

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

11. Mai 2026

Antwort zur Anfrage 16004 betreffend Bauprojekt der Stach Investment AG, Dienstbarkeitsvertrag Ortsbürger und allgemeine Fragen

Geschäftsnummer:	16004
Anfragesteller:	Manfred Breitschmid, SVP Wohlen-Anglikon
Eingang:	21.01.2026

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Gelangte der Gemeinderat beziehungsweise die Bauverwaltung bei der Bearbeitung dieses Baugesuchs an die Grenzen der fachlichen oder organisatorischen Leistungsfähigkeit?

Antwort

Weder der Gemeinderat noch die Abteilung Baugesuche sind bei der Bearbeitung des Baugesuches an fachliche oder organisatorische Grenzen gestossen. Es gilt jedoch festzuhalten, dass die Abteilung Baugesuche für eine zeitnahe und somit kundenfreundliche Abwicklung der Baubewilligungsverfahren, der Baukontrollen, der Beratung Bauwilliger und Baubetroffener, sowie sich stark häufender Anfragen von Interessengruppen, politischen Exponenten und Einzelpersonen, mit insgesamt 230 Stellenprozenten für eine Gemeinde dieser Grösse grundsätzlich personell unterdotiert ist.

Frage 2

Wurde die Baubewilligung mit einem Umfang von 53 Seiten ausschliesslich durch die Bauverwaltung der Gemeinde Wohlen bearbeitet? Falls nein, welche externen Personen, Fachstellen oder Unternehmen waren beteiligt und in welcher Funktion?

Antwort

Ja, die Baubewilligung wurde ausschliesslich durch die Abteilung Baugesuche der Gemeinde Wohlen erstellt. Wie in solchen Fällen üblich wurden die dafür benötigten Fachstellen miteinbezogen.

Es sind dies:

- Abteilung für Baubewilligungen (BVUAFB) des Kantons Aargau
- Procap Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- Breitschmid Kaminfeger AG, Brandschutz

Frage 3

Welche effektiven Kosten sind der Gemeinde Wohlen im Zusammenhang mit der Bearbeitung und Erteilung der Baubewilligung entstanden (intern und extern)?

Antwort

Die detaillierten Kosten können nicht ermittelt werden.

Grundsätzlich gilt für alle Baubewilligungsverfahren: Die Aufwände für das Verfahren und die Kosten werden der Bauherrschaft gemäss dem «Reglement über die Gebühren im Bauwesen» verrechnet. Je höher die Bausumme und je aufwändiger die Abklärungen für ein Baugesuch sind, desto höher ist die Gebühr für die Baubewilligung. Mehraufwendungen, z. B. für fehlende Unterlagen und dergleichen, werden der Bauherrschaft gemäss diesem Reglement ebenfalls verrechnet. Auch die Kosten Dritter (Inserate, allfällige Gutachten) werden der Bauherrschaft weiterverrechnet.

Frage 4

Welche wesentlichen materiellen Unterschiede bestehen zwischen dem ursprünglichen Baugesuch BG Nr. 2018-0024, der Projektänderung BG Nr. 2018-0024A und dem neu ausgeschriebenem Baugesuch BG Nr. 2024-0085?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens (Beschwerde vor Verwaltungsgericht) nicht beantwortet werden.

Frage 5

Aus welchen konkreten Gründen mussten Gemeindeammann Arsene Perroud und Gemeinderat Roland Vogt auf Anordnung des Regierungsrates in den Ausstand treten?

Antwort

Der Regierungsrat hat Arsène Perroud als befangen im Sinne einer Vorbefassung eingeschätzt. Um nicht weitere Rechtsverfahren zu riskieren, ist Roland Vogt gemäss Beschluss des Gemeinderates ebenfalls in den Ausstand getreten.

Frage 6

Wurden Massnahmen getroffen, um trotz der vom Regierungsrat angeordneten Ausstände sowie der personellen Veränderungen im Gemeinderat infolge der neuen Legislatur eine lückenlose politische Verantwortung sicherzustellen?

Antwort

Nein. Es handelt sich hier um ein baurechtliches, nicht um ein politisches Geschäft.

Frage 7

Wie beurteilt der Gemeinderat die Tatsache, dass gegen das Bauprojekt mehrere substantielle Einwendungen von Anwohnerinnen und Anwohnern, Institutionen und Organisationen erhoben wurden, von denen keine zu einer Verhinderung oder Redimensionierung des Bauprojekts geführt hat? In welchem Zusammenhang stehen die im Rahmen des Projekts erteilten Ausnahmegewilligungen zu diesem Ergebnis?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 8

Inwiefern wurden die Einwendungen zur Verkehrssicherheit, Parkierung, Gewässerraum Bünz, Hochwasserschutz, Baumschutz sowie zur Ortsbildverträglichkeit in der Interessenabwägung berücksichtigt und gewichtet?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 9

Weshalb hat der Gemeinderat trotz der Lage in der Kernzone und der Nähe zu kommunal und kantonal geschützten Objekten (u. a. Villa Isler, ehemaliges Fabrikareal Bruggisser und Jacob Isler) auf ein unabhängiges Fachgutachten zur Ortsbildverträglichkeit verzichtet?

Wie begründet der Gemeinderat die Einschätzung, dass sich zwei neue Mehrfamilienhäuser mit dieser Kubatur und Dichte harmonisch in das bestehende Ortsbild einordnen?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 10

Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert das Mobilitätskonzept, insbesondere im Hinblick auf die Parkierungsrichtlinien sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen? Wann haben die Stimmberechtigten von Wohlen diesem Mobilitätskonzept zugestimmt? Das Mobilitätskonzept kommt nach dem Neubau des ehemaligen Ärztehauses an der Alten Bahnhofstrasse bereits zum zweiten Mal zur Anwendung. Ist vorgesehen, dass dieses Konzept künftig weiterhin angewendet wird, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?

