

Gemeinde Wohlen, Stabsdienste, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen, www.wohlen.ch
Telefon +41 56 619 91 16, stabsdienste@wohlen.ch, www.wohlen.ch

7. Mai 2025

Medienmitteilung

Ortsbürgergemeinde Wohlen – Gemeinderat handelt rechtens

Die Aufsichtsanzeigen gegen den Gemeinderat Wohlen betreffend die Erteilung eines Fuss- und Fahrwegrechts sind vom Tisch. Die kantonalen Instanzen sehen kein fehlbares Verhalten des Gemeinderats. Demnach sind die Anschuldigungen der Anzeigenden haltlos. Der Gemeinderat hatte die Kompetenz zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags und handelte in jeder Hinsicht rechtens.

Die eingereichten Aufsichtsanzeigen hatten zum Zweck, den rechtmässigen Entscheid des Gemeinderats sowie den basierend darauf ergangenen Abschluss des Dienstbarkeitsvertrags mit der Stach Investment AG über die Gewährung eines Fuss- und Fahrwegrechts aufzuheben. Die Anzeigenden behaupteten, dass dem Gemeinderat die Kompetenz hierzu fehlte. Als Begründung wurde insbesondere angebracht, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung über eine zwischenzeitlich von den Anzeigenden lancierte Initiative noch zu befinden hat, mit welcher dem Gemeinderat die Kompetenz zum Abschluss entsprechender Verträge wieder entzogen werden soll.

Von den Anzeigenden wurde ebenso behauptet, dass Gemeindeammann Arsène Perroud beim Beschluss über die Gewährung des Fuss- und Fahrwegrechts nicht hätte mitwirken dürfen. Diese Ansicht wurde damit begründet, dass sich der Gemeindeammann im Baubewilligungsverfahren, bei welchem die Dienstbarkeitsberechtigte Stach Investment AG als Bauherrschaft auftritt, im Ausstand befindet.

Keine Vorwirkung der Initiative

Sämtliche in der Aufsichtsanzeige angestellten Vorhaltungen treffen in keiner Weise zu. Die entsprechende Beantwortung der Anzeige durch die zuständigen kantonalen Instanzen war absehbar. Dass dem Gemeinderat korrektes Handeln attestiert wird, ist folgerichtig.

Die Hinterlegung sowie auch das Zustandekommen der Initiative erfolgte erst nach dem rechtsgültigen Beschluss des Gemeinderates vom 23. September 2024 über die Gewährung der betreffenden Dienstbarkeit. Vor rechtskräftigem Entscheid des zuständigen Organs bewirken die mit Initiativen angestrebten Änderungen an geltendem Recht ohnehin keine Vorwirkung. Dies war den Initianten, welche die Aufsichtsanzeige einreichten, bekannt.

Vorgängig der Hinterlegung wurden Erkundigungen seitens der Initianten über das Verfahren eingeholt. Nach erster Auskunftserteilung wurde folgende konkrete Nachfrage von einem Vertreter des Komitees separat gestellt: *«Hat der Start oder allenfalls die Einreichung der Initiative eine aufschiebende Wirkung zur Bewilligung des Baugesuches*?»* (*Anmerkung: Bauvorhaben Stach Investment AG am Freihofweg). Mit umfassenden Darlegungen und unter Bekanntgabe der Faktenlage wurde diese Frage am 4. Oktober 2024 seitens der Gemeinde mit einem klaren *«Nein»* beantwortet.

Das Initiativkomitee befand sich vor der Unterschriftensammlung also in Kenntnis darüber, dass die Gewährung der betreffenden Dienstbarkeit bereits rechtsverbindlich zugesichert wurde und die Lancierung der Initiative diesbezüglich keine Bewandnis mehr hat.

Irreführende Argumentation des Initiativkomitees

Den Initianten steht das demokratische Grundrecht selbstverständlich zu, ein Volksbegehren über die Zuordnung der Kompetenz für den Entscheid zur Gewährung und den Abschluss von Dienstbarkeiten einzureichen und darüber das zuständige Legislativorgan beschliessen zu lassen. Entsprechend wird die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14. Juni 2025 darüber befinden. Irreführend war beim Initiativbegehren jedoch, dass mit dem konkreten Einzelfall des Bauvorhabens der Stach Investment AG argumentiert wurde. Das im Wissen darum, dass die Initiative explizit darauf keine Wirkung entfaltet.

