)

Und dann sorgte die SVP-Fraktion in Aarau dafür, dass die einigermaßen grosse und zusammenhängende Gewerbezone Anglikerstrasse Nord aus dem Richtplan flog. Die SVP hat damit den KMU, die hier für Arbeitsplätze gesorgt hätten, einen Bärendienst erwiesen. Und vor allem hat sie der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde Wohlen einen Schaden von mehreren Millionen Franken zugefügt.

Übrigens: Eine grosse zusammenhängende Gewerbezone wie Villmergen oder Muri ist in Wohlen gar nicht mehr möglich. Eine wenigstens ähnlich grosse Gewerbezone, wie an der Anglikerstrasse Nord, wäre ohnehin nur noch im Gebiet der Niedermatten möglich gewesen, oder dann im heutigen Landwirtschaftsgebiet zwischen der Nutzenbachstrasse und Anglikon (dieses Gebiet gehört aber teilweise schon zu Villmergen), oder südlich der Turmstrasse im Gebiet Junkholz, Rössliguet, Obermatte. Damit sind die Beteuerungen der SVP, man wolle die Fruchtfolgeflächen in den Niedermatten erhalten, als Ausrede entlarvt. Folge war ein Schaden für die Gemeinde Wohlen. Das musste hier noch gesagt sein.

Grundsätzlich stellt sich die CVP hinter diese Vorlage, auch wenn nicht alle unsere Anliegen erfüllt wurden (wenigstens mehr als null Prozent) und gewisse Fragen offen bleiben. Es ist uns ein Anliegen, dass die Grundlage für die Entwicklung von Wohlen gesichert wird und dann wieder gehandelt werden kann. Einzelne Begehren können noch heute oder später wieder aufgenommen werden. Es haben drei Problemkreise in der CVP-Fraktion zu grösseren Diskussionen geführt:

1. Gewerbegebiet zwischen Bahnlinie und Wilstrasse

Die CVP war bei der Mitwirkung dafür, dass dieses Areal in die W3 umgezont werden sollte, weil sich hier mit einem Gestaltungsplan ein hochwertiges Wohngebiet in Bahnhofnähe entwickeln könnte. Jetzt ragt das Gewerbegebiet tief in die Wohnzone hinein und das kann zu Immissionen und Friktionen führen. Zusätzlich ist geplant, durch das Grundstück eine Fuss- und Radwegverbindung zu führen, welche Villmergen und Wilerzelg unter der Bahn hindurch zum Fischerhüsliweg mit den Schul- und Sportanlagen im Wil und Bünzmatt verbinden wird. Das gäbe im Sinne eines Kompromisses eine lo-

gische Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet. Nach der Streichung der Gewerbezone Anglikerstrasse Nord ist es nicht mehr angebracht, das Gewerbegebiet noch weiter zu reduzieren. Vielleicht ist später eine Anpassung noch möglich.

2. Verdichtung in der Kernzone

Die CVP-Fraktion ist nach Annahme des Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung der Wohnzonen anstrebt, der Meinung, dass die Tabelle der Bauzonenvorschriften für die Gebäudehöhe so abgeändert werden soll, dass es möglich ist, ein Geschoss höher zu bauen. Wir werden in der Detailberatung einen entsprechenden Antrag stellen.

3. Hochhäuser

Das Siedlungsgebiet Wohlen zeichnet sich dadurch aus, dass in verschiedenen Zonen Hochhäuser (zwischen 6 und 10 Geschossen) stehen. Wisst ihr wie viele es sind? Es gibt in Wohlen, Irrtum vorbehalten, 27 Häuser die sechs und mehr Stockwerke haben, 8 in der Kernzone und 19 in verschiedenen W3-Zonen. Es gibt bei Hochhäusern gute Beispiele mit hochwertigem Wohnraum, aber leider auch andere. Hochhäuser können die Wohnzonen verdichten und grünen Freiraum schaffen. Eigenartig ist aber, dass im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung von Hochhäusern gar nichts steht. Auch in der GPK konnte dazu keine schlüssige Auskunft gegeben werden. Es ist also unklar, ob bestehende Hochhäuser ersetzt oder neue gebaut werden können und unter welchen Voraussetzungen. Nach Auskunft der GPK wäre dies nur noch in der Kernzone möglich. Aber auch dazu fehlt eine Bestimmung, maximal sechs Geschosse, und eigentlich sei der Gemeinderat dagegen. Wir stellen heute dazu keinen Antrag, um die Vorlage nicht zu gefährden, werden aber weitere parlamentarische Schritte prüfen.

Eine wichtige Frage muss allerdings noch geklärt werden. Was darf der Einwohnerrat eigentlich beschliessen? Die Signale aus dem Gemeindehaus waren unterschiedlich. Die Frage der GPK, ob der Einwohnerrat bei der Teiländerung der BNO noch Änderungsanträge stellen könne, hat der Gemeindeammann bejaht. Bei der Prüfung des Antrages der CVP, die Gebäudehöhe in der Kernzone anpassen zu können, wurde uns mitgeteilt, dass ein Änderungsantrag einer Rückweisung gleich komme. Dadurch würde es wieder zu zwei bis fünf Jahren Verzögerung kommen. Die Ratspräsidentin würde Änderungsanträge als Rückweisungsanträge behandeln. Frau Imfeld hat dazu heute noch Ausführungen gemacht. Eine andere Auskunft bekam Harry Lütolf aus dem Departement BVU in Aarau. Er wird sich dazu in der Detailberatung zu Wort melden.

Sollte es tatsächlich so sein, dass Änderungsanträge von gewissem Gewicht gleichbedeutend mit einer Rückweisung des (ganzen) Geschäftes wären, so weist der Bericht und Antrag einen gravierenden Mangel auf. Das müsste dort stehen und hätte auch der GPK mitgeteilt werden müssen. Falls der Einwohnerrat zur Vorlage nur Ja und Amen oder Nein und Amen sagen könnte, hätte Kenntnisnahme und eine kurze Behandlung hier genügt.

Tatsächlich hatte die GPK wenig Zeit. Zwischen der Zustellung der Vorlage und der heutigen Sitzung lag ein Monat. Da sind nicht so viele Sitzungen möglich.

Wir sind gewissermassen unter Zugzwang, das habe ich nicht so gerne. Um noch grösseren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, bitte ich Sie um Eintreten und später um Zustimmung zur Vorlage. Was jetzt noch mangelhaft erscheint, kann später in Ordnung gebracht werden. Wohlen braucht jetzt eine verlässliche Basis, um die nächsten Entwicklungsschritte machen zu können. Die CVP-Fraktion stimmt dem Geschäft zu.

Manimanakis Corinne, SP: Es ist eine bittere Pille für Wohlen, dass nach jahrelanger Arbeit für den Bauzonensplan, nun so wenige Gebiete eingezont werden können. Das Ziel war nicht nur den Wohnungsbau zu entwickeln, sondern auch mehr Arbeitsraum zu schaffen,

mit einem grösseren Gewerbe- und Industriegebiet. Wir bedauern den Entscheid des Grossen Rates und finden es schwer zu verstehen, dass nach dem Einverständnis des Regierungsrates und der Raumplanung, alles anders gekommen ist, als ursprünglich gedacht. Es wird keine Industriezone und auch keine Allmend für Wohlen geben, obwohl diese eine grosse Bereicherung gewesen wären und ein hohes Entwicklungspotential gehabt hätten. Wenn Wohlen, wie prognostiziert, bis zum Jahr 2040 um 5'000 Einwohner wachsen wird und keine neuen Arbeitsplätze geschaffen werden können, wird das zu enormen Pendlerfrequenzen führen.

Wir haben uns lange mit der Frage beschäftigt, wie die Siedlungsentwicklung bei den eingezonten Flächen aussehen wird. Ist beispielsweise das Quartier Bankweg bedroht, seinen Charme zu verlieren? Wir finden, dass dem Thema Siedlungsentwicklung besonders viel Aufmerksamkeit zukommen sollte. Wir wünschen uns, dass einzelne schöne Quartiere ihren Charakter beibehalten können und nicht verschandelt werden. Es gibt aber auch Zonen, in denen urbanes Wohnen gefördert werden muss, allenfalls auch mit der Erstellung von Hochhäusern inklusive Parkhäusern, damit das Grün erhalten werden kann. Der Ortsplaner und die Bauverwaltung werden da gefordert werden. Es ist positiv und wichtig, dass alte Villen, Brunnen, Wegkreuze und Fabrikareale unter Schutz gestellt werden und damit keine Zeitzeugen verschwinden. Wir gratulieren dem Gemeinderat, dass er bei den Einsprachen, bis auf eine Ausnahme, konsequent geblieben ist. Wir hätten anders entschieden bei der Farnbühlstrasse 1, da der Verkäufer beim Kauf der Villa wusste worauf er sich einliess. Wir finden es schade, wenn das Haus an der Steingasse 47 abgebrochen werden muss. Es scheint so zu sein, dass man ein Haus abbrechen kann, wenn man es nicht mehr unterhält. Das Haus ist aber ein wichtiger Zeitzeuge, sind doch früher die Kaufleute von Zürich nach Bern dort durchgefahren. Auch steht das Haus dicht an der Bleichi, die unter Schutz gestellt werden soll.

Wir danken allen Beteiligten, die sich eingesetzt und ihre Zeit investiert haben in die Revision des Bauzonen- Siedlungs- und Nutzungsplan. Wir hoffen, dass sich Wohlen gut weiterentwickeln wird. Die SP wird den Bericht und Antrag genehmigen, auf die Diskussionen und Anträge heute Abend sind wir gespannt und werden uns gerne daran beteiligen.

Heinsalo Mika, Dorfteil Anglikon: Wir danken allen beteiligten Stellen und schätzen die ganze investierte Arbeit, wir werden dem Bericht und Antrag zustimmen.

Einzelvoten

Keller Anna, Grüne: Zum Vorwurf von Jean-Pierre Gallati möchte ich erwähnen, dass die Kommission in Baden den ganzen Prozess begleitet hat, sie hatte eine ganz andere Aufgabe als wir. Wir haben am Ende des Prozesses, das Ihnen vorliegende Material erhalten, dazu haben wir Stellung genommen und eine Schlussprüfung gemacht. Dafür haben wir nur eine Sitzung benötigt.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Ich danke Ihnen allen für die mehrheitlich positiven Voten. Der Gemeinderat stimmt mit ihren Ansichten weitgehend überein. Ich gehe auf einige Punkte ein.

Corinne Manimanakis hat sich zum Thema Siedlungsentwicklung geäussert. Das ist eine neue Thematik die gewisse Mittel benötigt.

Betreffend des von Franz Wille genannten Punkt kann ich leider zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen, ob es möglich sein wird, Hochhäuser zu bauen.

Sandra Lehmann hat über unterirdische Parkierungsmöglichkeiten beim Jacob-Isler-Areal gesprochen. Dies wurde eingehend geprüft. Das Ergebnis ist, dass nur ein Stockwerk möglich ist.

Es wurde auch gefragt, ob der Gemeinde genügend fachkundiges Personal zur Verfügung steht. Das ist eine berechnete Frage, da viele Gebäude die unter Schutz gestellt werden sollen, im Eigentum der Gemeinde sind. Die Gemeinde muss sich somit von Amtes wegen damit beschäftigen. Der sensible Umgang mit alter Bausubstanz ist uns ein Anliegen, dafür müssen wir uns Zeit nehmen.

Jean-Pierre Gallati möchte ich sagen, dass hier 2006 über die BNO gesprochen und in Absprache mit dem Kanton entschieden wurde, dass die Aktualisierung der BNO in zwei Teilen gemacht werden müsse. Die ursprüngliche Bauordnung stammt aus dem Jahr 1979, zwischen 1981 und 2000 fanden sieben Teilrevisionen statt. Jean-Pierre Gallati hat auch gesagt, er und Marlis Spörri wären nicht in der vorbereitenden Kommission gewesen, das ist richtig. Aber man darf ihn nicht unterschätzen. Wenn ich die Aargauer Zeitung vom 23. Februar lese, steht dort:

"SVP lässt kein gutes Haar an den Einzonungsplänen." und "Die Einwohnergemeinde scheint sich durch Einzonungen finanziell sanieren zu wollen."

