

Einwohnerrat  
5610 Wohlen AG

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

20. März 2017

**Antwort zur Anfrage 13125 von Harry Lütolf, CVP, betreffend Schutz von Baumbeständen und weitere Bemühungen für den Natur- und Heimatschutz in der Gemeinde Wohlen**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Frage 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?*

**Frage 2**

*Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass sich im erwähnten Kaufrechtsvertrag keine zusätzlichen Nutzungsbeschränkungen finden, welche über die Regelungen in der BNO hinausgehen?*

**Frage 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?*

#### Frage 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 Erstmietterrecht 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?*

#### Frage 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).*

#### Frage 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?*

#### Frage 7

*Stehen auf dem Grundstück, welches die Ortsbürgergemeinde abparzellieren und verkaufen möchte, keine wertvolle und schutzbedürftige Bäume oder Bepflanzungen, welche vom Ensembleschutz erfasst wären?*

#### Antwort zu Frage 1 bis 7

Der Landverkauf wurde an der Ortsbürgergemeinde vom 5. Dezember 2016 abgelehnt. Die Frage hat sich somit aus Sicht des Gemeinderates erübrigt.

#### Frage 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.*

#### Antwort

Durch die BNO ist der «Charakter des Gartens» und nicht jeder einzelne Baum geschützt. Dies ist richtig. Ein Schutz einzelner Bäume ist nicht geplant. Eingriffe in den Garten und somit auch die Fällung einzelner Bäume sind, unter Beizug der Denkmalpflege, möglich.

Verlangt ein Nachbar die Fällung eines Baumes, ist dies eine privatrechtliche Angelegenheit und muss im Einzelfall beurteilt werden.

### Frage 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?*

Antwort

Ja.

Beispiele: Hecke Rütene (bei Vita-Parcours), Hecke bei Huserhof, Hecke und Baumallee beim Bollhof, Hecke Altebaa, Amphibiengewässer im Kintis.

Die Gemeinde Wohlen setzt das Konzept laufend um, für dieses Jahr sind weitere Baumpflanzungen am Siedlungsrand geplant.

### Frage 10

*In Wohlen sind zentral gelegene Strassenbäume (entlang von Strassen auf öffentlichem Grund) oftmals lieb- und leblos eingefasst. Oft sind um solche Bäume Hartbeläge 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?*

Antwort

Die Rabatten der Bäume sind je nach Situation mit Blumen als Bepflanzung, als Rasen oder extensiv gestaltet. Es sind auch einige mit Kies oder Hartbelag eingefasst. Die Gemeinde Wohlen hat die Pflege und den Unterhalt für eine Vielzahl von Grünflächen, Rabatten, Bäumen und Hecken sicherzustellen.

Aktuell ist ein umfassendes Grünflächenmanagement im Aufbau. Ziel ist es die Bepflanzung nach ökologischen und ästhetischen Kriterien zu gestalten. Dabei soll der Aufwand für den Unterhalt und die Pflege möglichst gering gehalten werden.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler  
Vizeammann



Christoph Weibel  
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien