

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

11. August 2025

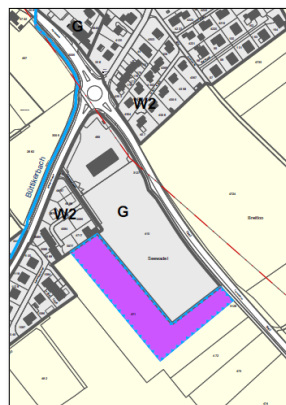
Bericht und Antrag 15154

Teilzonenplanänderung Seewadel – Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Notter Gruppe plant den Zusammenzug ihrer Nutzungen in der Gewerbezone Seewadel. Damit sollen innerörtliche gewerbliche Nutzungen (Werkhof) im Gebiet Aesch an die Ortsrandlage verlegt werden. Dafür bedarf es einer Erweiterung der vorhandenen Gewerbezone um 0.77 Hektar, respektive einer Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone.



Ausschnitt Bauzonenplan und geplante Erweiterung

Bereits im Sommer 2018 hat die Gemeinde Vorabklärungen mit der kantonalen Fachstelle bezüglich einer Gewerbezonenerweiterung im Seewadel vorgenommen. Eine massvolle Erweiterung wurde seitens der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt dazumal in Betracht gezogen, sofern sich eine Erweiterung als planerisch begründet erweist. Das Vorhaben sollte zudem anhand einer Standortevaluation überprüft werden und die Einzonung so wenig Fläche wie möglich beanspruchen. Die Kompensation der Siedlungserweiterung sollte überwiegend kommunal und/oder regional erfolgen.

Alle notwendigen öffentlich-rechtlichen Schritte sind mittlerweile erfolgt, so dass die Teilzonenplanänderung Seewadel dem Einwohnerrat nun zum Beschluss vorgelegt wird. Die abschliessende Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

2. ZIELE

Um der ortsansässigen Unternehmung Notter AG die nötigen Flächen für die betriebliche Entwicklung am Standort Wohlen zu schaffen und die Voraussetzungen für eine Entwicklung des zentrumsnahen Gebietes Aesch zu schaffen, hat der Gemeinderat das Vorhaben zu Beginn an unterstützt. Die Teilzonenplanänderung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft entwickelt und mit der Nachbargemeinde Walschwil wie auch mit dem Regionalplanungsverband abgestimmt.

Mit der Teilzonenplanänderung Seewadel sollen die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Seewadel geschaffen werden. Die Vergrösserung der Gewerbezone um 0.77 Hektar trägt wiederum dazu bei, dass die innerörtlichen Flächen im Gebiet Aesch für andere und der Lage angemessenen Nutzungen freigespielt werden können.

Der Gemeinderat unterstützt die Betriebszusammenlegung und Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Arbeitgebers Notter Immo AG. Das Gebiet des heutigen Werkhofs Aesch ist zentral gelegen und von Wohngebiet umgeben. Mit der Verlegung von Nutzungen des Werkhofs in das Gebiet Seewadel können innerorts planerisch sinnvollere Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) entwickelt und das Gebiet vom Betriebsverkehr entlastet werden. Das bisherige Werkhofareal im Aesch befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und untersteht einer Gestaltungsplanpflicht.

3. VORGEHEN

Bei der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Auslagerung von Flächen der Notter Immo AG an die Ortsrandlage vorbereitet und in der Bau- und Nutzungsordnung für den bereits eingezonten Flächenanteil wie folgt festgesetzt: *«Der im Bauzonenplan speziell bezeichnete Teil 2 der Gewerbezone Seewadel ist für die Aussiedlung von Gewerbebetrieben aus den Wohnzonen, bzw. Wohn-/Gewerbezone bestimmt»* (§ 15, Abs. 7). Für die Aussiedlung hat die Gemeinde mit der Otto Notter AG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen.

3.1 Planungsbericht

In den Unterlagen zur Teilzonenplanänderung wird der Flächenbedarf für die Betriebserweiterung der Notter Immo AG dargestellt, erläutert und die raumplanerischen Sachthemen werden behandelt. Die Planungsbestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung wurden durch den Bereich Planung, Bau & Umwelt in Zusammenarbeit mit Marti Partner, Architekten und Planer AG verfasst und mit den Projektunterlagen zum Werkhof inkl. Erläuterungen und Plänen durch die Waldburger AG, Hottwil, im Auftrag der Notter Immo AG ergänzt.

Die Teilzonenplanänderung im Seewadel wurde am 18. September 2019 in der Raum-, Bau- und Verkehrskommission behandelt und unterstützt. Im Oktober 2019 wurden die Planunterlagen durch den Gemeinderat zur ersten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 28. Mai 2020 lag die erste kantonale fachliche Stellungnahme vor.

