

# **Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

## **Planungsbericht**



Quelle: Jubiläumsschrift 800 Jahre Wohlen

**Stand: 20. Februar 2006, Vorlage an den Einwohnerrat**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber  | Gemeinderat Wohlen<br>Ressortvorstand René Meier                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Anlaufstelle  | Bauverwaltung<br>Kapellstrasse 1<br>5610 Wohlen<br><br>Bauverwalter Werner Maeder<br>maeder.werner@wohlen.ch                                                                                                                                                                                                           |
| Auftragnehmer | Marti Partner Architekten und Planer AG<br>Hofackerstrasse 13<br>8032 Zürich<br><br>und<br>Augustin Keller-Strasse 22<br>5600 Lenzburg<br><br>Tel. 062 891 68 88<br>e-mail: planung@martipartner.ch<br>www.martipartner.ch<br><br>Verantwortlich: Thomas Meier<br>dipl. Bauingenieur FH SIA dipl. Raumplaner FSU REG A |

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil 1 Allgemeines

|     |                                                                                          |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Ausgangslage                                                                             | 4  |
| 2.  | Die Auswirkungen des neuen Baugesetzes                                                   | 4  |
| 3.  | Aufgabe                                                                                  | 5  |
| 3.1 | Leitvorstellungen                                                                        | 5  |
| 3.2 | Quartieranalysen                                                                         | 5  |
| 3.3 | Anpassung Bauordnung                                                                     | 6  |
| 3.4 | Anpassung Bauzonenplan in einem zweiten Paket                                            | 6  |
| 3.5 | Bezug zum laufenden Verfahren zum Schutz der kommunal schutzwürdigen Gebäude und Anlagen | 7  |
| 4.  | Bearbeitung                                                                              | 7  |
| 5.  | Grundlagen und Randbedingungen                                                           | 8  |
| 6.  | Planungsablauf                                                                           | 9  |
| 6.1 | Ablauf nach Baugesetz                                                                    | 9  |
| 6.2 | Durchgeführter Ablauf                                                                    | 10 |

## Teil 2 Änderungen

|     |                                                            |    |
|-----|------------------------------------------------------------|----|
| 7.  | Zielsetzungen                                              | 12 |
| 8.  | Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO)                    | 13 |
| 8.1 | Redaktionelle Anpassungen                                  | 13 |
| 8.2 | Materielle Änderungen                                      | 13 |
|     | a) Zonenvorschriften                                       | 13 |
|     | b) Definitionen / allgemeine Zonenbestimmungen             | 16 |
|     | c) Bauvorschriften                                         | 19 |
|     | d) Schutzvorschriften                                      | 19 |
|     | e) Vollzug und Verfahren                                   | 20 |
| 9.  | Ergänzung Bauzonenplan;<br>Quartiererhaltungszone "Wehrli" | 20 |

### Abkürzungen

|       |                                          |
|-------|------------------------------------------|
| BNO   | Bau- und Nutzungsordnung Wohlen          |
| BauG  | Baugesetz vom 19. 1. 1993                |
| ABauV | Allgemeine Bauverordnung vom 23. 2. 1994 |

# Teil 1 Allgemeines

## 1. Ausgangslage

Bauordnung

Die Gemeinde Wohlen verfügt über eine altrechtliche Bauordnung mit Bauzonenplan, die in den Jahre 1977 und 1978 vom Einwohnerrat beschlossen und am 18. September 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde. Sie wurde in der Folge mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen versehen. Die bedeutendsten betreffen die Kernzone (1986/87), die Spezialzone Steingasse (1987/1991) und das individuelle verdichtete Bauen (1988/1991).

Nutzungsordnung  
Kulturland

In den Jahren 1986 bis 1992 wurde die Nutzungsplanung im Kulturland durchgeführt. Die Nutzungsordnung Kulturland mit dem Kulturlandplan wurde am 7. Dezember 1992 vom Einwohnerrat beschlossen und am 7. März 1995 vom Grossen Rat genehmigt. In dieser Planung wurde die Bauzonengrenze verbindlich festgelegt.

## 2. Die Auswirkungen des neuen Baugesetzes

Vieles ist im  
Baugesetz und den  
zugehörigen  
Verordnungen  
geregelt.

Das neue Baugesetz begünstigt insbesondere das "verdichtete Bauen" und damit den haushälterischen Umgang mit dem Boden. In der ABauV werden Begriffe und Messweise bei Bau- und Nutzungsvorschriften, das behindertengerechte Bauen, die Abstellplätze für Fahrzeuge und das Baubewilligungsverfahren weitgehend geregelt. Die BNO kann deshalb kürzer gefasst werden.

Die Kernkompetenzen  
bleiben jedoch bei  
den Gemeinden.

Die eigentlichen Bau- und Zonenvorschriften bleiben weiterhin im Kompetenzbereich der Gemeinden.

### 3. Aufgabe

#### 3.1 Leitvorstellungen

Die BNO bildet zusammen mit dem Zonenplan eine Basis für die Entwicklung von Wohlen. Sie gibt eine Linie vor, nach der sich die Bauprojekte zu richten haben.

