

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

11. Februar 2019

Bericht und Antrag 14041

Teilrevision Nutzungsplanung – Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde Wohlen ist gemäss dem Raumkonzept Aargau eine Kernstadt im urbanen Entwicklungsraum. Sie befindet sich in einer sehr starken Entwicklungsphase. Die Schwelle von 16'500 Einwohnerinnen und Einwohnern ist erreicht. Bis ins Jahr 2028 geht die Prognose von einer Einwohnerzahl von rund 18'000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus. Die kantonalen Bevölkerungsprognosen führen zur Schlussfolgerung, dass der Bauboom im Kanton Aargau und speziell in den urbanen Räumen in den nächsten Jahren anhalten wird.

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Die Gemeinden haben für die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in ihren Bau- und Nutzungsordnungen eine Frist bis ins Jahr 2021.

Im Legislaturprogramm 2018 – 2021 hat der Gemeinderat folgendes Ziel festgehalten:

«Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung, des Kulturlandplans sowie weiterer Planungsgrundlagen sind in der Umsetzung.»

2. BESTEHENDE PLANUNGSINSTRUMENTE

Die räumliche Gemeindeentwicklung wird mit Hilfe von diversen Planungsinstrumenten gesteuert. Die Gemeinde Wohlen verfügt bereits über diverse Grundlagen.

2.1 Leitsätze und Massnahmen der räumlichen Entwicklung

Der Gemeinderat Wohlen hat 2008 «Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung» verabschiedet (hohe Flugebene). Darin wird u.a. auch die Öffentlichkeitsarbeit genannt z.B. Bekanntmachung von besonderen Vorschriften sowie Durchführung von Informationsveranstaltungen.

2.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie Bauzonenplan

BNO 2006 / 2013; Bauzonenplan 2013 – Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung erfolgte in zwei Schritten.

1. Schritt:

Erarbeitung der BNO 2006 Zusammenfügen der Bauordnung 1978 (im Baugebiet) und der Nutzungsordnung 1992 (im Kulturland) zu einer gemeinsamen Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dies gemäss dem empfohlenen Aufbau der kantonalen Musterordnung. Das Hauptziel war die möglichst schnelle Anpassung der teilweise ungültig gewordenen Bauordnung an das übergeordnete Recht.

2. Schritt:

Gesamtrevision des Bauzonenplanes und der Schutzobjekte sowie die damit verbundenen Anpassung der BNO. In dieser Planung wurden die Vorgaben des kantonalen Richtplanes 2011 berücksichtigt. Schwerpunkte waren die Abgrenzung der Bauzone, die Bezeichnung der kommunalen Schutzobjekte, das verdichtete Bauen im Ortskern und die Festlegungen für das Bauen mit Qualität: Namentlich in der Kernzone, Zone Steingasse, Zone W1, Quartiererhaltungszone Wehrli, Ensembleschutzzonen und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

2.3 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wurde vom Einwohnerrat am 7. Dezember 1992 beschlossen und vom Grossen Rat am 7. März 1995 genehmigt. Obwohl dieser Plan (liegt als Papierplan vor) sehr alt ist, sind dem Bereich Planung, Bau und Umwelt bis zum heutigen Zeitpunkt keine Änderungsbegehren bekannt.

2.4 Gestaltungs- und Erschliessungspläne

Im Gemeindegebiet Wohlen, d.h. innerhalb der Bauzone, gibt es mehrere grundeigentumsverbindliche Gestaltungs- und Erschliessungspläne.

2.5 Behördenverbindliche Planungen

2.5.1 Masterplan Ortszentrum Wohlen 2009

Darin werden Festlegungen zu Städtebau, Freiraum und Verkehr sowie Empfehlungen zur Umsetzung gemacht. Auslöser für die Erstellung des Masterplans waren politische Diskussionen um das Jacob Isler-Areal und die Nutzungsplanung Siedlung. Der Masterplan sollte alle 10 Jahre aktualisiert werden.

2.5.2 Freiraumplanung Baugebiet 2010

Der Konzeptplan und Bericht enthält lineare und punktuelle Elemente mit Freiraumqualität, ökologisch besonders hervorzuhebende Lebensräume, Freiräume in Entwicklungsgebieten und gestaltungsplanpflichtigen Flächen.

2.5.3 **Kommunaler Gesamtplan Verkehr 2011**

Eckwerte der Verkehrsplanung und Schaffung attraktiver Fuss- und Radwegabschnitte.

2.6 **Ergänzende Unterlagen und Information**

2.6.1 **Konzeptplan räumliche Entwicklung 2013**

Der Erläuterungsplan für die Nutzungsplanung ist überholt. Darin werden Aussagen zur Entwicklung der Siedlungsråder mit langfristiger Perspektive und zur Lage der anzupackenden Arealentwicklungen gemacht.

2.6.2 **Merkblatt Bauen am Hang 2013**

Die im Merkblatt formulierten Anforderungen konkretisieren die Vorstellungen der Gemeinde Wohlen zum Thema «Bauen am Hang» und werden im Sinne eines Hilfsmittels und als Information an Bauherrschaften und Planende abgegeben.

3. **ZIELE / HANDLUNGSBEDARF**

Mehr als je zuvor ist die Siedlungsplanung heute strategische Gemeindeentwicklungspolitik. Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ist eine wichtige und vertrauensvolle Planungsaufgabe mit langfristigen Zielen und weitreichenden Auswirkungen. Mit ihr werden entscheidende Weichen für die Zukunft gestellt. In Wohlen gibt es bereits viele und gute Planungsgrundlagen, darauf kann aufgebaut werden. Einzelne Grundlagen müssen ergänzt oder überarbeitet werden.

Nachfolgend wird der Handlungsbedarf in den einzelnen Bereichen dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen der Teilrevision Nutzungsplanung und Anpassungen verschiedener Planungsgrundlagen und Reglemente.

3.1 **Teilrevision Nutzungsplanung**

3.1.1 **Umsetzung IVHB**

Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) vereinheitlicht schweizweit die Baubegriffe und Messweisen. Der Kanton Aargau hat in der Bauverordnung (§§ 16–31) die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen. Diese Bestimmungen finden allerdings erst dann Anwendung, wenn die Gemeinde ihren allgemeinen Nutzungsplan an die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst hat. Um den Gemeinden die Umsetzung zu erleichtern, hat der Kanton Empfehlungen erarbeitet.

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011). Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren (§ 64 BauV). Diese Frist läuft somit im Jahr 2021 aus. Deshalb muss die Umsetzung der IVHB jetzt gestartet werden.

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB in die BNO erfolgt sowohl bei einer Teilrevision wie auch bei einer Gesamtrevision im ordentlichen Verfahren nach §§ 23 ff. BauG. Sie führt zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem bisherigen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Entsprechend stehen folgende Fälle im Vordergrund:

- Revidiert eine Gemeinde ihre BNO ausschliesslich zwecks Anpassung an die IVHB im Rahmen einer Teilrevision, ist eine grösstmögliche Beibehaltung der materiellen Inhalte anzustreben. Die jeweiligen Massfestlegungen müssen dahingehend geprüft und wo nötig angepasst werden, dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen.
- Bei einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung kann die Anpassung der BNO gleichzeitig mit den aktuellen Zielen und Bedürfnissen der Gemeinde umgesetzt werden. Grössere materielle Änderungen können hier im Rahmen einer Gesamtbetrachtung umgesetzt werden.
- Sobald Teile der BNO revidiert werden, welche IVHB-relevante Begriffe enthalten, ist eine gesamthafte Anpassung ans harmonisierte Recht nötig.

Die rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) gelten unverändert weiter und müssen nicht angepasst werden. Neue Sondernutzungspläne sind nach jenem Recht zu erlassen, das die BNO der jeweiligen Gemeinde vorgibt. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit und Übereinstimmung der anwendbaren Vorschriften.

3.1.2 **Umsetzung revidierter § 127 BauG, Gewässerraum im Bauzonen- und im Kulturlandplan**

Der Regierungsrat hat am 16. März 2016 die Gewässerraumkarte verabschiedet. Diese Fachkarte dient als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung. Das revidierte Baugesetz (§ 127 BauG) trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und der örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen.

Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite weniger als 2 Meter) wird der Gewässerraum im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. Für alle übrigen Bäche (2 Meter breit und grösser) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.

Im Baugesetz werden die Gemeinden unter §127, Abs. 4 zu folgenden Aufgaben verpflichtet:

Die zuständige Behörde setzt die Vorschriften zum Gewässerraum in ihren Nutzungsplänen und Wasserbauprojekten um. Sie darf den Gewässerraum abweichend von diesen gesetzlichen Bestimmungen und der Gewässerraumkarte festlegen:

- a) *aus Gründen des Hochwasserschutzes,*
- b) *aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes,*
- c) *in dicht überbautem Gebiet, wenn raumplanerische Interessen dies rechtfertigen,*
- d) *wenn weitere Gründe nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes dies rechtfertigen*

3.1.3 **Gesamtrevision Kulturlandplan**

Die Nutzungsplanung ermöglicht es der Gemeinde, die in einem räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeiteten Entwicklungsziele umzusetzen und durch geeignete Massnahmen grundeigentümerverbindlich festzulegen. Neben der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem Bauzonenplan besteht die allgemeine Nutzungsplanung auch aus dem Kulturlandplan.

Die Erarbeitung und Verabschiedung des Kulturlandplans liegt in der Kompetenz der Gemeinde. Der Entwurf erfolgt durch den Gemeinderat unter Einbezug der Bevölkerung (Mitwirkung nach §3 des Baugesetzes). Die Nutzungspläne (Bauzonenplan und Kulturlandplan) müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften wie zum Beispiel den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans übereinstimmen.

Der Wohler Kulturlandplan wurde vom Einwohnerrat am 7. Dezember 1992 beschlossen und vom Grossen Rat am 7. März 1995 genehmigt. Er muss einer Gesamtrevision unterzogen werden. Damit können die verschiedenen veränderten Rahmenbedingungen und Vorschriften berücksichtigt werden (z.B. Umsetzung §127 BauG). Grundsätzliche Änderungsbegehren sind derzeit noch keine bekannt.

3.1.4 **Zonierung Bahnhofareal im Gebiet Freiverlad / SBB-Areal**

Das Bahnhofareal ist keiner spezifischen Zone zugeschrieben. Es gelten die Eisenbahnrechtlichen Bestimmungen. Mit der Entwicklung der öV-Drehscheibe verändert sich die Nutzung des Gebiets Freiverlad massgeblich. Die Option der Einzonung in die richtige Zone (z.B. WG 4 oder Kernzone) muss vertieft geprüft werden.

3.1.5 **Punktuelle Ergänzungen BNO**

Die Bau- und Nutzungsordnung soll in einzelnen Punkten, welche heute ungenügend oder gar nicht geregelt sind, ergänzt werden. Beispielsweise Umgebungsgestaltung im Strassenraum, Farbgebung in ortsbildlich sensiblen Gebieten etc.

3.2 **Überprüfungen**

3.2.1 **Anpassung Reklamereglement mit Richtlinien 2010**

Das aktuell gültige Reklamereglement datiert aus dem Jahr 2010 und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Betreiber. Eine Aktualisierung und Anpassung ist notwendig.

3.2.2 **Überprüfung alte Erschliessungspläne bezüglich Aufhebung**

Verschiedene Erschliessungspläne älteren Datums müssen auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Allenfalls sind sie aufzuheben oder Anpassungen vorzunehmen. Die Triage (aufheben / anpassen / kein Handlungsbedarf) kann durch den Bereich Planung, Bau und Umwelt erfolgen.

Die Aufhebung erfolgt im Sondernutzungsplanverfahren (Zusammenstellung Aufhebungsvorlage, im Wesentlichen Erstellen Planungsbericht / kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage / Beschluss Gemeinderat / Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt). Der Aufwand dafür ist erfahrungsgemäss klein.

3.2.3 **Masterplan**

Der vom Gemeinderat beschlossene Masterplan aus dem Jahr 2009 hat sich in der Praxis bewährt. Da er 10 Jahre alt wird, ist zu prüfen, ob er aktualisiert und allenfalls erweitert werden soll. Für Anpassungen ist der Gemeinderat zuständig.

Ein allfälliger Auslöser für die Aktualisierung und Erweiterung des Masterplans Ortszentrum ist die «Zonierung Bahnhofareal im Gebiet Freiverlad / SBB-Areal». Basis für die Einzonung werden Diskussionen zur zukünftigen Nutzung und Überbauung des SBB-Areals bilden. Der Aufwand von Seite Gemeinde für die Formulierung der städtebaulichen Eckwerte ist zurzeit noch nicht abschätzbar.

4. VORGEHEN

Die RBV-Kommission hat die anstehenden Aufgaben bereits im Jahr 2017 vertieft diskutiert und den Handlungsbedarf eingeschätzt. Sie hat die anstehenden Aufgaben priorisiert und empfiehlt insbesondere die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) als erstes an die Hand zu nehmen. Die neuen Regelungen gemäss IVHB unterstützen die hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen. Sie kommen aber erst zu Anwendung, wenn die IVHB in der BNO umgesetzt ist.

4.1 Teilrevision Nutzungsplanung

- Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der BNO
- Umsetzung Gewässerraum, revidierter § 127 BauG
- Zonierung Bahnhofareal im Gebiet Freiverlad / SBB-Areal
- Gesamtrevision Kulturlandplan 1992
- Punktuelle Ergänzungen / Präzisierung BNO

Das Verfahren ist gemäss kantonalen Baugesetz festgelegt und erfordert einen Beschluss durch den Einwohnerrat. Für eine erfolgreiche Planung ist eine auf die Aufgabe zugeschnittene Begleitung der beauftragten Planer durch die Gemeinde sehr wichtig. Eine Planungskommission mit Fachkompetenz wird eingesetzt und die Akzeptanz «Teilrevision Nutzungsplanung» wird durch eine politische Spiegelgruppe geprüft.

Gleichzeitig mit der Teilrevision Nutzungsplanung soll die Anpassung des Reklamereglements 2010 mit Richtlinien erfolgen. Es handelt sich um ein separates Verfahren, welches einen Beschluss durch den Gemeinderat erfordert.

Die allfällige Aufhebung von alten, überholten Erschliessungsplänen kann zusammengefasst in einem separaten Sondernutzungsplanverfahren erfolgen, welches einen Beschluss des Gemeinderates erfordert. Der Aufwand für diese Planung, die vom Gemeinderat beschlossen wird, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

Der Aufwand für die Aktualisierung und allfällige Erweiterung des Masterplans Ortszentrum Wohlen 2009, die vom Gemeinderat beschlossen wird, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Beim geschnürten Nutzungsplanungspaket geht es um Einzelpunkte in der BNO, um den Gewässerraum und um das Kulturland (vgl. auch Kap. 3.2.3).

4.2 Ablauf Planungsprozess für Teilrevision Nutzungsplanung

Das Planungsbüro begleitet den vom kantonalen Baugesetz vorgegebenen Planungsprozess bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat.

4.2.1 **Erstellen Planungsentwurf**

Der Planungsentwurf wird durch das beauftragte Büro und die Planungskommission erstellt:

- Grundlagen, Analysen
- Vorschläge, Arbeitspapiere
- Entwurf Änderungen BNO und Bauzonenplan, neuer Kulturlandplan

4.2.2 **Durchführung Festsetzungsverfahren**

Die Durchführung des Festsetzungsverfahrens sieht folgende Schritte vor:

- öffentliche Auflage zur Mitwirkung
- Mitwirkung der Bevölkerung
- Kantonale Vorprüfung (oft in zwei Schritten)
- Bereinigung des Planungsentwurfs
- öffentliche Auflage
- Bearbeitung der Einwendungen
- Entscheide Gemeinderat
- Beschluss Einwohnerrat
- Genehmigung durch den Regierungsrat

4.3 **Aufwand einzelne Module**

Umsetzung IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

Es geht vor allem darum, die Begriffe Gebäudehöhe und Firsthöhe zu ersetzen. Gleichzeitig wird die neue Attika-Geschossregelung (60%) eingeführt. Der Kostenaufwand wird klein sein.

Umsetzung Gewässerraum, revidierter § 127 BauG

Die Umsetzung ist im Bauzonen- und Kulturlandplan vorzunehmen. Die Vorgaben sind im übergeordneten Recht definiert. (Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz, inkl. Verordnung, kantonales, Baugesetz). Der Handlungsspielraum besteht vor allem bei der Festlegung des Gewässerraums für die Bünz. Der Kostenaufwand für den Entwurf wird klein sein, derjenige für den Festsetzungsprozess gross.

Zonierung Bahnhofareal im Gebiet Freiverlad / SBB-Areal

Prüfung der Option Einzonung in die Kernzone; Als Grundlage für die Umzonung sollte zusammen mit den SBB und den kantonalen Fachstellen eine Überbauungsvorstellung entwickelt und mit der interessierten Bevölkerung diskutiert werden. Wenn es gelingt, einen tragfähigen Vorschlag zu entwickeln, ist der Kostenaufwand für die darauf aufbauende Umzonung klein. Die Zonenänderung kann in einer separaten Teilrevision erfolgen, wenn die Überbauungsvorstellung geklärt ist.

Gesamtrevision Kulturlandplan 1992

Vom Alter her ist eine Gesamtrevision gerechtfertigt. Die Vorschriften zum Kulturland wurden fast diskussionslos in das Kapitel 3.2 der BNO integriert. Kommunale Basis für die Aufgabe ist die Aktualisierung des Naturschutzinventars. Die Hauptaufgabe ist, eine zweckmässige Abgrenzung der Naturschutz-, Land-

schaftsschutz- und Landwirtschaftszonen zu finden. Da es im Kulturland nur wenige direkt beteiligte Grundeigentümer gibt und da die Bauzonengrenze kürzlich definiert wurde, wird der Kostenaufwand verhältnismässig klein sein.

Punktuelle Ergänzungen / Präzisierungen BNO

Die RBV-Kommission nannte Punkte wie: Farbgebung in Ortsbaulich sensiblen Gebieten, Umgebungsgestaltung im Strassenraum sowie Spiel- und Erholungsflächen in der Kernzone. Die Abgrenzung der punktuellen Ergänzungen dürfte schwierig werden. Im Mitwirkungsverfahren kann jedermann Vorschläge einreichen. Der Kostenaufwand für den Entwurf wird klein sein, derjenige für den Festsetzungsprozess gross.

5. TERMINE

Nach der Krediterteilung durch den Einwohnerrat erfolgt das Planerwahlverfahren. Ab dem Start der Teilrevision Nutzungsplanung muss für den Planungsentwurf und das Festsetzungsverfahren, inkl. Genehmigung Regierungsrat, mit einer Dauer von ca. drei bis vier Jahren gerechnet werden. Der Gemeinderat wird die Bevölkerung während dieser Zeit über den jeweiligen Stand der Planungsarbeiten informieren.

Damit eine schnelle Umsetzung IVHB ermöglicht wird, sollen diese Anpassungen in einer separaten Teilrevision erfolgen.

Ebenfalls soll umgehend, d.h. gleichzeitig, eine Anpassung des Reklamereglements 2010 mit Richtlinien erfolgen. Das separate Verfahren erfordert einen Beschluss durch den Gemeinderat. Die erforderlichen finanziellen Mittel von CHF 25'000 inkl. 7.7% MWST werden zusammen mit der Teilrevision Nutzungsplanung beantragt.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

6.1 Zusammenstellung der Kosten

Teilrevision Nutzungsplanung	CHF 160'000
Annahme mittlerer Stundenansatz Planungsteam: CHF 135.00 / Std.	
Grobschätzung Stundenaufwand gemäss Leistungsbeschreibung: 1'040 Std.	
$1'040 \times 135 \times 1.077 = 151'211 \Rightarrow$ gerundet, inkl. 7.7% MWST und Nebenkosten $\Rightarrow 160'000$	
Anpassung Reklamereglement 2010 mit Richtlinien	CHF 25'000
(Grobkostenschätzung)	
Total Rahmenkredit, inkl. 7.7% MWST	<u>CHF 185'000</u>

6.2 Detailpositionen

Pos.	Leistungsbeschrieb / Teilrevision Nutzungsplanung	Schätzung / Stunden
1.	Begleitung des ca. dreijährigen Planungsprozesses in Absprache mit der Gemeindebehörde, inkl. Koordination aller Beteiligten (namentlich Fachplaner, kantonale Verwaltung)	100
2.	Teilnahme an Sitzungen der Planungskommission (ca. 10 Termine)	50
3.	Teilnahme an Veranstaltungen der Spiegelgruppe (ca. 2 Termine)	30
4.	Erarbeitung der Grundlagen für die Teilbereiche: Umsetzung IVHB (20 Std.) Umsetzung Gewässerraum (40 Std.) Gesamtrevision Kulturlandplan 1992 (40 Std.) Punktuelle Ergänzungen BNO (50 Std.)	150
5.	Erstellung Naturschutzinventar (Fachplaner)	150
6.	Entwurf BNO-Anpassungen sowie Änderungen Bauzonenplan und neuer Kulturlandplan	100
7.	Entwurf Planungsbericht	60
8.	Verabschiedung durch den Gemeinderat:	40
9.	Begleitung Mitwirkungsverfahren, inkl. Informationsveranstaltung	40
10.	Auswertung der Resultate aus der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung der Bevölkerung. Bereinigung der Unterlagen bis zur öffentlichen Auflage. Annahme 10 Begehren / Umfang der ersten kantonalen Beurteilung	100
11.	Beratung während den Einwendungsverhandlungen	100
12.	Zusammenstellung der Unterlagen für die Genehmigung	20
13.	Reserve Teilrevision Bauzonenplan Zonierung Bahnhofareal im Gebiet Freiverlad / SBB-Areal unter der Annahme, dass eine von den beteiligten Eigentümern, der Gemeinde und vom Kanton akzeptierte Überbauungsvorstellung als Grundlage vorliegt. => grobe Abschätzung anhand vergleichbarer Objekte	100
Grobschätzung Stundenaufwand (ohne Aufwand der Gemeindebehörde)		1'040

7. SCHLUSSBETRACHTUNG

Die Herausforderungen an die Gemeinden haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Mit der bevorstehenden Teilrevision Nutzungsplanung passt die Gemeinde Wohlen ihre Planungsinstrumente der aktuellen und übergeordneten Gesetzgebung an.

Eine umfassende Revision der Bau- und Nutzungsplanung unserer Gemeinde vom 8. Mai 2006 / Teilrevision 4. November 2013 – mit Bezug auf die aktuelle Gesetzgebung zur Raumentwicklung (RPG) und der künftigen Gemeindeentwicklung – steht bevor und muss rechtzeitig in Angriff genommen werden.

Im Legislaturprogramm 2018 – 2021 hat der Gemeinderat folgendes Ziel festgehalten, die durch die Genehmigung des vorliegenden Antrags erreicht werden:

«Die Revision der Bau- und Nutzungsordnung, des Kulturlandplans sowie weiterer Planungsgrundlagen sind in der Umsetzung.»

8. ANTRAG

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

Genehmigung eines Verpflichtungskredits für die Teilrevision Nutzungsplanung und die Anpassung Reklamereglement 2010 mit Richtlinien von brutto CHF 185'000 (inkl. 7.7% MWST).

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Rechtskräftiger Kulturlandplan (Verkleinerung)
- Kantonaler Gewässerraumplan, Ausschnitt Wohlen
- Bauverordnung, Anhänge 1 und 2 (bezüglich IVHB)

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Finanzverwaltung
- Bereich Planung, Bau und Umwelt