

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen AG 1
Telefon 056 • 619 92 21
Fax 056 • 619 91 83
Internet www.wohlen.ch

Sachbearbeitung: Mäder Werner
Telefon 056 • 619 92 20
E-Mail maeder.werner@wohlen.ch

Wohlen, 30. März 2006

Bericht und Antrag Nr. 11003

1. Revision Bau- und Nutzungsordnung
2. Änderung Bauzonenplan, Quartiererhaltungszone „Wehrli“
3. Neuregelung der Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Revision Bau- und Nutzungsordnung

1.1 Ausgangslage

Die kommunale Bauordnung stammt aus dem Jahre 1979. Sie hat in den Jahren 1981 bis 2000 in 7 Teilrevisionen zahlreiche Änderungen und Ergänzungen erfahren. Das Verfahren der Nutzungsordnung Kulturland mit Kulturlandplan wurde in den Jahren 1986 bis 1992 durchgeführt. Die Verabschiedung erfolgte am 7. Dezember 1992 durch den Einwohnerrat und am 7. März 1995 durch den Grossen Rat. In dieser Planung wurde die Bauzonengrenze verbindlich festgelegt.

Die Gesamtrevision der kommunalen Bauordnung ist überfällig. Die ebenfalls dringend notwendige Revision des Bauzonenplanes erfolgt anschliessend nach Abschluss dieses Verfahrens. Gleichzeitig ist der „Verkehrsrichtplan 96“ zu überarbeiten. Dieses schrittweise Vorgehen erfolgt in Absprache mit den kantonalen Fachstellen und mit der Absicht, die Inkraftsetzung der neuen BNO nicht mit einer überladenen Vorlage noch weiter hinauszuzögern.

1.2 Neue Bau- und Nutzungsordnung / Planungsablauf

In der neuen Bau und Nutzungsordnung (BNO) werden die Bauordnung für das Baugebiet und die Nutzungsordnung Kulturland in einem Werk zusammengefasst. Die Bauvorschriften in der BNO können stark reduziert werden, da in der kantonalen Baugesetzgebung (BauG) und der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) übergeordnete Bestimmungen bestehen. Im eigentlichen Kompetenzbereich der Gemeinden bleiben weiterhin die Bau- und Zonenvorschriften. Die Anpassungen in der Nutzungsordnung Kulturland sind rein redaktioneller Art.

Die Revision der Bauordnung wurde durch die Baupolizeikommission vom März 2002 bis Februar 2004 begleitet und an 18 Sitzungen behandelt. Der Kommission gehörten an:

René Meier, Gemeinderat, Vorsteher Ressort Raum-, Bau- und Verkehrsplanung
Walter Dubler, Gemeindeammann
Fredy Fischer, SVP
Fredy Luchsinger, FDP
Hans Hübscher, CVP/CSP
Regula Jäggi, Freis Wohle
Urs Peter Kunz, FDP
Josef Muff, SP
Eugen Räber, parteilos
Louis Widmer, SVP
Stephane Zimmermann, CVP/CSP
Rudolf Zulauf, EL & Grüne

Mit beratender Stimme: Werner Mäder, Bauverwalter

Protokoll: Claudia Baumberger, Fachbereich Baugesuche.

Danach erfolgte die provisorische kantonale Vorprüfung, das Mitwirkungsverfahren vom Mai bis Juli 2004, wo insgesamt 6 Eingaben mit 91 Begehren eingingen. Das Resultat der positiv verlaufenden Gespräche mit den Begehrenstellern ist im Mitwirkungsbericht vom 31. Januar 2005 ersichtlich.

Nach Vorliegen des definitiven Vorprüfungsberichtes vom 9. Mai 2005 durch den Kanton und der Verabschiedung durch den Gemeinderat im Juni 2005 erfolgte vom 9. August bis 7. September 2005 die öffentliche Auflage.

1.3 Planungsbericht BNO/ Änderung Bauzonenplan Quartiererhaltungszone „Wehrli“

Im beiliegenden Planungsbericht vom 20. Februar 2006, verfasst durch das Planungsbüro Marti Partner, Architekten und Planer AG, Thomas Meier, Zürich und Lenzburg, sind ausführlich umschrieben:

- Ausgangslage, Auswirkungen des kantonalen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG)
- Aufgabenstellung, Bearbeitung, Grundlagen und Randbedingungen, Planungsablauf, Zielsetzung, redaktionelle und materielle Änderungen in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

1.4 Einsprachen / Änderungen nach Vorprüfungsbericht

Gemäss § 25 BauG werden allgemeine Nutzungspläne und –vorschriften durch das nach der Gemeindeorganisation zuständige Organ, das heisst den Einwohnerrat, beschlossen. Dessen Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum. Einspracheentscheide des Gemeinderates sind dem Einwohnerrat bekannt zu geben. Der Gemeinderat hat auch Abweichungen zum Vorprüfungsbericht aufzuzeigen.

Während der Auflage der Bau- und Nutzungsordnung vom 09. August bis 07. September 2005 gingen fünf Einsprachen ein: Eine Sammeleinsprache mit 136 Unterzeichnern aus dem Gebiet „Aesch“, eine Sammeleinsprache mit 4 Unterzeichnern und drei Einzeleinsprachen. Alle Einsprachen konnten durch Rückzug erledigt werden.

Die ab 2006 neu eingesetzte Raum-, Bau- Verkehrsplanungskommission beriet an der Sitzung vom 25. Januar 2006 über die Änderungen der BNO auf Grund der Einspracheverhandlungen und verabschiedete die revidierte Bau- und Nutzungsordnung (Stand 11. Januar 2006) mit Formulierungspräzisierungen einstimmig.

Die gesetzlich wirksamen Änderungen der BNO nach der öffentlichen Auflage und den Einspracheverhandlungen umfassen:

- § 8 Tabelle der Bauzonenvorschriften;
Erhöhung Gebäude- und Firsthöhen in den Zonen W2 und WG2 an Hanglage um 50 cm; Ergebnis Einspracheverhandlung.
- § 19 Quartiererhaltungszone "Wehrli";
Verzicht auf Quartiererhaltungszone "Aesch" auf Grund der zahlreichen Einsprachen.
- § 34 Ausnützungsziffer;
Gewährung Ausnützungszuschlag für Passivhäuser; Ergebnis Einspracheverhandlung und Antrag Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission.
- § 57 Abs.1 Abstellplätze;
Verzicht auf Vorschrift b) "Reduktion Grenzbedarf an Abstellplätzen" auf Grund der nachträglichen rechtlichen Prüfung durch den Kanton.

Die marginalen Änderungen gegenüber der aufgelegten BNO bedingen keine Neuauflage. Die BNO kann mit den Änderungen auf Grund der Einsprachenerledigung sowie der Beratung durch Baupolizeikommission und Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission dem Einwohnerat unterbreitet werden.

1.5 Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat erfolgt erneut die Publikation der Revision BNO und die Weiterleitung an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung. Die Bau- und Nutzungsordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat und nach nochmaliger Publikation in Kraft.

2. Änderung Bauzonenplan Quartiererhaltungszone „Wehrli“

Der Bauzonenplan ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens mit Ausnahme der Festlegung des Perimeters für die Quartiererhaltungszone "Wehrli". Es handelt sich um eine Überlagerungszone, in welcher zusätzliche Vorschriften gemäss § 19 BNO gelten.

3. Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)

Mit der Bauordnungsrevision wurde auch die Gebührenordnung gemäss §§ 21 und 25, Anhang I, der Bauordnung überarbeitet. Der Einwohnerrat ist für die Festsetzung der Baubewilligungsgebühren abschliessend zuständig, resp. bei einem Referendum die Stimmbürger.

Die wesentlichsten Änderungen im überarbeiteten Baugebührenreglement betreffen:

- Erhöhung Baubewilligungsgebühr von 1.5 ‰ auf 2.0 ‰
- Festsetzung Minimalgebühr auf Fr. 200.—
- Regelung Brandschutzgebühren.

Die Gebührenanpassung bewegt sich im Rahmen der Gebührenerhebungen in anderen Gemeinden. Die Baupolizeikommission verabschiedete das Baugebührenreglement an der Sitzung vom 30. November 2005 einstimmig.

Antrag

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

- 1. Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**
- 2. Genehmigung der Bauzonenplanänderung, Quartiererhaltungszone „Wehrli“.**
- 3. Genehmigung des Reglements über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)**

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler, Gemeindeammann

Peter Hartmann, Gemeindeschreiber

Verteiler:

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Presse
- Marti Partner Architekten und Planer AG, Herr Thomas Meier, Augustin Keller-Strasse 22, 5600 Lenzburg
- Bauverwaltung (mä/mh 790/792.2/792.40/793.03)

Beilagen:

- Bau- und Nutzungsordnung
 - Planungsbericht
 - Plankopie Änderung Bauzonenplan Quartiererhaltungszone „Wehrli“
- Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)

Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht können auf der Homepage der Gemeinde Wohlen www.wohlen.ch (News) eingesehen werden. Auf Wunsch werden diese Berichte auch in Papierform abgegeben. Bestellungen nimmt die Bauverwaltung Wohlen telefonisch (056/619 92 21 oder 056/619 92 22) entgegen.