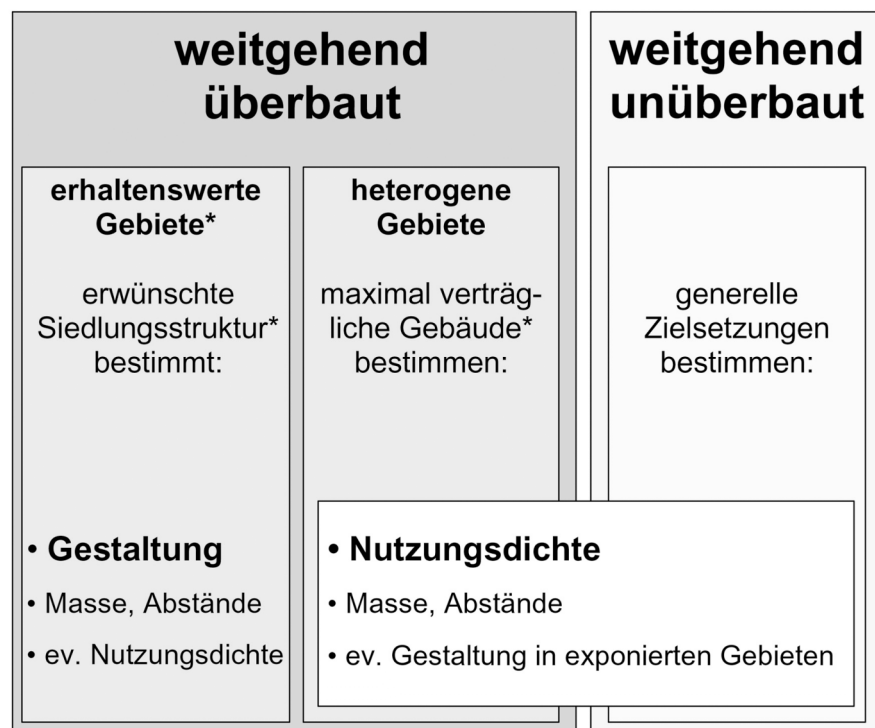
Auch wenn die Ortsplanung nicht als Ganzes überarbeitet wird, ist es wichtig, den Arbeiten eine generelle Zielsetzung für die Entwicklung der Gemeinde Wohlen vor auszustellen.

#### 3.2 Quartieranalysen

Die Quartieranalysen zeigen, wo Handlungsbedarf besteht. Sie bilden eine Grundlage zur Diskussion der erwünschten Entwicklung.

Zur Bestimmung der vorhandenen Bebauungsdichten und der Verdichtungspotentiale werden einzelne typische Quartiere in den Wohn- und Mischzonen analysiert. Diese Untersuchung ist ein wichtiges Hilfsmittel zur Festlegung einer angemessenen Bebauungsdichte in der BNO, welche sowohl den Bestimmungen des Baugesetzes (haushälterischer Umgang mit dem Boden, gute Wohn- und Siedlungsqualität) als auch den nachbarlichen Verhältnissen Rechnung trägt.

Wohn- und Mischzonen  
(Wohnen und quartierverträgliches Gewerbe)



\* Ergebnis Quartieruntersuchung

### 3.3 Anpassung Bauordnung

Die BNO ist auf

- das neue Baugesetz,
- die erwünschte räumliche Entwicklung von Wohlen und
- die von der Bauverwaltung Wohlen gesammelte Vollzugspraxis abzustimmen.

Die Bauordnung ist dem kantonalen Baugesetz vom 1. April 1994 anzupassen. Der Aufbau wird von der kantonalen Muster-Bau- und Nutzungsordnung übernommen. Die Vorschriften der Nutzungsordnung Kulturland werden integriert.

Inhaltlich werden die nach dem Baugesetz 1994 noch anwendbaren Bestimmungen der heutigen Bauordnung grundsätzlich übernommen, einschliesslich der zahlreichen Änderungen und Ergänzungen der letzten Jahre.

Die Vorschriften sind in Bezug auf die Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung und die von der Bauverwaltung gesammelten Erfahrungen zu überprüfen.

Die Aufgabe ist es, die Zonenvorschriften so festzulegen, dass die nachfolgenden Elemente in jeder Bauzone zweckmässig aufeinander abgestimmt sind.



### 3.4 Anpassung Bauzonenplan in einem zweiten Paket

Das Hauptziel ist die möglichst schnelle Inkraftsetzung der neuen BNO.

Um die neue Bau- und Nutzungsordnung möglichst schnell in Kraft setzen zu können, wurde auf die gleichzeitige Anpassung des Bauzonenplanes verzichtet. Diese weniger dringliche Planung soll in einem zweiten Paket in Angriff genommen werden.

### 3.5 Bezug zum laufenden Verfahren zum Schutz der kommunal schutzwürdigen Gebäude und Anlagen

Das laufende Verfahren "Kommunaler Gebäudeschutz" wird parallel zur BNO-Revision weitergeführt.

Das Planungsverfahren zum Schutz der kommunal schutzwürdigen Gebäude und Anlagen ist im Gange. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Inkraftsetzung dieser stark umstrittenen Vorlage viel länger dauern könnte als diejenige der BNO-Gesamtrevision. Zur Überbrückung dieser Zeitspanne dient eine Übergangsvorschrift.

## 4. Bearbeitung

Planungsbüro

Der Gemeinderat hat dem Büro Marti Partner, Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg die Planung übertragen. Der verantwortliche Partner ist Thomas Meier.

Mitglieder  
Baupolizei-  
kommission

Die Arbeiten wurden gemeindeseits durch die Baupolizeikommission begleitet.

René Meier, Gemeinderat, Bauvorstand (Präsident)

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

Mitwirkung der  
Bevölkerung

Das Mitwirkungsverfahren gibt **jedermann** die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer, Parteien und Gruppierungen, sondern alle Einwohnerinnen und Einwohner. Die BNO beinhaltet nicht nur generelle Vorschriften in einem diffusen Raum, sondern Vorschriften zur Entwicklung der einzelnen Quartiere bzw. Bauzonen.

Kantonale  
Vorprüfung

Das Baudepartement unter Federführung der Abteilung Raumentwicklung beurteilt die Vorlage bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit.

## **5. Grundlagen und Randbedingungen**

### Vorschriften

- Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 und Verordnungen
- Eidg. Umweltschutzgesetz (USG) vom 7. Oktober 1983 und Verordnungen
- Baugesetz (BauG) vom 19. Januar 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994
- Denkmalschutzdekret vom 14. Oktober 1975 (in Revision)
- Energiegesetz vom 9. März 1993

### Richtplan

- Kantonaler Richtplan vom 10. Dezember 1996

### Nutzungsplanung Siedlung

- Bauordnung und Bauzonenplan Wohlen vom 17. Mai 1988 mit Ergänzungen
- Inventar der Gemeinde Wohlen über die schutzwürdigen Objekte von kommunaler Bedeutung 1997 / 2001 (Bauwerke, Gärten und Anlagen sowie Naturobjekte innerhalb der Bauzonen)
- diverse kommunale Richtpläne (grösstenteils überholt)

### Nutzungsplanung Kulturland

- Nutzungsordnung Kulturland und Kulturlandplan vom 7. Dezember 1992

Die Abgrenzung des Baugebietes wurde im Rahmen der Nutzungsplanung Kulturland eingehend überprüft und den übergeordneten Bestimmungen angepasst.

## 6. Planungsablauf

### 6.1 Ablauf nach Baugesetz

Entwurfs-  
phase

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde wie folgt entworfen:

- Erheben der Grundlagen bei der Gemeinde und den kantonalen Amtsstellen
- Diskussion der erwünschten Siedlungsentwicklung
- Begehungen, Erstellung von Quartieranalysen
- Entwurf Planungsbüro / Bauvorstand / Bauverwalter
- Erste und zweite Lesung durch die Baupolizeikommission (März 2002 bis Februar 2004, 18 Sitzungen)

Inkraftsetzungs-  
verfahren nach BauG

Der Verfahrensablauf richtet sich wie folgt nach §§ 22 bis 27 Baugesetz:

1. Verabschiedung durch Gemeinderat
2. Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen  
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.
3. öffentliche Bekanntmachung / Mitwirkungsverfahren  
Im Mitwirkungsverfahren kann jedermann Einwendungen und Vorschläge zum Gestaltungsplanentwurf einreichen. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse zu einem öffentlich einsehbaren Mitwirkungsbericht zusammen.
4. Überarbeitung / Erstellen Vorlage zur öffentlichen Auflage
5. öffentliche Auflage / Einspracheverfahren  
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einsprache erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.
6. Eventuell Überarbeitung
7. Beschluss  
Der Einwohnerrat beschliesst die BNO. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
8. Ev. Beschwerden an den Regierungsrat  
Gegen den Beschluss des Einwohnerrates können diejenigen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen, Beschwerde beim Regierungsrat führen.
9. Genehmigung  
Der Regierungsrat genehmigt die BNO.

## 6.2 Durchgeführter Ablauf

Die einzelnen  
Verfahrensschritte bis  
zur Vorlage an den  
Einwohnerrat:

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 22. März 2004 zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

Erste Vorprüfung durch  
den Kanton und  
Mitwirkung der  
Bevölkerung

Der provisorische kantonale Vorprüfungsbericht stammt vom 24. Juni 2004. Ergebnis: Die Vorlage erweist sich als rechtmässig und sachgerecht. Sie bildet eine gute Grundlage zur Umsetzung der Planungsziele. Einige Punkte sind noch zu klären bzw. zu bereinigen.

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 4. Mai bis 2. Juli 2004. Es sind 6 Eingaben mit insgesamt 91 Begehren eingegangen. Nach Sichtung und Stellungnahme durch Ressortvorstand, Bauverwalter und Planer erfolgten Besprechungen mit den Mitwirkenden und die Behandlung an der Baupolizeikommissionssitzung vom 19. Januar 2005. Die Besprechungen waren sehr fruchtbar. Diverse Punkte konnten einvernehmlich bereinigt werden. Das Resultat ist im Mitwirkungsbericht, Stand 31. Januar 2005 ersichtlich. Der Gemeinderat hat den Bericht am 14. Februar 2005 verabschiedet.

Der Planer hat die Vorlage aufgrund der ersten Vorprüfung und des Ergebnisses der Mitwirkung auf den Stand 31. Januar 2005 gebracht. Der Gemeinderat hat sie am 14. Februar 2005 zur definitiven Vorprüfung verabschiedet.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2005 ist die kantonale Prüfung abgeschlossen und die BNO wird zur öffentlichen Auflage freigegeben. Der Bericht enthält noch wenige, zur Hauptsache redaktionelle Hinweise zur BNO.

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 20. Juni 2005 mit folgenden Beschlüssen verabschiedet:

- Die Hinweise gemäss dem Vorprüfungsbericht werden, bis auf den Ergänzungsvorschlag zum Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen, berücksichtigt.
- § 11 Abs. 3 BNO wird so ergänzt, dass in dem mit Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiet an der Aeschstrasse Nachnutzungen erfolgen nach der Aussiedlung des Betriebes (Notter) und neu auch bei Nichtbeanspruchung von Arealteilen für eigene Firmenzwecke. (Änderung nach Eingabe zur Vorprüfung)

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgte vom 9. August bis 7. September 2005. Während der Auflagefrist gingen 5 Einsprachen ein.

Einsprachen-  
bereinigung,  
Genehmigung durch  
Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 28. November 2005 aufgrund der Sammeleinsprache von 136 Personen auf die Quartiererhaltungszone "Aesch" zu verzichten. Nach Eröffnung dieses Gemeinderatsbeschlusses haben alle Einsprecher ihre Einsprache zurückgezogen.

Mit den übrigen Einsprechern fanden am 15. Dezember 2005 Einspracheverhandlungen statt. Ergebnis der von Gemeinderat René Meier erfolgreich geführten Verhandlungen:  
Zwei Einsprachen wurden an der Verhandlung mit Bedingungen zurückgezogen und zwei Einsprachen bedingungslos.

Die ab 2006 eingesetzte Raum-, Bau- und Verkehrsplanungskommission hat die vorgeschlagenen Änderungen aufgrund der Einsprachenverhandlungen mit Formulierungspräzisierungen einstimmig gutgeheissen.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 20. Februar 2006 die folgenden Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage genehmigt:

- § 8      Tabelle der Bauzonenvorschriften:  
Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen in den Zonen W2 und WG2 an Hanglage um 0.50 m; Ergebnis Einspracheverhandlung
- § 19    Quartiererhaltungszone "Wehrli"  
Verzicht auf die Quartiererhaltungszone "Aesch" aufgrund der Sammeleinsprache
- § 34    Ausnützungsziffer  
Gewährung Ausnützungszuschlag für Passivhäuser; Ergebnis Einspracheverhandlung und Antrag Raum-, Bau- und Verkehrskommission
- § 57    Abstellplätze  
Verzicht auf die Vorschrift Abs. 1 b) "Reduktion Grenzbedarf an Abstellplätzen" aufgrund der nachträglichen Prüfung durch den Kanton

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 20. Februar 2006 erwogen, dass die marginalen Änderungen gegenüber der aufgelegten BNO keine neue öffentliche Auflage bedingen. Er hat die Bauverwaltung beauftragt, die Vorlage zuhanden dem Einwohnerrat vorzubereiten.

## Teil 2 Änderungen

### 7. Zielsetzungen

Die BNO soll folgende Ziele unterstützen:

**Wohlen  
das Regionalzentrum des Freiamtes  
soll attraktiv sein als  
Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und  
Einkaufsort.**

*"Städtebau ist die Kunst, in die Kultur des jeweiligen Ortes einzutauchen und entgegen jeder Gleichmacherei ihre Besonderheiten auszuarbeiten und fortzuentwickeln."*

*Vittorio Magnago Lampugnani,  
Professor  
Geschichte des Städtebaus an der  
ETH Zürich*

Die Vorschriften für den Ortskern ermöglichen eine dichtere Bauweise und verstärken damit die erwünschte Urbanität. Die gestalterische Qualität von wichtigen Bauvorhaben wird durch unabhängige Fachpersonen beurteilt.

Die Zone Steingasse ist – wie dies heute schon geregelt ist – in ihrem Charakter zu erhalten. Nicht das "einfrieren" des heutigen Zustandes ist das Ziel, sondern die behutsame Weiterentwicklung.

Die Vorschriften für das Wohnen sollen besser auf die bestehende Überbauungsstruktur abgestimmt werden. Damit Wohlen für alle Bedürfnisse Bauland anbieten kann, wird die Zone W1 wieder in eine "Landhauszone" zurückgeführt.

Die Gewerbe- und Industriezonen sind für Dienstleistungen aller Art und Läden zu öffnen.

Die Spielregeln sollen störende Eingriffe verhindern und anderseits gute Projekte ermöglichen. Dies kann nicht durch ein möglichst engmaschiges Netz von Vorschriften erreicht werden, sondern im **Dialog** zwischen den Akteuren. Die Vorschriften sind vermehrt auf diese Kultur auszurichten.

## 8. Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 8.1 Redaktionelle Anpassungen

Die neue BNO enthält die alte Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland

Die Bauordnung und die Nutzungsordnung Kulturland werden in einer Bau- und Nutzungsordnung gemäss dem kantonalen Muster zusammengefasst.

Neu ist die Hinweisspalte, eine Benützungshilfe

Gestrichen wurden die reinen Hinweisvorschriften. Dafür wird eine Hinweisspalte eingeführt. Die Hinweisspalte dient als Benützungshilfe und gibt insbesondere Querverweise auf übergeordnete Vorschriften. Sie entfaltet keine Rechtskraft.

Das Baubewilligungsverfahren und diverse Definitionen werden im neuen Baugesetz und der Allgemeinen Bauverordnung abschliessend geregelt. Deshalb konnten diverse Vorschriften aus der Bauordnung gestrichen werden.

Separates Gebührenreglement

Die Baubewilligungsgebühren werden nicht mehr in die BNO aufgenommen, sondern in ein separates Gebührenreglement. Der Grund dafür ist, dass diese Gebühren nicht mehr der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen und der Einwohnerrat abschliessend zuständig ist (bzw. bei einem Referendum die Stimmbürger).

### 8.2 Materielle Änderungen

Nachfolgend werden die wesentlichen, materiellen Änderungen aufgeführt. Die Reihenfolge entspricht derjenigen der BNO.

#### a) Zonenvorschriften

Kernzone

§ 8 +  
§ 9

Diese Zone bildet das Zentrum von Wohlen. In dieser Zone haben die Bauten und Freiräume in Zukunft hohen ortsbaulichen und architektonischen Anforderungen zu genügen. Da die Aufgabe je nach Lage der Objekte verschiedenartig ist und es keine allgemein gültigen Rezepte für das "gute Bauen" in der vorliegenden heterogenen Siedlungsstruktur gibt, kann der Gemeinderat im Zweifelsfall ein Fachgutachten einholen.

Die maximale Gebäudehöhe wird an die bestehenden Gebäudehöhen angeglichen und beträgt neu 16 m anstelle 17 m.

|                           |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kernzone<br>(Fortsetzung) |                         | Heute stehen die Gebäude in der Kernzone zum Teil sehr nahe beieinander und vermitteln dadurch die im Ortskern erwünschte Erlebnisdichte. Die heutige Grenzabstandsregelung ist zu sehr auf eine offene Überbauung abgestimmt. Der neue Grenzabstand beträgt generell 4 m anstelle 4 m bis 8 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zone Steingasse           | § 8 +<br>§ 10           | Mit dieser Vorschrift wird bezweckt, innerhalb der Zone Steingasse den Gebietscharakter zu erhalten. Die massgeschneiderten Vorschriften für die Gebäude und Freiflächen bleiben im Grundsatz unverändert. Der schwer lesbare Text wurde redaktionell überarbeitet und vereinfacht. Es steht jetzt schwarz auf weiss (und gilt schon heute), dass bestehende und im Bauzonensplan nicht bezeichnete Bauten wie z.B. die Schlössli-scheune abgebrochen werden können. Neu wird geregelt, dass bei einem Abbruch ohne Ersatzbau die entstehende Freifläche so neu gestaltet wird, wie es der Charakter der Umgebung vorgezeichnet. |
| Wohn-/Gewerbebezonen      | § 8 +<br>§ 11           | <p>Die Vorschriften werden entschlackt. Insbesondere entfallen die Vorschriften für die Gewerbenutzung im EG (zugunsten von flexibleren späteren Umnutzungsoptionen), die Zuschläge zum Grenzabstand gegenüber Einfamilienhäusern (keine Privilegierung mehr), sowie die speziellen Grenzabstände für Anbauten (kantonale Regelung Klein- und Anbauten genügt).</p> <p>Um Konflikte zwischen Nachbarn zu vermeiden und wegen dem Gebot des haushälterischen Umganges mit dem Boden sollen neue freistehende Einfamilienhäuser in den Zonen WG 4 und WG 3 nur noch in Ausnahmefällen wie z.B. am Zonenrand zulässig sein.</p>     |
| Wohnzonen<br>W3 + W2      | § 8 +<br>§ 12 +<br>§ 13 | <p>Die Vorschriften werden entschlackt. Die Bestimmung zur Art der Bauten wird auf das Wesentliche beschränkt. Zum Beispiel W3: "in erster Linie Mehrfamilienhäuser, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser" wird durch "Wohnnutzung" ersetzt.</p> <p>In der Zone W3 sind Einfamilienhäuser nur noch in Ausnahmefällen zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                             |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnzone W1                                                                                                                                                 | § 8 +<br>§ 14           | <p>Quartieruntersuchungen haben gezeigt, dass diese Zone am Südhang von Wohlen durch Landhäuser geprägt ist. Die 1988/89 erlassenen Vorschriften ermöglichen jedoch wegen einer geänderten Ausnützungsdefinition das verdichtete Bauen, was diverse kürzlich erstellte Gebäude sehr anschaulich zeigen (AZ bis 0.65). Eine Differenzierung in die Zonen W2 und W1 wäre mit den heutigen Vorschriften nicht mehr angebracht.</p> <p>Die neuen Vorschriften bezwecken die Erhaltung der ursprünglich geplanten "Landhauszone". Die Einzelgebäude sollen sich gut in die landschaftlich schöne Hanglage einfügen und einen grosszügigen Umschwung aufweisen. Für das Regionalzentrum Wohlen ist es – nicht zuletzt auch aus finanziellen Überlegungen – wichtig, auch diesen Bedarf nach attraktivem Bauland anbieten zu können. Die Wohnzone W1 eignet sich sehr gut dafür. Bauzonen für das verdichtete Bauen hat es auch ohne die Zone W1 immer noch genug.</p> |
| Gewerbe- und Industriezonen                                                                                                                                 | § 8 +<br>§ 15 +<br>§ 16 | <p>Heute sind diese Zonen für Gewerbebauten und Industriebetriebe bestimmt. Da die Abgrenzung zu den Dienstleistungsbetrieben immer fließender wird und diese Betriebe verträgliche Nachbarschaften bilden können, werden die "Arbeitszonen" für Dienstleistungen aller Art geöffnet. Bei den Läden wurde die zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Ohne Begrenzung besteht die Gefahr, dass die Läden aus dem Ortskern abwandern, was der erwünschten Belebung zuwiderlaufen würde.</p> <p>Diskutiert und verworfen wurde auch die Öffnung für das Wohnen. Es braucht auch heute noch Zonen, wo das mit Immissionen verbundene Arbeiten Vorrang hat. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob gewisse Industrie- und Gewerbebezonen in gemischte Wohn-/Gewerbebezonen umgezogen werden sollen.</p> <p>Die Mass- und Immissionsvorschriften (Empfindlichkeitsstufen) bleiben bis auf Details unverändert.</p>                                                    |
| Die zulässige Ladenfläche in den Industrie- und Gewerbebezonen wird beschränkt, weil sonst die Gefahr besteht, dass dem Ortskern "Urbanität" entzogen wird. |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Quartiererhaltungszone "Wehrli"                                                                                                                             | § 19<br>neu             | <p>Die Quartieranalysen haben gezeigt, dass es in Wohlen in den Wohn- und Mischzonen Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität gibt. Mit der neuen Vorschrift wird bezweckt, in dem besonders homogenen und fast vollständig überbauten Gebiet "Wehrli" die bestehende Gebäude- und Grünstruktur zu bewahren. Dies kann mit wenigen zusätzlichen Vorschriften erreicht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Zonen und  
Schutzobjekte im  
Kulturland

Die Vorschriften der Nutzungsordnung wurden bis auf redaktionelle Anpassungen (z.B. Hinweise auf übergeordnetes Recht) unverändert übernommen.

Landwirtschaftszonen

§ 21 +  
§ 22

Die einzige Ausnahme bilden die Landwirtschaftszonen I und II bzw. die Landwirtschaftszonen und die Landwirtschaftlichen Spezialzonen. In diesen Zonen wurde die zulässige Nutzung – angepasst auf das geänderte übergeordnete Recht (RPG) – neu umschrieben.

## b) Definitionen / allgemeine Zonenbestimmungen

Ausnützungsziffer  
(Az)

§ 34

Die Definition der Az ist in der Allgemeinen Bauverordnung festgelegt. Die Gemeinden können jedoch die Anrechenbarkeit von Dach- und Untergeschossen abweichend regeln und bestimmte Bauweisen mit einem Ausnützungszuschlag fördern.

Az =  $\frac{\text{BGF}}{\text{NBF}}$

BGF Bruttogeschoss-  
fläche aller dem  
Wohnen und  
Arbeiten  
dienenden  
Flächen

Heute werden nur in den Zonen W1 und W2 die Dachgeschosse nicht angerechnet. Neu gilt in allen Zonen die gleiche Berechnungsart. Alle anrechenbaren Flächen werden einbezogen (auch die Flächen in den Dach- und Untergeschossen).

NBF anrechenbare  
Grundstücks-  
fläche  
(in der Regel  
Fläche der  
Bauparzelle)

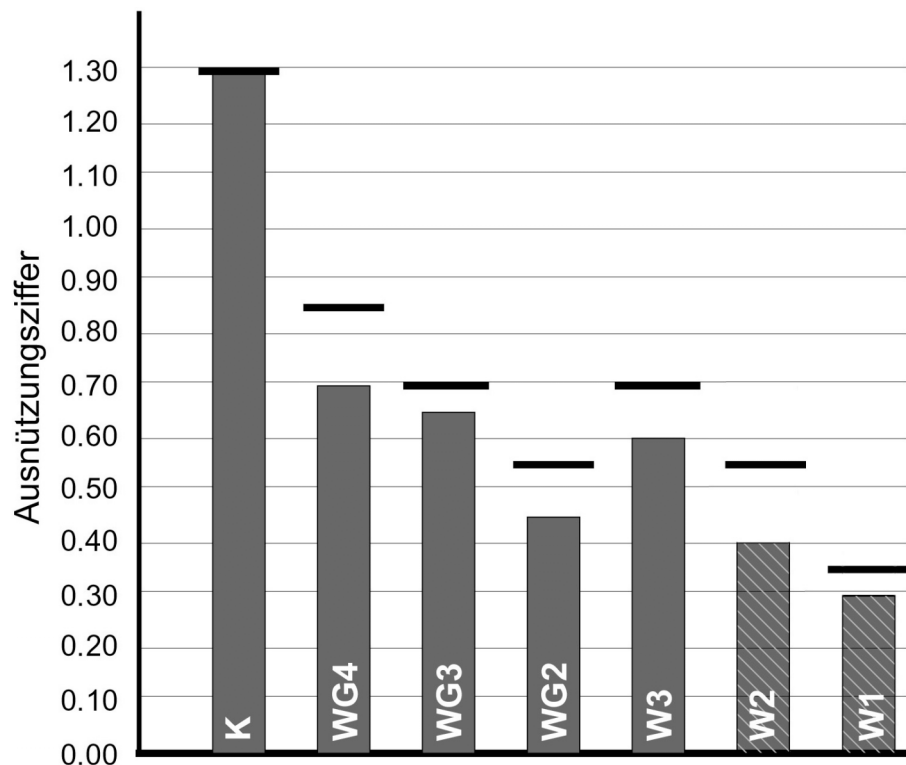
Vorteile gegenüber dem System, wo die Dach- und Untergeschosse nicht angerechnet werden:

