

Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung
Samstag, 17. Juni 2023, 13.30 bis 14.50 Uhr
Im Waldhaus Chüestellihau Wohlen

Vorsitz

Thomas Burkard, Vizeammann

Protokoll

Sarah Donat, Aktuarin

Stimmzähler

Marcel Sennrich

Simon Dietrich

Präsenz

Zahl der Stimmberechtigten	659
Beschlussquorum (1/5 der Stimmberechtigten)	132
Anwesende	63 (10.4%)
Quorum für geheime Abstimmung (1/4 der Anwesenden)	16
Absolutes Mehr	32

Entschuldigungen

Arsène Perroud, Gemeindeammann

Roland Vogt, Gemeinderat

Leonz Küng, Förster Forstbetrieb Wagenrain (Vertreter Nico Küng)

Katharina Stäger, Mitglied Ortsbürgerliche Finanzkommission

Daniel Renggli, Mitglied Ortsbürgerliche Finanzkommission

Traktanden

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. November 2022
2. Geschäftsbericht 2022 der Ortsbürgergemeinde Wohlen
3. Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde Wohlen
4. Jahresrechnung 2022 des Forstbetriebs Wagenrain
5. Jahresrechnung 2022 des Holzhandelsbetriebs Wagenrain
6. Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Instandsetzung des Steildaches des Sternensaals im Gesamtbetrag von brutto CHF 170'000 (inkl. 7.7% MWST)
7. Verschiedenes und Umfrage

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG
Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2023

Aktenauflage

Das Protokoll und die weiteren Akten haben vom 2. Juni bis 16. Juni 2023 in der Gemeindekanzlei aufgelegt.

Zur Traktandenliste erfolgen keine Bemerkungen.

* * *

1. Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. November 2022

Andrea Duschén, Finanzkommission, erwähnt kurz einige Punkte der letzten Versammlung:

Von 670 Stimmberechtigten waren 62 an der Versammlung anwesend, was einer Stimmbeteiligung von 9% entspricht. Anscheinend ist das Interesse an den Beschlüssen der Ortsbürgergemeindeversammlung nur gering vorhanden. Was ihn daran aber stört, ist, dass an der Kritik an der geleisteten Arbeit der Ortsbürgergemeinde nicht gespart wird. Es wäre wünschenswert, dass mehr Stimmberechtigte anwesend wären, vor allem jene, die im Nachgang Kritik ausüben.

Im Finanzplan gab es im Vergleich zum Vorjahr keine grossen Veränderungen. In den Investitionen liegen drei grosse Projekte vor uns: die Sanierung des Sternensaaldachs, die Erschliessung der Wilstrasse und die Sanierung der Liegenschaft Bünzstrasse 3.

Nach einer längeren Diskussion wurde der Betrag für externe Berater in der Höhe von CHF 20'000 für die Sanierung des Restaurants Sternen aus dem Budget gestrichen. Einen Kürzungsantrag um CHF 45'000 für externe Berater für die Projektierung der Bünzstrasse 3 wurde deutlich abgelehnt.

Der alte Forstwerkhof bleibt das Dauerthema. Es wird sich in den nächsten Jahren zeigen, ob die Liegenschaft kostendeckend vermietet oder umgezont werden kann.

Das Protokoll wurde sauber abgefasst und die Beschlüsse sind korrekt und vollständig wiedergegeben. Ich empfehle Ihnen, das Protokoll wie es vorliegt zu genehmigen und danke der Verfasserin Michelle Hunziker für die Arbeit.

Diskussion

Walter Dubler, weist auf einen Schreibfehler hin. Auf Seite 19 und 22 sollte der Antrag jeweils wie folgt lauten: «Das Konto Nr. 2.9633.3439.50 sei um CHF 45'000 auf neu CHF 50'000 zu kürzen.». Zuvor stand «Das Konto Nr. 2.9633.3439.50 sei **im** CHF 45'000 auf neu CHF 50'000 zu kürzen.».

Antrag

Genehmigung des Protokolls der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. November 2022.

Abstimmung

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 28. November 2022 wird einstimmig **genehmigt**.

* * *

2. Geschäftsbericht 2022

Vizeammann Thomas Burkard, erläutert den Geschäftsbericht:

Geschäftsbericht

Die Ortsbürgerkommission tagte im Jahr 2022 drei Mal. Folgende Themen wurden behandelt:

- Rechnung 2021 und Budget 2023 der Ortsbürgergemeinde und des Forstbetriebs
- Finanzplan Ortsbürgergemeinde 2023-2027
- Rechnung 2021 des Restaurants Sternen
- Erlassgesuch Baurechtszins Circus Monti AG
- Jahresbericht und Jahresrechnung 2021 Strohmuseum im Park
- 6 Gesuche für finanzielle Unterstützung von kulturellen Veranstaltungen
- 1 Einbürgerungsgesuch von einer Person
- Instandsetzung Dach Sternensaal

Die Sommergemeindeversammlung im Waldhaus Chüestellihau und die Wintergemeindeversammlung im BBZ konnten in gewohntem Rahmen stattfinden. Hingegen der Neujahrsapéro 2022 im Schlössli Wohlen fiel der Pandemie nach 2021 ein zweites Mal zum Opfer.

Am 1. Januar 2022 nahmen die beiden interkommunalen Gemeindeanstalten Forstbetrieb Wagenrain und Holzhandelsbetrieb Wagenrain ihre Tätigkeiten auf. Der Betrieb konnte nahtlos in die neuen Strukturen überführt werden.

Nach der Pandemie konnten diverse Veranstaltungen, welche die Ortsbürgergemeinde unterstützte, ab Mitte Jahr wieder durchgeführt werden.

Weiterhin ungelöst ist die Neuvermietung des ehemaligen Forstwerkhofs. Die Zonenvorschriften schränken die Nutzung stark ein. Diverse Versuche, den Forstwerkhof zu vermieten, waren erfolglos oder die Nutzung nicht zonenkonform. Derzeit ist der Forstwerkhof teilweise vermietet.

An dieser Stelle spricht Thomas Burkard seinen Dank an die Mitglieder der Ortsbürgerkommission und der ortsbürgerlichen Finanzkommission aus.

Diskussion

Es wird keine Diskussion zu diesem Traktandum verlangt.

Antrag

Genehmigung des Geschäftsberichtes 2022.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG
Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2023

Abstimmung

Der Geschäftsbericht 2022 der Ortsbürgergemeinde wird einstimmig **genehmigt**.

* * *

3. Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde

Denise Strasser, Gemeinderätin, Ressort Finanzen, führt das Folgende aus:

Sie konnten aus den Unterlagen entnehmen, dass die Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde mit einem Ertragsüberschuss von CHF 102'394.15 gegenüber budgetierten CHF 49'700 abschliesst. Die Abweichung lässt sich wie folgt erklären. Die Projektierung der Sanierung der Liegenschaft Bünzstrasse 3 wurde verschoben und somit wurden die eingestellten CHF 80'000 noch nicht verwendet. Mit der Verschiebung wäre sogar ein Ertragsüberschuss von CHF 130'000 zu Stande gekommen. Zudem erfolgte die systematische Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen. Die Bewertung wird alle vier Jahre vollzogen und hat zu einer Aufwertung vom Land von insgesamt CHF 8'501.40 und zu einer Abwertung von den Liegenschaften von CHF 33'019.55 geführt. Das ergibt eine Abwertung von CHF 24'518.15.

Die Erläuterungen zu den Differenzen zwischen dem Budget und der Jahresrechnung 2022 oder der Jahresrechnung 2021 konnten Sie ebenfalls den Unterlagen entnehmen. Kurz zusammengefasst handelt es sich um eine Entschädigung der Swissgas für ein Durchleitungsrecht von Erdgas, um grössere Aufwände im Unterhalt des Waldhauses für die Reinigung und Reparatur des Zelts und um den Neujahrsapéro, der der Corona-Pandemie zum Opfer gefallen ist. Der Mietzins für den alten Forstwerkhof ist eingebrochen, da nach der Kündigung des bisherigen Mieters noch kein Mieter für die vollständigen Räumlichkeiten gefunden werden konnte. Beim Sternensaal ist die Reparatur der Fenster noch nicht erfolgt. Ebenfalls die Marktanpassung und der Mehraufwand aufgrund der erhöhten Gaspreise hat zu einer Differenz geführt.

Aufgrund des guten Ergebnisses und des hohen Kreditausstandes hat sich das Kontokorrentguthaben gegenüber der Einwohnergemeinde am Bilanzstichtag auf CHF 1'019'335.59 erhöht. Im Vorjahr lag dieses noch bei CHF 677'659.79.

Diskussion

Bruno Breitschmid, möchte wissen, weshalb die Zeltreparatur über das Konto 0291.6144.01 und nicht über das Konto 0291.3151.00 verbucht wurde. Beim erstgenannten Konto handelt es sich um den Unterhalt am Gebäude allgemein und das zweite Konto wäre spezifisch für den Unterhalt des Zeltes, der Maschinen und von Geräten gedacht. Das Zelt hat mit dem Gebäude nichts zu tun, da es sich um eine Mobilie und nicht um eine Immobilie handelt.

Vizeammann, Thomas Burkard, nimmt das Anliegen entgegen.

Ruedi Donat, möchte wissen, wie die Baurechtszinsen der Einwohnergemeinde für die Liegenschaft an der Wilstrasse 57 im Konto 9630.4430.03 und 9630.4430.13 verbucht werden, da die Regionalpolizei in dieser neu stationiert ist. Der Ertrag scheint sehr gering.

Denise Strasser, Gemeinderätin, Ressort Finanzen, führt aus, dass die Einnahmen für die Miete für die Regionalpolizei erst ab dem Jahr 2023 enthalten sein werden, da die Investition für den Umbau ebenfalls durch die Einwohnergemeinde geleistet wurde.

Walter Dubler, führt aus, dass er in Zukunft im Konto 3290.3636.02, Beiträge an private Organisationen für kulturelle Zwecke, sehen möchte, an wen die Beiträge in welcher Höhe geleistet wurden. Dies hat er letztes Jahr bereits angemerkt, da es früher jeweils so gehandhabt wurde. Letztes Jahr wurde das vom Sprecher der Finanzkommission, Dieter Stäger, entsprechend entgegengenommen, jedoch nicht umgesetzt. Er hofft, dass dies in der Rechnung 2023 wieder enthalten sein wird.

Vizeammann, Thomas Burkard, nimmt das Anliegen entgegen.

Arthur Fischer, möchte wissen, weshalb sich die Kosten für das Betriebspersonal des Waldhauses im Konto 0291.3010.00 fast verdoppelt haben.

Urs Stäger, führt aus, dass in den vorherigen Jahren pandemiebedingt weniger Vermietungen zu Stande kamen.

Vizeammann Thomas Burkard, bestätigt die Annahme von Urs Stäger. Die Vermietungen haben im Frühjahr 2022 wieder zugenommen.

Prüfungsbericht der Finanzkommission

Andrea Duschén, Finanzkommission, führt das Folgende aus:

Die Finanzkommission hat die Rechnung der Ortsbürgergemeinde stichprobenartig geprüft und hat alles für in Ordnung befunden. Alle Belege waren vorhanden und entsprechend verbucht. Jedoch sind in der Buchhaltung lediglich die Beträge und die Empfänger aufgeführt und nicht, wofür die Kosten angefallen sind. Zum Beispiel ist bei Zahlungen an Jeannine Kuhn für ein Catering nicht enthalten, für welchen Anlass dieses benötigt wurde. Dies hat die Prüfung der Rechnung enorm erschwert. Um herauszufinden, um was es sich spezifisch handelt, musste jedes Mal die Rechnung hervorgesucht werden. Es wäre nur ein kleiner Aufwand im Buchungstext zu ergänzen, wofür die Leistungen bezogen wurden.

Die Finanzkommission beäugt die Rechnung und vor allem auch das Ergebnis immer kritisch. Denise Strasser hat bereits erwähnt, dass beim Ergebnis eine Verdoppelung von budgetierten rund CHF 50'000 auf über CHF 100'000 festgestellt werden konnte. Jedoch wurden CHF 80'000 zurückgestellt. Wenn man diesen Betrag vom Ergebnis abrechnet und mit den budgetierten CHF 50'000 vergleicht, stellt man fest, dass es sich eigentlich um eine Halbierung und keine Verdoppelung handelt. Wie in allen vorherigen Jahren weist die Finanzkommission darauf hin, dass grosse Investitionen vor uns liegen und dass es wichtig ist, vorsichtig zu haushalten. Die Ortsbürgergemeinde steht aber auf gesunden Beinen und wir müssen uns anstrengen, dass es so bleibt. Im Finanzplan ist ersichtlich, dass in den nächsten Jahren nicht immer ein Gewinn erwirtschaftet werden kann.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG
Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2023

Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde Wohlen.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2022 der Ortsbürgergemeinde wird einstimmig **genehmigt**.