Das ist ganz klar seine Handschrift und er konnte seine Fraktion überzeugen. Ich verstehe nicht, weshalb es negativ sein soll, wenn die Gemeinde eigenes Land verkauft und Einnahmen für die Gemeinde generieren kann. Uns werden Gemeinden wie Muri oder Villmergen finanziell als leuchtende Beispiele präsentiert. Diese Gemeinden haben Geld damit verdient, dass sie eigenes Land verkaufen konnten. Wir hatten auch Verhandlungen mit WWF und Bird-Life, diese Organisationen sind bei allen Einzonungen präsent. Ich glaube aber nicht, dass die Gemeinde Wohlen sich vor ihnen hätte fürchten müssen. Aus anwaltlicher Optik ist das natürlich ein gutes Argument, welches zum heutigen Anlass passt. Was passiert ist, ist eine Tragik. Der Grosse Rat hat, drei Wochen nachdem die Gemeinde Wohlen so schlecht abgeschnitten hat mit ihrem Begehren, der Stadt Baden die Einzonung der letzten Landreserve von 11,8 Hektaren völlig problemlos bewilligt.

Ich muss nicht für die GPK sprechen, es war in der Tat eine kurze Sitzung, aber wenn man den Planungsbericht auf Seite 45 anschaut, sieht man, dass die Raum Bau- und Verkehrsplanungskommission getagt hatte. Bis 2009 war die SVP mit dem Fraktionspräsident Fredi Fischer, von Beruf Architekt, vertreten und ab 2010 mit Kurt Meier und Josef Scherrer. Wenn so ein Gremium über Jahre arbeitet und Auswertungen macht, wäre es seltsam, wenn die GPK danach das Ganze noch überarbeiten müsste.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Es stimmt, dass die SVP Wohlen die grossflächigen Einzonungen von Anfang an abgelehnt hat und völlig andere Ideen hatte. Franz Willes Zitat von mir war nicht vollständig. Ich habe auch noch gesagt: Heute könnten wir unsere Idee, grossflächige Einzonungen am Hang zu machen und grossflächige Gewerbebezonen beispielsweise in den Niedermatten zu erstellen, nicht mehr realisieren. Es würde wahrscheinlich unter dem neuen Raumplanungsgesetz nicht mehr bewilligt. Die Mehrheit der Anwesenden hat dem neuen Raumplanungsgesetz im letzten Februar oder März zugestimmt.

Der Gemeindeammann hat mir und Marlis Spörri vorgeworfen, wir hätten der Einzonung des Ortsteils Dättwil in Baden zugestimmt und das stimmt. Die Gemeinde Baden hat eine Bauzone die zu 98% überbaut und ausgeschöpft ist. Die 10 Hektaren im Ortsteil Dättwil konnten, mit Betrachtung der Stadtentwicklung für die nächsten fünfzehn Jahre, bewilligt werden, es lag nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes drin. Die Gemeinde Wohlen hat ein Baugebiet, dass zu 82% oder 84% ausgenutzt und überbaut ist, deshalb erlaubt es der 15 Jahreshorizont nicht, so viel einzuzonen, wie der Gemeinderat wollte.

Ich staune jetzt noch, mit welcher Offenheit man hier sagt, es sei hauptsächlich darum gegangen, die Kassen der Ortsbürgergemeinde zu füllen und ich bin dankbar dafür, dass der Gemeindeammann heute ganz offen die Karten auf den Tisch gelegt hat.

Das Gewerbe Wohlen hat mehr als genug Flächen um sich zu entwickeln. Nicole Imfeld hat in einem relativ guten Interview im Wohler Anzeiger bestätigt, dass wir etwa 12 Hektaren unüberbautes Gewerbeland zur Verfügung hätten, als Arbeitszone für das Gewerbe von Wohlen oder um auswärtiges Gewerbe anzusiedeln. Es besteht kein Missverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe. Wir haben einerseits die Möglichkeit in den nächsten 15 Jahren mehr Wohnraum zu schaffen, und andererseits kann sich das Gewerbe auch weiterentwickeln.

Der Gemeindeammann würde besser schauen, mit der Repla oder alleine, dass er bei der neuen Abgrenzung von Wohngebiet, an der der Baudirektor bereits arbeitet, die Zielvorstellungen des Gemeinderates einbringen kann. Das bringt viel mehr als hier zu jammern. In diesem Sinne möchte ich dem ganzen Gemeinderat ans Herz legen, dort hinzuschauen, statt hier eine Art Vergangenheitsbewältigung zu machen.

Noch ein Gedanke an die SP, CVP und die Grünen: Wenn Sie den Zonenplan nicht gut finden, dann müssen Sie ihn vielleicht ablehnen. Es ist komisch, dass alle jammern und sagen, er sei nicht gut aber trotzdem zustimmen. Wir sagen immerhin, es sei eine befriedigende Lösung, eine bessere Lösung als die, die wir heute haben und eine Modernisierung.

Tanner Peter, SVP: Ich möchte Sie bitten zur Kenntnis zu nehmen, dass der WWF und Bird-Life explizit gegen die Einzonung in den Niedermatten waren. Es ist mir nicht bekannt und bewusst, dass mein Parteikollege Jean-Pierre Gallati Verfügungsgewalt über die beiden Umweltschutzorganisationen hat.

Ich möchte Sie auf eine schlimme Konsequenz aufmerksam machen. Dadurch, dass das Isler-Areal überbaut werden soll, fällt ein Areal für Veranstaltungen weg. Gleichzeitig wird aus der Fläche beim Schiessstand, auf welcher jeweils der Zirkus Monti seine Zelte aufschlägt, Gewerbezone. Wenn diese Fläche überbaut wird, fällt ein weiteres Areal für Veranstaltungen weg. Wo werden in Zukunft noch Veranstaltungen durchgeführt werden können? Auf dem Merkur-Areal ist oft das Militär einquartiert, was einträglich ist, weil es den Restaurants und Kleinbetrieben Geld bringt, nur ist dieses Areal damit auch nicht verfügbar. Damit haben wir drei Areale, die früher oder später, für Veranstaltungen nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Wo ist da die Strategie?

Ich erinnere mich auch daran, dass gesagt wurde, uns würde ein Park mitten in Wohlen fehlen. Ich habe gehofft, Corinne Manimanakis würde etwas dazu sagen. Es ist aber auch eine Frage an alle Anwesenden. Wo führen wir künftige Anlässe, wie beispielsweise das Fest der Kulturen, durch? Wenn es so weitergeht, werden bald keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Jauslin Matthias, Vizeammann: Das war ein spannendes Votum von Peter Tanner und es zeigt unser Dilemma auf. Die Arbeitsgruppen die seit 2006 tätig sind, haben genau solche Fragen diskutiert. Wer die Pläne und die Vorlage studiert und sich eingehend mit dem Thema befasst hat, wird die Strategie die Peter Tanner sucht, gefunden haben. Geplant war ein grosses zusammenhängendes Gewerbeland an der Anglikerstrasse, das fehlende Land wäre dann in den Niedermatten ausgeschieden worden. Eine einfache Idee, die aber scheinbar weder vom Grossen Rat noch vom Einwohnerrat nachvollzogen werden konnte. Der Gemeinderat konnte seine Idee anscheinend zu wenig gut vermitteln. Die Entscheidung des Grossen Rates beeinflusst die Weiterentwicklung Wohlens substantiell. Dass wir keine grössere zusammenhängende Fläche mehr haben, liegt nicht daran, dass Gemeinde-

rat und Bauverwaltung keine Strategie gehabt hätten. Der Grund ist, dass die Gesamtansicht komplett ausgeblendet und die geplanten Einzonungen nicht zugelassen wurden.

Wir müssen uns mit dem Resultat abfinden und versuchen, das Beste daraus zu machen und die künftige Entwicklung Wohlens voranzutreiben. Es ist ungünstig, zum jetzigen Zeitpunkt einzelne Themen aufzugreifen und in Frage zu stellen. Ich möchte Ihnen empfehlen, dass Sie die Minimalanforderungen und die Minimalvorlage annehmen.

Tanner Peter, SVP: Danke für die Erläuterungen. Fakt ist, dass das Isler-Areal überbaut werden und das Areal für den Zirkus in Gewerbezone umgewandelt werden soll. Was bleibt uns an Land? Wir könnten heute auch sagen, dass wir wenigstens das Areal beim Schiessstand noch brauchen. Jean-Pierre Gallati hat vorhin gesagt, dass wir noch genügend freie Gewerbefläche hätten, damit braucht es die Umwandlung in Gewerbeland am Schiessstand nicht.

Burkard Thomas, Grüne: Wir Grünen und auch die anderen Parteien, mit Ausnahme der SVP, haben die Strategie verstanden und sie auch positiv gewürdigt. Wir waren für die Einzonung der Niedermatten, da eine relativ zentrumsnahe Allmend sinnvoll gewesen wäre. Des Weiteren waren wir auch für eine zusammenhängende Gewerbefläche an der Anglikerstrasse, dort gibt es auf drei Seiten bereits Gewerbezone, diese hätte damit vervollständigt werden können. Die Einzigen, die die Strategie nicht verstanden haben, sind die Mitglieder der SVP.

Jauslin Matthias, Vizeammann: Ich wollte niemanden persönlich angreifen. Ich möchte noch einmal unterstreichen, dass die Vorlage in Aarau nicht die Vorlage des Gemeinderates sondern des Regierungsrates war, auch der Regierungsrat hat gesehen, wie die Zukunft Wohlens gestaltet werden müsste.

Lütolf Harry, CVP: Es stimmt tatsächlich, dass im Zentrum Wohlens bald keine Plätze mehr für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen werden. Jede Gemeinde die etwas auf sich hält, hat einen schönen Platz im Zentrum, der für die öffentliche Nutzung bestimmt ist. In Zürich beispielsweise hätte man mit der Überbauung des Sechseläutenplatzes auch viel Geld verdienen können, die Stadt Zürich tut das aber nicht, weil sie den Platz für öffentliche Veranstaltungen nutzen möchte. Auch in Wohlen sollte ein grösserer Platz im Zentrum für Veranstaltungen, wie zum Beispiel das Kirchenfest, das Fest der Kulturen oder den Wochenmarkt, zur Verfügung stehen. Das Isler-Areal wird mit dem Zweck der Öffentlichkeit zu dienen überbaut werden, das unterstützt die CVP. Es wird aber nicht genügend Platz zur Verfügung stehen, um dort Veranstaltungen durchzuführen. Die einzige freie Fläche, die noch nutzbar und zweckmässig wäre und sich im Eigentum der Gemeinde befindet, ist das Merkur-Areal. Es ist geplant, dass man es der Wohn- und Gewerbezone 3 zuschlägt, es muss also eine Überbauung geplant sein, sonst müsste man keine Zonenteilung vornehmen. Wir finden, dass man über den Nutzungszweck des Areals genau nachdenken muss. Kann es beispielsweise die Idee sein, dass man dort für eine Schulraumerweiterung einen Teil in Anspruch nehmen könnte? Wäre das realisierbar? Könnte man auf dem Merkurareal öffentliche Bauten erstellen? Oder müsste man das Merkurareal der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuweisen, damit man es tun und auch einen Platz für Veranstaltungen realisieren könnte? Wir sind der Meinung, dass das Merkur-Areal nicht verkauft und überbaut werden sollte, sonst bleibt uns wirklich keine grössere freie Fläche mehr.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Wir haben noch genügend Möglichkeiten für einen öffentlichen Platz. Wenn man den Gestaltungsplan für das Jacob-Isler Areal anschaut sieht man, dass zwischen dem ersten Gebäude und den weiteren Gebäuden eine grosse Öffnung ist, das ist ein Kernanliegen dieses Projektes. Damit es realisiert werden kann, braucht es natürlich auch Investoren, aber darauf möchte ich an dieser Stelle nicht eingehen. Der

Kirchenplatz kann verwendet werden und auch der ibw Platz. Eine Umwandlung des Merkurareals in Wohn- und Gewerbezone 4 ist möglich, wenn dort beispielsweise ein Schulhaus gebaut werden soll, bei Bedarf kann man die Umzonung vornehmen. Solange wir noch solche Ländereien mitten im Zentrum haben geht es uns gut. Wir haben Land an besserer Lage und wir verkaufen das Merkurareal nicht einfach, nur um Geld zu verdienen. Wir müssen sorgfältig mit unserem Land umgehen.

Meier Thomas, Ortsplaner: Man darf auch in einer WG-Zone ein Schulhaus erstellen. Man kann mit dieser Zone eine grössere Dichte erreichen und es besteht auch eine Gestaltungsplanpflicht. Man kann in einer WG-Zone eine öffentliche Nutzung vornehmen, wenn man Eigentümer bleibt.

Manimanakis Corinne, SP: Ich weiss, dass der Gestaltungsplan für das Isler-Areal erstellt wurde, aber es muss unbedingt berücksichtigt werden, dass Wohlen einen Zentrums Kern hat und genügend Platz für verschiedene Feiern, wie den Weihnachtsmarkt oder die 1. August Feier übrig bleiben muss. Für Feste, die auf dem Kirchenplatz abgehalten werden, muss jeweils eine Strasse gesperrt werden, und ich finde das nicht optimal, wenn andere Flächen zur Verfügung stehen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Nur ein Wunsch an die Bauverwalterin, Seite 4 links und rechts, es ist schwierig, sich optisch zu orientieren. Man sieht nämlich nicht, was sich ändert. Ich erwarte eigentlich von der Verwaltung, dass die Darstellung so ist, dass man sich schnell orientieren kann. Das würde die Arbeit für alle Beteiligten erleichtern.

Detailberatung

Seite 4, § 8 Tabelle der Bauzonenvorschriften (Bauzonen)

Lütolf Harry, CVP: Wir beantragen, dass in der Kernzone die Gebäude um ein Geschoss, also 3 Meter, erhöht werden können. Die maximale Gebäudehöhe soll neu 19 Meter betragen, die Firsthöhe neu 22 Meter.

Wir haben vorhin gehört, dass so ein Antrag eventuell nicht zulässig sein könnte. Ich möchte nicht allzu professoral daherkommen aber wir können im Einwohnerrat Beschluss fassen über unwesentliche Änderungen, die uns der Gemeinderat vorschlägt. Bei wesentlichen Änderungen müsste eine Rückweisung gemacht werden. Man kann eine Teilrückweisung an den Gemeinderat machen, der Gemeinderat bringt das Geschäft dann in einer zweiten Lesung wieder in den Einwohnerrat. Der Regierungsrat schreibt auch, dass eine zweite Lesung in einem Zeitraum von etwa einem halben Jahr gemacht werden kann. Ich habe mit Herrn Fischer, dem Leiter der Abteilung Regional- und Ortsplanung in Aarau, darüber gesprochen, ob dieses Vorgehen richtig ist. Ich habe ihn auch gefragt, ob man die Gebäudehöhe in der Kernzone um 3 Meter anheben und den Rest der Vorlage bereits beschliessen könnte. Er hat gemeint, aus seiner Sicht sei das möglich und zulässig. Natürlich ist er nicht die letzte Instanz in dieser Angelegenheit.

Wir möchten Ihnen empfehlen, unseren Antrag als Teilrückweisungsantrag aufzufassen und alle unbestrittenen Punkte zu überweisen, zu beschliessen und in Kraft treten lassen. Wir wollen diese Änderung deshalb, weil wir eine Änderung des Raumplanungsgesetzes hatten, die von 66% der Stimmbürger angenommen wurde. Es soll verdichtet gebaut werden und das möchten wir mit unserem Antrag erreichen. Mit dieser simplen Massnahme, in der Kernzone um ein Geschoss aufzustocken, könnten wir etwa 700 Personen Wohnraum bieten. Liegen wir mit unserem Anliegen daneben? Nein, die BNO der Stadt Aarau sieht vor, dass in der gleichen Zone auf 19 Meter aufgestockt werden kann und in der Stadt Baden soll sogar eine Gebäudehöhe von 21 Metern möglich sein. Das Vögele-Gebäude ist

16,2 Meter hoch, würde man es um ein Geschoss erhöhen, wäre es trotzdem nicht erdrückend hoch. Der Manor hat rund 22 Meter Höhe, mit unserem Antrag wären wir 3 Meter darunter. Wir möchten in der Kernzone eine bessere Nutzung erreichen. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Zonen sind bescheiden und man müsste keinen Quadratmeter Land mehr einzonieren, um rund 700 Personen Wohnraum bieten zu können. Deshalb bitten wir Sie unserem Antrag zuzustimmen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Ich gebe zu bedenken, dass viele Gremien an diesem Thema gearbeitet haben und wir aufpassen müssen, dass wir jetzt nicht zu viele neue Ideen einbringen.

Imfeld Nicole, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt: Im Jahr 2006 wurde die BNO revidiert. Die Grenzabstände wurden in der Kernzone auf vier Meter herabgesetzt, mit dem Ziel, dass die Gebäude breiter und nicht höher werden können. Ich möchte darauf hinweisen, dass wir eine Motion betreffend Abschaffung Ausnützungsziffer hatten, die mit dieser Vorschrift auch erfüllt wurde. Mit den heute bestehenden Vorschriften können wir bereits sehr viel erreichen. Die Parzelle des Vögele-Gebäudes ist 4'700 m² gross und damit arealbebauungsmöglich. Mit der heutigen BNO können wir dieses Gebäude um ein Geschoss plus ein zusätzliches Attikageschoss aufstocken, das ergäbe eine Gebäudehöhe von 22 Metern. Mit der Vorlage der CVP könnten wir zwei Voll- und ein Attikageschoss bauen, das würde neu 25 Meter Gebäudehöhe ergeben, da die Arealbebauung 3 Meter zusätzliche Höhe ermöglicht. Damit würden alle Gebäude höher als der Manor werden. Man sieht, dass wir heute schon einige Reserven haben und finden deshalb, dass der bestehende Vorschlag zur Kernzone ausreicht. Des Weiteren sind wir der Meinung, dass eine Teilrückweisung möglich ist, sie sollte sich jedoch auf den ganzen Paragraphen der Kernzone beziehen. Dies würde bedeuten, dass man die Abschaffung der Ausnützungsziffer nicht machen könnte. Wir müssten dem Kanton den Paragraphen von 2006 zur Prüfung einreichen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ich fand den Antrag der CVP im ersten Moment gut, weil durch ein weiteres Geschoss eine innere Verdichtung erreicht werden könnte. Ich habe mich dann mit dem Architekten Benno Kohli unterhalten, er hat den 15,5 Meter hohen Silberling gebaut. Ich glaube, dass der durchschnittliche Betrachter der dort vorbeifährt, das Gebäude als recht hoch empfindet. Ich kann mir kaum vorstellen, dass die Nachbarn bei den reduzierten Gebäudeabständen glücklich wären, wenn man noch ein Geschoss mehr erstellen würde. Durch die Arealbauweise kann man sowieso höher bauen und immer ein Attikageschoss erstellen, welches nicht zur Ausnützung hinzugerechnet wird. Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer haben wir die Situation, dass im Zentrum genug hoch und dicht gebaut werden kann.

Was passiert, wenn wir diesen Paragraphen zur Überarbeitung oder zur Überprüfung zurückweisen? Dann gibt es tatsächlich irgendwann eine zweite Lesung. Nur muss man dann ziemlich aufpassen, dass nicht der ganze Zonenplan erst nach der Überarbeitung in Kraft tritt. Ich sage das aus praktischer Erfahrung. Die Gemeinde Widen hat vor einem Jahr beschlossen, hinter dem Restaurant Heinrütirank nicht einzuzonen oder ein wenig anders, mit weniger Ausnützungsziffer. Das hat dazu geführt, dass dieser Teil zurückgewiesen wurde, der restliche Teil wäre in Rechtskraft erwachsen, wenn es keine Beschwerde gegeben hätte. Auf jeden Fall haben wir genau da das Problem der Teilrechtskraft. Es gab im Aargau noch nie den Fall, dass nur ein Teil, hier jetzt 98% der ganzen Revision, in Rechtskraft gesetzt wurde. Damit haben wir ein gewisses Risiko, dass die ganze Übung für mindestens sechs Monate aber eher ein Jahr stillgelegt wird. Ich würde keine Garantie abgeben, dass der Rest in Rechtskraft erwachsen kann, wenn es keine Beschwerde gibt. Wir würden ein hohes Risiko in Kauf nehmen und ich kann mir nicht vorstellen, dass es im Sinne der CVP ist, dass die ganze Zonenplanung erst unter dem neuen Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. Ich werde wegen den zeitlichen Problemen und dem Problem der Teilrechtskraft Nein stimmen.

Lütolf Harry, CVP: Wenn sogar der Regierungsrat die Meinung vertritt, dass bei einer Teilerückweisung die entscheidungsreifen Teile der Planung bereits beschlossen werden können ohne dafür eine zweite Lesung abzuhalten, dann können wir diese Teilerückweisung heute machen. Wir haben keine Opposition zu erwarten, wenn wir das jetzt so beschliessen, wie es die CVP empfiehlt. Es wurde von Arealüberbauung gesprochen, es ist natürlich nicht überall in der Kernzone Arealüberbauung möglich und wir möchten gerne generell die Aufstockung auf 19 Meter ermöglichen. Wir haben in Wohlen noch lange keine Verhältnisse wie in Zürich und nicht einmal Verhältnisse wie in Baden oder Aarau. Diese Städte können höher bauen als wir, wieso sollten wir dies nicht auch tun können? Wenn wir jetzt nur diesen Teil an den Gemeinderat zurückweisen, vergeben wir uns nichts, alles Andere kann in Kraft gesetzt werden. Das wird niemand anfechten.

Tanner Peter, SVP: Das ist sicher ein interessanter Antrag und wir sind damit schon mitten in der Diskussion. Was ich bisher noch nicht gehört habe ist, dass wir mit dieser Massnahme Wohnraum für mindestens 700 Personen schaffen können. Ich frage mich, wie viele neue Schulkinder das bedeuten würde? Wir haben momentan nicht genügend Schulraum zur Verfügung. Bei der nächsten Teilrevision können wir immer noch über die Erhöhung der Gebäudehöhe reden.

Lehmann Sandra, GLP: Wir finden die Idee sehr unterstützungswürdig. Wenn wir heute die Möglichkeit gehabt hätten, die BNO mit diesem Punkt zu verabschieden, ohne eine Teilerückweisung machen zu müssen, dann hätten wir diese Idee auch unterstützt. Jetzt denke ich aber, dass wir, um keine Verzögerung der Vorlage zu riskieren, als ersten Schritt nur die Ausnutzungsziffer abschaffen sollten. Das bringt bereits eine Verdichtung im Kern. In einem zweiten Schritt können wir eine Motion machen, in der wir uns eine Erhöhung der Gebäudehöhe wünschen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Ich schliesse mich den Überlegungen der beiden Vorredner an. Dadurch, dass wir in der Kernzone keine Ausnutzungsziffer mehr haben, können wir bereits verdichtet bauen. Ein gelungener Bau benötigt eine Grünfläche und dadurch, dass mehr Menschen Wohnraum erhalten, braucht es auch Lösungen für die Hinführung und das Parkieren der Autos. Ich würde die CVP einladen, diesen Antrag zurückzuziehen. Wir machen jetzt einen Schritt vorwärts aber wir können die Vorlage nicht überladen.

Wille Franz, CVP: Nachdem wir die Voten und Bedenken zu unserem Antrag gehört haben, ziehen wir ihn zurück. Wir werden ihn bei einer weiteren Revision der BNO wieder bringen.

Seite 5, § 9, Abs. 5^{bis} Bauvolumen (neu)

Gallati Jean-Pierre, SVP: In der BNO ist ein neuer Absatz, mit der Bezeichnung 5^{bis} (neu), vorgesehen. Darin steht, dass der Gemeinderat, unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte, das zulässige Bauvolumen bestimmen könne. Es geht wiederum um die Kernzone und um die Frage, die wir eben mit der CVP diskutiert haben. Auf Seite 4 wird festgelegt, wie hoch man in der Kernzone bauen darf. Im nächsten Paragraphen steht, dass der Gemeinderat das Bauvolumen bestimmt. Auf den ersten Blick ist das ein Widerspruch zur Tabelle in § 8. Darin wird das Bauvolumen durch die Höhe und die Abstände definiert. In § 5^{bis} steht eigentlich das Gegenteil. Das ist ein unauflösbarer Widerspruch. Wenn jemand ein Grundstück kaufen will, möchte er wissen wie hoch er bauen darf. Dann liest er in § 8, dass er 19 Meter hoch bauen darf und im nächsten Paragraphen, dass es abhängig ist vom Gemeinderat. Darf er die Höhe ausschöpfen oder nicht? Wahrscheinlich ruft er dann bei der Gemeinde an und fragt, wie er damit umgehen soll. Deshalb stellen wir den Antrag, den Absatz 5^{bis} zu streichen, denn wir wollen, dass die Höhe immer ausgeschöpft werden

kann und nicht der Gemeinderat fallweise darüber bestimmt, ob sie ausgeschöpft werden darf.

Meier Thomas, Ortsplaner: Aus fachlicher Sicht ist dieser Antrag denkbar. Wenn man den Absatz 5^{bis} streicht, hat es in Bezug auf das Verfahren keine Konsequenzen. Diese Änderung kann man sofort vornehmen. Die Idee hinter dem neuen Absatz war eigentlich dieselbe wie in der Gewerbe- und anderen Zonen, wenn die Ausnützungsziffer nicht mehr definiert ist, kann der Gemeinderat sie definieren, das tut er auch im Baubewilligungsverfahren. Der Gemeinderat macht jeweils eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Bei der Gewerbezone steht das heute so in der BNO, man könnte es aber auch streichen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Es geht nicht immer nur um die Masse. Wenn jemand ein gutes Projekt hat, nehmen Sie das Beispiel Kohli an der Rigistrasse, dann sind wir auch offen für Diskussionen. Wenn die Qualität von Neubauten sichergestellt werden soll, dann müssen wir diesen Absatz stehenlassen und den Abänderungsantrag der SVP ablehnen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Es ist immer interessant zu erfahren, weshalb eine solche Änderung gemacht werden möchte. Nun sagt uns Thomas Meier, sie sei dafür da, durch die Hintertüre wieder die Ausnützungsziffer einzuführen. Es wurde gesagt, dass wir die Ausnützungsziffer in der Kernzone abschaffen. Diese Motion wurde überwiesen und dies war der Wille von allen hier. Nun erklärt Thomas Meier, dass der Absatz bedeutet, dass der Gemeinderat die Ausnützungsziffer doch wieder bestimmen könne. Das kann nicht sein, entweder schaffen wir die Ausnützungsziffer ab oder eben nicht. Der Gemeindeammann erwähnte, es ginge darum, die Qualität zu beeinflussen.

Aber dies geht aus dem neuen Absatz nicht hervor. Es geht schlicht und ergreifend darum, dass der Gemeinderat das Bauvolumen vorschreibt, unabhängig von der Qualität. Wenn er auf die Qualität Einfluss nehmen will, dann geht das über eine Gestaltungsplan- oder Beratungspflicht, die wir auch in der BNO eingeführt haben. An verschiedenen Orten gibt es solche Beratungs- und Gutachterpflichten. An diesen stören wir uns auch. Diese wurden geschrieben um die Bauqualität zu sichern. Offensichtlich geht es hier darum, die Ausnützungsziffer durch die Hintertüre wieder einzuführen. Das habe ich so nicht erwartet und das bestärkt mich darin, den Antrag zu stellen.

Meier Thomas, Ortsplaner: Man will keine Ausnützungsziffer mehr einführen. Es geht nur darum zu zeigen, nach welchen Kriterien man ein Baugesuch beurteilt. Die Kriterien sind öffentliche und private Interessen, das Ortsbild, Strassen- und Parkierungsverhältnisse sowie die Gegebenheiten im Einzelfall. Es kann eine Beschattung sein, eine bestimmte spezifische Situation, die schlussendlich das Bauvolumen bestimmt und nicht die Ausnützungsziffer.

Geissmann Thomas, FDP: Die Absicht hinter dem zusätzlichen § 5^{bis} ist diejenige, dass der Gemeinderat immer noch mitbestimmen und Einfluss nehmen kann. Das kann ich auch verstehen. Allerdings macht man eine BNO um verbindliche Regeln aufzustellen und wenn der Gemeinderat dann doch wieder Einschränkungen vornehmen darf, müssen wir kein Reglement machen. Unsere Fraktion wird dem Antrag der SVP ganz klar zustimmen, umso mehr als es um die Abschaffung der Ausnützungsziffer geht und diese auf ein ehemaliges Parteimitglied der FDP zurückzuführen ist.

Lütolf Harry, CVP: Es wurde jetzt immer davon gesprochen, dass der Gemeinderat Einschränkungen vornehmen könnte. Er könnte aber im Einzelfall auch mehr Bauvolumen bewilligen und im Einzelfall sagen, dass ein Gebäude höher als die zulässigen 16 Meter gebaut werden darf, gestützt auf diese Bestimmung. Ich möchte für das Protokoll auch einmal eine Zahl hören. Welche Gebäudehöhe könnte, gestützt auf § 8, maximal gebaut wer-

den in der Kernzone? Nicole Imfeld hat vorhin 25 Meter bei einer Arealüberbauung genannt.

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: Die Höhe ist in § 8 geregelt. Es sind 19 Meter Gebäudehöhe bei einem Flachdach, bei einer Arealüberbauung sind es 3 Meter mehr, also 22 Meter Gebäudehöhe. Das Grundstück des Manors ist über 2'000 m² gross und einige andere Grundstücke an der Zentralstrasse haben auch diese Grösse. Damit ist eigentlich die Aussage nicht richtig, dass wir höher bauen könnten. Das Volumen kann sich auch in der Breite berechnen. Wie Thomas Meier gesagt hat, war der § 5^{bis} dafür gedacht, dass man die städtebaulichen Effekte einbeziehen kann und nicht einfach jemand ein Riesenvolumen ohne Grün bauen darf. Es ist aber auch möglich, eine Blockrandbebauung zu machen, damit ist sehr viel Volumen realisierbar.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Es steht jetzt klar fest, dass der Absatz dazu dient, das Volumen zu verkleinern. Nicole Imfeld sagt es ganz klar. Es ist eine Abweichung nach unten. Damit müssen ihn die SVP, die FDP und die CVP ablehnen. Ich verstehe immer noch nicht, was § 5^{bis} eigentlich soll. Das Schlimmste daran ist die Planungsunsicherheit für den Käufer, Investor oder Grundeigentümer. Er weiss dann nicht, ob er die maximale Gebäudehöhe wirklich ausnützen und ausschöpfen kann oder mit den wirklich etwas schwammigen Kriterien des § 5^{bis} ausgebremst wird, nachdem er ein Projekt erarbeitet hat.

Manimanakis Corinne, SP: Ich habe diesen Paragraphen bis jetzt begrüsst. Und ich frage mich wirklich, was genau wird ausgebremst? Bremsen wir uns nicht selbst aus, wenn wir einem Architekten die Bewilligung erteilen, einen Riesenbau ohne Grün hinzustellen? Verbauen wir uns nicht etwas, wenn der Gemeinderat keine Chance mehr hat, Regulierungen vorzunehmen? Hat der Gemeinderat gar kein Mitspracherecht mehr, wenn man diesen Paragraphen entfernt?

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: Wir haben grundsätzlich immer noch die Paragraphen die Gültigkeit haben und wir haben eine Einflussmöglichkeit über die Baubewilligung aber eben beratend, weil die Höhe ausgeschöpft werden darf. Ich möchte darauf hinweisen, dass Volumen Länge mal Breite mal Höhe bedeutet. Die Höhe ist gegeben, man kann Länge und Breite verändern. Der Gemeinderat wird die Höhe nicht beschränken, weil es ein Recht nach § 8 gibt, welche Höhe man bauen darf. Es geht um die Erhaltung der Siedlungsqualität und auch darum, Einfluss nehmen zu können, das bedeutet nicht unbedingt, dass man kleiner bauen muss.

Lütolf Harry, CVP: Ich finde diesen Paragraphen wichtig, denn es betrifft viele Grundeigentümer in der Kernzone. Ich verstehe diesen Absatz nicht so, dass man nur einschränken kann. Man kann im Einzelfall auch abweichen und etwas dazugeben. Ich möchte gerne wissen, wie der Gemeinderat den Absatz versteht.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Es steht drin, was bezweckt wird mit diesem Paragraphen. Nicht alle, die mit der Gemeinde zu tun haben, erleben etwas Unangenehmes, es kann auch wertvermehrend sein. Auf dem Platz der Gärtnerei Donat beispielsweise soll eine Arealüberbauung entstehen. Bei grösseren Projekten schauen wir, dass wir frühzeitig mit der Bauherrschaft ins Gespräch kommen. Es hat eine Überarbeitung des Projekts stattgefunden, die zu einem grossen Erfolgserlebnis wurde. Einer der Eigentümer hat uns gesagt, dass das Projekt durch unsere Gespräche einen Mehrwert erhalten hat. Wir haben noch keine praktische Erfahrung damit, wie es sein wird, ohne die Ausnützungsziffer zu arbeiten. Wenn der Fall eintreten sollte, dass der Gemeinderat zu Ungunsten des Grundeigentümers entscheiden würde, gäbe es immer noch den Rechtsweg. Ich bitte Sie die Streichung des Absatzes abzulehnen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Corinne Manimanakis hat die berechtigte Frage gestellt, ob sonst irgendwie eine Qualitätssicherung stattfinden würde. Die Antwort ist auf Seite 6, Absatz 7 und 7^{bis}. Die Qualitätssicherung findet in jedem Fall statt, man muss nämlich gewisse Ansprüche erfüllen in der Gestaltung und Materialwahl. Der Gemeinderat kann, zu Lasten des Gesuchstellers, ein unabhängiges Fachgutachten zur Frage der Einordnung in Auftrag geben. Die SVP hat vor sieben Jahren die Eingliederungsbestimmung und Gutachtenspflicht bekämpft. In der Kernzone hat der Gemeinderat immer die Möglichkeit, auf die Qualität Einfluss zu nehmen. Es ist nicht so, dass überhaupt keine Möglichkeiten mehr bestehen.

Stäger Urs, SVP: Jean-Pierre Gallati ist Jurist, dies ist vermutlich allen bekannt. Dass sein Schwergewicht das Bauwesen ist, weiss vermutlich nicht jeder. Er betreut einige Gemeinden im Kanton Aargau in Sachen Bauwesen. Er hat auch für das aargauische Baudepartement gearbeitet und weiss wovon er spricht. Darum bitte ich Sie, im Sinne der Rechtssicherheit, seinen Antrag anzunehmen.

Isler Roger, CVP: Diese Diskussion erinnert mich an die Diskussion zur Gesamtrevision, welche wir vor ein paar Jahren geführt haben. Wenn wir die Ausnützungsziffer komplett abschaffen, dann müssen wir trotzdem sicherstellen, dass keine alles abschattende Gebäude gebaut werden dürfen. Bei einem hohen Gebäude das Schatten wirft, könnte es beispielsweise sinnvoll sein, eine Ecke auszusparen und nicht die volle Kubatur auszunutzen. Das würde heissen, dass man die Ausnützung einschränkt. Man kann das beim Projektieren aus architektonischen Gründen tun oder die Verwaltung kann sagen, dass die Abschattung nicht gewollt ist und durch eine passende bauliche Massnahme verhindert werden muss.

Degischer Oliver, SVP: Ein Reglement ist klar und eindeutig. Die Massangaben des § 8 sind klar messbar und für alle nachvollziehbar. § 5^{bis} ist ein Gummiparagraph, man ist auf den Guten Willen des Gemeinderates angewiesen. Man hat damit keine Planungssicherheit, wenn man ein Stück Land kauft. Man muss beim Gemeinderat lobbyieren, damit man sein Projekt bewilligt erhält. Deshalb werde ich dem Antrag der SVP zustimmen.

Kuhn Urs, Gemeinderat: Ich war selbst ein Skeptiker als es um die Abschaffung der Ausnützungsziffer ging. Aber als Benno Kohli seinen Vortrag gehalten und begründet hat, wieso es bessere Instrumente als die Ausnützungsziffer gibt, habe ich mich davon überzeugen lassen. Er hat gemeint, man solle nicht nur die Zahlen anschauen, sondern auch berücksichtigen, wie sich ein Bau in die Umgebung einfügt. Wir machen jetzt etwas Gefährliches, wenn wir genau diesen Teil wieder aus der BNO entfernen, obwohl weiter hinten noch einige Bestimmungen folgen, die auch in diese Richtung gehen.