- Der Wert als Kennziffer ist grösser.
- Das Mass für das oberirdische Bauvolumen ist besser.
- Es gibt keinen Druck für bestimmte Bauformen wie möglichst steile Dächer oder die Auslagerung von nicht anrechenbaren Nebenräumen aus den Dach- und Untergeschossen.
- identisch der Fläche für die Berechnung der Parkplätze, Gebühren, etc.
- Die schweizerischen Fachverbände empfehlen diese Regelung. Sie entspricht der SIA-Norm 504 421 und der sich in Planung begriffenen interkantonalen Vereinbarung zur Messweise, bei der sich auch der Kanton Aargau beteiligt.

Wenn eine Ausnützungserhöhung erwünscht ist, soll nicht die Definition geändert, sondern die Ziffer erhöht werden.

Bestehende und geplante Höhe der Az

*Heute ist es wegen den verschiedenen Az-Definitionen in Wohlen möglich, in der Einfamilienhauszone W1 dichter zu bauen als in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 !*



- maximale Ausnützungsziffer mit Dachgeschoss, geplant
- ▨ Ausnützungsziffer heute ohne Dachgeschoss
- Ausnützungsziffer heute mit Ausbau Dachgeschoss

Neu ist der Ausnützungszuschlag für:

- Wintergärten und Balkonverglasungen,
- Passivhäuser sowie
- behindertengerechte Einliegerwohnungen.

§ 34

In Zukunft sollen unbeheizte Wintergärten und Balkonverglasungen sowie Passivhäuser (Häuser die sich ohne Heizung, eben rein passiv, "heizen" und kühlen) mit einem Ausnützungszuschlag gefördert werden.

Neu wird auch der Bau von behindertengerechten und damit auch altersgerechten Einliegerwohnungen mit einem Ausnützungszuschlag gefördert (z.B. in Einfamilienhäusern; Stichwort Dreigenerationenhaus). Dies ist ein wichtiger Beitrag in Bezug auf den haushalterischen Umgang mit dem Boden und in Bezug und eine Möglichkeit, wie auf die gegen oben immer grösser werdende Alterspyramide reagiert werden kann.

|                                                            |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parzellierung von Grundstücken                             | § 35 neu | Die Parzellierung von überbauten Grundstücken oder von solchen mit Bauprojekten kann diverse Bauvorschriften berühren (Ausnützung, Abstände). Die Praxis zeigt, dass eine Kontrollmöglichkeit nötig ist.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zulässiges Gebäudeprofil                                   | § 37 neu | Das zulässige Gebäudeprofil wird nicht mehr mit Geschosszahlen und der Gebäudehöhe, sondern nur noch mit der Gebäude- und Firsthöhe definiert. Dies gibt dem Bauherrn mehr Spielraum, ohne Nachteile für die Nachbarn. Die Festlegung der Firsthöhe ist wesentlich für das Ortsbild und der Nachbar weiss in Zukunft, wie hoch gebaut werden darf. Heute ist die Firsthöhe von der Bauweise abhängig. Geregelt ist nur die Dachneigung (max. 45°). |
| Abgrabungen                                                | § 38 neu | Die heutige Vorschrift für Abgrabungen wird aufgrund der Praxis für Zufahrten zu Garagen gelockert (z.B. für Zufahrten auf der Schmalseite eines Hauses).                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Terrassenhäuser                                            | § 39 neu | Terrassenhäuser sind in geeigneten Hanglagen sehr zweckmässig. Die Dächer der Unterlieger können als Terrasse genutzt werden. Neu werden die wichtigsten Spielregeln verbindlich festgelegt.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Böschungen, Stützmauern,                                   | § 42     | In der ABauV gibt es Vorschriften zu den Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen. Die Gemeinden können jedoch andere Festlegungen treffen. Die vorgeschlagenen Vorschriften sind strenger als diejenigen in der ABauV. Bezweckt wird eine gute Einordnung in die Umgebung. Heute gibt es leider einige negative Beispiele.                                                                                                                     |
| Abstände                                                   | § 44     | Gemäss dem Baugesetz können die Grenz- und Gebäudeabstände in gewissen Fällen reduziert werden, wenn der Nachbar einverstanden ist. Diese Option ist sehr hilfreich zur Förderung des verdichteten Bauens. In § 47 BNO werden Randbedingungen dazu eingeführt.                                                                                                                                                                                     |
| Strassenabstand gegenüber Privatstrassen im Gemeingebrauch | § 45 neu | Ein Regelungsbedarf für diese öffentlich zugänglichen Strassen besteht, weil im neuen Baugesetz im Gegensatz zum alten nur Vorschriften zu Gemeindestrassen bestehen.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Abstand gegenüber dem Kulturland                           | § 46 neu | Bei Gebäuden am Bauzonenrand ist heute unklar, wie nahe an die Kulturlandgrenze gebaut werden kann. Die neuen Vorschriften schliessen diese Lücke.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arealüberbauungen                                                                                                  | § 47 | Arealüberbauungen sind ein sehr gutes Instrument für das verdichtete Bauen. Die Bauherren können mehr Geschossflächen erstellen, wenn sie nachweisen können, dass gesamthaft eine bessere Lösung entsteht. Die heutigen Vorschriften haben sich bewährt. Folgende Änderungen sollen diese Bauweise noch attraktiver machen: |
| Win-/Win-Lösung:<br>mehr Qualität + mehr Ausnützung                                                                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wie ist dies möglich?<br>Es handelt sich um Gesamtüberbauungen, welche einen grösseren Gestaltungsspielraum bieten |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbaute Grundstücke können miteinbezogen werden.</li> <li>- Die Höhe des Ausnützungsbonus ist nicht mehr flächenabhängig (vorteilhaft bei kleinen Arealflächen).</li> </ul>                                                                                                      |

### c) Bauvorschriften

|                              |             |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachisolation<br>Aussenwände | § 51<br>neu | Ältere Gebäude können nachisoliert werden, auch wenn die erforderlichen Abstände und die Ausnützung überschritten werden.                                                                                                   |
| PW-Abstellplätze             | § 57        | Neu ist, dass bei Mehrfamilienhäusern und ähnlichen Bauweisen mindestens 20 % – und nicht wie heute 10% – der Pflichtabstellplätze für Besucher vorzusehen sind. Die Erfahrung in Wohlen zeigt, dass dieser Bedarf besteht. |

### d) Schutzvorschriften

|                                   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsbildschutz                    | § 62<br>neu | Diese Vorschrift entspricht der kantonalen Muster-BNO und kommt in vielen Gemeinden zur Anwendung. Sie objektiviert die Beantwortung von folgender Frage, z.B. durch die Baupolizeikommission:<br>Ordnet sich der geplante Neubau so ein, dass eine gute Gesamtwirkung besteht? (vgl. § 42 BauG)                                                                                                                                                    |
| Kommunale<br>Schutzobjekte        | § 63<br>neu | Mit dieser Übergangsvorschrift wird die Zeit überbrückt, bis die separate Vorlage zu den Schutzobjekten rechtskräftig ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Antennen- und<br>Mobilfunkanlagen | § 64<br>neu | Gemäss dem Bundesrecht ist jedermann frei, die an die Allgemeinheit ausgestrahlten Radio- und Fernsehprogramme zu empfangen. Die Gemeinde kann jedoch in Bezug auf die Einordnung Vorschriften erlassen (wie z.B. braune Schüsseln auf braunen Dächern). Das eidg. Raumplanungsgesetz gibt ihr auch das Recht, im Rahmen der Gewerbefreiheit Regeln zur Koordination von Anlagen aufzustellen. In der neuen BNO soll davon Gebrauch gemacht werden. |

### e) Vollzug und Verfahren

Kompetenz-  
delegation

§ 70  
neu

Mit der neu geschaffenen Möglichkeit zur Kompetenzdelegation kann der Gemeinderat von Geschäften entlastet werden, die auf der Verwaltungsstufe erledigt werden können.

Es handelt sich um untergeordnete Bauvorhaben. Die Einzelheiten sind in § 39 Gemeindegesetz geregelt.

In unserer immer komplexer werdenden Welt wird dieses Subsidiaritätsprinzip immer wichtiger.

## 9. Ergänzung Bauzonenplan

### Quartiererhaltungszone "Wehrli"

Vorbemerkung

Der Bauzonenplan wird in diesem Planungsschritt nicht angetastet. Diese weniger dringliche Planung soll erst in einem zweiten Paket in Angriff genommen werden.

Quartiererhaltungs-  
zonen bezwecken  
die Erhaltung der  
für ein Quartier  
charakteristischen  
Merkmale.

Die Abgrenzung erfolgt  
im Bauzonenplan.

Die einzige Ausnahme ist die neue Quartiererhaltungszone "Wehrli" (vgl. Hinweis zu § 19 BNO). Der Perimeter dieses Gebietes wird im Bauzonenplan festgelegt.

Die Quartiererhaltungszone wird über die bestehenden Bauzonen gelegt. Es handelt sich um eine Überlagerungszone, in welcher zusätzliche Vorschriften zu denjenigen der Bauzonen gelten.