Der Gemeinderat hat Verständnis für den entstandenen Unmut bei den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern, welche das Initiativbegehren mit der Absicht unterschrieben haben, die Gewährung eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten der Stach Investment AG bezüglich des Bauvorhabens am Freihofweg zu verhindern. Das Missfallen hat sich jedoch gegen die Verantwortlichen zu richten, welche ungeachtet der ihnen bekannten Informationen am 17. Oktober 2024 die Initiative mit der bekannten Argumentation lanciert haben. Sie suggerierten gegenüber der betreffenden Stimmbürgerschaft eine falsche Sachlage.

Gemeindeammann handelte korrekt

Nebst anderen kantonalen und kommunalen Funktionären befindet sich auch Gemeindeammann Arsène Perroud infolge Vorbefassung im Baubewilligungsverfahren der Stach Investment AG am Freihofweg im Ausstand. Was der Gemeinderat bereits mehrfach ausführte, wird nun vom Rechtsdienst bestätigt: das öffentlichrechtliche Baubewilligungsverfahren und der privatrechtliche Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags sind zu unterscheiden. Als Gemeindeammann und somit Exekutivmitglied ebenso der Ortsbürgergemeinde, hatte Arsène Perroud bei diesem Geschäftsfall mitzuwirken und war befugt, den Dienstbarkeitsvertrag zusammen mit dem Gemeindeschreiber zu unterzeichnen. Die erhobenen Vorwürfe der Ausstandspflichtverletzung erweisen sich definitiv als ungerechtfertigt. Sämtliche Handlungen in diesem Zusammenhang waren korrekt.

Ortsbürgergemeinde profitiert

Das Grundstück der Ortsbürgergemeinde (Villa Isler) ist mit einem Grenzbaurecht belastet. Diese einseitige Bevorteilung der Nachbarparzelle, welche sich heute im Eigentum der Stach Investment AG befindet, wurde mit dem Erwerb der Villa Isler eingegangen. Dem Gemeinderat ist es zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde gelungen, diese einseitige Belastung weitestgehend zu kompensieren.

Mit dem abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag profitiert die Ortsbürgergemeinde, in dem ihr weitreichende Rechte zugesichert wurden. Es wurden zum einen gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte eingeräumt. Zum anderen wurden zugunsten der Ortsbürgergemeinde ein Näherbaurecht, Näherpflanzrechte, ein Überbaurecht sowie ein ausschliessliches Benützungsrecht begründet. Mit diesen Rechten wird insbesondere der Baumbestand auf dem Grundstück der Villa Isler langfristig gesichert, was dem zentralen Anliegen der Initiative entspricht.

Zu vergegenwärtigen ist im Weiteren, dass mit der Verweigerung des Fuss- und Fahrwegrechts die von der Stach Investment AG geplante Überbauung am Freihofweg nicht hätte verhindert werden können. Für die Gemeinde besteht gemäss Baugesetzgebung eine Erschliessungspflicht im Baugebiet. Demnach hätte die Erschliessung mittels Sondernutzungsplanung sichergestellt werden müssen. Dieses Verfahren hätte zwar weitere Zeit in Anspruch genommen. Eine Gegenleistung wäre im Rahmen dessen für die Ortsbürgergemeinde jedoch nicht einbringbar gewesen.

Grundlos Misstrauen geschürt

Mit dem kantonalen Befund zur Aufsichtsanzeige wurde bestätigt, dass der Gemeinderat im gesamten und Gemeindeammann Arsène Perroud im speziellen in jeder Hinsicht korrekt gehandelt haben. Alle rechtsstaatlichen und demokratischen Grundsätze wurden im Verfahren hochgehalten.

Dem Gemeinderat wurde vorgeworfen, er hätte in dieser Angelegenheit hektisch gehandelt. Seit dem Jahr 2019 war öffentlich bekannt, dass in diesem Zusammenhang gegenseitig Dienstbarkeiten abgeschlossen werden sollen. Die Initianten hätten fünf Jahre Zeit gehabt, die Kompetenz zur Erteilung von Dienstbarkeiten an die Ortsbürgergemeindeversammlung zu ziehen. Dem Gemeinderat unter diesem Aspekt hektisches Handeln vorzuhalten, ist realitätsfremd.

Es liegt die Vermutung nahe, dass bei dieser Angelegenheit auch persönliche Animositäten involvierter Personen die Triebfeder für die Vorgänge waren. Mit dem Befund zur Aufsichtsanzeige ist erwiesen, dass die veranstaltete Polemik überzogen war und damit grundlos Misstrauen in die Arbeit von Behörden und Verwaltung geschürt wurde.