

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05
Fax 056 619 91 80

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Wohlen

Sitzung vom 23. September 2013

7.792.3 Umwelt und Raumordnung; Ortsplanung; Subventionen

Nutzungsplanung Siedlung Revision Bauzonenplan

Einwendung von Rechtsanwalt Alexander Rey, Binder Rechtsanwälte, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden, im Auftrag von Alessandro Mattiola, Obere Farnbühlstrasse 5, 5610 Wohlen

I. Ausgangslage

Planungsverlauf

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung hat die Nutzungsplanung Siedlung mit revidiertem Bauzonenplan und Nachführung des Waldgrenzenplanes vom 19. März 2012 vom 10. Juni 2013 bis 10. Juli 2013 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Fristgerecht ist folgende Einwendung eingereicht worden:

Rechtsanwalt Alexander Rey, Binder Rechtsanwälte, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden, im Auftrag von Alessandro Mattiola, Obere Farnbühlstrasse 5, 5610 Wohlen. Mit der Einwendung werden folgende Begehren gestellt:

- a) Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 1 (Objekt I 20 des kommunalen Inventars/kantonales Inventar Nr. 946, vorgesehen für Substanzschutz).
- b) Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 5 (Objekt I 21 des kommunalen Inventars/kantonales Inventar Nr. 947, vorgesehen für Substanzschutz).
- c) Anpassung von Art. 11a (neu) Absätze 5, 6 und 7 der BNO, so dass kein Bezug zu den beiden Villen Obere Farnbühlstrasse 1 und 5 entsteht, keine Höhenbeschränkung festgelegt und eine AZ von 0.45 als Richtmass statt einer AZ von 0.35 verwendet wird.
- d) Regelung eines fixen Gemeindebeitrages bei schutzbedingten Mehraufwendungen von 50 % in der BNO.

Bezüglich Begründungen wird auf die schriftliche Einwendung verwiesen.

Einwendungsverhandlung

Am 20. August 2013 führte eine Delegation der Gemeinde bestehend aus Gemeindeammann

Walter Dubler, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt Nicole Imfeld und Ortsplaner Thomas Meier von Marti Partner AG, Zürich, Reto Nussbaumer von der Kantonalen Denkmalpflege und Dr. iur. Peter Heer von Voser Rechtsanwälte, Baden, mit Alessandro Mattiola und Rechtsanwalt Alexander Rey als dessen Rechtsvertreter eine Einigungsverhandlung durch.

II. Erwägungen

Verfahrensablauf und Zuständigkeit

Gemäss §§ 23 bis 26 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 mit Änderungen vom 10. März 2009 sind die Entwürfe zu allgemeinen Nutzungsplänen und Vorschriften nach der Vorprüfung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt und nach dem Mitwirkungsverfahren während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Innerhalb dieser Auflagefrist können Einwendungen erhoben werden. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG). Der Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar.

Die allgemeinen Nutzungspläne werden durch den Einwohnerrat beschlossen (Ausnahmen § 25 Abs. 3 lit. b BauG). Nach Abschluss eines allfälligen Referendumsverfahrens – und erst dann – kann die Planung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Anfechtungsobjekt ist nicht der vorliegende Einwendungsentscheid, sondern der Beschluss des Einwohnerrats, falls darin den Anliegen der Einwendenden nicht voll entsprochen wurde. Die Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV). Auf Beschwerden, welche vor dem Beschluss des Einwohnerrats eingereicht werden, wird nicht eingetreten. Die Planung wird rechtskräftig, nachdem die Beschwerden vom Regierungsrat entschieden und die Planung vom Grossen Rat, bzw. dem Regierungsrat genehmigt worden sind.

Legitimation

Die Legitimation des Einwenders ist als Eigentümer der Parzellen Nr. 1957 und Nr. 3410 gegeben.

Erwägungen zu den Begehren des Einwenders

a) Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 1

Der Einwender bestreitet die wirtschaftlich vertretbare Machbarkeit einer Sanierung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 1 und fordert ein Gutachten hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung.

Im Rahmen der Behandlung der Einwendung wurde von beiden Parteien beschlossen, eine Potentialanalyse erstellen zu lassen (mit hälftiger Kostenteilung). Die Analyse vom Architekturbüro Xaver Meyer AG vom 27. August 2013 zeigt auf, dass aus architektonischer Sicht nur eine Nutzung als Einfamilienhaus sinnvoll ist. Der grob geschätzte Aufwand zur Sanierung des Gebäudes beträgt 1.9 Mio. +/- 20 %. Der Aufwand wird vom Gemeinderat als tragbar angesehen.

Vom kantonalen Denkmalpfleger wird sowohl die Schutzwürdigkeit wie auch die Schutzzfähigkeit bestätigt. Die Liegenschaft hat einen hohen kulturhistorischen, baugeschichtlichen und symbolischen Wert.

b) Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 5

Die sehr sorgfältig renovierte Villa Obere Farnbühlstrasse 5 ist unbestritten ein Gebäude, welches nicht abgebrochen werden soll (vgl. dazu Mitwirkungsbericht vom 14. November 2011, Eingabe 4.2). Als Resultat der Mitwirkung sind entsprechende Vorschriften in der BNO für die Spezialzone Bahnhof Süd, Teilgebiet B, entwickelt worden, die auf einen Erhalt der Strukturen ausgerichtet sind und gleichzeitig eine moderate Entwicklung in diesem Gebiet ermöglichen.

c) Baurechtliche Regelungen Spezialzone Bahnhof Süd, Teilgebiet B

Art. 11a (neu) der BNO legt eine Ausnützungsziffer von 0.35 als Richtmass fest, erlaubt jedoch eine Erhöhung auf 0.45, wenn der Zonenzweck im gesamten Teilgebiet erfüllt wird. Als Zonen-

zweck regelt Art. 11a Absatz 5 eine „durchgrünte Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität unter Einbezug der zwei bestehenden Villen.“ Eine pauschale Erhöhung auf 0.45 sowie ein Absehen von einer Höhenbeschränkung könnte dem Zonenzweck nicht entsprechende Bauten ohne Beeinflussungsmöglichkeit seitens der Gemeinde ermöglichen. Eine Kurzstudie von Marti Partner Planer und Architekten AG vom 28. Oktober 2011 zeigt auf, dass mit der geplanten Ausnützungsziffer von 0.35, welche mit der heutigen identisch ist, dem Zonenzweck konforme, gute Bebauungsmöglichkeiten bestehen.

Kernelemente des Teilgebietes B sind die bestehende Quartierstruktur mit dem typischen Strassenraum und der parkartigen Durchgrünung. Die beiden Villen Obere Farnbühlstrasse 1 und 5 bilden den Kern dieses Gebietes. Dem Erhalt der typischen Quartierstruktur in der Spezialzone Bahnhof Süd, Teilgebiet B (Erhalt der heutigen Villenstruktur mit zugehörigem Umschwung und Wahrung des Strassencharakters Obere Farnbühlstrasse) wird hohes Gewicht beigemessen.

d) Gemeindebeitrag für schutzbedingte Mehraufwendungen

BNO Art. 63 Absatz 10 (neu) sieht mögliche Beiträge an schutzbedingte Mehraufwendungen vor. Eine fixe Regelung mit einem Beitrag von 50 % seitens der Gemeinde, wie vom Einwender gefordert, erlaubt keine situationsangepassten Beträge und ist daher abzulehnen.

Weiteres: Berücksichtigung des Hinweises auf fehlende gesetzliche Grundlagen

Alexander Rey bemängelt, dass § 63 rev. BNO eine für die Unterschutzstellung von Kulturgütern vollständig ungenügende gesetzliche Grundlage darstellt (vgl. namentlich Ziff. 15 der Einwendung).

Dem ist entgegen zu halten, dass der Auftrag auf dem Kulturgesetz basiert und dass die Vorschrift von den kantonalen Amtsstellen vorgeprüft wurde. Aus dem Verhandlungsgespräch wurde ersichtlich, dass die Schutzvorschrift mit der folgenden kursiv dargestellten Ergänzung von § 63 Abs. 5 verbessert werden kann (*Änderungen in kursiver Schrift*).

§ 63 Kommunale Schutzobjekte

Absatz 5 (neu) Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten Gebäude mit Substanzschutz *sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichen oder symbolischen Wert und dürfen nicht abgebrochen, zerstört oder in ihren wesentlichen Grundzügen umgestaltet werden. Sie sind angemessen zu unterhalten. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbart ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind Anbauten und die Errichtung zusätzlicher Kellerräume zulässig. Der Gemeinderat bewilligt eine wesentliche Umgestaltung und ausnahmsweise auch den Abbruch, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Erhaltung unzumutbar ist.*

Weiteres: Berücksichtigung des Fazits in der Einwendung

Im Sinne eines Einigungsvorschlags wurde vom Einwender angeboten, den Schutz des Gebäudes Obere Farnbühlstrasse 5 sowie das Verfahren zur Abstimmung einer weiteren Bebauung der Parzellen 1957 und 3410 mit der Gemeinde einvernehmlich zu regeln (Akzeptanz der Unterschutzstellung Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 5 sowie Sonderbestimmungen zum Teilgebiet B in der BNO; vgl. Ziff. 42 der Einwendung). Die obigen Erwägungen zeigen, dass auf diesen Einigungsvorschlag auch unter Abwägung der öffentlichen Interessen mittels der oben stehenden Änderungen in der BNO eingegangen werden kann.

Beschluss

1. Der Gemeinderat weist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen des Begehren von Alessandro Mattiola bezüglich Absehen von einer Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 1 (Objekt I 20 des kommunalen Inventars/kantonales Inventar Nr. 946) ab.
2. Der Gemeinderat beschliesst die in den Erwägungen aufgeführte Ergänzung von Art. 63

Abs. 5 BNO (neu).

3. Der Gemeinderat weist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen das Begehren von Alessandro Mattiola bezüglich Absehen von einer Unterschutzstellung der Liegenschaft Obere Farnbühlstrasse 5 (Objekt I 21 des kommunalen Inventars/kantonales Inventar Nr. 947) ab.
4. Der Gemeinderat weist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen den Antrag auf eine fixe Beitragsregelung an schutzbedingte Mehraufwendungen ab.

Rechtsmittelbelehrung

1. Dieser Einwendungsentscheid ist nicht gesondert anfechtbar. Gegen den Beschluss des Einwohnerrats kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau, Regierungsgebäude, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.
2. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist
a. anzugeben, wie der Regierungsrat entscheiden soll, und
b. darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
3. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
4. Eine Kopie des Einwendungsentscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
5. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug an:

- Rechtsanwalt Alexander Rey, Binder Rechtsanwälte, Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden (chargé mit Rückschein), als Rechtsvertreter von Alessandro Mattiola, Obere Farnbühlstrasse 5, 5610 Wohlen
- Thomas Meier, Marti Partner Planer und Architekten AG, Zweierstrasse 32, 8004 Zürich
- Departement Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege, Reto Nussbaumer, Bachstrasse 15, 5001 Aarau
- Dr. iur. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden
- Walter Dubler, Gemeindeammann
- Nicole Imfeld, Leiterin Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt (ni/mh 792.3)

Gemeinderat Wohlen



Walter Dubler, Gemeindeammann



Christoph Weibel, Gemeindeschreiber