Im September 2020 konnte die fachliche Stellungnahme an einer Sitzung mit den kantonalen Fachstellen, der Bauherrschaft und Gemeindevertretern besprochen werden. Anschliessend wurde das Vorhaben redimensioniert und angepasst, die Entwurfsunterlagen bereinigt und nochmals mit Beschluss des Gemeinderates vom September 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die zweite fachliche kantonale Stellungnahme lag mit Datum vom 16. November 2023 vor und stellte noch Bereinigungsbedarf, u.a. betreffend die Bedingtheit der Einzonung, der Anforderungen bezüglich Umlagerung, fachgerechter Teilkompensation, des Hochwasserschutzes und zum Thema Lärm fest.

Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 23. Dezember 2024 mit einzelnen Vorbehalten und Hinweisen vor. Die Richtigkeit der Überarbeitung wurde am 22. April 2025 vom zuständigen Departement bestätigt. Die anschliessend bereinigte Vorlage konnte gemäss kantonomer Stellungnahme öffentlich aufgelegt werden.

3.2 Mitwirkung und öffentliche Auflage

Die Mitwirkung erfolgte vom 8. November bis 10. Dezember 2021, anschliessend wurde ein Mitwirkungsbericht erstellt und vom Gemeinderat verabschiedet. Ergebnisse der Mitwirkung zeigen auf, dass die Teilzonenplanänderung unbestritten ist.

Eingegangen ist eine Mitwirkung, welcher sich vier Personen angeschlossen haben. Das Anliegen betraf die Gestaltung/Begründung des Übergangs von der Wohn- zur Gewerbezone. Auf die Änderungsanträge betreffend die Zulässigkeit von Wohnen, zusätzlicher Sichtschutzmassnahmen, Gestaltungsvorschriften und dem ökologischen Ausgleich wurde überwiegend eingetreten.

Zusätzlich sind von einer mitwirkenden Partei zwei Kommentare und von einer weiteren mitwirkenden Person eine Frage eingegangen. Die Kommentare betreffend einen haushälterischen Umgang mit der Fläche, der Unterstützung des lokalen Gewerbes, zum nachhaltigen Bauen und zur Unterstützung des Vorhabens wurden zur Kenntnis genommen. Die Frage, was passiert, wenn der Antrag für die Beanspruchung aus dem kantonalen Topf nicht bewilligt wird, wurde beantwortet. Dieser Entscheid obliegt dem Kanton. Eine Beanspruchung wurde im bisherigen Planungsprozess in Aussicht gestellt.

Die positive Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Unteres Bünztal liegt vor.

Die Öffentliche Auflage der bereinigten Vorlage erfolgte vom 10. Mai bis 10. Juni 2025. Während der Auflagefrist ist fristgerecht eine Einwendung eingegangen. Die Einwender konnten ihre Anliegen mit der Bauherrschaft klären. Die Einwendung wurde zurückgezogen. Die Entwürfe enthalten somit keine Änderung gegenüber der Öffentlichen Auflage.

3.3 Flächenkompensation

Gemäss Planungsanweisung des Richtplans 1.3 b) kann für Vorhaben im Rahmen des Planungsgrundsatzes B, Siedlungsgebiet in der Richtplan-Gesamtkarte ausgeschieden werden, sofern *«es zur Erweiterung einer kommunalen Arbeitszone für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass in der Standortgemeinde keine Alternative besteht sowie eine flächensparende Lösung realisiert wird»*.

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat auf Anfrage des Bereichs Planung, Bau & Umwelt der Gemeinde Wohlen mit Schreiben vom 19. Juli 2018 eine massvolle Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet Seewadel in Betracht gezogen, sofern sich eine Erweiterung als planerisch begründet erweist. Das Vorhaben sollte zudem anhand einer Standortevaluation überprüft werden und die Einzonung so wenig Fläche wie möglich beanspruchen. Die Kompensation der Siedlungserweiterung (Kompensation des Verlusts der Landwirtschaftsflächen) sollte überwiegend kommunal und/oder regional erfolgen.

Für die Teilzonenplanänderung kommt das sogenannte «Kaskadenprinzip» zum Tragen. Grundsätzlich muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die Möglichkeiten der Unternehmung für Flächenkompensationen am bestehenden Standort oder an den weiteren Unternehmensstandorten ausgeschöpft sind. Die Kompensationsmöglichkeiten der Notter Immo AG werden im Planungsbericht aufgezeigt.

Im zweiten Schritt wird von der Gemeinde geprüft, ob Alternativen in der Gemeinde bestehen. Ist dies nicht der Fall, muss gemäss gesetzlicher Vorgaben auch die Überprüfung von Flächen in Nachbargemeinden und der Region erfolgen. Die Marti Partner, Architekten und Planer AG, Zürich, hat im Auftrag der Gemeinde eine kommunale Flächenumlagerung zur Kompensation der Einzonung geprüft und den Bericht verfasst.

Im Rahmen der Kompensationsmassnahmen ist auch eine Auszonung einer Teilfläche in der benachbarten Gemeinde Waltenschwil vorgesehen. Diese Änderung der Nutzungsplanung wird von der Gemeinde Waltenschwil parallel der Teilzonenplanänderung im Seewadel durchgeführt.

Bei verbleibendem Flächenbedarf ist in einem dritten Schritt zu prüfen, ob der «regionale Topf» (Flächen, welche innerhalb des Regionalplanungsverbands ausgezont wurden und als Reserve zur Verfügung stehen) beansprucht werden kann. Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal verfügt noch nicht über einen «regionalen Topf» zur Flächenkompensation.

Bei verbleibendem Flächenbedarf und nach den geforderten Nachweisen kann im vierten Schritt der Antrag auf Beanspruchung des «kantonalen Topfs» erfolgen. Der Gemeinderat hat beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Aarau, bereits die Inanspruchnahme von kantonomer Siedlungserweiterungsfläche gemäss Richtplan Aargau zur Erweiterung der Gewerbezone Seewadel für den ortsansässigen Betrieb beantragt.

3.4 Planungsmehrwert

Gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten vom 1. Oktober 2013 regelt die Gemeinde mit den Grundeigentümern vertraglich den Ausgleich für Planungsmehrwerte bei einer Neueinzonung. Die Mehrwertabgabe beträgt auf Grundlage des kantonalen Steueramtes CHF 704'459. Umgezont wird beim Grundstück voraussichtlich eine Fläche von 7'699 m². Daraus entsteht ein voraussichtlicher Mehrwert von CHF 305/m² bei einem Mehrwertabgabesatz von 30%. Zur Schätzung der Landwerte werden in erster Linie Vergleichspreise oder statistisch erhobene Preise verkaufter, in ihren wertbestimmenden Merkmalen vergleichbarer, unüberbauter Grundstücke beigezogen. Weitere Einflussfaktoren für die Bestimmung der Wertdifferenz des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme sind sogenannte Gestehungskosten, welche fallweise in Abzug zu bringen sind, wie z.B. Erschliessungskosten, Abbruchkosten von Altbauten, Kosten für Landumlegung oder Grenzbereinigungen, Kosten für ausstehende Planungen, Sanierungskosten bei belasteten Standorten. Am 13. Januar 2025 hat der Gemeinderat über die Mehrwertabgabe von CHF 704'459 entschieden und die Eigentümerschaft anschliessend orientiert.

4. BESTANDTEILE

Rechtskräftige, verbindliche Bestandteile der Teilzonenplanänderung Seewadel sind:

- **Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, 4. August 2025**
- **Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung § 15 Abs.7, 4. August 2025**

Erläuternde Bestandteile der Teilzonenplanänderung sind:

- **Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 4. August 2025**
- Bericht Prüfung einer kommunalen Flächenumlagerung zur Kompensation der Einzonung, 1. Oktober 2019
- Werkhofprojekt Notter Gruppe, Wohlen, vom 25. Mai 2021:
 - Erläuterungsbericht der Notter Gruppe
 - Vorprojektplan 1:200, Werkhof und Lagerplatz, ökologischer Ausgleich
 - Etappierung: 3 Phasenpläne 1:200
- Lärmgutachten KIP Ingenieure und Planer AG, Wohlen, 25. Mai 2021
- Bodenkundliche Beurteilung Fruchtfolgeflächen, Parzelle Nr. 440, Stetten SG, 16. April 2024, Terre AG
- Mitwirkungsbericht, 10. Juni 2024
- Regionale Stellungnahme Regionalplanungsverband Unteres Bünztal 28. Oktober 2021
- Abschliessende kantonale Stellungnahme, 23. Dezember 2024

5. WEITERES VORGEHEN

Nach der erfolgten Öffentlichen Auflage werden die Unterlagen der Teilzonenplanänderung nun dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt.

Gemäss § 25 Baugesetz werden die allgemeinen Nutzungspläne durch das nach der Gemeindeorganisation zuständige Organ erlassen. Gegen die Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane über die Nutzungspläne können nach § 26 Baugesetz diejenigen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen, innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation Beschwerde führen.

Der Regierungsrat entscheidet über Beschwerden gegen allgemeine Nutzungspläne und genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne. Der Grosse Rat genehmigt die allgemeinen Nutzungspläne dann, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will.

6. ANTRAG

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

Genehmigung der Teilzonenplanänderung Seewadel.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Beilagen

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, 04.08.2025
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung § 15 Abs.7, 04.08.2025
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 04.08.2025

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat Waltenschwil
- Gemeinderat Wohlen
- Geschäftsleitung
- Planung, Bau und Umwelt (CS/JM)
- Die Notter Gruppe