* * *

4. Jahresrechnung 2022 des Forstbetriebs Wagenrain

Andrea Duschén, Finanzkommission, führt das Folgende aus:

Das Jahr 2022 war für den Wald ein durchschnittliches Jahr. Es war zwar ein heisser Sommer, jedoch ohne grosse Unwetter. Die Hitze und entsprechende Dürre hat jedoch zu einem Borkenkäferbefall geführt und es mussten 2'000 m³ Holz gefällt werden. Die prophezeite Energiekrise hat einen Ansturm auf das Brennholz ausgelöst. Es musste Holz eingekauft oder sogar in der Biogasanlage getrocknet werden, damit man dieses verkaufen konnte. Die Lage hat sich aber wieder entspannt und es muss damit gerechnet werden, dass der Umsatz in den nächsten Jahren etwas nachlässt, da teilweise grosse Lager angeschafft wurden. Dank den fehlenden Frost- und Hagelschäden konnten sehr schöne Weihnachtsbäume entstehen und die Nachfrage nach Schweizer Weihnachtsbäumen ist immer noch sehr gross. Wenn mehr davon zur Verfügung gestanden wären, hätten mehr abgesetzt werden können.

Die Klimaerwärmung ist immer ein grosses Thema, da deshalb andere Baumarten gepflanzt werden müssen. Diese werden in den nächsten Jahrzehnten das Bild unseres Waldes verändern. Rund 70 HA wurden mit diesen neuen Baumarten bepflanzt. Insgesamt wurden 27'000 Bäume und 25'000 Setzlinge für Weihnachtsbäume gepflanzt. Das stellt immer noch eine der grössten Aufgaben des Forstbetriebes dar.

Diskussion

Ruedi Donat, möchte wissen, weshalb die Gemeinde Wohlen die Einzige ist, die im Konto 8206.4632.00 Beiträge für den Unterhalt der Waldstrassen zahlt. Er findet es nicht in Ordnung, dass nur Wohlen diese Beiträge zahlt, da alle Gemeinden von diesen Waldstrassen profitieren. Dieses Thema wurde früher schon häufig diskutiert. Es handelt sich um gesamt-haft 100 km, die unterhalten werden müssen.

Toni Bürgi, hält fest, dass diese Diskussion bereits früher geklärt werden konnte und er ist sich sicher, dass sich Ruedi Donat noch an die damalige Antwort erinnern kann. Es ist nicht wahr, dass Wohlen die einzige Gemeinde ist, die etwas bezahlt. Ein Teil von der Arbeit wird direkt von den Gemeinden Dottikon, Hägglingen und Waltenschwil ausgeführt und nicht vom Forstbetrieb Wagenrain. Momentan finden Bemühungen statt dieses System zu erneuern. In Bremgarten übernimmt das Militär den gesamten Strassenunterhalt. Es ist richtig, dass der einzig ausgewiesene Beitrag von der Gemeinde Wohlen ist, jedoch stimmt es nicht, dass es der einzige Beitrag an das 100 km lange Strassennetz ist.

Peter Joller, möchte wissen, wie die Differenz von rund CHF 50'000 zwischen dem Konto 8206.4250.03, Verkauf Schnitzelholz an Forstbetrieb Wagenrain, und dessen Gegenkonto 8207.3101.01, Holzschnitzeinkauf, zu Stande kommt.

Toni Bürgi, führt aus, dass es sich dabei um die Mehrwertsteuerdifferenz handelt.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG
Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2023

Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2022 des Forstbetriebs Wagenrain.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2022 des Forstbetriebs Wagenrain wird einstimmig **genehmigt**.

* * *

5. Jahresrechnung 2022 des Holzhandelsbetriebs Wagenrain

Andrea Duschén, Finanzkommission, führt das Folgende aus:

Im Jahr 2022 wurden 37'700 m³ Holzschnitzel verkauft. Diese Zahl ist für mich unvorstellbar. Von diesen 37'700 m³ wurden 20'000 m³ vom Holzhandelsbetrieb abgedeckt, die restlichen 17'700 m³ mussten zugekauft werden. Die Rechnungsprüfung haben die Finanzkommissionen der angeschlossenen Gemeinden durchgeführt. Sämtliche gestellten Fragen wurden zur Zufriedenheit beantwortet. An dieser Stelle muss ein grosses Dankeschön an unseren Förster Leonz Küng mit seinen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit ausgesprochen werden.

Diskussion

Es wird keine Diskussion zu diesem Traktandum verlangt.

Antrag

Genehmigung der Jahresrechnung 2022 des Holzhandelsbetriebs Wagenrain.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2022 des Holzhandelsbetriebs Wagenrain wird einstimmig **genehmigt**.

