

Dringliche Motion

Dringliche Motion Manfred Breitschmid, SVP Wohlen-Anglikon, vom 09.11.2025 betreffend: **Rechtliche Klärung und Überprüfung der Baubewilligung «Rebberg»**

Ausgangslage

Am Rebberg in Wohlen ist die Realisierung eines Grossbauprojekts mit rund 202 Wohnungen in 20 Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Die Baubewilligung für dieses Projekt erlangte am 20. Juni 2022 Rechtskraft. Der formale Baubeginn wurde gemäss Auskunft der Bauverwaltung am 17. Juni 2024 festgestellt – nur drei Tage vor Ablauf der zweijährigen Geltungsdauer der Bewilligung.

Nach verschiedenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung besteht Unklarheit darüber, welche konkreten Arbeiten in den letzten Tagen vor Ablauf der Baubewilligung tatsächlich ausgeführt wurden. Es wird berichtet, dass allenfalls nur eine teilweise Abhumusierung im nördlichen oder südlichen Teil des Areals erfolgt sei. Ob darüber hinaus bereits mit dem Bohren von Erdsonden begonnen wurde, ist derzeit nicht bekannt. Es wäre daher angezeigt, dass die Bauverwaltung hierzu eine klare und überprüfbare Stellungnahme abgibt. Die Baugruben im nördlichen Arealteil wurden gemäss späteren Beobachtungen erst im Sommer 2025 erstellt; derzeit steht dort Wasser, was auf einen längeren Baustillstand und möglichen Klärungsbedarf hinsichtlich der Sicherungsmassnahmen hinweist.

Seither ruht die Bautätigkeit weitgehend. Nach Aussage der Bauverwaltung kann die Gemeinde erst reagieren, wenn die Bautätigkeit während zwei Jahren faktisch ruht – also frühestens im Sommer 2026. Erst dann könne der Gemeinderat prüfen, ob die Baubewilligung wieder entzogen und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden kann.

Diese Situation wirft erhebliche rechtliche und planerische Fragen auf, insbesondere im Hinblick auf den Schutz vor sogenannten Scheinbaubeginnen sowie die Sicherung der Rechtsgleichheit gegenüber anderen Bauherrschaften.

Antrag

Der Gemeinderat wird beauftragt:

1. abzuklären, welche konkreten Arbeiten auf dem Bauareal nachweislich und mit welchem zeitlichen Verlauf ausgeführt wurden, dass daraus der Baubeginn vom 17. Juni 2024 abgeleitet wurde – oder ob es sich hierbei lediglich um die Übernahme einer Behauptung der Bauherrschaft handelt.

2. eine umfassende rechtliche Abklärung vorzunehmen, ob und in welchem Umfang eine Baubewilligung, bei der der Bau kurz vor Ablauf der Frist lediglich formal begonnen, aber faktisch nicht weitergeführt wurde, widerrufen werden kann.
3. zu prüfen, ob die geltenden kommunalen und kantonalen Vorschriften eine präzisere Definition oder Nachweispflicht für einen „ernsthaften Baubeginn“ zulassen.
4. dem Einwohnerrat in einem Bericht aufzuzeigen:
 - welche rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde im aktuellen Fall «Rebberg» verbleiben,
 - welche Vollzugsprobleme oder Gesetzeslücken bestehen.
5. zu überprüfen, ob die Sicherung und Kontrolle der Baugrube durch eine unabhängige, fachlich qualifizierte Stelle gewährleistet ist.
Angesichts der exponierten Hanglage des Bauareals ist sicherzustellen, dass keine geologischen Verschiebungen oder Beeinträchtigungen der Nachbar- und folgenden Parzellen auftreten können – nicht zuletzt bei den gemeindeeigenen Liegenschaften wie dem Hofmatten- und dem Bleichi-Areal.
Dabei ist insbesondere zu klären, ob bereits geeignete Schutz- oder Überwachungsmassnahmen getroffen worden sind.
6. zu prüfen, ob im Fall einer Haftungsfrage oder eines angeordneten Rückbaus die Finanzierung gesichert ist oder ob eine Belastung der Steuerkasse droht.

Begründung

Das Bauprojekt «Rebberg» betrifft eines der grössten Neubauvorhaben der letzten Jahre in Wohlen. Die Umstände des späten, rein formalen Baubeginns werfen Zweifel an der Ernsthaftigkeit und Rechtmässigkeit des Vorgehens auf.

Die Bevölkerung hat Anspruch auf transparente, verbindliche Verfahren und auf eine konsequente Durchsetzung der baurechtlichen Regeln. Ein System, das faktisch zulässt, dass Bauherrschaften kurz vor Fristablauf auf einem Teil des Areals minimale Arbeiten vornehmen, um eine Bewilligung unbegrenzt „am Leben“ zu halten, widerspricht dem Sinn der gesetzlichen Fristen und gefährdet das Vertrauen in den Rechtsstaat.

Mit dieser Motion soll Rechtssicherheit geschaffen und ein offensichtliches Vollzugsdefizit beseitigt werden. Der Gemeinderat soll klären, ob bereits heute Handlungsspielräume bestehen, dieses Ärgernis zu beheben und Versäumtes nachzuholen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob in Zukunft auch bei anderen Bauvorhaben im Rahmen eines Gestaltungsplans, angesichts der grossen Infrastrukturbelastung und der angespannten Verkehrssituation, weitergehende planerische Instrumente notwendig sind.

Ich danke dem Einwohnerrat für die Überweisung dieser dringlichen Motion und dem Gemeinderat für die wohlwollende Entgegennahme.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manfred Breitschmid', written in a cursive style.

Manfred Breitschmid, Einwohnerrat SVP Wohlen-Anglikon

09. November 2025

