

Anfrage von Harry Lütolf, CVP, vom 16. November 2016 betreffend Schutz von Baumbeständen und weitere Bemühungen für den Natur- und Heimatschutz in der Gemeinde Wohlen

Kürzlich war den Medien zu entnehmen, dass die Wohler Ortsbürgergemeinde von ihrem Grundstück mit dem darauf befindlichen «Isler-Park» samt Villa (Grundbuch-Nr. 2790) einen Teil abparzellieren und an einen Privaten verkaufen möchte. Ein diesbezüglicher Kaufrechtsvertrag liegt bereits vor und kann im Detail eingesehen werden. Bekanntlich steht die Villa Isler unter kantonalem Denkmalschutz und für das Areal des Isler-Parks (Gebäude und Garten) besteht eine Ensembleschutzzone gemäss § 19a der Wohler Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die Einhaltung dieses Denkmal- und Zonenschutzes ist von den Organen der Einwohnergemeinde zu überwachen. In diesem Zusammenhang stellen sich mehrere Fragen. Gleichzeitig wird der geplante Verkauf zum Anlass genommen, weitere Fragen zu den Bemühungen für den Natur- und Heimatschutz in der Gemeinde Wohlen zu stellen:

1. Das Grundstück, das die Ortsbürgergemeinde abparzellieren und verkaufen möchte, ist von der Ensembleschutzzone ebenfalls erfasst. Im Bereich des heutigen Nutzgartens, um den es im erwähnten Kaufrechtsvertrag geht, sind jedoch sogenannte «Ergänzungsbauten» zulässig (§ 19a Abs. 2 BNO). *Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass mit dem Begriff «Ergänzungsbauten» keine baulichen Einschränkungen verbunden sind?*
2. *Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass sich im erwähnten Kaufrechtsvertrag keine zusätzlichen Nutzungsbeschränkungen finden, welche über die Regelungen in der BNO hinausgehen?*
3. Im erwähnten Kaufrechtsvertrag ist ein übertragbares Kaufrecht vorgesehen; mit einer Pflicht zur Überbindung der Abmachungen und Bedingungen auf einen Rechtsnachfolger (Ziffer III.4. und IV.). *Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass diese Pflicht für einen zweiten bzw. weiteren Rechtsnachfolger aufgrund des rein obligatorischen Charakters nicht mehr gelten würde bzw. einem zweiten Rechtsnachfolger gegenüber nicht mehr durchsetzbar wäre?*
4. Im erwähnten Kaufrechtsvertrag finden sich Bestimmungen, wonach sich die Dimensionen der neuen Gebäude (einschliesslich einer Autoeinstellhalle) auf dem abparzellierten Grundstück nach dem Raumbedarf der Einwohnergemeinde zu richten haben und für die Einwohnergemeinde ein Erstmietrecht bestehe (Ziffer IV.2 und IV.3). *Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass jene Bestimmungen einem späteren Ausbau des neuen Gebäudes (im Rahmen der BNO) nicht entgegenstehen?*
5. *Können – in Würdigung der vorstehenden Ziffern – ungünstige Auswirkungen auf die Villa Isler und die wertvollen, schutzbedürftigen Baumbestände sowie die gesamte Flora des Isler-Parks selbst dann ausgeschlossen werden, wenn auf dem Grundstück, welches die Ortsbürgergemeinde abparzellieren und verkaufen möchte, die maximal zulässigen Kubaturen erstellt würden (zum Beispiel durch den Schattenwurf des neuen Gebäudes oder durch Grabarbeiten im Wurzelbereich der Bäume)?* Zur Erinnerung: Das gesamte Areal liegt in der Kernzone, also ohne Ausnützungsziffer, mit Gebäudehöhen bis zu 19 Metern und minimalen Grenzabständen von 4 Metern (§ 8 BNO).

6. Die wertvollen und schutzbedürftigen Baumbestände im Isler-Park grenzen teilweise unmittelbar an jenes Grundstück an, welches die Ortsbürgergemeinde abparzellieren und verkaufen möchte. *Können Schäden an diesen Baumbeständen ausgeschlossen werden, welche mit Bautätigkeiten auf dem abparzellierten Grundstück einhergehen könnten? Welche Massnahmen zum Schutz müssen getroffen werden?*
7. *Stehen auf dem Grundstück, welches die Ortsbürgergemeinde abparzellieren und verkaufen möchte, keine wertvolle und schutzbedürftige Bäume oder Bepflanzungen, welche vom Ensembleschutz erfasst wären?*
8. *Ist der Baumbestand im Isler-Park mit seiner Ensembleschutzzone auch in Zukunft ausreichend gesichert? Oder anders gefragt: Könnte der neue, angrenzende Grundeigentümer mit den Vorschriften über Grenzabstände von Pflanzungen (für grosse Bäume sind im Aargau 6 Meter einzuhalten: § 88 Abs. 2 EG zum ZGB) und übermässige Immissionen gemäss ZGB (Schattenwurf der Bäume, herabfallendes Laub, überragende Äste und Wurzeln etc.) das Fällen von einzelnen Bäumen verlangen? In diesem Zusammenhang ist ein Grundsatzurteil des Bundesgerichts vom 18. Mai 2010 in Erinnerung zu rufen (BGE 126 III 452), wonach Bäume aufgrund ihrer «negativen Immissionen» (im Sinne von Art. 684 ZGB) selbst dann zu fällen sind, wenn der Grenzabstand für Bäume eingehalten ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in § 19a Abs. 2 BNO (Areal der Villa Isler) nur vom «Charakter des Gartens» und nicht vom Baumbestand oder von einzelnen Bäumen die Rede ist.*
9. Im Kulturlandplan der Gemeinde Wohlen sind auch sog. «erwünschte Neupflanzungen von Hecken, Bäumen und Baumgruppen» verzeichnet. *Wurde je eine solche Pflanzung seit 2001 (Jahr der letzten Überarbeitung des Plans) realisiert?*
10. In Wohlen sind zentral gelegene Strassenbäume (entlang von Strassen auf öffentlichem Grund) oftmals lieb- und leblos eingefasst. Oft sind um solche Bäume Hartbelag und nur selten bepflanzte Rabatten anzutreffen. Letzteres wäre eine klare Aufwertung des Ortsbildes, wie Beispiele in Schweizer Städten zeigen. Selbst entlang von stark frequentierten Strassen und Fussgängerzonen lassen sich solche bepflanzten Rabatten realisieren; auch unter Einbezug von Bürgerinitiativen. *Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass diesem Anliegen in Wohlen nachgegangen werden sollte und diesbezüglich noch viel verbessert werden könnte? Wenn JA: Ist der Gemeinderat bereit, in den nächsten Jahren entsprechende Massnahmen umzusetzen?*



Harry Lütolf

Harry Lütolf, Einwohnerrat