In der Regel werden grössere Bauvorhaben in Wohlen mit einem Dialog am Anfang des Planungsprozesses gestartet und es ist selten, dass ein Bauherr mit einem fertigen Projekt vorstellig wird. Vielfach kommen die Bauherren mit Vorprojekten oder Modellstudien zu uns und dann diskutieren wir verschiedene Kriterien und versuchen, für beide Seiten ein Optimum zu erreichen. Dafür ist der Paragraph bezüglich Bauvolumen auch gedacht und für nichts anderes. Damit wir auch in Zukunft noch einen Handlungsspielraum haben, bitten wir Sie, den Antrag der SVP abzulehnen.

Lehmann Sandra, GLP: Der § 5^{bis} ist kein Gummiparagraph. Der Gemeinderat muss mit städtebaulichen Argumenten Fachgutachten einholen und das ist meistens ein längerer Prozess. Wenn es Möglichkeiten gibt etwas städteplanerisch zu verbessern, dann ist das zum Vorteil der Gemeinde Wohlen. Der § 5^{bis} wird nicht willkürlich angewendet, sondern genauso wie Urs Kuhn es vorhin erklärt hat.

Abstimmung

Der Antrag der SVP

Der Paragraph 5^{bis} Bauvolumen (neu) sei zu streichen.

wird mit 20 Ja-Stimmen zu 17 Nein-Stimmen angenommen.

Seite 6, § 9, Abs. 7^{ter}, Gestaltung (neu)

Lehmann Sandra, GLP: Ich habe eine Frage zum Jacob-Isler-Areal. Es hat in § 7^{ter} einen Satz: "Im Gestaltungsplan sind öffentlich nutzbare Parkfelder sicherzustellen". Dazu möchte ich den Gemeinderat fragen, wie viele Parkfelder es sein müssen und wie der Gemeinderat damit umgeht, wenn jemand beispielsweise nur einige wenige Parkplätze zur Verfügung stellt.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Es ist Pflicht, dass Zahlen angegeben werden, die mit dem geplanten Projekt kompatibel sind. Durch die Nähe zur Bünz kann man aber nicht unbeschränkt tief bauen.

Seite 10, § 11a, Abs. 3, Bauvorschriften Gestaltungsplanpflicht (neu)

Gallati Jean-Pierre, SVP: Wir beantragen die Streichung der folgenden Wörter: "Basierend auf einem behördenverbindlichen Konzeptplan". Das Wort Konzeptplan gibt es im Baurecht nicht und es verunsichert den Bauherrn, Grundeigentümer oder Investor, wenn man einen Konzeptplan verlangt, der nur behörden- aber nicht grundeigentümergebunden ist. Diese fünf Wörter machen keinen Sinn. Wir haben beim Jacob Isler-Areal eine Gestaltungsplanpflicht und etwas Verbindlicheres als das gibt es gar nicht. Wieso man noch einen sogenannten Konzeptplan als Vorstufe verlangen will, verstehe ich gar nicht.

Meier Thomas, Ortsplaner: Das ist ein Antrag, dem man stattgeben kann, ohne dass der wesentliche Inhalt der Spezialzone verloren geht. Die Idee hinter dem behördenverbindlichen Konzeptplan war die, dass bei einer Vergrößerung des Gebiets Spezialzone Bahnhof Süd, in einem Plan, die mögliche Weiterentwicklung Wohlens aufzeigen würde. Da diese Idee aber nicht mehr realisierbar ist und der Gemeinderat tatsächlich auch immer dieses Instrument anwenden kann, auch im Zusammenhang mit einem Gestaltungsplan, können wir das auch streichen. Im Aargau können Konzeptpläne erstellt werden und der Gemeinderat hat dieses Instrument, ob es in der BNO steht oder nicht.

Abstimmung

Der Antrag der SVP (Jean-Pierre Gallati)

Antrag: Streichung der Wörter: "Basierend auf einem behördenverbindlichen Konzeptplan".

wird einstimmig angenommen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Sie wissen alle, dass man bei Gewerbebauten drinnen und darauf Wohnungen erstellen kann, solange es einen betrieblichen Zusammenhang gibt oder die Wohnung für den Betriebsinhaber selbst ist. In der Praxis kann es ein Problem geben, wenn der Betriebsinhaber den Betrieb verkauft und seine Wohnung noch bewohnt. Ein relativ prominenter Ortsbürger Wohlens und SVP-Mitglied hatte dieses Problem. Er konnte nämlich die Wohnung nicht mehr verkaufen, weil er den Betrieb bereits davor verkauft hatte. Damit hatte die Wohnung keinen Konnex mehr zum Betrieb. Ich kenne mindestens ein halbes Dutzend andere Personen, die in der gleichen Situation sind. Der Gemeinderat schreibt in seinem Brief vom 18. Juni 2013 dem betroffenen Eigentümer:

"Unter Abwägungen verschiedener Interessen erachtet der Gemeinderat, gestützt auf die konstante Praxis, das Festhalten an der Betriebsinhaberklausel, gemäss § 15, Abs. 3, als nicht mehr zeitgemäss. Zumal die Überwachung dieser Bestimmung sehr aufwändig ist und sich der Vollzug derselben Praxis somit sehr schwierig zeigt."

In einer künftigen Revision der BNO ist diesem Umstand zu begegnen und eine neue Formulierung der erwähnten Bestimmung zu finden, welche den heutigen Begebenheiten gerecht wird. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 17. Juni 2013 entschieden, dass er an seiner konstanten Praxis festhält und auf den Vollzug der Inhaberklausel, gemäss § 15, Abs. 3, verzichtet. In der Folge wird die Umnutzung von Betriebsinhabervolumen in Nichtbetriebsinhabervolumen geduldet.

Der Gemeinderat sieht, dass es ein Problem gibt, was erfreulich ist. Eher unerfreulich finde ich jedoch, dass er zum Ausdruck bringt, dass er etwas tut, was gegen den Wortlaut der Bauordnung ist. Solange niemand eine Einsprache oder Beschwerde macht, gibt es kein Problem. Aber es gibt ein grosses Konfliktpotential, wenn nur in einem Fall ein Nachbar opponiert.

Darum der Antrag, dass man einen neuen zweiten Satz formulieren würde der wie folgt lautet: "Ändern sich die Verhältnisse, so sind Wohnungen ohne betriebliche Notwendigkeit frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung zugelassen." Ein völliges Aufweichen der Gewerbezone, dass man in jedem Fall oben Wohnen kann, ohne Konnex zum Betrieb, möchten wir auch nicht. Dann würde es die Schwierigkeit geben, dass die Gewerbezone plötzlich zur Wohnzone würde, es entstünden Emissions- und andere Probleme. Doch der Gemeinderat zeigt mit seiner Praxis, dass er nach einer gewissen Dauer zulässt, dass Betriebsinhaberwohnungen oder Abwartwohnungen umfunktionierte werden können. Sie können den Antrag auch ablehnen, dann leben wir weiterhin mit dem latenten Risiko, dass es in der Praxis erhebliche Probleme gibt, wenn jemand seine Wohnung als Betriebsinhaber zwanzig Jahre genutzt hat und diese veräussern oder an eine Drittperson vermieten will, die keinen Zusammenhang mit dem Betrieb hat. Es ist eigentlich kein politisches Problem, es hat keinen Zusammenhang damit, welcher Partei man angehört, es geht eher um die Frage des gesunden Menschenverstandes.

Ich stelle folgenden Antrag: Ergänzung um die folgenden Wörter: "Ändern sich die Verhältnisse, so sind Wohnungen ohne betriebliche Notwendigkeit frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung zugelassen."

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: Aus fachlicher Sicht ist es für uns auch wichtig, dass die Gewerbezone nicht einfach für Wohnen geöffnet wird, weil dort das Land einiges günstiger ist. So ist auch die Klausel entstanden, mit den entsprechenden Vollzugsproblemen. Ob man die Formulierung wählt, dass es nach zehn Jahren erlaubt ist

oder ob man die Formulierung wählt, dass solche Betriebsinhaberwohnungen im Grundbuch angemerkt werden müssen, können wir jetzt hier nicht so schnell entscheiden.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Der Gemeinderat hat sich mit dieser Angelegenheit intensiv befasst. Wir möchten Ihnen beliebt machen, den Paragraphen so stehen zu lassen, nicht zuletzt aus dem vorhin von Nicole Imfeld genannten Grund. Das Hauptziel muss sein, dass Wohn- und Gewerbezone getrennt bleiben. Wenn dann ein Entscheid gefällt werden muss, wie im vorhin geschilderten Fall, wird eine saubere Abwägung vorgenommen. Ich bitte Sie den Antrag abzulehnen.

Gregor Ariane, CVP: Es geht hier um eine Teilrevision der BNO. Auf der linken Seite der Vorlage ersehen wir den Orientierungsinhalt und auf der rechten Seite den Genehmigungsinhalt. Ich gehe eigentlich davon aus, dass wir etwas über den Genehmigungsinhalt sagen und ihn abändern können. Der linke Teil der BNO bleibt bestehen, sonst müssten wir eigentlich die ganze BNO ändern. Bevor ich hier etwas entscheiden kann, möchte ich wissen, wie der rechtliche Standpunkt aussieht.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Der Absatz 3 gilt nach unserer Auffassung, deshalb wurde er nicht ausgeschrieben.

Gallati Jean-Pierre, SVP: In Aarau erlebe ich das auch immer wieder, wenn der Regierungsrat eine Teilrevision machen möchte. Es werden dann z.B. vier Paragraphen aufgelistet und dann kommt jemand auf die Idee, im gleichen Paragraphen an einem anderen Absatz etwas zu ändern. Der Regierungsrat erteilt hier dann dieselbe Auskunft wie jetzt der Gemeinderat, dass man an einem anderen Ort keine Änderung vornehmen könne. Selbstverständlich sind wir frei, diese Änderung vorzunehmen. Das Kriterium ist, ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt, bei welcher eine Rückweisung erfolgen müsste, oder ob es keine wesentliche Änderung ist. Für mich geht die Welt nicht unter, wenn ich mit diesem Antrag verliere. Ich warne einfach vor Problemen und ich verstehe offen gesagt die Welt nicht mehr, wenn der Gemeinderat am 18. Juni diesen Brief schreibt und ein paar Monate später nichts mehr davon wissen will. Wenn man gesagt hätte, man würde den Punkt in die nächste BNO Revision aufnehmen, die man ohnehin in ein paar wenigen Jahren machen muss, dann hätte ich noch ein gewisses Verständnis gehabt und hätte den Antrag zurückziehen können. Wenn der Gemeindeammann aber jetzt sagt, dass nichts geändert werden soll, dann kann ich ihn leider nicht zurückziehen.

Lütolf Harry, CVP: Die CVP hat vorhin dasselbe getan, indem sie etwas vorgeschlagen hat, was der Gemeinderat uns nicht als Änderung unterbreitet hat. Der Einwohnerrat kann das auch tun, denn nicht der Gemeinderat entscheidet darüber, was hier diskutiert wird, sondern der Einwohnerrat selbst. Wir dürfen darüber abstimmen, wir müssen einfach noch die Frage abklären, ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt.

Meier Thomas, Ortsplaner: Das Wesen der Nutzungsplanung ist kompliziert, denn es hat mehrere Stufen. Ich denke, wenn man etwas als wesentliche Änderung einschätzt, dann verdient es auch das rechtliche Gehör. Dieser Artikel kann bedeutungsvoll sein. Man kann ihn als wesentliche Änderung einstufen. So wie der Paragraph heute ausgestaltet ist, ist es bereits die Praxis in vielen Gemeinden des Kantons. Grundsätzlich möchte man, dass in einer Gewerbezone das Gewerbe das absolute Privileg hat. Betriebsinhaberwohnungen sollen nur von Betriebsinhabern bewohnt werden können. Die Betriebsinhaberwohnung ist dadurch entstanden, dass es Betriebsinhaber von kleinen Betrieben gibt, die es sich nicht leisten können, an einem Ort zu arbeiten und an einem anderen Ort zu wohnen. Es kann aber im Vollzug Probleme geben und bei diesem Artikel sollten Vor- und Nachteile fundiert einer Anhörung unterstellt werden, sprich einem Auflageverfahren. Man könnte diese Änderung mit einem Antrag einbringen, der Gemeinderat prüft diesen und legt Ihnen später eine Weisung mit einem klaren Vorschlag vor, über den Sie entscheiden können.

Tanner Peter, SVP: Gibt es in Wohlen Fälle, bei welchen nicht mehr der Betriebsinhaber in der Betriebsinhaberwohnung wohnt? Der Fall, der vorhin angesprochen wurde, ist restriktiv gehandhabt worden. Ich möchte gerne wissen, ob es Fälle gibt, die anders behandelt wurden.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Ich kann die Frage nicht beantworten, ich weiss es nicht. Aber im angesprochenen Fall wurde sehr liberal gehandelt gegenüber dem Baurechtsnehmer. Thomas Meier hat vorhin gesagt, dass man diese Änderung sinnvollerweise prüft und in die nächste Revision aufnimmt.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ich ziehe den Antrag zurück.

Seite 14, § 19a, Abs. 3, Fabrikareal Hofmattenweg und benachbarte Wohngebäude Steingasse 45 und 47

Brunner Edwin, SVP: In diesem Artikel steht:

"Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei ist zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig."

Diese beiden Sätze möchten wir streichen. Es bedingt jedoch, dass man im Anschluss auch im Anhang 2 die Kurzinventar Nummer 926 der schützenswerten Objekte streicht. Die SVP ist sich bewusst, dass dies ein heikler Punkt darstellt, denn es geht um das Gebäude Bleichi. Wir sind der Meinung, dass die Bleichi ein Ort der Begegnung ist und bleiben soll. Verschiedene Vereine und Organisationen benützen das Gebäude relativ oft. Gerade deshalb sind wir der Meinung, dass die Bleichi nötig ist als Vereinslokal, allenfalls integriert in einem Schulhaus. Aber die Frage ist doch, ob das alte Gebäude den heutigen Normen und Vorschriften entspricht. Was würde eine Unterschutzstellung für Vorteile mit sich bringen? Wir sind der Ansicht, dass es grosse Gefahren birgt, weil dann einige Gebäudeteile nicht mehr ersetzt und erneuert werden dürfen, oder aber nur mit einem sehr grossen finanziellen Aufwand. Der Schutz der Bleichi gleicht einem Fass ohne Boden. Wir haben schon viele hunderttausend Franken dafür aufgewendet. Die Feuerpolizei hat sich schon 1988 gemeldet und wird bald wieder mit sicherheitstechnischen Forderungen an die Gemeinde Wohlen gelangen. Die SVP ist der Meinung, dass mit einem Abbruch und Neubau längerfristig Geld gespart werden kann. Das Gebäude könnte unterkellert und aufgestockt werden. Allenfalls gibt es auch eine Aussiedlung des Werkhofes. Ein Schulhausneubau würde unsere Unterstützung finden. Wir sprechen nicht von einem Luxusbau, sondern von einem zweckmässigen Gebäude, welches es der Gemeinde erlauben würde, langfristig auch etwas für ihre Finanzen zu tun. Allenfalls, wie schon erwähnt, eine Kombination von Schulhaus und ebenerdigem Vereinslokal. Da die Altsubstanz schlecht ist, macht es keinen Sinn Ersatz- oder Ergänzungsbauten zu bauen. Wir bitten Sie, Vernunft walten zu lassen und die Bleichi nicht unter Schutz zu stellen. Dann können wir zu einem späteren Zeitpunkt etwas Gutes bauen.

Imfeld Nicole, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt: Der Antrag kann so nicht gestellt werden, weil es sich um zwei verschiedene Dinge handelt. Über die Liste mit den Schutzobjekten können wir später sprechen. Bei § 19, Abs. 3, geht es um die Ensembleschutzzone die unter anderem das vorgeschlagene Schutzobjekt beinhaltet. Die Ensembleschutzzone hat das Ziel, den Charakter des Miniquartiers zu erhalten. Die Bauten müssen nicht erhalten werden, sondern der Charakter derselben. Wenn man ein gutes Konzept für die Nutzung des Areals bringt, erhält man sehr viel Freiraum. Die Streichung der ersten zwei Sätze von § 19, Abs. 3, ist aus fachlicher Sicht eindeutig abzulehnen.

Lehmann Sandra, GLP: Ist es möglich auf dem Bleichi-Areal ein Bezirksschulhaus zu realisieren, wenn das Bleichi-Areal unter Ensembleschutz gestellt wird?

Kuhn Urs, Gemeinderat: Ich kann dazu heute noch keine Antwort geben. Momentan wird durch ein externes Büro geprüft, welche der verschiedenen in Frage kommenden Areale für Schulbauten geeignet sind. Wir werden diesen Monat noch eine Sitzung zu diesem Thema haben, an der wir Antworten zu der Frage erhalten sollten. Wir werden so bald wie möglich dazu informieren.

Brunner Edwin, SVP: Wenn man sagt, dass man gerade jetzt auf die Resultate dieser Prüfung wartet, dann müssen wir wirklich im Absatz 2 die Bleichi streichen, damit wir freie Hand haben.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Nicole Imfeld hat vorhin gut erklärt, weshalb wir dies nicht tun sollten. Ich bitte Sie aus diesen Gründen, die ersten beiden Sätze des Abs. 3 stehen zu lassen und dann später bei der Unterschutzstellung den Antrag zu stellen.

Tanner Peter, SVP: Nicole Imfeld hat vorhin erklärt, dass es um den Ensembleschutz geht. Wenn ich den Ensembleschutz richtig verstehe, geht es darum, das zu erhalten, was bereits vorhanden ist. Dann bleibt die Bleichi ein einstöckiger Bau mit einer alten Fensterordnung, der eventuell nicht unterkellert werden kann und die Ausnützung könnte vermutlich auch nicht verbessert werden.

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: Eine Ensembleschutzzone ist eine überlagerte Zone. Das Bleichi-Areal befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dort gibt es keine Höhenbeschränkung und keine Ausnützungsziffer. Der Gemeinderat entscheidet schlussendlich über ein Projekt, beziehungsweise bei einem Schulhaus letztendlich auch der Einwohnerrat. Die Aussage von Peter Tanner ist somit falsch. Der Schutz würde sich nur auf das einzelne Gebäude beziehen. Im Abs. 6 von Paragraph 9 heisst es ausdrücklich:

"Der Gemeinderat bestimmt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Gegebenheiten des Einzelfalls die Baumasse, Abstände und Ausnützungsziffer aufgrund von unabhängigen Fachgutachten und oder Wettbewerbsergebnissen."

Wir schränken uns mit der Ensembleschutzzone nicht ein, wir versuchen nur, den Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei zu bewahren. Und es steht ausdrücklich auch:

"Angepasste Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zulässig."

Meier Thomas, Ortsplaner: Man hat bewusst geschrieben, dass auch Ersatzbauten zulässig sind. Dies bedeutet, dass auch ein Abbruch eines bestehenden Gebäudes und ein Neubau möglich sind. Aber die Idee der vier Ensembleschutzzonen ist es, den spezifischen Charakter der Bauten zu bewahren. Die Aufgabe eines Architekten wäre es, die charakteristischen Elemente beizubehalten. Die Kunst alt und neu gekonnt zu verbinden ist anspruchsvolle Architektur und keine Beschränkung derselben.

Lütolf Harry, CVP: Der Mensch braucht Identität und dazu gehört, dass wir das historische Erbe, welches uns von unseren Ahnen mit auf den Weg gegeben worden ist, erhalten und pflegen. Das ganze Ensemble ist absolut wichtig, schutzwürdig und erhaltenswert. Es würde den Charakter des Quartiers völlig zerstören, wenn man eine Fabrik stehen lassen würde und nebenan beispielsweise einen Waffenplatz oder einen Supermarkt bauen würde.

Lehmann Sandra, GLP: Mit dem Ensembleschutz verbauen wir uns Möglichkeiten. Wir können später immer noch entscheiden, ob wir den Charakter beibehalten wollen oder nicht. Der Gemeinderat kann in eine Wettbewerbsvorlage schreiben, dass auf den Charakter der angrenzenden Gebäude Rücksicht genommen werden soll. Unsere Fraktion wird den Streichungsantrag unterstützen.

Burkard Thomas, Grüne: Der § 9, Abs. 3, hat einen zweiten Abschnitt, indem es um die beiden Häuser an der Steingasse 45 und 47 geht. Man sollte das als Ganzes anschauen. Das Haus an der Steingasse 45 ist in Privatbesitz und wurde in dieser Revision als einziges Haus aus dem kommunalen Schutz entlassen, das stört mich. Wahrscheinlich gehört das Haus an der Steingasse 47 der Gemeinde. Ich möchte wissen, was die finanziellen Konsequenzen für die Gemeinde sind.

Dubler Walter, Gemeindeammann: An der Bestimmung für das Haus an der Steingasse 45 haben Nicole Imfeld und Thomas Meier gearbeitet, ich bitte diese beiden, die Bestimmung zu erklären.

Meier Thomas, Ortsplaner: Die beiden Gebäude werden unter Ensembleschutz gestellt, weil sie beide einen Unterabstand zur Strasse haben. Wenn man sie ohne Ensembleschutz abbrechen und neu bauen würde, müsste man die Strassenabstände von vier Metern einhalten. Mit dieser Bestimmung muss man das nicht, man könnte sie wie heute wieder näher an der Strasse bauen und dadurch ein grösseres Bauvolumen realisieren. Der Standort der beiden Gebäude wird als wichtig erachtet, sie bilden einen Eingang zum Rebbergquartier. Es ist keine Einschränkung, sondern eine Erweiterungsmöglichkeit.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Kann man das Areal der Bleichi, auf welchem auch der Werkhof steht, einfach abbrechen und durch einen Neubau ersetzen, völlig unabhängig von der Eingliederung, mit all diesen Bestimmungen, welche wir hier auf dem Tisch haben oder nicht? Auf der anderen Seite ist ein Gebäude, welches ebenfalls die Bezeichnung Bleichi trägt, im Besitz der IB Wohlen AG. Ich möchte erwähnen, dass es uns nicht um dieses Gebäude geht. Das alte Bleichi-Areal hat keinen Brandschutz und ist in einem eher schlechten Zustand. Wir legen uns Fesseln an, wenn wir es so belassen wie heute.

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: In Absatz 3 steht eindeutig, dass Ersatzbauten zulässig sind. Die einzige Auflage ist diejenige, dass sie den Charakter der Fabrikgebäude haben sollen. Das gilt auch für ein Schulhaus.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ich glaube überhaupt nicht daran, dass man dort ein Schulhaus bauen kann, ausser es sei eingeschossig und habe dasselbe Dach und dieselbe Fassade wie die heutige Bleichi. Ich glaube schlicht und ergreifend nicht, dass diese Vorstellungen realisierbar sind. Wenn der untere Teil des Rebbergs überbaut wird, was wir ja alle hoffen, werden dort Nachbarn sein, die bei einer Erhöhung der Bleichi viele Einsprachen machen und sagen werden, nach Abs. 3, Satz 1, könne die Bleichi nicht höher gebaut werden. Darin sehe ich eine grosse Problematik.

Tanner Peter, SVP: Die Aussage von Nicole Imfeld zum Ensembleschutz mag theoretisch richtig sein, aber wenn man den Ensembleschutz damit begründet, dass man praktisch alles damit machen könne, dann muss man ihn gar nicht anwenden. Die Bleichi ist sicher etwas Erhaltenswertes, solange die Gemeinde Wohlen keine andere Nutzung dafür hat. Doch gerade auf Vereinsebene hat man in Wohlen Schwierigkeiten, Vereinslokale zu finden, die kurzfristig zu mieten sind, diese Räume fehlen in Wohlen. Es wurde seinerzeit darüber diskutiert, ob man das Casino will oder nicht, und es wurde gesagt, man würde in der Hofmatten-Turnhalle Räume zur Verfügung stellen, aber bis heute wurde das nicht gemacht. Die Bleichi ist eine Art Reserve, man sollte dort konzeptionell richtig vorgehen. Wenn dort ein

neues Bezirksschulhaus gebaut wird ist das zwar eine gute Nutzung, bringt aber den Vereinen gar nichts.

Burkard Thomas, Grüne: Ich habe noch keine Antwort auf meine Frage erhalten, was sich die Gemeinde finanziell aufbürdet mit dem Ensembleschutz der Steingasse 47. Die Ensembleschutzzone ist nicht vorteilhaft für die Gemeinde und sollte dort nicht gemacht werden. Wenn man die Ensembleschutzzone macht, beantrage ich, dass man die Steingasse 45 wieder unter kommunalen Schutz stellt. Aus historischer Sicht ist es ein sehr interessantes Gebäude und sollte deshalb unter Schutz stehen.

Imfeld Nicole, Leiterin Abt. Planung, Bau und Umwelt: Thomas Meier hat vorhin erklärt, wir würden uns nicht finanziell belasten, sondern die Möglichkeit erhalten, die heutigen Abstände zur Strasse beizubehalten. Damit können wir den Charakter eines Eingangstors zum Rebberg beibehalten. Wir erhalten auch die Chance, dass wir mit unserer Liegenschaft an der Steingasse 45, vielleicht mit Herrn Lüthi oder einem Nachbesitzer zusammen, etwas Schönes realisieren können, das gut zum neuen Rebberg passt. Die Familie Lüthi besitzt am Rebberg sehr viel Land und wir werden vielleicht nicht genügend Einfluss darauf nehmen können, wie der Hügel bebaut werden wird. Wir möchten jedoch keinen gesichtslosen Hügel.

Lütolf Harry, CVP: Ich weiss nicht genau worauf die SVP abzielt. Der Fraktionspräsident stellt den Antrag den Ensembleschutz aufzuheben und in der Liste auch noch die kommunale Unterschutzstellung wegzustreichen. Mit anderen Worten soll dort alles abgerissen und etwas Neues gebaut werden. Das kann man tun wenn man findet, dass der Charakter Wohlen nicht erhalten werden muss und auch die Instandhaltung oder Historie der Gebäude nicht wichtig sind. Wenn man den Ensembleschutz und die Unterschutzstellung aufhebt, kann das Areal irgendwann ganz anders aussehen als heute. Wenn einem der Denkmalschutz nicht wichtig ist, kann man das machen, ich finde aber wir sind verpflichtet die Gebäude zu erhalten, das ist die Identität Wohlen.

Brunner Edwin, SVP: Die Bleichi wird uns in den nächsten Jahren Millionen kosten und wenn dort einmal während eines Festes ein Grossbrand ausbrechen sollte, gibt es eine Katastrophe. Das Gebäude ist absolut nicht mehr tragbar. Ich kann nicht nachvollziehen, dass man diese Gefahr für die Menschen bestehen lässt.

Perroud Arsène, Gemeinderat: Als Vorsteher der Feuerwehr Wohlen und als Veranstalter des wahrscheinlich gefährlichsten Anlasses in der Bleichi, nämlich des Kerzenziehens, möchte ich etwas zum Thema Brandschutz in der Bleichi sagen. Die Bleichi ist vor drei oder vier Jahren für viel Geld saniert und mit verschiedenen Brandschutzmassnahmen ausgestattet worden. Die Aussage von Edi Brunner, betreffend Brandgefahr bei einem Grossanlass ist falsch.

Stirnemann Alex, SP: Ich möchte Ihnen gerne positive Aspekte zur Thematik der Denkmalpflege aufzeigen. Die Bleichi könnte aussehen wie der Puls 5 in Zürich oder die Elbphilharmonie in Hamburg. Dort wurden alte Gebäude sehr schön modernisiert. Der Charakter kann dadurch erhalten werden, dass beispielsweise Mauern nicht abgerissen werden oder ein Kamin stehen gelassen wird. Eine attraktive Optik kann ein Bonus sein für ein Dorf wie Wohlen. Die beiden Sätze sind wie eine Garantie dafür, dass man die Bleichi genau in dieser Art und Weise nutzt. Ob Um- Ersatz- oder Ergänzungsbauten gemacht werden, da schränken wir uns nicht ein, im Gegenteil, es wird etwas Schönes daraus entstehen können.

Degischer Oliver, SVP: Wollen wir die Fabrikgebäude erhalten wie sie sind und sind diese Gebäude ein Ensemble oder könnte man sagen, die beiden Häuser in der Steingasse bilden ein Ensemble und die Bleichi bildet ein anderes Ensemble. Ich bin der Ansicht, dass wir

auf diesem Grundstück ein Bezirksschulhaus bauen sollten. Kann in der Bleichi ein Schulhaus mit zwanzig Klassenzimmer gebaut werden? Kann man ein modernes Schulhaus im Look einer Fabrikhalle zu vernünftigen Kosten bauen?

Lehmann Sandra, GLP: Es ist eine wesentliche Einschränkung für den Systembau, wenn man die Mauern und Fenster beibehalten muss. Dies wird sicher Mehrkosten mit sich bringen. Wenn wir den Ensembleschutz heute ablehnen, können wir zu einem späteren Zeitpunkt immer noch entscheiden, ob wir die Bleichi erhalten oder abreißen wollen und ob ein Schulhaus gebaut werden soll. Diese Freiheit möchte ich heute nicht aus der Hand geben, wenn wir noch nicht wissen, wo der geeignete Standort für das Schulhaus ist.

Jauslin Matthias, Vizeammann: Wir diskutieren jetzt über ein Bezirksschulhaus in Modulbauweise und ich bin mir fast sicher, ein solches wird nie auf dem Bleichi-Areal entstehen. Das ist jetzt aber nicht das Thema. Das Thema ist, ob wir ein Stück Geschichte Wohlens erhalten wollen oder nicht. Wenn man es erhalten will, muss man für den Ensembleschutz stimmen. Das Schöne am Ensembleschutz ist die Erhaltung des einzigartigen Quartiercharakters. Der Gemeinderat ist ganz klar dafür.

Wille Franz, CVP: Die Bleichi gehört der Gemeinde und ohne Baubeschluss der Gemeinde kann nichts passieren. Also können wir das Ensemble so lassen wie es heute ist. Sollte eine Evaluation ergeben, dass man dort ein Schulhaus bauen könnte, wird das sonst nicht mehr möglich sein. Wir können heutzutage kein einstöckiges Schulhaus mit Backsteinwänden bauen. Wenn der Raum benötigt würde, könnte man den Paragraphen wieder in den BNO aufnehmen.

Abstimmung

Der Antrag der SVP

Die ersten zwei Sätze von Artikel 19, Abs. 3, "Der Charakter der Fabrikbauten der ehemaligen Bleicherei ist zu bewahren. An die bestehende Struktur angepasste Um-, Ersatz- und Ergänzungsbauten sind zulässig." sind ersatzlos zu streichen. Gleichzeitig ist im Anhang 2 die Kurzinventarnummer 926 zu streichen.

wird mit 15 Ja-Stimmen zu 20 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen abgelehnt.

Seite 14, § 19a, Abs. 4, Fabrikareal im Winkel Anglikon

Heinsalo Mika, Dorfteil Anglikon: Es geht um den Schornstein auf dem Fabrikareal im Winkel. Dieser ist ein markantes und nicht besonders schönes Unding. Anglikon hat sich positiv entwickelt mit vielen neuen Einfamilienhäusern. An der Rainmattstrasse oberhalb des Fabrikareals wird viel gebaut. Dort sind auch zwei neue Terrassenhäuser entstanden, die, wegen der Aussicht auf den Schornstein, lange Zeit nicht verkauft werden konnten. Ist der Schornstein ein wesentlicher oder unwesentlicher Teil der BNO? Könnte man ihn abreißen? Der Dorfverein Anglikon hat mir mitgeteilt, dass die Einwohner Anglikons eher gegen den Schornstein seien. Es wäre gut, wenn der Eigentümer entscheiden könnte, ob er ihn abreisst oder nicht. Für die Gestaltung des Ortsbilds wäre der Abriss positiv. Deshalb stelle ich den folgenden Antrag, den Schornstein vom Schutz auszunehmen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Wir hatten schon Kontakt mit den Eigentümern, die das Areal entwickeln wollen. Gerne äussert sich Ortsplaner Thomas Meier zu diesem Thema.

Meier Thomas, Ortsplaner: In dieser Vorschrift ist das nicht abschliessend geregelt. Grundsätzlich gilt immer die Bestandesgarantie. Wenn jemand etwas hat, kann er es auch behal-

ten. Dies trifft auch auf einen solchen Schornstein zu. Ein Schornstein kann für die Identität einer Fabrikanlage prägend sein, ist aber nicht absolut zwingend. Eine Entscheidung, ob er erhalten werden soll oder nicht, muss im Verfahren der Entwicklung eines solchen Areals getroffen werden. Das ist hier bewusst offen gehalten und kann nicht abschliessend beantwortet werden. Spezielle Dinge, wie beispielsweise dieser Schornstein, werden üblicherweise erhalten, es ist aber eine Abwägung, bei der auch der Grundeigentümer viel zu sagen hat. Die Idee des Ensembles ist, dass es aus mehreren Gebäuden besteht, die eine gemeinsame Identität haben.

Heinsalo Mika, Dorfteil Anglikon: Wenn es um den Ensembleschutz geht verstehe ich, dass der Schornstein dazugehört. Die Attraktivität von Anglikon würde aber ohne den Schornstein sicher gesteigert werden, und wenn in dieser Lage mehr Einfamilienhäuser gebaut werden können, zieht das auch gute Steuerzahler an. Das hat auch für die Gemeinde Wohlen eine positive Wirkung. Ich bitte Sie, unserem Antrag zuzustimmen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Wie es der Dorfteil Anglikon und Mika Heinsalo vorschlagen, kann man nicht vorgehen, sonst kann man das ganze Inventar der kommunal geschützten Objekte zerreißen und jedes Mal sagen, dass man da schöne Wohnungen bauen könne und es attraktiver Wohnraum sei. Diese Begründung könnte man bei jedem einzelnen Objekt vorbringen. Es gibt immer mehr Rendite, es ist immer besser für die Bevölkerungsentwicklung und vielleicht sogar für das Steuersubstrat. Das ist in diesem Zusammenhang wirklich keine gute Begründung. Wenn man sagen würde, das ganze Fabrikareal sei es nicht wert, als Ensemble erhalten zu werden, weil es historisch nichts wert sei oder man noch drei weitere gleichwertige habe, das wäre eine Argumentation dafür, das Ganze als Ensemble zu streichen. Doch nur zu sagen, der Schornstein würde stören, wenn ein paar Leute ein Terrassenhaus mit Aussicht bauen wollten, dann muss ich sagen, das wäre sogar für die SVP ein bisschen grobschlächtig. Ich empfehle dringend den Antrag abzulehnen.

Abstimmung

Der Antrag des Dorfteil Anglikon

Ausgenommen hiervon ist der zum Areal gehörende Schornstein, welcher vom Eigentümer auf eigene Kosten abgerissen werden kann.

wird mit 6 Ja-Stimmen zu 30 Nein-Stimmen 1 Enthaltung abgelehnt.

Seite 17, § 63, Abs. 8, Beratung (neu)

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ich möchte beim Satz:

"Für Renovationen und Umbauten der Schutzobjekte vermittelt der Gemeinderat eine kostenlose Beratung."

darauf aufmerksam machen, dass das niemals funktionieren wird. Erstens ist das Wort "vermittelt" eher unklar. Schöner wäre "erbringt der Gemeinderat die Leistung zusammen mit der Gemeindeverwaltung" und zweitens kann es gar keine "kostenlose" Beratung geben. Es ist mir eigentlich fast kein Wirtschaftszweig bekannt, der kostenlose Beratungen erbringt, irgendjemand bezahlt immer. Ich weiss auch nicht, ob der Gemeinderat nachher die Rechnung mit Steuergeldern bezahlt, oder ob er jemanden sucht, der kostenlos arbeitet? Keine Ahnung. Eine Beratung ist übrigens mehr als eine Auskunft. Ich warne einfach, es wird nicht funktionieren.

Meier Thomas, Ortsplaner: Vielen Dank für den Hinweis. Es müsste eigentlich heissen "Für die Grundeigentümer kostenlose Beratung", das wäre eine sehr gute Ergänzung, dann ist diese Unklarheit elegant eliminiert.

Seite 20 Wohn- und Geschäftshaus sowie Rest. „Weber“ („Chäber“), Bremgarterstrasse 2, 4, 6 - (916, C 10)

Brunner Edwin, SVP: Es geht um das Wohn- und Geschäftshaus an der Bremgarterstrasse 2, 4, und 6. Die SVP hofft jetzt, dass kein Schrei der Entrüstung durch den Saal hallen wird. Wir stellen den Schutz dieses Gebäudes in Frage. Wir wissen, dass es sozusagen Kulturgut der Gemeinde Wohlen darstellt. Wir verlangen keinesfalls den sofortigen Abbruch des Gebäudes. Wir fragen uns jedoch, ob es das Gebäude wirklich wert ist, dass man es unter Schutz stellt. Es ist in einem bedenklichen Zustand und muss im nächsten Jahrzehnt sicher renoviert werden. Der Eckpfeiler des Gebäudes ragt bedenklich weit in die Kantonsstrasse hinein und es grenzt an ein Wunder, dass es dort noch nie einen schweren Unfall gegeben hat. Es wäre deshalb vernünftiger abzuwarten, ob und wie es im Chäber weitergehen wird und dann zu reagieren. Das heisst für mich, der Chäber soll noch so lange bestehen wie es die liebe Wirtin noch gibt. Wenn wir das Gebäude aber unter Schutz stellen wird die Handlungsfreiheit der Gemeinde bedenklich eingegrenzt. Das Gebäude komplett neu zu erstellen wäre ein positives Signal, oder wenigstens die Seite an der Bremgarterstrasse mit verkehrstechnischer Vernunft abzuändern. Genau deshalb dürfen wir dieses Gebäude nicht unter Schutz stellen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Wir bitten Sie, diesen Antrag abzulehnen. Wir hatten keine Einwendungen seitens der Grundeigentümer, aber wenn man das Gebäude gesamthaft mit seiner Umgebung betrachtet, dann sprechen wir von einem Teil von alt Wohlen. Wir wollen genau das unter Schutz stellen. Wenn man alles auf den Verkehr ausrichten würde, könnte man noch einige Gebäude abbrechen. Wir bitten Sie, den Antrag abzulehnen.

Lütolf Harry, CVP: Ich betone noch einmal, dass es um die Identität Wohlens geht. Man muss die alten Gebäude Wohlens bewahren. Man kann nicht aufgrund des aktuellen Bildes des Gebäudes über die Unterschutzstellung entscheiden, sondern muss sich überlegen, ob es unter denkmalpflegerischen Aspekten erhaltenswert ist oder nicht. Das Schloss Hallwyl beispielsweise war total baufällig bevor es renoviert wurde. Das Argument muss sein, ob die Substanz unter historischen Aspekten erhaltenswert ist oder nicht. Das scheint mir bei diesem Gebäude der Fall zu sein und darum muss es erhalten werden. Unter dem Thema Substanzschutz steht, die Gebäude seien angemessen zu unterhalten. Wenn der Eigentümer es nicht macht, müsste eigentlich die Gemeinde oder der Kanton eingreifen. Er könnte das Gebäude renovieren und dem Eigentümer die Rechnung zustellen. Es kann nicht sein, dass man alte Gebäude einfach nicht mehr unterhält.

Stäger Urs, SVP: Jetzt sprechen Sie über Dinge, über die Sie nichts wissen. Ich bin in diesem Gebäude aufgewachsen. Es war damals schon ein altes Gebäude und die Besitzer haben es während vierzig Jahren nie renoviert. Deshalb sind auch die Wohnungen in der Bremgarterstrasse 2 in einem äusserst schlechten Zustand und nicht mehr bewohnbar.

Gregor Ariane, CVP: Im Bericht der Nutzungsplanung ist das Gebäude aufgeführt. Unter Erhaltungszustand steht "gut". Wenn ich das anschau, muss ich das glauben und deshalb bitte ich den Einwohnerrat, den Antrag abzulehnen. Zum Thema Unfall kann ich ergänzen, dass bereits einmal etwas passiert ist. Wir haben in Wohlen aber noch ganz andere gefährliche Ecken und ich habe das Gefühl, dass sich die Situation mit der neuen Verkehrsplanung gebessert hat.

Jauslin Matthias, Vizeammann: Ich erschrecke etwas, mit welchem Leichtsinn wir mit einem Gebäude aus dem 18. Jahrhundert umgehen. Es mag in einem schlechten Zustand sein, das kann ich nicht beurteilen. Es hat aber eine ganz dominante Stellung so nahe an der Strasse und Sie können doch nicht einfach dem Auto oder Lastwagen zuliebe das Gebäude abreißen. Der Gemeinderat bittet Sie inständig, das aufgelistete Inventar zu schützen. Wir sind es uns, unseren Nachkommen und der Geschichte Wohlens schuldig, das zu tun und ich finde es erschreckend, mit welcher Selbstverständlichkeit wir mit solchen Gebäuden umgehen. Wir sind verpflichtet, solche Gebäude zu erhalten und irgendwann zu sanieren. Verkehrstechnisch muss man noch anmerken, dass der Lindenplatz im Zusammenhang mit der Zentralstrasse umgestaltet wird und es einen komplett anderen Verkehrsfluss geben wird. Das ist mit zu berücksichtigen, die Gefahrenstelle wird nach der Sanierung der Zentralstrasse entschärft sein. Ich bitte Sie, den Antrag sehr deutlich abzulehnen.

Abstimmung

Der Antrag der SVP

Im Anhang 2 ist die Kurzinventarnummer 916, Gebäudenummer 345346, Parzelle 2742 zu streichen.

wird mit 10 Ja-Stimmen zu 27 Nein-Stimmen abgelehnt.

Seite 22 Freibad Bünzmatt, Allmendstrasse 30

Brunner Edwin, SVP: Es ist doch so, dass wir das Freibad renovieren wollen und da schränkt uns eine Unterschutzstellung ein. Wir sollten es ohne Schutz und Auflagen sanieren können, deshalb dürfen wir es jetzt nicht unter Schutz stellen.

Kuhn Urs, Gemeinderat: Diese Badi ist schutzwürdig. Die geplante Sanierung der Badi geht davon aus, dass man das Gartenbad in der bestehenden Form erhalten will, das war im Studienauftrag eine Auflage. Die Architekturbüros, die sich mit der Sanierung und Erneuerung der Badi beschäftigt haben, mussten diese Vorgabe berücksichtigen und eine Lösung präsentieren, die die wichtigsten Elemente des Gartenbads erhält. Der Grund dafür ist nicht nur die Badi, sondern ein Ensemble aus Bünzmatt 1 und der Badi. Das sind Zeitzeugen einer sehr speziellen Architektur einer jüngeren Zeit. Bitte vergessen Sie nicht, Wohlen war einmal ein Mekka für mehrere Generationen von Architekturstudenten, wenn es um diese Art Bauten ging. Sie sind nach Wohlen gepilgert und haben sich hier angesehen, wie man mit Beton filigran arbeiten kann. Der Schweizer Heimatschutz hat übrigens eine Broschüre mit den schönsten Freibädern der Schweiz herausgegeben und eines davon ist unsere Badi. Es wird trotz der Unterschutzstellung zeitgemässe Anpassungen geben, die den Charakter der Anlage erhalten. Aus diesem Grund bitte ich Sie den Antrag abzulehnen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Wenn es ein Ensemble wäre, zusammen mit Bünzmatt 1 bis 3, hätte man eine Ensembleschutzzone festlegen müssen, diese finde ich aber nicht in der BNO. Die Ansicht, dass wir uns bei der Sanierung behindern würden, kann ich nicht teilen. Ich frage mich generell, ob die Badi tatsächlich schutzwürdig ist. Dies obschon die Badi mit den Schulhäusern Bünzmatt ein Ensemble bildet und vom gleichen Architekten gebaut wurde. Die Badi wurde im Jahr 1966 gebaut. Dies erachte ich als zu wenig alt. Für mich ist die Badi weder ein wertvoller Zeit- noch ein wertvoller Architekturzeuge und deshalb nicht schützenswert. Selbstverständlich kann man das auch völlig anders sehen.

Kuhn Urs, Gemeinderat: Es gibt viele Leute, für die ist etwas erst ein Kulturgut wenn es 2'000 Jahre alt ist. Es gibt aber auch moderne Architektur, die es zu bewahren gilt. Das Schwimmbad ist ein solches Kulturgut. Jean-Pierre Gallati hat mich vielleicht falsch verstanden, ich habe mich nur auf die Bünzmatt 1 bezogen. Der Charakter war einmal mehr oder weniger identisch mit dem der Badi. Es gibt andere Häuser in Wohlen, wie das Capitol, welches weit und breit das einzige Bauhausgebäude in dieser Region ist. Das ist dann auch keine alte Architektur, aber, genauso wie das Capitol ein Zeitzeuge für eine Architekturart. Dis ist die Badi auch. Ich bin der Ansicht, dass wir dazu Sorge tragen müssen.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Natürlich ist das Capitol schutzwürdig. Es ist jedoch nicht das einzige Bauhausobjekt in der Gemeinde Wohlen. Das Luegisland 14 wird heute auch geschützt und die Villa Müller sieht auch aus wie Bauhaus. Ich könnte sogar einen Schritt weitergehen und sagen, dann müsste die Kantonsschule unter Schutz gestellt werden, da sie von einem sehr berühmten Architekten gebaut worden ist. Ich stelle desweiteren fest, dass die Badi nicht im Inventar des Kantons enthalten ist.

Brunner Edwin, SVP: Ich stelle das Kulturgut nicht in Frage. Wenn wir jetzt jedoch die Badi unter Schutz stellen, dann wird es nicht lange dauern, bis das Wohler Volk über die Sanierungskosten abstimmen wird. Wenn wir aus Schutzgründen viele Millionen ausgeben müssen, werden wir Schiffbruch erleiden und die Badi bleibt wie sie heute ist, mit einem riesigen Wasserverbrauch. Ich bitte Sie eindringlich, wenn Sie eine kostengünstige Sanierung bevorzugen, dann dürfen wir uns jetzt keine Beschränkungen durch eine Unterschutzstellung auferlegen.

Jauslin Matthias, Vizeammann: Ich war Präsident der Jury-Kommission für die Sanierung der Badi und der Eisbahn. Edwin Brunner malt jetzt bezüglich der Sanierungskosten schwarz. Es war eine klare Auflage den Charakter zu erhalten und dies ist in die Bewertung der Projekte mit eingeflossen. Die Fachpersonen in der Jury haben betont, wie wichtig der sorgfältige Umgang mit den vorhandenen Strukturen sei. Sämtliche Architekturteams haben diese Aufgabe wahrgenommen und sehr gute Lösungen vorgeschlagen. Die Anlage ist als einzigartig zu bezeichnen. Bitte schauen Sie sich die Beckenanordnung und die Garderoben genauer an. Sie finden nur noch ein einziges anderes Schneebeli Bad in der Schweiz und zwar im Tessin. Ich bitte sie eingehend damit aufzuhören, die Angst vor Mehrkosten zu schüren. Man kann ein wichtiges Gebäude von 1966 nicht einfach abreißen. Die Architekturteams haben gute Ideen, wie man das gekonnt umsetzen kann. Ich bitte Sie, den Antrag abzulehnen.

Tanner Peter, SVP: Ich möchte in Erinnerung rufen, dass der Ensembleschutz verhindert wurde, weil das Bünzmatt 1 eine wesentliche Fassadenänderung erfahren hat. Das bedeutet, dass es im Prinzip schutzwürdig war und aus dringenden Gründen musste es saniert werden. Es gibt also durchaus vernünftige und pragmatische Gründe zu sagen, dass etwas nicht schutzwürdig ist. Das ist jetzt ebenfalls ein solches Objekt, welches nicht unbedingt schützenswert ist. In erster Linie sollte saniert werden können und wir sollten uns selbst keine Steine in den Weg legen, um die Abstimmung an der Urne nicht negativ zu beeinflussen.

Abstimmung

Der Antrag der SVP

Das Freibad Bünzmatt soll nicht unter Schutz gestellt werden.

wird mit 16 Ja-Stimmen zu 20 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Abstimmung

Der gemeinderätliche Antrag

Die Revision der Nutzungsplanung Siedlung sowie die Revision des Bauzonenplans mit den vom Gemeinderat im Einwendungsverfahren beschlossenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage und den Änderungen zu den geplanten Einzonungen gemäss Beschluss des Grossen Rates vom 27. August 2013 inklusive den heute beschlossenen Änderungen wird genehmigt.

einstimmig angenommen.

Spörri Marlis, Präsidentin: Wir sind am Ende der heutigen Sitzung. Die nächste Sitzung findet am 25. November 2013 um 18.00 Uhr statt.

Die Präsidentin schliesst die Sitzung.

Für das Protokoll



Marlis Spörri,
Präsidentin



Michelle Steinauer,
Gemeindeschreiber-Stv.