* * *

6. Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Instandsetzung des Steildaches des Sternensaals im Gesamtbetrag von brutto CHF 170'000 (inkl. 7.7% MWST)

Thomas Burkard, Vizeammann, Vorsteher Liegenschaften und Anlagen, führt das Folgende aus:

EINLEITUNG

Gemäss Reglement über die Organisation der Ortsbürgergemeinde hat die Ortsbürgergemeinde Wohlen in erster Linie die Aufgabe der Erhaltung und der guten Verwaltung ihres Vermögens (Grundstücke, Stiftungen, Kapitalien usw.).

Die Ortsbürgergemeindeversammlung stellt gemäss Gemeindegesetz das oberste Organ der Ortsbürgergemeinde dar. Ihr obliegt die Beschlussfassung über Verpflichtungskredite.

Das vorliegende Projekt hat zum Ziel, das Dach der im Eigentum der Ortsbürgergemeinde stehenden Liegenschaft «Sternensaal» Kirchenrain 10 instand zu setzen, so dass die Gebäudesubstanz erhalten bleibt und nicht weiter Schaden nimmt.

1. GESCHICHTLICHES

Der alte Sternensaal wurde im Jahr 1868 als erster Tanzsaal von Wohlen erstellt. Heute ist der Verein «Kultur im Sternensaal» in dieser Liegenschaft beheimatet. Ein weit über das Freiamt hinaus bekanntes Kleintheater, welches sich seit dem Jahr 1987 mit grosser Freude und ehrenamtlichem Engagement für die Kultur in der Region Wohlen einsetzt.

2. AUSGANGSLAGE

Als Nutzer dieser Liegenschaft haben Mitglieder des Vereins Kultur im Sternensaal bei Reinigungsarbeiten Ende 2021 feuchte Stellen im Dachgebälk festgestellt. Die Abteilung Liegenschaften & Anlagen hat unter Beizug von Holzbauingenieur Peter Makiol und weiteren Fachleuten den Zustand analysiert und Sanierungsmassnahmen geprüft.

3. FESTSTELLUNGEN

Das Dachtragwerk sowie die Bedachung des Sternensaales zeigen sich in einem Zustand, welcher eine Sanierung und Instandsetzung dringend notwendig macht. Aufgrund von Feuchteinwirkung zeigen sich deutliche Verfärbungen. Undichte Stellen in der Ziegeleindeckung sind gut sichtbar. An zahllosen Orten fehlen die Schindeln und die Ziegellattung ist an vielen Stellen morsch.

Im südwestlichen Teil zeigen sich besonders geschwächte Bereiche und einzelne Sparren, welche in der Substanz angegriffen und in der Tragfähigkeit eingeschränkt sind. Ebenfalls sind die Dachgesimse, Untersichten und Flugsparren örtlich durch die Feuchteinwirkungen stark beschädigt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Tragsicherheit zurzeit noch gewährleistet ist. Die grossen Verformungen der Decke zeigen aber auch, dass die Gesamtkonstruk-

tion nicht dazu bemessen ist, zusätzliche Nutzlasten im Dachgeschoss aufzunehmen. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass die Gesamtkonstruktion keine Tragreserven aufweist. Um weitere Schäden durch eindringendes Wasser zu vermeiden, ist die Instandsetzung und Sanierung der Dachkonstruktion und der Bedachung dringend nötig.

Eine Notreparatur ist nicht zielführend. Die Tragfähigkeit des gesamten Daches ist unzureichend und aufgrund der Feuchtigkeit und des Alters nimmt diese zudem laufend ab. So besteht z.B. bei grosser Schneelast ein zunehmendes Risiko. Mit einer Notreparatur könnte die Lebensdauer um max. zwei Jahre verlängert werden, danach würde die Gesamtsanierung des Dachtragwerkes und der Bedachung ohnehin anstehen.

Auf den Bau einer Photovoltaikanlage wird aufgrund der ungünstigen Ausrichtung und des grossen Baumbestands (Verschattung) verzichtet. Der Betrieb wäre nicht wirtschaftlich.

Für eine Gesamtsanierung des Gebäudes besteht heute noch keine Planung, daher bleibt vorerst die bestehende Wärmedämmung in der Bodenebene des Estrichs. Im Zuge der Dachsanierung ist jedoch geplant, ein Unterdach unter der Ziegeleindeckung aufzubringen, um zukünftige Optionen der Lage der Dämmebenen offen halten zu können.

4. LANGFRISTIGE NUTZUNG STERNENSAAL

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude Sternensaal in der heutigen Form bestehen bleibt. Die Instandstellung des Dachs zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Vorinvestition zur späteren Gesamtsanierung des Gebäudes.

Aufgrund der Lage zwischen kantonal und kommunal geschützten Liegenschaften sowie der Lage des Sternensaals in der Zone «Steingasse», in welcher Spezialvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) eine Abweichung vom jetzigen Bestand sehr schwierig gestalten, ist nicht davon auszugehen, dass ein Abriss oder ein anderes Volumen an dieser Stelle infrage kommt.

5. KOSTEN

Der Kostenvoranschlag für die Instandsetzung gestaltet sich wie folgt:

Massnahme	Betrag CHF
1 Dachsanierung (Zimmermann / Dachdecker / Spengler)	99'000
2 Firstabstützung (Zimmermann)	11'000
3 Unterdach (Zimmermann)	26'000
4 Elektroarbeiten	10'000
Zwischentotal	146'000
5 Mehrwertsteuer 7.7%	11'242
Total Anlagekosten inkl. MWST	157'242
6 Reserve 8.1%	12'758
Total Anlagekosten (inkl. MWST und Reserve)	170'000

6. ZEITPLAN

Nach der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung im Juni 2023, ist vorgesehen, die Instandsetzung im 3./4. Quartal 2023 zu realisieren.

Diskussion

Es wird keine Diskussion zu diesem Traktandum verlangt.

Antrag

Genehmigung eines Verpflichtungskredites für die Instandsetzung des Steildaches des Sternensaals im Gesamtbetrag von brutto CHF 170'000 (inkl. 7.7% MWST).

Abstimmung

Der Verpflichtungskredit für die Instandsetzung des Steildaches des Sternensaals im Gesamtbetrag von brutto CHF 170'000 (inkl. 7.7% MWST) wird mit 62 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung **genehmigt**.

* * *

7. Verschiedenes und Umfrage

Schweizerischer Ortsbürgertag

Ruedi Donat, führt aus, dass am 14. September 2024 der Schweizerische Ortsbürgertag des Schweizerischen Ortsbürgerverbandes stattfindet. Der Aargauer Verband möchte gerne mitmachen. Hierzu wäre es wünschenswert, wenn die Ortsbürgergemeinde auch einen Anlass durchführt. Es wäre vorstellbar, beispielsweise einen Waldumgang an diesem Tag zu organisieren.

Antrag Pétanque-Bahn auf Schotterwiese beim Schlössli Areal

Andreas Weber, führt das Folgende aus:

Der Slogan der Gemeinde Wohlen lautet «lebendig und mittendrin». Diese selbstbewusste Ansage gefällt mir sehr gut. Wohlen braucht sich nicht zu verstecken. Letztens hat die mittlerweile traditionelle IBW Jazz-Night stattgefunden und auch ein Samstagsmarkt findet sich auf dem Sternenplatz, der zu einem wichtigen und schönen Treffpunkt geworden ist.

Auf dem Kiesplatz zwischen Schlössli und Sternensaal spielen jeweils vier ältere Herren zusammen bei jedem Wetter Pétanque. Das Ziel dieser Gruppe ist es, etwas Mittelmeer-Flair nach Wohlen zu bringen. Zwei der vier Spieler haben Zuhause auch eine Pétanque-Bahn, sie sind also nicht auf diese angewiesen. Es liegt ihnen jedoch am Herzen, dass diese Möglichkeit allen Wohler Bürgerinnen und Bürgern offen steht. Es sind ebenfalls auch schon Anfragen aus der Bevölkerung eingegangen, ob man mitspielen könnte. Mittlerweile gibt es auch eine Gruppe Frauen und eine Gruppe aus jüngeren Leuten, die an diesem Ort jeweils Pétanque spielen. Man müsste das jedoch institutionalisieren, damit diese Möglichkeit allen Leuten offen steht.

Es gibt jedoch auch eine Wiese beim Schlössli, die sich Schotterwiese nennt. Auf dieser liesse sich eine Pétanque-Bahn wunderbar und kostengünstig realisieren. Wir haben mit einem Gartenbauspezialisten Rücksprache genommen, der auch schon Pétanque-Bahnen gebaut hat, um herauszufinden, wie viel Platz und Geld diese Umsetzung benötigt. Man müsste die obersten 6,5 Meter der Schotterwiese ausheben. Das könnte man einfach umsetzen und es wäre ein Gefälle von ca. 30 Zentimetern auf diese 6,5 Meter. Uns ist auch klar, dass dort noch andere Events stattfinden, wir denken jedoch, dass eine gerade Fläche für alle von Vorteil wäre. Die Kosten für die gesamte Realisierung würden sich auf ca. CHF 5'800 belaufen. Ich stelle hiermit folgenden Antrag:

«Auf der sogenannten Schotterwiese zwischen Schlössli und Sternensaal, Eigentum der Ortsbürgergemeinde, ist das Herrichten einer Pétanque-Bahn abzuklären und der Ortsbürgergemeinde an der nächsten Versammlung ein Antrag zu stellen.»

Diskussion

Urs Stäger, führt aus, dass die Ortsbürgergemeinde nicht allen Bürgern die privaten Wünsche auf Kosten der Gemeinde erfüllen muss. Peach Weber, der in Wohlen keine Steuern zahlt, ist auch beteiligt. Dieser hat jedoch genügend Geld und könnte diese Bahn aus seiner Portokasse bezahlen.

Andreas Weber, führt aus, dass diese Bahn für keine der genannten Personen gebaut werden soll, da diese bereits über eine private Bahn verfügen. Es geht darum, dass die Bevölkerung von Wohlen die Möglichkeit erhält, sich mitten im Dorf zu treffen, um zusammen Pétanque zu spielen.

Abstimmung

Der Antrag von Andreas Weber

Auf der sogenannten Schotterwiese zwischen Schlössli und Sternensaal, Eigentum der Ortsbürgergemeinde, ist das Herrichten einer Pétanque-Bahn abzuklären und der Ortsbürgergemeinde an der nächsten Versammlung ein Antrag zu stellen.

wird mit 40 Ja-Stimmen zu 21 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen überwiesen.

Antrag betreffend Planungszone Villa Isler

Walter Dubler, es geht um die geplante Grossüberbauung vom Restaurant Central bis zur Liegenschaft ehemals Burri neben dem Areal Villa Isler, welches der Ortsbürgergemeinde gehört. Seit Ende 2022 ist eine massive Grossbaute profiliert. Ich nehme an, dass die meisten die Profile auch schon gesehen haben. Bis jetzt wurde jedoch noch kein Baugesuch ausgeschrieben. Das geradezu monströse Bauvorhaben würde das Areal mit der Villa Isler massiv in Mitleidenschaft ziehen. Die Villa Isler steht unter kantonalem Denkmalschutz. Für das Areal besteht eine Ensembleschutzzone. Diese Ensembleschutzzone ist in der Wohler Bau- und Nutzungsordnung (BNO) unter § 19a festgeschrieben. Zum Areal der Villa Isler heisst es darin u.a. Folgendes:

«Der Charakter des Gartens und der Annexgebäude der kantonal geschützten Villa Isler ist zu bewahren.»

Die Anwendung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von Wohlen ist Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat ist damit auch für die Umsetzung des Ensembleschutzes bei der Villa Isler zuständig. Es existieren überwiegend öffentliche Interessen. Würde so gebaut, wie dies jetzt ausgesteckt ist, käme dies einer massiven Beeinträchtigung der unter Schutz stehenden Villa und der Gartenanlage gleich. Es ist darum die Pflicht und Aufgabe des Gemeinderates, eine Schädigung der im Eigentum der Ortsbürgergemeinde stehenden Gartenanlage zu verhindern. Im Baugesetz des Kantons Aargau steht unter § 40, dass die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Ortsbildern Sache des Kantons und der Gemeinden sind. Zitat:

«Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um f) Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.»

Unter § 42 Einordnung von Bauten und Anlagen steht:

«Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.»

Weiter heisst es: *«Bauten dürfen insbesondere Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen.»*

Es braucht kein Fachgutachten, um bei der geplanten Überbauung vom Restaurant Central bis zur ehemaligen Liegenschaft Burri zum Schluss zu kommen, dass so keine gute Gesamtwirkung erzielt würde. Es kann eben vorkommen, dass erst ein konkretes Bauvorhaben aufzeigt, dass die Zonierung und die Bestimmung in einer BNO zu einem problematischen Bauvorhaben führen können, was gar nicht die planerische Absicht war. Vor allem bei grossen Parzellen besteht diese Gefahr, oder wenn Parzellen zusammengelegt werden, wie das hier der Fall ist. Genau dafür ist die Planungszone vorgesehen. Sie soll vermeiden, dass ein Bauvorhaben bewilligt werden muss, welches zwar die Zonenvorschriften einhält, das man mit einer Zonierung bzw. BNO aber eigentlich überhaupt nicht angestrebt hat. Gemäss dem Reglement der Ortsbürgergemeinde Wohlen obliegt ihr u.a. *«... die Beteiligung an den Bestrebungen zur Erhaltung und Verschönerung des Dorf- und Landschaftsbildes von Wohlen.»* Mit dem im Jahr 2007 beschlossenen Kauf und Unterhalt der 76 Aren umfassenden Liegenschaft Rudolf Isler tut sie dies. Kürzlich hat der Gemeinderat wegen den beiden Gebäuden der IB Wohlen AG an der Steingasse 25 und 27 zu Recht eine Planungszone verfügt. Er hat damit den Planungsspielraum gesichert und vermieden, dass er gezwungen wird, ein fragliches Baugesuch bewilligen zu müssen. Was ist eine Planungszone? – § 29 des Baugesetzes definiert diese wie folgt:

«Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden.»

Damit können Entwicklungen verhindert werden, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren. Eine solche Planungszone macht auch im genau bezeichneten Dreieck Zentralstrasse, Bünzstrasse, Bünz Sinn. Für Planungszone ist der Gemeinderat zuständig. Weil für die Ortsbürgergemeinde aber auch für die Einwohnergemeinde sehr viel auf dem Spiel steht, muss hier sorgsam vorgegangen werden. Beim daneben liegenden Jacob Isler-Areal der Einwohnergemeinde besteht sogar ein Gestaltungsplan. Ich mache vom Vorschlagsrecht Gebrauch und stelle folgenden Prüfungsantrag:

«Es sei der Erlass einer Planungszone im Dreieck Zentralstrasse, Bünzstrasse, Bünz zu prüfen.»

An der nächsten Ortsbürgergemeindeversammlung sei darüber zu orientieren. Eigentlich ist ja der Erlass der Planungszone Sache des Gemeinderats. Er muss dazu keinen Antrag an die nächste Ortsbürgergemeindeversammlung stellen, sondern Bericht erstatten, ob er die Pla-

nungszone erlassen hat oder nicht, und wenn nicht, weshalb nicht. Der nächste Schritt wäre dann die Überprüfung der Zonierung und der BNO und allenfalls deren Anpassung. Für den Erlass der Planungszone ist jetzt genau der richtige Zeitpunkt. Es muss nicht auf die Einreichung des Baugesuchs gewartet werden, im Gegenteil. Mit dem Stellen der Bauprofile hat jemand eine Bauabsicht dokumentiert. Die Überprüfung der geltenden Planung im jetzigen Zeitpunkt ist zweckmässig. Möglicherweise drängt sich die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht auf. Auf jeden Fall soll nicht mit einem Bauvorhaben ein «Fait accompli» geschaffen werden, wo sich dann alle fragen, wie das nur bewilligt werden konnte. Ich bitte Sie, diesem Antrag zuzustimmen.

Diskussion

Christoph Weber, möchte wissen, ob dies das Basler-Gebäude betrifft, bei der bereits ein Baugesuch eingereicht wurde und die Profilierung bereits seit längerer Zeit steht.

Walter Dubler, geht davon aus, dass Christoph Weber das Baugesuch der Stach Investment meint, gegen das zurzeit eine Einwendung hängig ist.

Thomas Burkard, Vizeammann, führt aus, dass dieses Baugesuch hängig ist und deshalb keine Auskunft erteilt werden kann.

Abstimmung

Der Antrag von Walter Dubler

Es sei der Erlass einer Planungszone im Dreieck Zentralstrasse, Bünzstrasse, Bünz zu prüfen.

wird mit 51 Ja-Stimmen zu 7 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen überwiesen.

* * *

Schluss der Versammlung: 14.50 Uhr

Anschliessend an die Gemeindeversammlung findet die Festrede von Matthias Betsche und danach der Waldumgang statt.

ORTSBÜRGERGEMEINDE WOHLLEN AG
Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2023

Der Vorsitzende:

Handwritten signature of Thomas Burkard in blue ink.

Thomas Burkard
Vizeammann

Die Protokollführerin:

Handwritten signature of Sarah Donat in blue ink.

Sarah Donat
Aktuarin