Antwort

Grundlage für ein Mobilitätskonzept ist § 43 Abs. 1 BauV. Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, Massnahmen zum autoarmen Bauen umzusetzen. Mit gezielten Massnahmen wird sichergestellt, dass der Parkplatzbedarf und das Verkehrsaufkommen reduziert wird. Das Mobilitätskonzept ist in die Baubewilligung aufzunehmen und im Grundbuch anzumerken (§ 43a Abs. 2 BauV).

Da es sich um eine Kantonale Verordnung handelt, hat weder die Wohler noch die Aargauer Bevölkerung darüber abgestimmt.

Frage 11

Wie wird sichergestellt, dass die Reduzierung der Parkplätze keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Parzellen hat und nicht zulasten der Allgemeinheit bzw. des öffentlichen Grundes geht?

Antwort

Dieser Aspekt ist Teil des Mobilitätskonzeptes.

Frage 12

Die Verkehrserschliessung der betroffenen Liegenschaften erfolgt heute über eine Ringfahrstrasse. Wie werden während der Bauzeit der Verkehrsfluss sowie die Erreichbarkeit der Liegenschaften, insbesondere für den Güter- und Dienstleistungsverkehr (z. B. Post- und Paketdienste), sichergestellt?

Antwort

Eine rechtskonforme Baustellenerschliessung muss bei jedem Bauprojekt von der Bauherrschaft sichergestellt und durch die Gemeinde genehmigt werden.

Frage 13

Wie beurteilt der Gemeinderat die Nähe der Baukörper zur Bünz, insbesondere unter Berücksichtigung des Gewässerraums, des Hochwasserschutzes sowie der Grundwasserverhältnisse während der Bauzeit und im späteren Betrieb? Welche einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen von Bund und Kanton sind dabei massgebend?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 14

Ist die Gemeinde verpflichtet, der Nutzung des Jacob-Isler-Areals als Bauinstallationsplatz zuzustimmen, und auf welcher rechtlichen Grundlage beruht eine solche Verpflichtung gegebenenfalls?

Antwort

Nein, dazu ist die Gemeinde grundsätzlich nicht verpflichtet. Dafür ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Landeigentümerin erforderlich, wie sie hier auch bei jedem anderen Eigentümer des Isler Areals erforderlich wäre. Ein Rechtsanspruch der Bauherrschaft besteht grundsätzlich nicht. Die Gemeinde ist aber an das Gleichbehandlungsgebot (Gleichbehandlung nach Massgabe der Gleichheit) gebunden und kann nicht einzelne Dritte anders behandeln, als sie andere unter den gegebenen Umständen behandeln würde und als das bisher geübte Praxis war.

Frage 15

Inwiefern wird das vorgesehene Baurecht (Xaver Meyer AG) für das Jacob-Isler-Areal durch die Nutzung des Areals als Bauinstallationsplatz zeitlich oder inhaltlich eingeschränkt?

Antwort

Gar nicht. Der Gemeinderat wird keine Einschränkung akzeptieren.

Frage 16

Wurde die vorgesehene Nutzung des Jacob-Isler-Areals als Bauinstallationsplatz mit der Xaver Meyer AG besprochen, und zu welchem Ergebnis führten diese Gespräche?

Antwort

Nein, die Thematik des Bauinstallationsplatzes wurde nicht mit der Xaver Meyer AG besprochen, denn diese ist davon nicht betroffen.

Frage 17

Wann plant der Gemeinderat, die Anfrage von Olivier Parvex-Käppeli (vom 02.09.2025, Geschäftsnummer 15160, Stand Baurechtsvertrag Jacob-Isler Areal) im Einwohnerrat zu behandeln?

Antwort

Diese Anfrage wird parallel zur vorliegenden Anfrage beantwortet.

Frage 18

Welche Priorität hat der Gemeinderat dem Thema Spiel- und Erholungsflächen im Rahmen dieses Bauprojekts beigemessen? Inwiefern wurde mit der festgesetzten Ersatzabgabe von CHF 139'000 dieses Thema abschliessend geregelt, und welche Auswirkungen hat dies auf die Kinder, die Allgemeinheit sowie auf zukünftige Bauprojekte?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 19

Wäre das Bauprojekt auch mit der Realisierung von Spiel- und Erholungsflächen umsetzbar gewesen, oder hätte dies eine Projektänderung erfordert? Falls ja, welche konkreten Anpassungen wären notwendig gewesen?

Antwort

Diese Frage kann aufgrund des laufenden Verfahrens nicht beantwortet werden.

Frage 20

Wäre das vorliegende Bauprojekt ohne den im Jahr 2024 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag zwischen Gemeinderat und Bauherrschaft realisierbar gewesen, oder stellte dieser Vertrag einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Projekts dar?

Antwort

Diese Dienstbarkeit stellt die Erschliessung gemäss genehmigtem Projekt sicher. Das Projekt hätte entsprechend angepasst werden müssen.

Frage 21

Welche Lehren zieht der Gemeinderat aus der hohen öffentlichen Resonanz und den zahlreichen kritischen Rückmeldungen zu diesem Projekt?

Antwort

Baubewilligungsverfahren unterliegen rein baurechtlichen formalen Abläufen und basieren materiell auf gesetzlichen Grundlagen. Die öffentliche Meinung, Zustimmung oder Ablehnung hat keinen Einfluss auf den individuell-konkreten Rechtsvollzug.

Der Gemeinderat nimmt die verschiedenen Rückmeldungen aus der Bevölkerung und der Politik zur Kenntnis.

Freundliche Grüsse



Roland Vogt
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt