

Protokoll des Einwohnerrates Wohlen

3. Sitzung vom 8. Mai 2006 • von 18.00 bis 22.10 Uhr • Casino Wohlen

- Vorsitz:** Arthur Fischer, Präsident
- Protokollführung:** Betschart Daniela, Gemeindeschreiber-Stv.
- Präsenz:**
- Einwohnerrat**
 - 39 Mitglieder des Einwohnerrates
 - Absolutes Mehr: 20
 - Zweidrittelsmehr: 26
- Gemeinderat**
- Walter Dubler, Gemeindeammann
 - Harold Külling, Vizeammann
 - Doris Becker, Gemeinderätin
 - Paul Huwiler, Gemeinderat
 - René Meier, Gemeinderat
 - Christian Müller, Gemeinderat
 - Toni Schürmann, Gemeinderat
- Weitere Anwesende**
- Thomas Meier, Marti Planer AG
 - Peter Hartmann, Gemeindeschreiber
 - Werner Mäder, Bauverwalter
- Entschuldigungen**
- Bernhard Kammer, SP

Traktanden:

1. Eingänge und Mitteilungen
2. Bericht und Antrag 11003 betr. Revision Bau- und Nutzungsordnung; Änderung Bauzonenplan, Quartiererhaltungszone „Wehrli“; Neuregelung der Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
3. Bericht und Antrag 11002 betr. Evaluationsbericht „Konzept für die Schulleitung Wohlen“

Arthur Fischer, Präsident: eröffnet die Sitzung und begrüsst die Anwesenden.

Eingänge und Mitteilungen

Eingänge

- Bericht und Antrag 11002 betr. Evaluationsbericht „Konzept für die Schulleitung Wohlen“
- Bericht und Antrag 11003 betr. Revision Bau- und Nutzungsordnung; Änderung Bauzonenplan, Quartiererhaltungszone „Wehrli“; Neuregelung der Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
- Motion 11004 betr. Nachträglichem Einbau Treppenlift
- Kenntnisnahme 11005 betr. Jahresbericht der Schulen Wohlen 2004/2005
- Bericht und Antrag 11006 betr. Antrag für eine zusätzliche Stelle im Sozialdienst (100 %, Sozialarbeiter/in)
- Motion 11007 betr. Neubau oder Erweiterung HPS
- Bericht und Antrag 11008 betr. Geschäftsbericht und Rechnung 2005 Einwohnergemeinde Wohlen

Mitteilung betreffend Handbuch Einwohnerrat

Das Büro hat beschlossen, dieses Handbuch nicht mehr abzugeben. Alle darin enthaltenen Beiträge sind auf der Homepage der Gemeinde www.wohlen.ch abrufbar. Wer weitere Unterlagen möchte oder keinen Internetzugang hat, kann sich bei der Gemeindekanzlei melden.

**Bericht und Antrag 11003 betr. Revision Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Änderung Bauzonenplan, Quartiererhaltungszone „Wehrli“; Neu-
regelung der Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)**

Fischer Arthur, Präsident: Dies ist ein wichtiges und lang erwartetes Geschäft. Ziel ist es, dieses heute zu Ende zu beraten und Beschluss darüber zu fassen. Ich bitte Sie um eine speditiv Behandlung.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Im Namen der Fraktion SVP Wohlen und Dorfteil Anglikon stelle ich einen Nichteintretensantrag. Wir sind der Meinung, dass dieses Geschäft nicht speditiv und schnell behandelt werden soll, sondern dass bei diesem Geschäft genau hingeschaut werden muss. Die SVP verlangt seit 2 Jahren, seit dem Mitwirkungsverfahren, dass gleichzeitig mit der Revision der BNO der Zonenplan revidiert wird. Alle hier wissen, dass die BNO wieder angepasst werden muss, wenn die Revision des Bauzonenplanes in einigen Jahren abgeschlossen ist.

Ich mache einen kurzen Rückblick: 1955 wurde der 1. Zonenplan erlassen. Der zweite wurde 1976 entworfen, welcher aber an der Urne abgewiesen wurde. Der Gemeinderat hat dann Salami taktik gemacht und den Zonenplan geviertelt und die BNO gedrittelt. Diese Teile wurden 1977 und 1978 gestaffelt genehmigt. 1980 kam das Raumplanungsgesetz. Dieses löste eine eigentliche Planungswelle aus. Alle Gemeinden um Wohlen herum haben ihre Zonenpläne revidiert. 1994 kam das neue Baugesetz mit der ABauV. Alle Aargauer Gemeinden, mit Ausnahme von einer, haben ihre BNO und Zonenpläne angepasst. Seit einigen Jahren leben wir mit einem Flickwerk. Diese BNO ist revisionsbedürftig. Was haben andere Gemeinde rundherum gemacht? Aarau, Lenzburg, Brugg, Bremgarten, Villmergen, Muri, haben vorbildlich in den 90er Jahren ihre Planungswerke überarbeitet. Jene wussten, hier geht es um Standortvorteile, um Planung der Zukunft, um Steuerzahler, um Sozialstrukturen. Sie waren auch nicht zu bequem, dies anzupacken und mit ihrer Gemeinde in die Zukunft zu schauen und eine Gesamtschau zu machen. Hier in Wohlen ist man offenbar nicht gewillt, eine Gesamtschau zu machen, obwohl wir eine gut ausgebaute Verwaltung und ein Parlament haben. Die Gemeinden mit Einwohnerrat haben alle zusammen ihre Zonenpläne auch revidiert. Was passiert, wenn wir heute Nichteintreten beschliessen, was passiert, wenn wir Eintreten beschliessen? Bei einem Nichteintreten ist das Signal klar: Der Gemeinderat muss den Zonenplan total revidieren und dies möglichst schnell; gleichzeitig auch die BNO. Wenn wir heute auf die BNO eintreten und diese verabschieden, dann kommt der nächste Schritt: Teilrevision des Bauzonenplanes mit dem Gebiet Ferro. Wir wissen, das ist aufgegleist. Dies ist der nächste Schritt, den der Gemeinderat beabsichtigt. Er wird das abstreiten und behaupten, es werde eine Totalrevision gemacht. Wir bezweifeln dies. Im Sinne von unserer Zukunft und im Sinn einer Gesamtschau beantragen wir Ihnen Nichteintreten.

Meier René, Gemeinderat: Sie haben den Nichteintretensantrag von Jean-Pierre Gallati gehört. Dies ist keine Überraschung. Wir haben dies gewusst und uns vorbereitet. Richtig ist, dass die BNO und der Zonenplan ein wichtiges Fundament und Instrument für die Entwicklung einer Gemeinde darstellen. Herr Gallati scheint ein Prophet zu sein im Hinblick auf die Tätigkeit des Gemeinderates in den nächsten Jahren. Eigentlich müsste man Ihnen nur wenig Fachkenntnis im Gebiet der Baugesetzgebung und der Raumplanung zugestehen. Dies ist aber nicht so, dafür kenne ich Sie zu gut. Sie sind eigentlich eine kompetente Person.

Wir haben es hier mit einer schwierigen und sehr komplexen Materie zu tun. Was ist richtig: die Revision der BNO und des Zonenplanes parallel oder eines nach dem anderen? Ich möchte denjenigen, die nicht Fachleute auf diesem Gebiet sind, ein Beispiel erklären. Gehen wir davon aus, Sie gehen nach der Sitzung in ein Restaurant und möchten ein Glas Wein bestellen. Was wählen Sie zuerst? Zuerst das Glas und dann den Wein? Oder zuerst den Wein und dann das passende Glas? Dies wäre wohl richtig. Nichts anderes haben wir gemacht bei der Revision der BNO. Die

BNO definiert den Inhalt der einzelnen Zonen. Wir wissen, was in jeder Zone gebaut werden kann, was zulässig ist und was nicht. Diese Regelung möchten wir heute verabschieden. Danach werden wir uns an die Revision des Zonenplanes setzen. Zuerst wird der Inhalt festgelegt und dann entschieden, wie die einzelnen Zonen festgelegt werden. Der Zeitbedarf für eine Zonenplanrevision beträgt 4 bis 6 Jahre. Die parallele Bearbeitung der BNO und des Zonenplanes bei einer Gemeinde in der Grösse von Wohlen ist sehr schwierig wenn nicht gar unmöglich. Bedenken Sie auch, mit einer Zonenplanrevision muss auch der Verkehrsrichtplan 1996 überarbeitet werden. Das ist auch nicht in 3 Monaten gemacht. Ich bin überzeugt, dass der Gemeinderat den richtigen Weg gewählt hat. Wir können Ihnen heute eine revidierte BNO zur Genehmigung vorlegen, ohne dass dagegen eine Einsprache unbereinigt wäre, ohne dass mit einem Einsprecher der Rechtsmittelweg beschritten werden musste. Alle wurden bereinigt. Ich bin überzeugt, das ist ein Zeugnis für eine absolut mehrheitsfähige Vorlage. Eine Bemerkung zum Thema Ferropolis: Beim Projekt Ferropolis handelt es sich weder um ein einseitiges Engagement noch um ein Lieblingsprojekt des Gemeinderates. Es ist vielmehr eine Thematik, mit welcher sich die Gemeinderäte von Villmergen und Wohlen Kraft ihres Amtes auseinander zu setzen haben. Alle anderen Aussagen erachte ich als populistisch und entbehrend jeder Grundlage. Ferropolis hat gar nichts mit der BNO zu tun. Der Stand des Ferropolisprojektes ist folgender: die Arbeitsgruppe hat zusammen mit den Fachleuten die eingereichten Unterlagen, sprich Sondernutzungsvorschriften, sprich Gestaltungsplan, überarbeitet und den Gemeinderäten Wohlen und Villmergen zur Verabschiedung vorgelegt. Diese wurden verabschiedet, aber nicht genehmigt. Das Projekt wurde zur Mitwirkung und Vorprüfung durch den Kanton freigegeben. Die Akten sind beim Kanton. Am 29.5.2006 wird eine Infoveranstaltung stattfinden. Wir erwarten möglichst viele Mitglieder des Einwohnerrates. Wenn Ferropolis zur visionären Realität werden sollte, müsste die BNO mit Sondernutzungsvorschriften angepasst und der Zonenplan mit einer neuen Zone Ferropolis ergänzt werden. Ob dies miteinander oder nachher oder vorher kommt, wissen wir nicht. Die BNO- und Zonenplanrevision kann nicht von Ferropolis abhängig gemacht werden. Es ist die Zeit gekommen, die vierjährige Arbeit abzuschliessen. Es ist viel gearbeitet worden, das Ergebnis liegt vor Ihnen. Ich bitte Sie, dem Nichteintretensantrag nicht zuzustimmen.

Dubler Walter, Gemeindeammann: Es liegt eine umfangreiche Arbeit vor. Ich möchte Gemeinderat René Meier, Bauverwalter Werner Mäder und Thomas Meier, Marti Planer, welche viele Sitzungen zusammen mit der Baupolizeikommission abgehalten haben, danken. Was ist das Ziel der BNO? Im Planungsbericht steht, dass Wohlen als Zentrum des Freiamts attraktiv sein soll als Wohn-, Arbeits-, Bildungs- und Einkaufsort. Dies ist ein zentraler Satz für die künftige bauliche Entwicklung von Wohlen. Wir haben eine veraltete BNO. Auf 45 von 56 Seiten sind Passagen gestrichen. Das sind 80 %. Ich möchte folgende allgemeine Beurteilung in Erinnerung rufen, welche im Vorprüfungsbericht des Baudepartementes vom 09.05.2005 gemacht wurde: „Die Gemeinde nimmt in die vorliegende Revision der BNO grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung der Gemeinde auf. Ausführliche Quartieranaysen dienen als Entscheidungsgrundlage für die Festlegung einer angemessenen Überbauungsdichte in den jeweiligen Ortsteilen. Diese sorgfältigen Vorarbeiten sind beispielhaft.“ Wir haben vorhin gehört, was Gemeinderat René Meier zum Thema Vorzeigeobjekt Ferropolis gesagt hat. Man muss sich die Frage stellen, wie wirtschaftsfreundlich man ist. Das Land im Bereich Ferro einer neuen Nutzung zuzuführen, müsste doch das gemeinsame Ziel sein. Auf der Homepage der SVP Wohlen-Anglikon stehen unter anderem die Ziele der Partei. Darunter auch „Mehr Gewerbeland“ und „Mehr attraktives Bauland“. Das würde eigentliches dazu passen. Ein letzter Punkt, den man sich überlegen muss: Welches ist der Stellenwert von gemeinderätlichen Kommissionen? Die Baupolizeikommission wurde bewusst auf die letzte Amtsperiode von 9 auf 12 Mitglieder aufgestockt. Bewusst wurde auch die SVP mehr eingebunden mit 2 Vertretern. Es fragt sich, wo der Stellenwert dieser Mitglieder geblieben ist. Ich zitiere Herrn Bertschi als Präsident der SVP des Bezirks Bremgarten, als es um Bezirksrichterwahlen ging. Er schrieb über den Kandidaten Fredy Fischer, SVP: „Als Mitglied der Baupolizeikommission Wohlen hat er die neue Bau- und Nutzungsordnung wegweisend mitgeprägt.“ Dies stimmt. Herr Fischer hat sehr konstruktiv mitgearbeitet und sein Fachwissen eingebracht. Sie alle haben Parteivertreter in der Kommission, welche intensiv gearbeitet

haben. Leute, die jetzt auf der Tribüne sitzen. Leute, die bei der Arbeit mitgedacht haben. Wir haben grünes Licht vom Kanton. Ich bitte Sie, den Nichteintretensantrag abzuweisen.

Lehmann Sandra, Freis Wohle: Die Fraktion Freis Wohle und EVP kann den Nichteintretensantrag grossmehrheitlich nicht unterstützen. Wir sind auch der Meinung, dass eine gleichzeitige Überarbeitung von BNO und Zonenplan von Vorteil gewesen wäre. Aber jetzt müssen wir mit dem Vorliegenden leben. Eine Rückweisung würde bedeuten, dass wir noch länger mit einer völlig veralteten BNO leben müssten. Wir sind der Meinung, dass die neue BNO ein gutes und fortschrittliches Instrument ist sowie eine wichtige Weichenstellung für die lokale Entwicklung beinhaltet. Zudem liegen noch Anträge im Bereich Energie vor, welche, wenn angenommen, ein baldiges Vorliegen dieses Werkzeuges rechtfertigen. Ich bitte Sie, dem Rückweisungsantrag nicht zuzustimmen.

Unteregger Thomas, SVP: Ich möchte mich bei meinen Mitgliedern der GPK für ihre Arbeit bedanken. In der heutigen Bauthematik besteht häufig das Problem, dass der Bauherr gar nicht weiss, wohin er will. Für eine gute Architektur braucht es gute Bauherren. Dieser Spruch ist mir im Zusammenhang mit dem Glas Wein von Gemeinderat René Meier in den Sinn gekommen. Es kommt wahrscheinlich auch auf das Restaurant an, ob man die Reihenfolge Glas oder Wein wählen kann. Ich hätte einen besseren Vergleich: Wir bauen zuerst das Fundament, das ist richtig. Aber wir bauen das Fundament ohne Projekt. Das Projekt ist noch nicht definiert. Hier muss ich widersprechen: Ferropolis hat wohl keine direkte Auswirkung auf die Baunutzung. Aber es hat trotzdem eine Auswirkung auf Wohlen. In welcher Art weiss niemand. Zu den 4 bis 6 Jahren für die Zonenplanrevision: ich weiss von anderen Gemeinden, die es in kürzerer Zeit fertiggebracht haben. Wo ein Wille ist, ist ein Weg. Ich bin für den Nichteintretensantrag.

Perroud Arsène, GPK-Sprecher: Ich möchte vorgängig die Meinung der GPK zum Thema Revision BNO/Bauzonenplan wiedergeben. Wir haben ausführlich darüber diskutiert in der GPK. Die GPK ist auch der Meinung, dass es vorteilhaft gewesen wäre, die BNO und den Zonenplan zusammen zu revidieren. Gemeinderat René Meier hat es aber ausgeführt: Es ist schlicht und einfach unrealistisch. Eine knappe Mehrheit der GPK findet das vom Gemeinderat gewählte gestaffelte Vorgehen richtig. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wie man die parallele Revision mit den jetzigen Personalressourcen machen sollte. Eine Mehrheit der GPK, so würde ich es einschätzen, wird dem Nichteintretensantrag auch nicht zustimmen.

Fricker Matthias, CVP: Wir unterstützen den Nichteintretensantrag auch nicht. Es ist dringend notwendig, dass die veraltete BNO aktualisiert und erneuert sowie dem kantonalen Baugesetz angepasst wird. Aus unserer Sicht stellt es kein Problem dar, den Zonenplan erst in ein paar Jahren neu zu überarbeiten. Wir haben eine moderne BNO, in die allfällige Änderungen aus der Zonenplanrevision aufgenommen werden können. Die BNO wurde über Jahre in Zusammenarbeit mit Experten erarbeitet, es wurde ein Mitwirkungs- und Auflageverfahren durchgeführt. Die BNO konnte ohne verbleibende Einsprachen verabschiedet werden. Uns erstaunt es, dass die SVP einen Nichteintretensantrag stellt. Immerhin hatte sie 4 Jahre Zeit, einen entsprechenden Vorstoss zu machen, dass der Zonenplan gleichzeitig revidiert würde. Davon war nie die Rede. Auch war die SVP in der Baukommission vertreten. Die CVP ist einstimmig gegen den Nichteintretensantrag.

Tanner Peter, SVP: Ich unterstütze den Antrag auf Nichteintreten auch. Das Baudepartement hat sich, wenn auch verklausuliert, deutlich gegen das Trennen von Revision von BNO und Zonenplan ausgesprochen. Der Gemeinderat möchte das Rad irgendwie neu erfinden. Ich muss den Hinweis von Aarau ernst nehmen und kann mich nicht einfach darüber hinweg setzen. Der Gemeinderat gibt selber zu, dass eine gleichzeitige Revision besser gewesen wäre. Wobei der neu totalrevidierte Zonenplan elementarer wäre. Das heisst: 1. Wo bauen? = Zonenplan; 2. Wie bauen? = BNO. Was wir hier machen, ist losreiten, obwohl das Pferd noch immer angebunden ist. Verlangen Sie mit uns zusammen Nichteintreten und damit gleichzeitig die Totalrevision des

Zonenplanes. Das einzige Argument des Gemeinderates ist der Zeitfaktor. Weshalb hat er sich denn in die aufwendige Analyse von 8 Quartieren gestürzt und legt uns mit der Quartiererhaltungszone Wehrli ein Kuckucksei ins Nest? Daneben hat er mit dem Isler-Areal den Volksauftrag, dieses für mehrere Generationen gültig in einen Park umzuwandeln und als solchen auch sicherzustellen. Auch in diesem Punkt sind ich persönlich und auch andere Personen unserer Partei sehr unzufrieden. Ich bitte Sie, verlangen Sie Nichteintreten.

Perroud Arsène, SP: Die Fraktion SP und Eusi Lüt & Grüne stimmt dem Nichteintretensantrag nicht zu. Wir finden das nicht mehr zumutbar. Es macht nichts, wenn der neuen BNO in einigen Jahren neue Paragraphen hinzugefügt werden müssen.

Bächer Andy, CVP: Wir können es uns überlegen, ob wir die nächsten 4 bis 6 Jahren mit der alten BNO arbeiten wollen oder mit der neuen. Ich möchte mit dem neuen weiterarbeiten, auch wenn in 4 Jahren eine Änderung beantragt werden muss. Die alte BNO ist keine Zukunft und steht der Gemeinde Wohlen schlecht an. Ich werde den Nichteintretensantrag nicht unterstützen.

Gfeller Konrad, FDP: Ich möchte nicht lange sprechen, wir haben alle Pros und Contras gehört. Wir sind gegen den Nichteintretensantrag.

Abstimmung Nichteintretensantrag

Der Einwohnerrat lehnt den Nichteintretensantrag mit 11 Ja zu 28 Nein ab.

Perroud Arsène, GPK-Sprecher: Mir kommt die Ehre zu, für die GPK die Revision der Bau – und Nutzungsordnung vor dem Einwohnerrat zu vertreten. Ich werde versuchen, die langen Sitzungen und Diskussionen auf die Kernpunkte zu konzentrieren. Zudem werden einzelne - aus Sicht der GPK – wichtigen Details besprochen. Zuerst aber möchte ich noch ein paar Anliegen der GPK zur Vorgeschichte erläutern.

Wir beschäftigten uns an zwei langen Sitzungen mit der Vorlage und wälzten das Werk von vorne bis hinten und mit einigen Schlaufen wieder zurück durch. Es ist eine komplexe Angelegenheit, die viel von einem Milizparlament abverlangt. Nach unserer ersten Sitzung war die GPK noch lange nicht bereit, die Vorlage abschliessend zu beurteilen. Trotzdem traktandierte der Einwohnerratspräsident dieses Geschäft schon auf diese Sitzung. Dies ist sein Recht.

Die GPK findet einstimmig, dass dieses Vorgehen sehr ungeschickt war. Den Vorwurf, dass nicht genug rassig gearbeitet wurde, lassen wir nicht gelten. Wir haben alles Mögliche getan, diese Vorlage mit der nötigen Gründlichkeit auf diese Sitzung hin zu bearbeiten. Wir sind aber ein Milizparlament, das halt leider auch seine Grenzen hat, in inhaltlicher sowie zeitlicher Hinsicht.

Lieber Thuri, glücklicherweise konnte das Geschäft trotzdem von der GPK noch vor der heutigen Sitzung abschliessend behandelt werden. Es hätte genauso gut anders herauskommen können. Im Namen der gesamten GPK möchte ich an dieser Stelle für dein Vorgehen einen kleinen Rüffel erteilen. Wir bitten dich, die Arbeit und die Entscheide der GPK in Zukunft zu respektieren und somit die Qualität des Einwohnerrates Wohlen zu fördern.

Dass dieses Thema in der anonymen Öffentlichkeit durch den Dreck gezogen wurde, verurteilt die GPK aufs Schärfste. Es ist bedauerlich, wenn Anstandsregeln und Loyalität gebrochen und ohne sachlichen Grund und Rechtfertigung Menschen beschimpft und verletzt werden. Es ist feige, grusig, arrogant und der Beachtung nicht würdig.

Allgemeine Aussagen

Der Bericht und Antrag 11003 hat im Vorfeld viel zu reden und zu schreiben gegeben. Die Vorlage hat einen jahrelangen Weg durch die Arbeitsgruppe, den Gemeinderat, ein Mitwirkungsverfahren und die öffentliche Auflage gemacht. Nun liegt der Ball beim Einwohnerrat, über ein Geschäft abzustimmen, dessen Details im Vorherein ausführlich besprochen wurden und das mit Sicherheit ein Konsenswerk ist. Die GPK hat sich die Frage stellen müssen, ob es Sinn macht noch an einzelnen Paragraphen Änderungen vorzunehmen oder Grundsätzliches verändern zu wollen. Oder können wir nur noch Ja sagen? Ändern kann man alles, aber – und das ist das Gefährliche – das Werk ist in sich abgeschlossen und stimmig. Zu grosse oder zu viele Veränderungen bedingen eine Neubeurteilung der Situation durch die Kommission. Der Gemeinderat wird sich sicher zu Wort melden, falls dem Werk die Zerzausung droht.

Die Unterlagen sind ausführlich. Neben Gebührenreglement, der BNO selbst durften wir uns mit dem Planungsbericht auseinandersetzen. Dieser Teil der Vorlagen ist der zentrale Punkt. Darin werden alle wichtigen Aussagen gemacht, die Grundsätze festgelegt. Die BNO an sich ist dann der entsprechende paragrafisierte Ausfluss daraus.

Die alte Bauordnung datiert aus dem Jahre 1978, wurde mit diversen Änderungen versehen und ist, wie es Gemeinderat René Meier formuliert „eine Peinlichkeit für die Gemeinde Wohlen“. Und es ist wirklich nicht ganz einfach, sich als „Baulaie“ – und das sind ja die meisten die bauen möchten – in diesem Dschungel zurechtzufinden. Und einem Bauprofi vermittelt diese veraltete Bauordnung nicht gerade das Bild einer aufstrebenden Gemeinde. Seitens des Kantons wird eine Revision schon lange erwünscht. Die GPK ist froh, dass diese Arbeit nun endlich zu einem erfolgreichen Abschluss führen könnte.

Die revidierte BNO lehnt sich stark an die bestehende Bauordnung. Dem Charakter von Wohlen wird Rechnung getragen und die Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen sind immer so ausgelegt, dass nicht zu stark in die gewachsenen Struktur eingegriffen wird. Zu Beginn des Planungsverfahrens wurden von den gewachsenen Quartieren Analysen erstellt. Aufgrund dieser Analysen konnten die verschiedenen Qualitäten der Quartiere festgelegt und die Regelungen der einzelnen Zonen definiert werden. Es wurde ersichtlich, was wie genutzt wird und was eben auch nicht.

Durch die breite Abstützung der Arbeitsgruppe, die fachliche Begleitung durch Thomas Meier, vom Planungsbüro Marti Planer AG, die Mithilfe der Bauverwaltung und der Mitarbeit der Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat es der Gemeinderat geschafft, eine ausgewogene Vorlage zu präsentieren. Die Einsprachen konnten allesamt abgehandelt werden und auch der Kanton äussert sich sehr positiv im Vorprüfungsbericht.

Kantonale Gesetzgebung, Verdichtetes Bauen, behindertengerechtes Bauen

Im kantonalen Baugesetz werden viele Eckpfeiler eingeschlagen. Einer davon ist das verdichtete Bauen. Die revidierte BNO fördert den häuslicheren Umgang mit den Landressourcen. Die GPK begrüsst dies sehr.

Auf kantonaler Ebene ist viel geregelt, was eine schlanke BNO auf Gemeindeebene erlaubt. So sind zum Beispiel alle Bestimmungen über behindertengerechtes Bauen übergeordnet geregelt und wir finden dazu nichts mehr in der neuen BNO

Ausnutzungsziffer

Einzelne Gemeinden haben die Ausnutzungsziffer ganz abgeschafft und arbeiten mit Grenzabständen, Volumenangaben, Höhen usw. Die optimale Lösung hat bisher niemand gefunden. Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat wollen an der Ausnutzungsziffer festhalten und so die Dichte der überbaubaren Zonen definieren. Die Ausnutzungsziffer ist ein klares Instrument, mit welchem klar kommuniziert werden kann. Es ist gemäss Aussage des Gemeinderats der Architekten und der Bauverwaltung gut praktikabel.

Die Tabelle unter §8 auf Seite 4 stellt die festgelegten Ausnützungsziffern und sämtliche weiteren relevanten Kennzahlen dar. Innerhalb der GPK herrschen verschiedenste Vorstellungen, wie die Ausnützungsziffer auch anders gestaltet werden könnte. Aber – und darauf legt der Gemeinderat grossen Wert – die Zahlen haben ein System. Es kann nicht einfach so beliebig etwas verändert werden, ohne dass dies weitreichende Konsequenzen haben könnte, die zuerst wieder neu gedacht werden müssen. Für die GPK liegt es fern jeglicher Vernunft, einzelne Zahlen ändern zu wollen.

Die Regelung betreffend Anrechnung der Ausnützungsziffer wurden geändert. Bis anhin musste das Dachgeschoss in einer W1- Zone nicht angerechnet werden, was zur Folge hatte, dass die eigentliche Ausnutzung massiv überschritten werden konnte. Neu wird auch das Dachgeschoss angerechnet. Die GPK unterstützt diese Gleichbehandlung der verschiedenen Zonen voll und ganz. Im Gegenzug wurde die AZ in den W1-Zonen leicht erhöht, von 0.3 auf 0.35.

Aussagen zu einzelnen Zonen

Auf den Seiten 13 – 16 des Planungsberichts werden die Zonen beschrieben und auch die Änderungen, die vorgenommen wurden. Es wird ersichtlich, dass viel Bestehendes erhalten blieb und die Paragraphen von Überflüssigem entschlackt wurden. Die wichtigsten Aussagen:

- Die Bestimmungen der Spezialzone „Steingasse“ wurden analog der alten Bauordnung übernommen. Der Charakter des alten Kerns von Wohlen soll erhalten bleiben.
- In der Kernzone soll dichteres Bauen möglich sein.
- Die Beschreibungen der WG-Zonen sind flexibler fürs Gewerbe und gerechter ausgelegt (Abstände EFH/Gewerbe).
- EFH in WG3/WG4 sind nur noch in Ausnahmefällen möglich
- In Gewerbe- und Industriezonen wurden die Verkaufsflächen von Verkaufsgeschäften beschränkt, damit keine Abwanderung aus dem Ortskern stattfindet.

Quartiererhaltungszonen

Eine der grössten Neuerungen, ist die Schaffung von Quartiererhaltungszonen. Unter Quartiererhaltungszonen werden Gebiete bezeichnet, welche über eine hohe Siedlungsqualität verfügen. Durch einfache Vorschriften wird erreicht, dass die Gebäude- und Grünstruktur erhalten bleibt.

Die GPK teilt das Ansinnen, diese neue Zone zu schaffen und somit den Schutz von Bestehendem zu fördern.

Aufgrund der Quartieranalysen wurden das „Aesch“ und das „Wehrliquartier“ dazu bestimmt. Aus dem Aesch gab es sehr viele Einsprachen, worauf der Gemeinderat dieses Anliegen zurückzog. Aus Sicht der GPK das richtige Verhalten. Ein Festhalten hätte nur weitere Einsprachen und Verfahren durch alle Instanzen bedeutet.

Eine komfortable Mehrheit der GPK ist der Meinung, dass die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat bei der Definition sehr viele Aspekte zugunsten der weiteren Entwicklung der Zonen berücksichtigt hat. Das ist eine nicht einfache Aufgabe, die massiven Einfluss auf die Lebensqualität hat. Die GPK unterstützt das Anliegen des Gemeinderats, die Quartiererhaltungszone Wehrli zu schaffen. Wir erachten es als eine grosse Qualität, wenn eine Gemeinde die gewachsenen, unverwechselbaren Quartiere angemessen schützt.

Gebühren

Bis anhin waren die Gebühren in der Bauordnung geregelt. Neu werden diese in einem separaten Gebührenreglement festgehalten. Grund dafür ist, dass der Regierungsrat nicht mehr die Gebühren beschliessen muss, sondern dass dies in der Kompetenz des Einwohnerrates liegt. Die Gebühren wurden leicht nach oben an die vergleichbarer Gemeinden angepasst. Die Baubewilligungsgebühren sind ein kleiner Beitrag an die Unkosten der Bauverwaltung, decken die Auf-

wände aber bei weitem nicht. Seit 1979 hat sich der Aufwand für eine Baubewilligung erhöht, nicht aber die Gebühren. Der Gemeinderat findet es daher angemessen, die Gebühren ein wenig zu erhöhen.

Die GPK diskutierte auch die gänzliche Abschaffung der Gebühren als Anreiz. Die Kosten würden aber bleiben und einfach auf alle Steuerzahler abgewälzt. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die bezogene Leistung auch von den Verursachern mitgetragen werden sollte. Diese Meinung teilt auch die GPK. Die Erhöhung um 0.5% ist in unseren Augen absolut gerechtfertigt. Schauen wir die realen Zahlen an, welche die Gebühren ausmachen. Es ist weiss Gott nicht viel, im Gegensatz zu den Baukosten.

Neu im Gebührenreglement sind die Kosten für die Brandschutzbewilligung vorgesehen. Bereits heute muss dieser Betrag bezahlt werden, die rechtliche Legitimation dazu fehlte aber. Damit wird sinnvollerweise eine Lücke geschlossen.

Schluss

Ich komme zu Schluss. Nach eingehender Erarbeitung und Prüfung durch die Arbeitsgruppe, einem breiten Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung, der erfolgreichen öffentlichen Auflage und dem positiven Prüfungsbericht des Kantons haben wir ein in sich stimmiges Werk vor uns, das umsichtig gestaltet ist und den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung, der Bauherrschaften und der Nachbarn Rechnung trägt. Es schützt das Ortsbild und die gewachsene Struktur und gibt dem Gemeinderat und der Bauverwaltung ein angemessenes Instrument in die Hand, die Bauvorhaben gut abwickeln zu können.

Die GPK empfiehlt euch, liebe Kolleginnen und Kollegen:

1. Mit 5:2 Stimmen die Bau- und Nutzungsordnung zu genehmigen
2. Mit 5:2 Stimmen die Bauzonenplanänderung „Quartiererhaltungszone Wehrli“ zu genehmigen
3. und mit 4:3 Stimmen das neue Baugebührenreglement zu genehmigen.

Ein grosses Dankeschön geht von der GPK an die Arbeitsgruppe für die langjährige Arbeit, Herren Thomas Meier und Werner Mäder für die kompetente fachliche Beratung und Gemeinderat René Meier, der viel Herzblut in die Revision der BNO gesteckt hat und heute Abend hoffentlich nicht noch mal allzu viel verschütten muss.

Ich danke für eure Aufmerksamkeit.

Meier René, Gemeinderat: Vielen Dank an Arsène Perroud. Er hat alles gesagt. Wir werden zu den einzelnen Paragraphen Stellungnahmen abgeben und Ihre Fragen beantworten.

Fischer Arthur, Präsident: Ich möchte Stellung nehmen zu den Vorwürfen an meine Adresse. Ich habe die Sachlage genau beurteilt. Ich habe mehrere Gespräche geführt mit Thomas Unteregger nach der ersten Sitzung. Mein Entscheid war kein Bauchentscheid. Es wäre einfacher gewesen, die Sitzung abzusagen. Nachdem mir Thomas Unteregger gesagt hat, dass die BNO durchberaten sei und eigentlich nur noch das Gebührenreglement und die Frage betr. Zonenplan offen seien, habe ich entschieden, die Sitzung anzusetzen. Ich habe schriftlich festgelegt, dass ich die Sitzung absagen werde, wenn nach der zweiten GPK-Sitzung Gründe gegen das Stattfinden der Einwohnerratssitzung vorliegen würden. Ich hatte verschiedene Personen, Bauplaner oder Bauherren, die mir mitteilten, dass sie auf die neue BNO warten. Anfangs Jahr habe ich eine Planung über die grossen Geschäfte gemacht. Ein solches Geschäft kann nicht an der Rechnungssitzung behandelt werden. Sie sehen, die BNO ist ein abendfüllendes Thema. Ich habe die Behandlung dieses Geschäftes auf Mai geplant. Im Juni wäre eine Behandlung nicht möglich gewesen, also

wäre es August geworden bis zur Behandlung. Ich weiss, dass Sie Mühe haben mit diesem Entscheid. Dieser ging aber nicht gegen Sie. Ich bitte Sie, meinen Entscheid zu akzeptieren.

Gfeller Konrad, FDP: Vorliegender Antrag ist aufgeteilt in drei Teile: BNO, Quartiererhaltungszone Wehrli, Baugebührenreglement. Mit der BNO wurde ein Werk geschaffen, welches mehrere Instanzen durchlaufen hat. Diese Erkenntnis ist wichtig, um ein Urteil über die vorliegende BNO fassen zu können. Ausser der Verabschiedung durch die Baukommission wurde auch eine Vorprüfung durch den Kanton sowie ein Mitwirkungsverfahren mit angefügtem Einspracheverfahren durchgeführt. Es ist also ein Werk, welches ohne zusätzliche Vorbehalten durch den Einwohnerrat verabschiedet werden kann. Auch der Kanton hat das Werk gutgeheissen. Dies war für die FDP sehr wichtig. Normalerweise gehört zur BNO-Revision auch eine Revision des Zonenplanes. Wegen des Nichtvorliegens der Zonenplanrevision ist eine Rückweisung aber nicht erforderlich. Eine grosse und fachlich kompetente Arbeitsleistung würde so fahrlässig und ungerechtfertigt vernichtet. Gesamtheitlich betrachtet ist mit dieser BNO ein alltagstaugliches und breit abgestütztes Werk geschaffen worden. Dass bei der Zonenplanrevision auch einige Paragraphen der BNO angepasst werden müssen, ist eine Sache der Natur. Bis dieser Zonenplan fertig ist, wird es sowieso Änderungen geben. Zur Quartiererhaltungszone Wehrli: Hier kann man sagen: „Man verzichtet auf die Revision des Zonenplanes, aber hier macht man trotzdem etwas. Das ist nicht konsequent.“ Ich müsste dies zurückweisen. Sieht man den Planungsbericht an, dann ist klar ersichtlich, dass vorgängig eine Quartieranalyse durchgeführt wurde. Diese war sehr wichtig um zu eruieren, wo die erhaltenswürdigen Gebiete sind. Man ist zum Schluss gekommen, dass das Quartier Wehrli ein schützenswertes Quartier ist mit den Hauseingängen und Strassen. Würde man bis zur Zonenplanrevision warten, ginge man die Gefahr ein, dass die Einzigartigkeit verschwunden wäre. Im betroffenen Wehrli-Gebiet haben alle der Zonenplanänderung zugestimmt. Auch hier sind alle Betroffenen zufrieden, dies ist lobenswert. Zum Gebührenreglement: Hier kann man geteilter Meinung sein, wie weit die Bauteuerungen die Kosten der Bauverwaltung decken sollen. Der FDP fehlt eine Aufstellung in Sachen Aufwand und Ertrag. Es stellt sich die Frage, ob man die Effizienz der Bauverwaltung steigern könnte um die Gebührenerhöhung zu umgehen. Die FDP ist zum Schluss gekommen, dass in diesem Fall das Gebührenreglement nicht angenommen werden kann. Zusammenfassend möchte ich sagen, dass die Fraktion nicht vollständig gewesen ist. Die Revision der BNO und die Quartiererhaltungszone Wehrli wurden an der Fraktionssitzung angenommen. Das Gebührenreglement wurde knapp abgelehnt. Ich möchte im Namen der FDP allen danken, die sich für die vorliegende BNO eingesetzt haben.

Suter Stefan, SP: Im Beisein von Fachpersonen hat unsere Fraktion die BNO besprochen. Die BNO ist in unseren Augen ein gelungenes zeitgemässes Werk. Wir freuen uns besonders, dass die Thematik Gesundheitsförderung und Wohnhygiene stark gewichtet wurden. Es ist eine wichtige Aufgabe der Gemeinde. Der Markt regelt nicht alles. Vor allem dann nicht, wenn es die gesundheitlich Schwachen angeht. Auch im ökologischen Bereich sind wir zufrieden. Es sind gute Ansätze in der BNO. Natürlich wünschen wir uns eine grössere Beachtung für ökologische Bauvorhaben und der vermehrte Beizug von Fachgutachten und Fachpersonen. Beim Thema Spielplatzgestaltung wurden diese bereits angewendet. Die Gemeinde Wohlen muss in diesem Bereich eine Vorbildfunktion übernehmen und dies aktiv fördern und vorleben. Dass verdichtetes Bauen gefördert wird, ist aus ökologischer Sicht sinnvoll. Die Grösse von Wohlen verlangt nach urbane Lösungen und Denkansätzen. Verdichtetes Bauen fördert den städtischen Charakter und somit das Verständnis für urbane Lösungen von gesellschaftlichen Problemen von Wohlen. Die Ausnützungsziffer ist aus unserer Sicht sehr tief angesetzt. Sie widerspricht dem haushälterischen Umgang mit Landreserven, welche immer knapper werden. Scheinbar ist es so, dass etliche Leute sich teures und viel Bauland leisten können. Wenn die Finanzkraft der Gemeinde nicht anders zu steigern ist, können wir dieser Ausnützungsziffer zustimmen. Wir müssen uns aber bewusst sein, dass exklusives Bauland noch lange nicht eine Garantie für potentielle Steuerzahler ist. Zur Attraktivität zählt natürlich auch der öffentliche Verkehr, das Bildungsangebot und die Freizeitgestaltung. Wir unterstützen die Quartiererhaltungszone „Wehrli“. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass wertvolle Gegenden erhalten bleiben. Diese prägen den Charakter von Wohlen. Es

ist bedauerlich, dass das Quartier Aesch nicht mitmachen wollte. Dass die Gebühren angehoben werden, ist für uns in Ordnung. Die Erhöhung in Franken ist minimal und wird dem Aufwand der Bauverwaltung kaum gerecht werden. Eine kleine Kostenbeteiligung zu verlangen, ist sicher nicht schlecht. Auch ist es richtig, die Gebühren anderen Gemeinden anzupassen. Trotz der Gebührenerhöhung wird sicher weiter gebaut. Nach langer Vorbereitungszeit und Diskussion im Mitwirkungsverfahren vertrauen wir der Kommission und dem Gemeinderat. Wir erachten die Vorlage als ausgereift und können der Vorlage ohne Vorbehalte zustimmen.

Fricker Matthias, CVP: Mit Ausnahme des Gebührenreglementes kann ich mich dem Vorredner der FDP anschliessen. Auch wir sind davon überzeugt, dass eine kompetente Kommission sehr gute Arbeit geleistet hat und uns heute eine moderne BNO vorliegt. Ich möchte mich kurz halten. Unsere Fraktion freut sich an folgenden Punkten: Mitwirkungsverfahren, die neue Übersichtlichkeit, die Vergrösserung der Ausnützungsziffer, Ausnützungsbonus für Passivhäuser. Unsere Fraktion stimmt den gemeinderätlichen Anträgen 1 und 2 einstimmig und dem Antrag 3 grossmehrheitlich zu.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ich darf darauf hinweisen, dass sich die SVP vor 2 Jahren bereits aktiv am Mitwirkungsverfahren beteiligt hat. Wir konnten feststellen, dass professionell gearbeitet wird. Wir bedanken uns bei Gemeinderat René Meier und Planer Thomas Meier, welche doch mit uns und der Architektengemeinschaft intensiv unsere Anliegen diskutiert haben. Im Gegensatz zu allen anderen Parteien in Wohlen, welche sich dazumal überhaupt nicht für dieses Thema interessiert haben, haben wir bereits damals darauf hingewiesen, dass die Zonenplanrevision gleichzeitig stattfinden soll. Das Gebührenreglement schauen wir gegenüber dem Mittelstand und Gewerbe als Provokation an, weil der Gemeinderat jetzt die Gebühren erhöht, weil er weiss, dass die Steuern nicht erhöht werden können. Sie müssen sehen, dass man versucht 33 % mehr an Gebühren von Leuten zu erhalten, welche noch nicht hier wohnen, obwohl man sie gerne hier hätte. Wir werden Ihnen eine moderate Senkung der Gebühren beantragen. Alles weitere behalten wir uns für die Detailberatung vor.

Lehmann Sandra, Freis Wohle: Unsere Fraktion steht grundsätzlich hinter der neuen BNO. Die Zielsetzungen vom verdichteten Dorfkern und der verstärkten Urbanität können wir voll und ganz unterstützen. Dass der Wohnanteil im Zentrum trotzdem hoch gehalten wird, entspricht dem heutigen Trend vom Wohnen in der Stadt und unterstützt eine lebendige Nutzungsmischung. Weil BNO und Zonenplan zusammenhängend sind, ist es uns wichtig, dass der revidierte Zonenplan baldmöglichst vorliegt. Wir möchten deshalb den Gemeinderat bitten, die Arbeiten zur Revision des Zonenplanes sofort in Angriff zu nehmen. Auch scheint uns, dass die Abklärungen der kommunal schützenswerten Gebäude und Anlagen dem Einwohnerrat vorgelegt werden sollten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Abklärungen so schleppend voran kommen, ist doch ein grosser Teil der Arbeiten schon vor 10 Jahren gemacht worden. Wir möchten auch hier eine Antwort des Gemeinderates, wann er beabsichtigt, dieses Inventar dem Einwohnerrat zu präsentieren.

Meier René, Gemeinderat: Ich möchte kurz zu den Fraktionsmeinungen Stellung nehmen. Zu den Gebühren: Wir haben fast erwartet, dass dies so herauskommt. Ich hoffe, dass wir nicht jede Gebühr einzeln diskutieren müssen. Ich möchte folgendes vorab feststellen: Es waren keine Abzocker am Werk, welche die Gebühren erhöht haben. Es sind Anpassungen der Gebühren, wie sie durchaus auch in anderen Gemeinden, auch in grösseren, absolut üblich sind. Hier einige Beispiele: Villmergen 1.5 ‰, Waltenschwil 1.5 ‰, Dintikon 2.5 ‰, Lenzburg 2.0 ‰, Möriken-Wildegg 2.0 ‰, Meisterschwanden 2.5 ‰. Aarau, Baden, Wettingen sind in unserer Höhe. Natürlich ist das die Freiheit jeder Gemeinde. Es ist Ihre Freiheit, die Gebühren neu festzusetzen. Auch die neuen Gebühren sind bei weitem nicht kostendeckend. Wenn Sie diese Gebühren herabsetzen würden, bestünde eine noch grössere Differenz. Diese Differenz hat schlussendlich jeder Steuerzahler zu bezahlen. Wenn Sie diesen Willen haben, kann der Gemeinderat nichts dagegen tun. Es mutet eigenartig an, wenn solche Forderungen von der SVP und FDP gestellt werden. Wir

sind uns einig, dass wir die Kosten dem Verursacher belasten möchten und nicht denjenigen, die nichts damit zu tun haben. Wir stehen hinter diesem Gebührenreglement. Wir halten es als massvoll angepasst. Bezüglich Brandschutzgebühren ist es so: der Gemeinderat hatte bisher die gesetzlichen Grundlagen nicht, diese Gebühren zu erheben. Mit dem neuen Gebührenreglement wollen wir die gesetzliche Grundlage schaffen. Auch diesbezüglich gilt, wenn Sie dies nicht wollen, ist es Ihre Freiheit.

Detailberatung BNO

Seite und §	Bezeichnung	Votum / Diskussion
2, § 4 Abs. 2	Sondernutzungsplanung	<p><u>Matthias Jauslin, FDP:</u> Wir stellen den Antrag, diesen Absatz ersatzlos zu streichen. Begründung: Es gibt in der Zonenplanung die Möglichkeit, Gebiete der Sondernutzungsplanungspflicht zuzuweisen. Die allgemeine Nutzungsplanung wird damit präzisiert und zeigt auf, wie vorgesehene Überbauungen gestaltet werden und welche konkreten Nutzungen beabsichtigt werden. Aktuell sind dies die Gebiete Paul Walser-Areal und Camille Baur-Areal. Weitere Gebiete werden sicher bei der Totalrevision des Zonenplanes diskutiert. Für diese Sondernutzungsplanung braucht es den Absatz 1, der klar und deutlich aussagt, dass ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegen muss, bevor ein Baugesuch eingereicht werden kann. Dies finden wir auch richtig und gut. Im Absatz 2 wird diese Forderung aber bereits wieder abgeschwächt und der Willkür der Bewilligungsbehörde überlassen. Wir sind der Meinung, wenn schon eine Sondernutzungsplanung speziell bezeichnet und gefordert wird, ist auch zwingend ein Erschliessungsplan oder Gestaltungsplan vorzulegen. Daher die logische Konsequenz: „Gummi-Absatz“ 2 streichen. Wir bitten Sie, diese klare und präzise Vorgabe zu unterstützen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Es geht um folgendes: Abs. 1 zeigt die unterschiedlichen Flächen, für welche ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegen muss. Wir haben in Wohlen 3 Areale: Camille Bauer, Notter und Walser. Wir haben im Gebiet Walser gesehen, was passieren kann. Ein Bauherr, der sowohl die Erschliessung als auch die Gestaltung plant. In diesem Fall sagen wir, wenn dies sichergestellt werden kann, muss nicht ein zeitintensives Erschliessungs- und Gestaltungsplanverfahren eingeleitet werden, sondern es kann in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden. Dies ist ein Mittel, um Bauvorhaben zu beschleunigen und Wirtschaftsförderung zu betreiben.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Ich möchte Ihnen beliebt machen, den Antrag der FDP abzulehnen. Wir haben in der Mitwirkung die beiden Buchstaben „z.B.“ angeregt, welche auch übernommen wurden. Dies in der Meinung, dass jemand auch ohne Gestaltungs- oder Erschliessungsplan bauen können soll. Sie sehen, dass der Gedanke der Sondernutzungsplanung mit dem Abs. 2 zunichte gemacht wird. Wenn wir z.B. 10 Gebiete mit Gestaltungs- und Erschliessungsplanungspflicht hätten, dann würde der Absatz 2 noch mehr Sinn machen. Wenn wir aber nur 3 haben, ist es aber leicht möglich, dass wir nirgends mehr Sondernutzungspläne haben werden, wenn überall die Ausnahme bewilligt werden muss. Wir unterstützen den Gemeinderat und lehnen den FDP-Antrag deshalb ab, weil wir den Bauherrn im Paul Walser-Gebiet mit einem hängigen Verfahren nicht bestrafen wollen. Die wäre eine Rechtsunsicherheit und würde das Projekt beerdigen. Dies möchte die SVP Wohlen-Anglikon/Dorfteil Anglikon verhindern.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Absatz 2 sei ersatzlos zu streichen.“</i></p>

		wird grossmehrheitlich abgelehnt.
4, § 8	Bauzonenvorschriften	<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich habe 2 Anträge zur Tabelle der Bauzonenvorschriften. Der erste lautet: Änderung der Ausnutzungsziffer bei W1 auf 0.4. Begründung: Der Abstand zwischen W3, W2 und W1 wird dadurch linear (überall 0.15). Die Gefahr des Missbrauchs bei W1 mit der neuen BNO ist viel kleiner, weil auch das Dachgeschoss in die AZ miteingerechnet wird. Zudem ist die Zielsetzung, dass freistehende Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser gewünscht sind, klar definiert. Das Gebäude ist auch durch Grenzabstand, Gebäudehöhe und Firsthöhe klar beschränkt. Auch sind keine Arealüberbauungen möglich. Im Sinne der besseren Landausnutzung, was im Endeffekt der Gemeinde Infrastruktur- und Erschliessungskosten spart, bitten wir Sie um Unterstützung dieses Antrages.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Hinter diesen Zahlen steckt eine Systematik und Philosophie. Diese Zahlen zeigen, was möglich ist zu bauen und was der Gemeinderat möchte. Ich möchte unserem Planer das Wort geben.</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Die Philosophie wurde gemacht für die BNO und den Zonenplan. Das Fundament der Planung wurde abhängig gemacht von Gebieten, die erhaltenswert sind, die keine speziellen Vorschriften haben und der ganzen Fächerauslegung, welche das Regionalzentrum vom Freiamt braucht. Dabei stellte sich heraus, dass die heutige Zone W1 praktisch keinen Unterschied zur Zone W2 darstellt. Heute kann man relativ verdichtet bauen. Es ist eine spezielle Situation der Ausnutzungsziffer, der Definition. Man kann Häuser bauen, die so dicht sind wie in der Zone W3. Man sagte, man möchte das nicht, sondern man möchte am Bauzontrand, an einem schönen Südwesthang in einem eigentlich eng begrenzten Gebiet eine spezielle Ausgangslage schaffen, dass Leute, die gerne viel Grün haben, dort bauen. Dies war die Überlegung. Man kann verschiedener Meinung sein. Es gibt viele Gemeinden, welche in Südwestlagen ganz bewusst eine Ausnutzung von 0.2 bis 0.4 machen. Die Kommission war der Meinung, dass diese Zone als grüne Zone erkannt werden und für Leute, die dies schätzen, attraktiv sein soll.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Diese Philosophie will der Gemeinderat nicht verlassen und beantragt Ihnen die Ablehnung des Antrages von Sandra Lehmann.</p> <p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Die BNO hat das Ziel, mit unseren Landreserven haushälterisch umzugehen. Ich bin der Meinung, dass 0.4 zu tief ist. Ich würde diese AZ auf 0.5 erhöhen. Mit dem Verlust der Dachausbauten verlieren wir nochmals im Verhältnis zu vorher einen Anteil Ausnutzung. Ich mache den Antrag auf 0.5 in W1.</p> <p><u>Gallatti Jean-Pierre, SVP:</u> Unsere Fraktion ist gegen diesen Antrag. Wir teilen die Auffassung von Gemeinderat René Meier. Dies ist ein Stück von Strukturpolitik, Sozialpolitik und Steuerfusspolitik in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Ein Beispiel: wenn Sie nach Oberwil schauen, haben Sie eine Landhauszone mit einer AZ von 0.2. Dort zieht man, mit dem tiefen Steuerfuss, entsprechende Personen an. 1977 verlangte in Wohlen ein Sozialist die Anpassung der AZ für jede Zone gleich. Dies ist Sozialpolitik, in die eine oder andere Richtung. Hinaufsetzen heisst etwas sozialistischer mit mehr Mehrfamilienhäuser, dichter Wohnsituation. Damit vertreiben Sie die Leute, die grosszügiger wohnen möchten. Das möchte die SVP nicht und bittet Sie, den Antrag abzulehnen.</p> <p><u>Meier René, SVP:</u> Ich kann mich den Ausführungen der SVP anschliessen. Zum Antrag von Thomas Unteregger: Selbstverständlich nein. Wir wissen, welche Auswirkungen eine Erhöhung der AZ in W1 hat. Sie dürfen nicht das einzelne Bauvorhaben im Auge behalten. Grundsätzlich hat der Gemeinderat nichts dagegen, wenn in der Zone W1 ein Bauherr ein Haus mit 0.4 aufstellt. Aber der Gemeinderat hat etwas dagegen, wenn</p>

		<p>in der Zone W1 oder W2 gestützt auf die Ausnützung dermassen gebaut wird, dass dort das verdichtete Bauen entsteht. Wir haben solche Beispiele in Wohlen. Wir wollen dies in der Zone W1 künftig verhindern.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„Änderung der Ausnützungsziffer bei W1 auf 0.4.“</p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p> <p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Ich stelle folgenden Antrag: Änderung der Ausnützungsziffer bei W1 auf 0.5.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„Änderung der Ausnützungsziffer bei W1 auf 0.4“</p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>
4, § 8	Bauzonenvorschriften	<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich stelle folgenden Antrag: Änderung der maximalen Höhen am Hang bei W3, WG3 und WG4 um + 0.5 m, nicht nur bei W2 und WG2, welche aufgrund einer Einsprache erhöht worden sind. Begründung: So entsteht eine Gleichbeurteilung der Gebäude am Hang bei allen Zonen am Hang mit Ausnahme der W1, wegen der Aussicht.</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Aufgrund der Einsprache haben wir uns bei allen Zonen am Hang überlegt, eine Änderung zu treffen. Die Ausgangslage heute ist, dass es keine speziellen Regelungen gibt, wenn man in der Ebene baut und am Hang. Hanglagen sind weitgehend in den Zonen W1 und W2. Dort ist die Gebäudehöhe relativ niedrig. Dort ist der Spielraum begrenzt. Man hat Vorschriften, wie ein Untergeschoss sein soll, wie hoch man bauen darf. Gemessen wird immer unten, auf der Talseite. Wir sind alle Zonen durchgegangen aufgrund dieser Einsprache. Wir kamen zum Schluss, dass es in der Zone W1 und W2 sinnvoll ist. Dies ist auch in Nachbargemeinden üblich. In den übrigen Zonen ist der Spielraum viel grösser. Man hat die grössere Gebäudehöhe zu Gute. Die Gebäudehöhe erlaubt „zu spielen“, z.B. wie hoch man das Erdgeschossniveau vom Terrain abheben möchte, wie hoch die Vollgeschosse sein sollen etc. Der Spielraum ist genügend gross. Wir haben gefunden, dass aufgrund der heutigen praktischen Ausgangslage keine Veränderung notwendig ist.</p> <p><u>Wiederkehr Peter, SVP:</u> Ich habe eine Frage an Herrn Meier. Wir gehen im W2 auf 7.5 m und es gibt eine Raumhöhe von 2.5 m, also können Sie im W2 nicht einen dreistöckigen Bau erstellen?</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Die Raumhöhe ist das eine, aber es gibt auch eine Konstruktionshöhe. Als Faustregel gilt: Für ein Geschoss rechnet man 2.7 m bis 2.8 m Höhe inkl. der Konstruktion des Bodens; das ist das eine. Das andere ist tatsächlich etwas, das wir in der BNO gefunden haben. Man will auf die Geschossfläche verzichten. Man kann heute so bauen – überall übrigens – dass das Dach nicht einen Kniestock von 1.20 m haben muss, sondern man kann wählen. Man hat einen Spielraum, der ist aber recht klein. Gemessen wird immer am tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains. Das Terrain ist nie eben. Man muss das Erdgeschoss immer so ansetzen, dass dort bereits ein gewisser Bereich von 20 bis 30 cm Unterschied entsteht.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Die Fraktion SVP Wohlen / Dorfteil Anglikon</p>

		<p>lehnt den Antrag ab, mit der gleichen Begründung, wie Herr Planer Meier dies ausgeführt hat. Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass wir es gerne gesehen hätten, wenn der Geschossbegriff beibehalten worden wäre. Lehnen Sie dies bitte ab, auf Rücksicht auf den Oberlieger. In Hangsituationen haben Sie auch Leute oberhalb, die sich stören.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Änderung der maximalen Höhen am Hang bei W3, WG3 und WG4 um + 0.5 m, nicht nur bei W2 und WG2, welche aufgrund einer Einsprache erhöht worden sind“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>
6, § 9 Abs. 6	Mehrlängenzuschlag in der Kernzone	<p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Mein Antrag wurde auch bereits im Mitwirkungsverfahren andiskutiert und nicht weiter behandelt. In der Kernzone macht ein Mehrlängenzuschlag von 18 m keinen Sinn. Man möchte ja auch in der Kernzone eine verdichtete Bauweise haben. Ich stellen den Antrag, den Abs. 6 mit Mehrlängenzuschlag zu streichen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Es gibt keinen Mehrlängenzuschlag in der Kernzone. Sie sehen dies in der Tabelle auf Seite 4. Der GR legt diesen selber fest. Dieser Abs. 6 ist für den Gemeinderat ein wichtiges Instrument. Wenn die Kernzone überbaut wird und wenn Gebäude oder Bewohner durch ein anderes Bauwerk in ihrer Wohnqualität, sprich Schattenwurf, wohngygienischen Verhältnisse, stark beeinträchtigt würden, kann der GR einen Mehrlängenzuschlag bestimmen. Wir bitten Sie, dem Gemeinderat diese Kompetenz, die er im Abs. 6 hat, zu belassen und dem Antrag nicht zuzustimmen.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Der Mehrlängenzuschlag in Kernzonen von 18 m sei zu streichen.“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt</p>
6, § 9 Abs. 7	Gestaltung	<p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Unsere Fraktion stellt den Antrag, den Abs. 7 von § 9 zu streichen. Dieser neue Abs. 7, der meines Wissens in der heutigen Bauordnung nicht enthalten ist, verlangt eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität in der Kernzone. Das ist deplaziert. Wenn man durch Wohlen fährt und die Kernzone betrachtet, so verlangt man künftig mehr als man bis jetzt hatte. Ich glaube, dass man von den Bauherren zu viel verlangt. Das Bauen in der Kernzone wird verteuert und verkompliziert. Es wird ein Beschäftigungsprogramm für die Architekten gemacht mit diesem Abs. 7, weil man die Gutachten erstellen muss. Das richtige Mittel um die Entwicklung der Kernzone qualitativ zu beeinflussen wäre die Gestaltungsplanpflicht. Die Gestaltungsplanpflicht kann man nur durchführen, wenn man den Zonenplan revidiert. Ich möchte Sie darum im Namen der Fraktion bitten, den Abs. 7 zu streichen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Ich kann mich den Ausführungen der SVP ganz und gar nicht anschliessen. In Wohlen wird dies gebraucht. Man darf erhöhte Anforderungen an Bauten in der Kernzone stellen, wenn in der Kernzone gebaut wird. Schliesslich ist diese auch die Visitenkarte eines Dorfes oder einer Stadt. Wir haben ein kompetentes Ortsplanungsbüro, Marti Planer, mit denen wir seit Jahren zusammen arbeiten. Wir denken, dass sie die Entwicklung im Griff haben. Gerade bei altem Baumaterial haben wir gerne ein neutrales Gutachten. Damit sind wir bis jetzt sehr gut gefahren. Wir empfehlen Ihnen die Ablehnung des Antrages.</p>

		<p><u>Stäger Urs, SVP:</u> Wir haben keine Altstadt wie z.B. Bremgarten, Mellingen etc. Jedes zusätzliche Verfahren bringt Kosten, noch mehr Kosten. Bis man zugeben muss, dass man sich das nicht mehr leisten kann. Ich bitte Sie, den Antrag zu unterstützen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Sie schneiden das Thema Ortsbildschutz an. Wir sind nicht Bremgarten oder Mellingen. Man kann sehr viel machen mit der Fassadengestaltung oder auch nur mit der Materialwahl. Damit wir eine Handhabung haben für jene, die in der Kernzone bauen möchten, brauchen wir diesen Artikel. Wir haben ihn bei der alten BNO nicht gehabt, deshalb konnten wir auch nichts verlangen.</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Noch ein Hinweis zum Verfahren. Es findet im normalen Baubewilligungsverfahren statt. Man wollte die Einholung eines Gutachtens nicht absolut verbindlich machen. Man wollte es der Einschätzung des Gemeinderates überlassen, die Einholung je nach Situation zu verlangen. Wollte man das ganze dem Gestaltungsplanverfahren unterstellen, generierte man ein neues Verfahren. Ein zeitintensives Verfahren, welches üblicherweise für ein grösseres Gebiet gemacht wird als nur für ein einzelnes Gebäude.</p> <p><u>Perroud Arsène, SP:</u> Wir möchten den Absatz belassen. Wir finden es schön, dass die Absicht besteht, ein schönes Dorf zu schaffen.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„§ 9 Abs. 7 (Kernzone) sei zu streichen.“</p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>
8, § 10 Abs. 6	Bezeichnete Gebäude; Erhaltung und Umbau	<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Wo sind die bezeichneten Gebäude ersichtlich?</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Es geht um die Zone Steingasse. Auf der Bauverwaltung in den entsprechenden Plänen.</p> <p><u>Mäder Werner, Bauverwalter:</u> Für die Zone Steingasse gibt es einen Plan, in welchem alle diese Gebäude bezeichnet sind.</p>
10	Geschosse (Siehe Zonenplan betr. Wehrli)	<p><u>Wiederkehr Peter, SVP:</u> Ich frage nochmals wegen den Geschossen. Wenn ich Seite 51 der BNO anschau, kommen mir wieder Geschosse entgegen (Legendentext: WG4 4-geschossig, WG3 3-geschossig etc.).. Obwohl der Gemeinderat sagt, diese gibt es nicht mehr. Können Sie mir sagen, was jetzt gilt?</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Wir haben die Geschosse abgeschafft, es gibt nur noch die Gebäudehöhe. Dies ist die Beschreibung, was jetzt gilt. Oben rechts steht „Rechtskräftiger Bauzonenplan“, dazu gehört der Legendentext. Den Bauzonenplan können wir nicht ändern, weil die Revision erst nachher geschieht. Das hat nichts mit den Bezeichnungen zu tun. Es geht um die Zonenbezeichnung. Was eine WG4 ist, kann in der BNO nachgelesen werden. Der Bauverwalter sagt, dass die Legende angepasst wird. Die Geschossbezeichnungen werden gestrichen.</p>
10, § 14 abs. 2	Gestaltung (Begrünung der Flachdächer)	<p><u>Perroud Hedy, Eusi Lüüt & Grüne:</u> Wir sind der Meinung, dass man das Begrünen der ungenutzten Flachdächer in allen Zonen einführen könnte und stellen deshalb den Antrag, den Abschnitt „Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen.“ bei allen Zonen einzufügen. Und zwar in § 9 Kernzone, § 10 Zone Steingasse, § 11 Wohn-/Gewerbezone, in der Wohnzone W3 § 12, in der Wohnzone W2 § 13 und in der Gewerbezone § 15. Die begrüneten Flachdächer stellen Trockenbiotope dar, die die Diversität unterstützen. Sie sind eine kleine Rückgabe an die Natur, da ja bei allen Bauten eine grosse Fläche ganz</p>

		<p>versiegelt wird. Weiter ist der Aspekt der Wasserrückhaltung nicht zu vergessen. Würde man das überall anwenden, könnte man sich ein Rückhaltebecken sparen. In den heissen Sommermonaten wird ein begrüntes Flachdach weniger Hitze abstrahlen als ein herkömmliches.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Weshalb ist die Kommission auf die Idee gekommen, in der Zone W1 eine solche Vorschrift zu erlassen? Grundsätzlich bildet die W1-Zone eine Übergangszone zur Landwirtschaftszone. Wir meinen, dass es auch optisch gut wäre, nicht nur kahle Flachdächer zu haben sondern diese auch fachgerecht zu begrünen. Wir meinen aber auch, dass dies nicht in allen Zonen vorgeschrieben werden soll. Schlussendlich soll auch die Freiheit des Bauherrn gewährt bleiben. Wir möchten es nur in der Zone W1 vorsehen.</p> <p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Die Dachfläche ist die 5. Fassade eines Gebäudes. Wir finden es deshalb wichtig, dass diese auch berücksichtigt wird und schön aussieht. Nicht nur im Übergang zur Landwirtschaft, sondern überall. Wir können auch die angeführten ökologischen Gründe unterstützen. Wir bitten Sie, dem Antrag zuzustimmen.</p> <p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Die Dachbegrünung bei Grossprojekten ist teilweise ein Ausfluss aus den Vorschriften der Umweltverträglichkeit. Wird der Antrag aus ökologischer Sicht betrachtet, müsste man ihn eigentlich unterstützen. Wird er aus ästhetischer Sicht betrachtet, muss man ihn ablehnen, dann gehört er wirklich nur in die Zone W1. Es ist eine Frage, welchen Bereich man unterstützen möchte.</p> <p><u>Keller Anna, EL&Grüne:</u> Ich meine, man kann beides unterstützen. Das Dorf darf nicht nur in der Zone W1 schön sein, sondern auch überall sonst.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Bezüglich Wasserrückhaltung auf Flachdächern ist die SVP-Fraktion gespalten. Der rechts-grüne Flügel ist dafür, der werbefreundliche Flügel ist dagegen.</p> <p><u>Fricker Ronny, CVP:</u> Wie sieht es mit den Kosten für ein begrüntes Flachdach aus?</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Wenn von Anfang an klar ist, dass ein Flachdach gemacht wird, dann sind die Kosten verhältnismässig klein.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Ich möchte folgendes festhalten: es wird niemand daran gehindert, ein begrüntes Flachdach in einer anderen Zone zu machen. Man darf, aber man muss nicht. Nur die Zone W1 muss gemäss dieser Vorschrift.</p> <p><u>Perroud Hedy, Eusi Lüt&Grüne:</u> Wenn das begrünzte Flachdach vorgeschrieben ist, dann wird es gemacht. Sonst hat man wieder Blechdächer mitten im Dorf. Man merkt das im Sommer und es hat sicher auch eine Isolationswirkung, wenn ein Flachdach begrünt wird.</p> <p><u>Suter Stefan, SP:</u> Man spricht von begrüntem Dächern. Wir müssen uns aber auch bewusst sein, das begrünzte Dach ist meistens braun. In einem heissen Sommer wird es braun. Sicherlich gut an einem begrüntem Dach ist die Wasseraufnahmefähigkeit. Man kann im Sommer Kosten für die Klimatisierung sparen. Man hat festgestellt, dass ein begrüntes Dach im Sommer 6 – 10 °C Unterschiede bewirken kann.</p> <p><u>Jauslin Matthias, FDP:</u> Der Gemeinderat hat eine ganz ausgewogene Lösung gefunden, indem er die begrüntem Flachdächer in der W1 vorschreibt. Alles andere soll der Gestaltung der Bauherren zugewiesen werden.</p>
--	--	--

		<p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Der Abschnitt „Nicht als Terrassen genutzte Flachdächer sind zu begrünen.“ sei bei allen Zonen einzufügen; in § 9 Kernzone, § 10 Zone Steingasse, § 11 Wohn-/Gewerbebezonen, in der Wohnzone W3 § 12, in der Wohnzone W2 § 13 und in der Gewerbezone § 15.“</i></p> <p>wird mit 16 Ja-Stimmen zu 23 Nein-Stimmen abgelehnt.</p>
<p>11, § 15 Abs. 1</p>	<p>Nutzung Gewerbezone</p>	<p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Wir stellen folgenden Antrag: § 15 Abs. 1 sei mit neuem Satz 2 zu ergänzen: Nicht zulässig sind Kultusbauten (z.B. christliche Gotteshäuser, islamische Gebetshäuser, Moscheen, etc.). Wir haben im Mitwirkungsverfahren bereits einige Anregungen gemacht welche eingeflossen sind in den Texte des § 15. Die Begriffe Produktion, Dienstleistungen, Fachmärkte und Einkaufszentren haben Sie in verdankenswerter Weise aufgenommen. In Klammer wurden Änderungen vorgenommen. Dort sind Geschäftsbetriebe, Betriebe für Sport, Bildung, Freizeit, Kultur, Hotel, Gastronomie aufgeführt. Dies ist verhänglich. So öffnen Sie die Gewerbezone für Kultusbauten. Dies möchte der Gemeinderat ja nicht. Er hat ein entsprechendes Baugesuch im Rigacker im Dezember 2004 abgelehnt. Wir wollen dem Gemeinderat die Rechtsgrundlage geben, dass in der Gewerbezone keine Kultusbauten, keine Gebetsbauten (auch keine christlichen) bewilligt werden müssen. Es gab erbitterten Widerstand der benachbarten Gewerbetreibenden. Die richtige Zone für solche Nutzungen wäre die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Wir werden einen entsprechenden Antrag für § 17, welche die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen regelt, stellen. Dies ist konsequent und wir gehen nicht soweit, Gebetshäuser gesamthaft verbieten zu wollen. Dies würde gegen die Bundesverfassung und die Religionsfreiheit verstossen. Mit unserem Antrag ermöglichen Sie, dass man sich in der Gewerbezone auf das Gewerbe konzentrieren kann und man nicht Rücksicht auf kultische Nutzung nehmen muss. Machen Gewerbebetriebe Lärm, sind Konflikte vorprogrammiert. Ich möchte Sie bitten, diesen Antrag zu unterstützen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Dies ist ein heikles Thema. Es ist richtig, Kultusbauten gehören in die öffentliche Zone. Hat eine Gemeinde aber keine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, dann gehören Kultusbauten in die Gewerbezone. Wir sind der Meinung, dass dieser Antrag gegen übergeordnetes Recht, sicher gegen übergeordnete Rechtsprechung verstossen würde. Wir wären aber bereit, diesen Antrag beim kantonalen Rechtsdienst abzuklären, bezweifeln aber, dass es geht.</p> <p><u>Tanner Peter, SVP:</u> Sollte man dann nicht bereits über den Antrag abgestimmt haben, für den Fall, dass der Inhalt nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen würde?</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Nein. Wir sind der Meinung, dass diese Regelung korrekt ist, wie sie jetzt hier steht. Sollte ein Antrag überwiesen werden, der Kultusbauten in der Gewerbezone ausschliesst, würden wir dies beim Rechtsdienst abklären. Wenn er rechtlich korrekt wäre, würden wir es ändern. Wenn nicht, bleibt es so.</p> <p><u>Tanner Peter, SVP:</u> Es herrscht in Wohl der Konsens, dass Arbeitsplätze für Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen werden müssen. Alles, was diesem Konsens zuwider läuft, muss vom Parlament unterbunden werden. Der Gemeinderat sieht dies ebenfalls so. Wir müssen in diesem Fall Konsequenz verlangen und bitte Sie, dem Antrag zuzustimmen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Wir sind der Meinung, dass auch Kultusbauten Arbeitsplätze schaffen können. Dazu möchte ich gerne die Meinung von Pfarrer Siebenmann.</p>

		<p><u>Siebenmann Johannes, EL& Grüne:</u> Ich bin der gleichen Meinung. Sie schaffen tatsächlich Arbeitsplätze und ich möchte im Sinne der Gleichbehandlung moslemische und christliche Gebäude miteinschliessen. Einen Gedanken habe ich noch: Es gibt auch freichristliche Gruppierungen, die unter Umständen froh wären, wenn sie auch in einer Gewerbezone ein Gebäude errichten könnten. Ich möchte aber sagen, dass freichristlich nicht automatisch Sekte bedeutet. Ich habe durchaus für gewisse Gruppierungen gewisse Sympathien, obwohl ich landeskirchlich bin. Ich habe auch gewisse Sympathien für den Antrag. Dieser hätte ja sicher Auswirkungen auf das erfolgte Baugesuch. Ich bin der Meinung, dass man zum heutigen Punkt die rechtlichen Abklärungen tätigen soll.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Zu den rechtlichen Bedenken des Gemeinderates soviel: man muss es ja nicht separat nach Aarau zur Prüfung schicken, sondern vor der Genehmigung des Regierungsrates wird es ja sowieso geprüft. Ich bin sehr optimistisch, dass unser Antrag rechtlich zulässig ist, weil wir das Ausweichen auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beantragen. Wenn wir natürlich die Absicht verfolgen würden, dort keinen Platz zur Verfügung zu stellen für die Kultusbauten, wäre es widerrechtlich. Da sind wir uns einig. Wir müssen den Zonenplan anpassen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weist in Wohlen zur Zeit keinen Platz mehr auf. Aber es wäre nicht widerrechtlich, da der Gemeinderat sagt, dass er eine Totalrevision des Zonenplanes einleiten wird.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Unsere Meinung ist nach wie vor, dass dieser Antrag widerrechtlich ist. Wir bitten Sie, den Antrag abzulehnen.</p> <p><u>Perroud Arsène, SP:</u> Ich bin gegen diesen Antrag. Wir haben tatsächlich zu wenig Platz in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wo man etwas dergleichen verwirklichen könnte. Ich würde dies im Rahmen der Abklärungen der Zonenplanrevision abklären und allenfalls Platz dafür ausscheiden. Ich werde dem Antrag nicht zustimmen.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„§ 15 Abs. 1 sei mit neuem Satz 2 zu ergänzen: Nicht zulässig sind Kultusbauten (z.b. christliche Gotteshäuser, islamische Gebetshäuser, Moscheen, etc.).“</p> <p>wird mit 15 Ja-Stimmen zu 24 Nein-Stimmen abgelehnt.</p>
15, § 19	Quartiererhaltungszone Wehrli	<p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Wir beantragen die Streichung des § 19. Es geht ins gleiche Thema hinein wie die Vorlage 2 Teilrevision Bauzonenplan Wehrligebiet. Wir sind der Auffassung, dass man nicht ein einzelnes Gebiet einfrieren soll. Ich weiss, dass es nicht ein 100%iges Einfrieren ist. Es geht um die Erhaltung eines Quartiers, welches wir als nicht so wahnsinnig wichtig betrachten, damit wir es einfrieren müssen. Quartiererhaltungszonen gibt es nur in ganz wenigen Gemeinden, in der Regel in alten Städten, wie zB Aarau, welche eine Vorgartenregelung hat. Die SVP versteht nicht, ausgerechnet dieses Quartier zu schützen, wo früher mal drei Gemeinderäte gewohnt haben, heute sind es nur noch zwei. Wir schauen das offen gesagt als Peinlichkeit an. Wir möchten dem Wehrliquartier die Chance geben, sich über alle Zonen – es sind mehrere Zonen betroffen – weiter zu entwickeln, wie der Rest von Wohlen, um sich planerisch nicht einzukokonnieren.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Frage an Jean-Pierre Gallati: Die Kommission und der Gemeinderat haben das Wehrliquartier als schützenswert erachtet. Es sind einige Sachen geschehen, die man mit einfachen Mitteln hätte verhindern können. Das möchten wir jetzt tun. Das sind minimale Eingriffe für den Grossteil von allen Grundeigentümern im Wehrliquartier, indem man den Strassenraum schützen möchte. Wir möchten ihn</p>

		<p>nicht aufgehen lassen, wie dies in 2 Fällen geschehen ist. Dies verzerrt das ganze Bild. Es hat mit Sicherheit nichts damit zu tun, dass der Gemeindeammann und ich in diesem Quartier wohnen. Ich erlaube mir eine persönliche Bemerkung: Diese Quartiererhaltungszone Wehrli trifft einen hauptsächlich negativ. Das ist meine Liegenschaft, weil sie in der WG4 liegt. Aber im Interessen des Wehrliquartiers, das wir als schützenswert betrachten, kann ich das verkraften. Man muss das machen, denn es gibt nicht viele andere Quartiere in Wohlen, die schützenswert sind. Das Wehrliquartier ist aber eines. Wir hätten auch gerne das Aeschquartier geschützt. Dies konnten wir aber nicht, weil die Einsprache flut zu gross war. Ich bitte Sie, den Antrag der SVP abzulehnen.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Es ist ein erstaunlicher Widerspruch vorhanden zwischen der Motion vom Jahre 1989, wo man die kommunale Unterschutzstellung seit 17 Jahren vernachlässigt und nicht gesetzlich verankert hat, und der neuen Wehrliquartiererhaltungszone, wo man ein Quartier als schützenswert betrachtet. Von der Prioritätensetzung her schauen wir es als wichtiger an, dass man die kommunalen erhaltenswerten Bauten endlich richtig schützt anstelle eines kleinen, weniger schützenswerten Quartiers.</p> <p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Ich hätte mir vorstellen können, dass eine Quartierzone in der BNO festgehalten wird und dass hingegen die bestimmte Zone im Zonenplan geregelt hätte werden können. Die Problematik haben wir heute Abend schon mehrmals gehört. Ich unterstütze dies auch. Das Quartier in Aarau, wo man die Zonenplanänderung vorgenommen hat, ist ein totes Quartier.</p> <p><u>Dubler Walter, Gemeindeammann:</u> Der Vorstoss aus dem Jahre 1989 wurde von der Genossenschaft Dorfkern eingereicht, ich war Mitglied. Man muss sehen, dass damals intensive Arbeiten geleistet wurden. Das Inventar wurde auch im Gemeinderat der letzten Amtsperiode beraten. Es wurde nach Aarau gegeben zur Prüfung. Es hat unterschiedliche Auffassungen gegeben, was und wie unter Schutz gestellt werden soll. Etwas muss ich klar festhalten: Es ist noch nie soviel passiert in Sachen Schutz und Sorge tragen zu alten Bauten wie in den letzten Jahren. Es hat mit dem Erwerb des Sternens durch die Ortsbürgergemeinde begonnen. Es ist weitergegangen mit dem Kauf und der Renovation des Verwaltungsgebäudes Isler durch die Familie Eser. Weiter geht es mit dem Projekt von Toni Steiner und Investoren bei der Streba. Weiter geht es mit dem Vater Eser, welcher sich dem Manufakturgebäude annimmt. Ich muss Ihnen sagen, dass dies in Sachen Denkmalschutz ganz entscheidend ist. Es wurde eine Quartieranalyse durch Herr Thomas Meier durchgeführt. Wenn man Wohlen kennt, machen die Erkenntnisse Sinn. Im Mitwirkungsverfahren hat es im Aeschquartier keine Probleme gegeben, erst bei der öffentlichen Auflage. Im Wehrliquartier war es umgekehrt. Es hatte niemand ein Problem und es gab nicht einmal mehr Einsprachen, welche behandelt werden mussten. Die Überlegungen, welche von fachlicher Seite ausgearbeitet wurden, machen Sinn. Ich bitte Sie, den Antrag der SVP-Dorfteil Anglikon abzulehnen.</p> <p><u>Stäger Urs, SVP:</u> Ich habe Angst, dass das gleiche wie in der Steingasse passiert: man kann nichts mehr machen. Dass Private ihre Liegenschaften schön sanieren, ist richtig und soll man ihnen überlassen. Dass man quasi ein Gebiet wie die Steingasse abschotten will, kann nicht geduldet werden.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Es geht nicht um den Schutz von Gebäuden. Es geht um den Schutz des ganzen Quartiers, hauptsächlich des Strassenraums. In der Steingasse-Zone gibt es einzelne Gebäude, die einen Volumenschutz geniessen. Dies ist etwas ganz anderes. Es ist nicht richtig, wenn man die Quartiererhaltungszone Wehrli in Verbindung bringt mit dem Inventar für schützenswerte Bauten. Dies gibt mir die Gelegenheit, die Frage von Sandra Lehmann zu beantworten. Es ist richtig, dass das Inventar eine Pendezenz des Gemeinderates ist und er dieses Inventar</p>
--	--	---

schon lange hätte vorantreiben müssen. Es ist aber eine Tatsache, dass wir im Streit mit dem Kanton sind betreffend Autonomie. Wir wollen sagen, welche Gebäude geschützt werden und auch der Kanton möchte sagen, welche schützenswert sind. Dies können wir so nicht akzeptieren. Es wird noch Auseinandersetzungen geben. Weshalb wir die noch nicht geführt haben, ist kein gutes Zeugnis. Dies nehme ich ganz alleine auf mich, wir hatten einfach keine Zeit. Dies ist sehr arbeitsintensiv. Es müsste möglich sein, dies in der laufenden Legislaturperiode zu bereinigen. Ich kann aber Gemeindeammann Walter Dubler beipflichten: es wurde in Wohlen noch nie so viel gemacht für den Schutz der Gebäude wie in den letzten Jahren.

Perroud Hedy, EL & Grüne: Das Wehrliquartier ist kein totes Quartier. Es ist auch nicht abgeschottet. Man lebt sehr gut dort. Man spricht miteinander, weil man offene Vorgärten hat. Die Kinder können auch auf der Strasse spielen. Es hat auch kleine Gewerbe dort. Ich glaube, es ist möglich, z.B. Coiffeure auch in anderen Häusern einzurichten.

Tanner Peter, SVP: Ich möchte einen Nebenantrag stellen für den Fall, dass der Antrag auf Streichung nicht angenommen wird. Der Antrag soll auf Verkleinerung der Quartiererhaltungszone lauten. Das Ziel, die Vorgärten zu schützen, ist an und für sich lobenswert. Es dient der Natur und dem Menschen. Der Bahnhofweg, die Rückseite der Migros, gehört von mir aus gesehen, nicht mehr dazu. Das Bahnhofgebiet wird vor allem auf der Nordseite der Geleise als Entwicklungsgebiet von kantonalem Interesse taxiert. Beim Nennwert genommen, heisst das, der Einbezug des Bahnhofweges in die Quartiererhaltungszone sollte man rausnehmen. Um so mehr, weil der Bahnhofweg nachher die Fortsetzung vor dem Camille Baur-Gebäude durch findet. Dort ist zusammenhängend auch eine ganze Quartierüberbauung geplant. Überdies will der Gemeinderat in absehbarer Zeit die Aargauerstrasse auch durchgängig machen. All dies passt aus meiner Sicht nicht dazu, dass der Bahnhofweg generell miteinbezogen werden soll. Es hat dort auch bestehende Gewerbebauten. Dass diese später mit Auflagen bedacht werden, erscheint mir nicht logisch.

Meier René, Gemeinderat: Wir legen eine Foto auf. Planer Thomas Meier nimmt dazu Stellung.

Meier Thomas, Planer: Als Ortsplaner kennt man den Ort nicht, wenn man die Arbeiten beginnt. In der Mitte der Arbeiten kennt man ihn etwas besser und am Ende kennt man sogar einige Personen noch besser. Diese Aufnahme grenzt die Quartiererhaltungszone ab. Sie sehen gut, was mit der Quartiererhaltungszone gemeint ist. Sie sehen Gebäude, die erfasst sind mit einer klaren Abgrenzung gegenüber der Strasse und mit einem Vorgarten. Diese Gebäude haben einen speziellen Typus übers Ganze. Die Gebäude und Vorgärten haben zusammen einen eigenen Charakter. Es gibt wenige Gebiete ausserhalb von Altstädten, wo man von geschlossenen Kernen spricht, wo Quartiere eine so hohe Qualität haben wie hier. Die Abgrenzung hat man dort gemacht, wo es von der Typologie der Bauten her stimmt. Das Beispiel Bahnhofweg kann ich Ihnen zeigen (Foto wird aufgelegt) und Sie können beurteilen, ob es richtig ist, dass man diese Strasse als Grenze nimmt.

Abstimmung

Der Antrag

„§ 19 sei zu streichen.“

wird mit 13 Ja-Stimmen zu 26 Nein-Stimmen abgelehnt.

Tanner Peter, SVP: Ich möchte nun meinen Unterantrag stellen. Sie haben das Bild des Bahnhofweges gesehen. An und für sich leuchtet dieses

		<p>Bild ein, Herr Thomas Meier. Es ist aber eine klare Aussage und auch in den GPK-Akten ersichtlich, dass das Gebiet um Bahnhof und Migros herum von kantonalem Interesse zwecks weiterem Ausbau sein soll. Jetzt steht hier Absichtserklärung gegen Absichtserklärung. Einerseits vom Kanton als eine Art übergeordnetes Recht und das, was wir hier in Wohlen beschliessen möchte. Ich habe durchaus auch ein weinendes Auge. An einigen Gebäuden dort habe auch ich Freude. Nur ist es so: wollen wir das Bahnhofsquartier aufwerten nach Absichtserklärung oder wollen wir es nicht konsequent durchziehen. Deshalb bei der nächsten besseren anderen Gelegenheit, aber nicht beim Bahnhofweg, die Abgrenzung machen vom Wehrliquartier. Es muss nicht der Georges Meier-Weg sein. Es hat noch Parzellen dazwischen. Ich bitte euch, meinen Antrag zu unterstützen.</p> <p>Ich stelle den Antrag, die Quartiererhaltungszone Wehrli zu verkleinern (ohne Bahnhofweg).</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Herr Tanner zitiert den kantonalen Vorbericht. Dort steht, dass sich die Quartiererhaltungszone Wehrli situationsgerecht abgrenzt und mit den Vorgaben des Baugesetzes vereinbar ist. Weiter steht zum Gebiet Bahnhof, dass dies ein Entwicklungsgebiet ist von kantonalem Interesse. Dies sind zwei Gebiete, die nebeneinander liegen und nichts miteinander zu tun haben.</p> <p><u>Keller Anna, EL&Grüne:</u> Ich wohne auch in diesem Gebiet. Es ist überhaupt nicht tot, im Gegenteil. Ich kann mir nicht vorstellen, wo man sonst eine sinnvolle Abgrenzung machen könnte. Für mich ist ganz klar, dass der Bahnhofweg eine gute und klare Abgrenzung dieses Quartieres ist.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Wehrli-Zone sei nicht mit dem Bahnhofweg zu begrenzen.“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>									
24, § 34 Abs. 1	Ausnützungsziffer; Ausnützungszuschlag	<p><u>Tanner Peter, SVP:</u> Ich stelle folgenden Antrag:</p> <p>„Die jetzige Bestimmung sei um die Klasse „Minergie“-Häuser zu ergänzen. Der ganze Abschnitt heisst dann: Für zertifizierte Energiesparhäuser (Minergie, Minergie-P Standard, Passivhaus) wird ein Ausnützungszuschlag der Bruttogeschossfläche gewährt.“</p> <p>Um den Anforderungen an ein Energiesparhaus gerecht zu werden, benötigt es u.a. eine überdurchschnittliche Wärmedämmung. Diese reduziert somit die Nettowohnfläche und bestraft im engen Sinne die Hausbesitzer, welche zur Energie Sorge tragen. Dieser Umstand wurde erkannt, ein Ausgleich vorgesehen; allerdings nicht für die Variante „Minergie“. Der Nachteil für die Minergiehäuser erscheint nicht angebracht, da bei diesem Haustypus ebenso eine erhebliche Reduktion der Wohnfläche erfolgt. Eine Gleichbehandlung ist also sehr angebracht.</p> <p>Zum gleichen § habe ich einen weiteren Punkt. Ich stelle den Antrag, den § 34 Abs. 1 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Für Häuser mit aktiver Solarnutzung und/oder bestimmter Holzfeuerung wird ein Ausnützungszuschlag der Bruttogeschossfläche gewährt.</p> <table data-bbox="670 1944 1476 2063"> <tr> <td>Für Heisswasser</td> <td>> 10 % BGF</td> <td>15 % Ausnützungszuschlag</td> </tr> <tr> <td>Für Strom</td> <td>> 5 % BGF</td> <td>15 % Ausnützungszuschlag</td> </tr> <tr> <td>Holzsnitzel- oder Automatische Pelletsfeuerung</td> <td></td> <td>10 % Ausnützungszuschlag</td> </tr> </table>	Für Heisswasser	> 10 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag	Für Strom	> 5 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag	Holzsnitzel- oder Automatische Pelletsfeuerung		10 % Ausnützungszuschlag
Für Heisswasser	> 10 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag									
Für Strom	> 5 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag									
Holzsnitzel- oder Automatische Pelletsfeuerung		10 % Ausnützungszuschlag									

		<p>Die energieorientierten Zuschläge sind nicht kumulierbar. Arealüberbauungen werden gesondert betrachtet.“</p> <p>Es ist überall zu vernehmen, dass die Schweiz im Energiehaushalt einem Engpass entgegensteuert. Es wäre nur sinnvoll, wenn der allgemeinen dezentralen Energiegewinnung grössere Beachtung geschenkt würde. Eine Gemeinde mit dem Anspruch „Energistadt“ zu sein, könnte die Hausbesitzer sowohl bei aktiver Solarnutzung als auch bei der Nutzung der einheimischen Energiequelle Holz unterstützen. Dies soll nicht via Finanzen geschehen, sondern mit dem Zuschlag bei der Ausnützungsziffer. Verantwortungsbewusste Gemeinden nutzen diese Möglichkeit zur Impulsgebung.</p> <p><u>Diskussion zu 1. Antrag Peter Tanner</u></p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Vor dem Einspracheverfahren bestand keine spezielle Vorschrift für Energiesparhäuser. Während der Einsprachefrist ist eine eingegangen und wurde berücksichtigt. D.h. dass für zertifizierte Passivhäuser ein Ausnützungszuschlag gewährleistet wird von 15 %. Es wurde lange diskutiert. Man fand, dass es für so spezielle Häuser begründbar ist. Erstens, weil dies Pioniere sind und zweitens, weil diese Art von Häusern sehr dicke Mauern verlangt. Deshalb konnte man klar ja zu diesem Zuschlag sagen. Man hat diskutiert, was man sonst noch machen könnte und kam zum Schluss, dass, da man ja auch alles prüfen muss und Veränderungen stattfinden können, weitere Detailregelungen zu kompliziert sind. Wird eine Arealüberbauung gemacht, bekommt man heute einen Bonus von 15 %. Ein Teil vom Ganzen ist Minergie. Es hat noch weitere Teile. Man könnte über den Weg von Arealüberbauungen einen höheren Bonus haben. Man möchte den Bonus nicht einfach über Energievorschriften geben. Die Grundregel ist folgende: mit der Ausnützungsziffer möchte man das Volumen einer Baute ausdrücken. Das hat eigentlich mit Energie gar nichts zu tun. Mit dem Bonus soll sorgfältig umgegangen werden. Er soll nur dort angewendet werden, wo etwas ganz Spezielles gemacht wird und nicht etwas belohnen, das bald zum Standard wird.</p> <p><u>Keller Anna, EL&Grüne:</u> Die vorgesehene Regelung im Reglement finde ich gut. Ich muss aber sagen, dass Minergie-P Standard und Passivhaus das gleiche ist. Ich persönlich würde es als sinnvoll erachten, wenn man es umschreiben würde auf Minergie. Bei Minergie muss man auch zusätzlich dämmen und braucht zusätzlich Raum, um überhaupt die Vorgaben zu erfüllen.</p> <p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich kann dem Antrag zustimmen. Es handelt sich dabei noch nicht um einen Standard. In Wohlen gibt es leider nur sehr wenige Minergie-Häuser. Wenn es sich abzeichnen sollte, dass es zum Standard werden sollte, kann man den Zuschlag immer noch fallen lassen. Solange es aber noch nicht die Regel ist, sollte man einen Schritt in die Zukunft machen und die Zuschläge gewähren.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Ich habe den Ausführungen von Thomas Meier nichts beizufügen und bitte Sie, die Anträge abzulehnen.</p> <p><u>Tanner Peter, SVP:</u> Ich möchte eine Ergänzung anbringen. Ich habe ganz klar die Arealüberbauungen ausgeklammert. Ich habe dies mit Werner Mäder besprochen. Er hat mir den Rat gegeben, wegen der Zuschlagsregelung bei Arealüberbauungen, den Antrag so zu formulieren. Wir können dies aber auch mit einer m²-Zahl beschränken.</p> <p><u>Bächer Andy, CVP:</u> Warum verspricht man dem Minergiehaus nicht einen einmaligen finanziellen Bonus? Wenn man den gleichen Bonus gibt wie beim Passivhaus, welches eine ganz andere Ausbausituation hat und entsprechend mehr kostet, ist das ungerecht. Man würde besser sagen, man gibt einen finanziellen Anreiz.</p>
--	--	--

Gfeller Koni, FDP: Wer heute ein Haus baut, strebt in den meisten Fällen einen Minergiestandard an. Darum ist es ein Unsinn, dafür einen Bonus zu gewähren.

Abstimmung

Dem Antrag

„Die jetzige Bestimmung sei um die Klasse „Minergie“-Häuser zu ergänzen. Der ganze Abschnitt heisst dann: Für zertifizierte Energiesparhäuser (Minergie, Minergie-P Standart, Passivhaus) wird ein Ausnützungszuschlag der Bruttogeschossfläche gewährt.“

wird mit 20 Ja-Stimmen zu 19 Nein-Stimmen zugestimmt.

Keller Anna, Eusi Lüt&Grüne: In der gemeinderätlichen Vorlage wird der Zuschlag mit 15 % oder mindestens 10 m² definiert. Im Text von Peter Tanner fehlt eine Definition. Wie wird der Zuschlag nun definiert?

Jauslin Matthias, FDP: Die Idee von Peter Tanner war, dass die Klammer mit Minergie-P Standart ergänzt wird mit Minergie und Passivhaus.

Tanner Peter, SVP: Dies ist korrekt.

Meier Thomas, Planer: Die Bestimmung müsste wie folgt lauten: „Für zertifizierte Minergiehäuser und Passivhäuser (Minergie-P Standart) wird ein Ausnützungszuschlag von 15 % der Bruttogeschossfläche gewährt.“ Passivhäuser sind ein System, welches ohne Energieverbrauch auskommt. Minergie-P Standart entspricht diesem System. Sie wollen aber etwas zusätzliches und dies kann nicht nur in Klammer erwähnt werden.

Tanner Peter, SVP: Es geht mir um den Zusatz Minergie.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Ist das Minergiehaus, welches Peter Tanner beantragt, kein zertifiziertes?

Meier Thomas, Planer: Es ist kein zertifiziertes Passivhaus. Es ist ein zertifiziertes Minergiehaus.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Dann sehe ich kein Problem. Wenn es nicht zertifiziert wäre, hätten wir ein Problem.

Meier Thomas, Planer: Es kann einfach nicht in der gleichen Klammer stehen, in der das Passivhaus erläutert ist.

Diskussion zu 2. Antrag Peter Tanner

Tanner Peter, SVP: Ich wiederhole meinen Antrag:

„Für Häuser mit aktiver Solarnutzung und/oder bestimmter Holzfeuerung wird ein Ausnützungszuschlag der Bruttogeschossfläche gewährt.

Für Heisswasser	> 10 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag
Für Strom	> 5 % BGF	15 % Ausnützungszuschlag
Holzschnitzel- oder Automatische Pelletsfeuerung		10 % Ausnützungszuschlag

Die energieorientierten Zuschläge sind nicht kumulierbar. Arealüberbauungen werden gesondert betrachtet.“

Suter Stefan, SP: Ich glaube hier sind wir an einen Punkt gelangt, bei dem man etwas für die Umwelt macht. Die Frage ist, ob wir, also die Gemeinde zuständig ist. Ich bin der Meinung, es sei eine Sache der hö-

		<p>heren Stellen, also Kanton bzw. Bund, diejenigen zu belohnen, die etwas für die Umwelt tun. Bei all diesen aufgeführten Punkten wird das Bauvolumen nicht beeinträchtigt. Die Heizung kann man durch eine Holz-schnitzanlage oder Pelletsfeuerung ersetzen. Es braucht kein grösseres Volumen. Auch bei der Solarenergie brauchen wir keine dickeren Mauern. Diese kann beim Gebäude mit der nötigen Bewilligung montiert werden. Ich bin der Meinung, dass dieser Antrag abgelehnt werden soll und es Sache des Kantons oder Bundes ist, diejenigen zu belohnen. Ich habe das Gefühl, dass dies nicht zur Ausnützungsziffer gehört.</p> <p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich kann den Antrag von Peter Tanner unterstützen. Ich finde, die Gemeinde hat hier mit der Ausnützungsziffer ein Instrument, mit dem sie aktive Förderung betreiben kann, ohne Geld auszugeben. Ich denke, dies ist richtig und ich wäre stolz, wenn unsere Gemeinde eine solche Vorschrift in der BNO verankert hätte. Die Energiekrise steht vor der Tür. Es müssen dringend Massnahmen ergriffen werden. Wenn man so Unterstützung bieten kann, die die Gemeinde Wohlen nicht einmal etwas kostet, muss man dies in Angriff nehmen.</p> <p><u>Fricker Matthias, CVP:</u> Für mich ist der Antrag von Peter Tanner grundsätzlich schon klar. Zwei Punkte machen mir Sorgen: einerseits habe ich Mühe, für alle möglichen Sachen Bonus bei der Ausnützungsziffer zu geben. Wollen wir die Bestimmungen damit verwässern oder unterwandern? Man weiss, dass man die Bestimmungen, die vorher schon Sorgen gemacht haben, unterwandern kann. Die zweite Sorge ist die Frage der Machbarkeit. Ist es praktisch durchführbar?</p> <p><u>Mäder Werner, Bauverwalter:</u> Es wäre eine zusätzliche Kontrolle nötig. Die Heizungen müssten auch kontrolliert werden. Es ist auch so, dass diese nicht immer mit der Baueingabe eingegeben werden, sondern auch bei einem bestehenden Haus. Dieses würde eine Aufwertung erfahren und erhielte einen neuen Ausnützungsfaktor. Grundsätzlich müssen wir dafür besorgt sein, dass die Baudichte in der BNO geregelt wird. Wir müssen aber schauen, dass die Boni nicht kumulierbar sind. Aber auch beim Minergie-Standard und Passivminergie werden spezielle Heizungen berücksichtigt, welche nichts mit dem Zertifikat zu tun haben.</p> <p><u>Wyss Martin, SVP:</u> Meine Meinung ist klar gegen diesen Antrag. Zum einen will man mehr Holz-schnitzelheizungen, Pelletsheizungen. Wenn man schaut, was in der Schweizer Forstwirtschaft passiert. Im Kanton Graubünden wird das grösste Sägewerk erstellt. Im Solothurnischen, in Lauterbach, kann unter Umständen genau dasselbe passieren. Man will mehr Forst verwalten, Forst nutzen. Etwas, das man in unserer Bauzone zu Genüge kann. Das möchte ich zu bedenken geben. Das zweite ist folgendes: Wenn man bei der Ausnützungsziffer mit Boni arbeitet, habe ich auch Bedenken. Mit mehr Ausnützung kann man nicht günstiger bauen. Wenn man eine grössere Bruttogeschossfläche bauen möchte, muss man auch mehr Geld investieren. Ob das wirklich gemacht wird, ist nicht sicher. Denn heute noch ist der Minergie- oder Minergie-P-Laber 10 bis 15 % teurer.</p> <p><u>Jauslin Matthias, FDP:</u> Ich empfehle Ihnen, diesen Antrag abzulehnen. Der Antrag ist überhaupt nicht zukunftsgerichtet. Er beschränkt sich nämlich auf Holz-schnitzel- und Pelletsfeuerungen und berücksichtigt nicht, dass es Leute gibt, die mit Erdsonden oder Biogas etc. arbeiten. Man bevorteilt die Pelletsheizung mit diesem ganz produktespezifischen Antrag. An und für sich ist der Antrag falsch. Aus meiner Sicht ist dies nicht eine Frage der Ausnützungsziffer, sondern eine Frage der Verantwortung. Ich glaube, dies gehört hier nicht hin und ist fehl am Platz, mit der Ausnützungsziffer belohnt zu werden.</p> <p><u>Bächer Andy, CVP:</u> Ich habe eine andere Frage: Wer kontrolliert die Fortsetzung dieser Heizung? Was passiert, wenn nach 10 Jahren die Heizung aussteigt? Hat dann der betreffende eine um 10 % höhere Ausnützungsziffer und baut eine Ölheizung ein? Oder wird er verpflichtet, wieder ei-</p>
--	--	---

		<p>ne Pelletsheizung einzubauen?</p> <p><u>Keller Anna, Eusi Lüüt&Grüne:</u> Ich kann diesen Antrag auch nicht unterstützen. Ich würde es zwar schätzen, wenn die Gemeinde vor allem die Nutzung der Solarenergie in irgendeiner Art unterstützen würde. Dies ist die einzige Energie überhaupt, die null Schadstoffe hat. Aber ich sehe die Aufweitung über die Pelletsheizung etc. nicht. Ich sehe auch den Zusammenhang nicht mit der Geschossfläche. Dann ist es so, dass die Anlage für Heizwasser mehr als 10 % der Bruttogeschossfläche gross sein müsste. Wir haben zu Hause 4 m² und diese produzieren 70 % des Heisswassers für 4 Personen das ganze Jahr. Von mir aus gesehen ist die geforderte Fläche unrealistisch.</p> <p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich möchte zu den Zahlen Stellung nehmen. Es geht nicht darum, dass man jedem seine Heisswasseranlage belohnt mit 15 % Zuschlag. Das wäre ja auch nicht verhältnismässig. Es geht wirklich darum, Heizungssysteme zu unterstützen. Dann benötigt man wirklich Fläche und es kostet auch mehr Geld.</p> <p><u>Tanner Peter, SVP:</u> Ich möchte Matthias Fricker entgegenen. So wie ich das verstanden haben, hast du die Zonenkonformität eingebracht. Ich glaube, das hat nichts miteinander zu tun. Es geht um die Referenzen, die man setzen kann. Entweder bei Neubauten oder insbesondere beim Ersetzen alter ausgedienter Anlagen. Das ist absolut verträglich. Zu Matthias Jauslin: du bist ja eher ein Minergieanhänger. Hier ist es nicht Minergie, sondern die logische Fortsetzung. Gerade bei Minergie ist es nicht vorgeschrieben, welcher Heizungstyp gewählt werden muss. Grundsätzlich gesehen kann man dort auch Heizöl verwenden oder andere fossile Brennstoffe. Es wird zwar mit einem Malus belastet. Aber grundsätzlich kann man es berücksichtigen und wählen. Genau diesen Bedarf müssen wir bekämpfen. Im weiteren habe ich die Solartechnik erwähnt. Matthias Jauslin spricht nur von der Holzfeuerung und dies ist mehr oder weniger der Grund, weshalb er meinen Antrag nicht unterstützt. Die Schweiz war vor ca. 20 Jahren, was Solarnutzung anbelangt, Weltmeister. Ich möchte z.B. an die Tour de Sol erinnern, also Rennen mit solarbetriebenen Fahrzeugen. Die Ingenieurschule in Biel hat sich immenses Wissen für die Solarnutzung angeeignet. Es ist ungenutzt geblieben. Die Schweiz ist nicht in der Spitzengruppe, höchstens noch im Mittelfel, weil die Stromwirtschaft und die Politik es auf die lange Bank geschoben haben. Andere Länder haben das Potenzial erkannt. Wir können mit diesen Massnahmen den Co2-Gehalt reduzieren. Wer zu meinen Anträgen nein sagt, unterstützt indirekt und direkt die Stromlobby resp. Stromwirtschaft. Ich darf aus eigener Erfahrung sagen, dass Solartechnik und Feuerung mit Schnitzel und Pellets sehr sehr ausgereift sind. Man kann in unseren Breitengraden, hier in Wohlen, absolut eine relativ klein bemessene Solaranlage im Nachhinein auf ein Haus tun und das Öl mit nicht fossilen Brennstoffen ersetzen. Genau das ist eigentlich anzustreben. Wir hätten mit der Solarzelle und mit Pellets die Möglichkeit, auch die Art der fossilen Brennstoffe zu optimieren. Bitte unterstützen Sie meinen Antrag.</p> <p><u>Fricker Matthias, CVP:</u> Peter Tanner, ich unterstütze deine Bemühungen Energie zu sparen. Aber die BNO ist das falsche Instrument um Energie zu sparen oder den Umweltschutz zu fördern. Es gibt noch andere Sachen, die auch belohnt werden müssten. Bei einem Minergie-Bau braucht es mehr Volumen und es macht Sinn, diesen zu fördern. Solarzellen und bestimmte spezialisierte Heizungen soll man nicht in der BNO fördern.</p> <p><u>Geissmann Armin, FDP:</u> Ich wollte eigentlich das gleiche sagen. Wir reden hier über Alternativenenergien. Diese bergen interessante Möglichkeiten.</p> <p><u>Perroud Arsène, SP:</u> Ich möchte den Ratspräsidenten ermuntern, die Diskussion abubrechen und über den Antrag abzustimmen.</p>
--	--	---

		<p><u>Gfeller Koni, FDP:</u> Ich kann Matthias Fricker nur unterstützen.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„Für Häuser mit aktiver Solarnutzung und/oder bestimmter Holzfeuerung wird ein Ausnutzungszuschlag der Bruttogeschossfläche gewährt.</p> <p>Für Heisswasser > 10 % BGF 15 % Ausnutzungszuschlag Für Strom > 5 % BGF 15 % Ausnutzungszuschlag Holzschnitzel- oder Automatische Pelletsfeuerung 10 % Ausnutzungszuschlag</p> <p>Die energieorientierten Zuschläge sind nicht kumulierbar. Arealüberbauungen werden gesondert betrachtet.“</p> <p>wird mit 13 Ja-Stimmen zu 26 Nein-Stimmen abgelehnt.</p>
26, § 37 Abs. 4	Schrägdächer	<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Die vorliegende Formulierung kann sehr eng interpretiert werden, so, dass auch bei Dachflächen, welche unterhalb der zulässigen Gebäudehöhe liegen, nur Aufbauten von maximal einem Drittel der Fassadenlänge möglich sind. Das ist meines Erachtens aber zu eng, weil dort gar ein vollständiges Geschoss zulässig wäre, welches in der Grösse der gesamten Fassadenlänge ist. Bezüglich der genauen Formulierung meines Antrages habe ich mit der Bauverwaltung Rücksprache genommen und habe jetzt eine Formulierung vorliegen, welche einerseits einen Exzess einschränkt, nämlich dass Lukarnen gar mehrgeschossig werden könnten, andererseits aber mehr Freiheiten im Rahmen des zulässigen Gebäudeprofils gibt. Die Formulierung lautet:</p> <p>„Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0.5 m²). Dachaufbauten (wie Lukarnen, Schlepptgauben und spezielle Giebelkonstruktionen) dürfen das zulässige Gebäudeprofil durchbrechen, jedoch auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.“</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Das ist richtig, wie Frau Lehmann festgestellt hat. Dies ist eine sehr enge Formulierung. Wir sind bereit, diesen Antrag entgegenzunehmen und die Änderung vorzunehmen.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Wir unterstützen diesen Antrag. Wir sind aber auch der Meinung, dass der Absatz von Bauverwaltung und Gemeinderat sicherlich nicht so eng ausgelegt worden wäre. Allgemein zu diesem § 37: wir sind der Auffassung, dass es ungeschickt oder nicht optimal ist, die Geschossigkeit und Geschosshöhen abzuschaffen. Eine Konsequenz haben wir vorhin schon gehört. Der Bürger, Leser, Betrachter des Zonenplans und der Bauordnung ist verwirrt, wenn im Zonenplan von Geschossen die Rede ist. Auch in der Bauordnung § 10 ist weiterhin von Geschossen die Rede, nämlich bei der Steingasse. Wir sehen es als ungeschickt an. Die Diskussion, die Frau Lehmann eingeworfen hat, zeigt, dass es ungeschickt ist. Die kantonale AbauV regelt alles, was mit Geschossen zu tun hat. Ich sage dies nur als formelle Bemerkung zu Händen des Protokollbesitzers ohne Antrag.</p> <p><u>Meier Thomas, Planer:</u> Es war ein wichtiger Entscheid der Kommission, dass gesagt wurde, man möchte das nicht regeln. Heute ist es so, dass Gebäudehöhe und Geschosshöhen geregelt sind. Man regelt verschiedene Sachen miteinander. Im Baugesetz, § 49, steht: „Die Gemeinden bestimmen die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen.“ Die Gemeinde kann grundsätzlich wählen. Wenn man beides macht, wird es kompliziert. Die neue Regelung der Gebäudehöhe und Firsthöhe ergibt das sogenannte Gebäudeprofil (Folie wird gezeigt).</p>

		<p>Wenn man das Gebäudeprofil hat, ist nicht geregelt, was über das Gebäudeprofil herausragen darf (nächste Folie wird gezeigt). Im Baugesetz ist dies für Geschosse geregelt, hingegen nicht für Gebäudeprofile. Darum müssen die Gemeinden mit Gebäudeprofil jetzt spezielle Regelungen treffen. Die Regelung im Baugesetz ist eine relativ komplexe Materie (nächste Folie wird gezeigt). Es geht um Dachaufbauten etc. Was man ganz sicher nicht möchte: bei mehreren Geschossen übereinander Dachaufbauten setzen. Deshalb die neue Formulierung im ersten Satz des geänderten Absatzes: „... nur auf einem Geschoss...“, ausgenommen sind kleine Dachflächenfenster. Im zweiten Satz hat man eigentlich ermöglicht, was Frau Lehmann gesagt hat. Man möchte ermöglichen, dass man auch unterhalb des Gebäudeprofils auch mehr machen kann. Man möchte grössere Einschnitte als ein Drittel zulassen, wenn es das Gebäudeprofil nicht bricht. Dies ist etwas, was heute so gilt in Wohlen und man nicht verhindern möchte. Deshalb hat man eine präzisere Neuformulierung des Absatzes gesucht.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Dem Antrag</p> <p><i>„§ 37 Abs. 4 sei wie folgt zu formulieren: Die Dachfläche von Schrägdächern darf nur auf einem Geschoss durchbrochen werden (mit Ausnahme von einzelnen zusätzlichen Dachflächenfenstern mit einem Rohlichtmass bis 0.5 m²). Dachaufbauten (wie Lukarnen, Schleppgauben und spezielle Giebelkonstruktionen) dürfen das zulässige Gebäudeprofil durchbrechen, jedoch auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.“</i></p> <p>wird einstimmig zugestimmt.</p>
--	--	--

43, § 63 Abs. 3	Kommunale Schutzobjekte (Übergangsregelung)	<p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> § 63 Abs. 3 gibt dem Gemeinderat die Kompetenz, einzelne Bauten unter Schutz zu stellen, bis der Einwohnerrat das Inventar der kommunal schützenswerten Bauten erlassen hat. Die SVP Wohlen-Anglikon/Dorfteil Anglikon stellt Ihnen den Antrag, den § 63 Abs. 3 zu streichen. Gleichzeitig erlauben wir uns, einen Eventualantrag zu stellen. § 63 Abs. 3 sei zu ergänzen: „Diese Kompetenz ist längstens gültig bis am 31. Dezember 2009.“ Wir begründen dies wie folgt: Aus unserer Sicht ist es ein Armutszeugnis, dass unser Dorf kein Inventar der kommunal schützenswerten Bauten hat. Sie alle haben am Anfang der Legislatur das Geschäftsverzeichnis erhalten, in welchem die hängigen Vorstösse aufgeführt sind. Wir wollen niemandem einen Vorwurf machen, weshalb der Vorstoss aus dem Jahr 1989 noch nicht umgesetzt wurde. Jede Gemeinde, die schützenswerte Bauten hat, macht dies. Dies ist üblich im ganzen Kanton und auch nötig. Die Kompetenz, die wir dem Gemeinderat hier zuspielen, geht zu weit. Er kann im Einzelfall selber und ohne unsere demokratische Diskussion Häuser unter Schutz stellen. Wir könnten sagen „Gut, unseren Gemeinderat kennen wir, er ist berechenbar.“ Wir wissen aber nicht, wie der nächste Gemeinderat ist ab 2010. Wir sollten diesem dieses Machtinstrument nicht in die Hand geben. Ich bin der Auffassung, dass diese Kompetenzdelegation an den Gemeinderat rechtswidrig ist, im Einzelfall kann sie rechtswidrig sein. Sie braucht die Grundlage in der Bauordnung und im Inventar, welche sich auch selbstverständlich im Zonenplan widerspiegelt. Wenn der Gemeinderat einzelne Objekte heute schon schützen will, kann er es mit einer Planungszone oder eine Bausperre machen. Bei besonders wertvollen Häusern, welche abgebrochen werden sollen, hat er heute schon die Möglichkeit, diese zu schützen. Wenn Sie den ersten Antrag auf Streichung nicht unterstützen, bitten wir Sie, den Eventualantrag zu unterstützen, welcher dem Gemeinderat die Kompetenz nur für die Legislatur gibt. Dann ist er auch unter Druck, das Probleme in den nächsten 3 ½ Jahren zu lösen und nicht länger anstehen zu lassen.</p>
-----------------	---	---

Dubler Walter, Gemeindeammann: Zum Streichungsantrag wird Gemeinderat René Meier Stellung nehmen. Aber wenn der alte Vorstoss immer wieder erwähnt wird, ist dies schon besonders. Ich habe den Vorstoss seinerzeit eingereicht mit 50 Mitunterzeichnern. Heute sitze ich in der Verpflichtung und es klappt nicht. Man könnte sagen, man zieht diesen zurück oder schreibt ihn ab. Aber das wesentliche war damals die Unterschutzstellung des Restaurants Sternen. Das Entscheidende ist dort passiert: das Gebäude, welches inzwischen der Ortsbürgergemeinde gehört, ist saniert. Etwas ist ganz wichtig: das Inventar ist gemacht. Was aber nicht gemacht ist, ist der Erlass der dazugehörigen Bestimmungen durch den Einwohnerrat. Wir waren kurz vor Torschluss, haben aber eine unterschiedliche Auffassung gehabt in Sachen Gemeindeautonomie. Aber Sie können sicher sein, wenn das Inventar vorliegt, werde ich daran erinnern, was ich gesagt habe. Man muss schon sehen, die Bestimmungen sind einschränkend. Das Wertvollste ist, wenn Hauseigentümer ihre Häuser von sich aus pflegen und unterhalten. Bei diesen Objekten hier draussen (ich habe sie heute schon einmal aufgezehlt) ist etwas passiert, nur weil private Investoren ihre Portemonnaies geöffnet haben. Es nützt nichts, wenn man Gebäude schützen möchte, damit sind sie noch nicht erhalten. Es braucht Investoren.

Meier René, Gemeinderat: Herr Gallati, Sie wollen die Kompetenz des Gemeinderates streichen oder befristen. Ich kann Ihnen folgendes sagen: der Gemeinderat hat Kenntnis der schützenswerten Bauten im Inventar. Wenn jemand den Abbruch eines geschützten Objektes durchsetzen möchte, dann können wir uns auf das Inventar beziehen. Diese Möglichkeit müssen wir haben. Wir können reagieren, indem wir eine Bausperre oder Planungszone verfügen. Wir sind der Meinung, dass der Gemeinderat auch ohne den Absatz 3 eine Bausperre verfügen könnte. Man müsste sie aber anders begründen, wenn die Rechtsgrundlage nicht hier drin wäre.

Gallati Jean-Pierre, SVP: Genau das habe ich ja gesagt: das Instrument des Gemeinderates zum Schützen eines Gebäudes ist die Bausperre oder Planungszone. Deshalb ist der Absatz 3 völlig überflüssig.

Meier René, Gemeinderat: Dieser ist nicht überflüssig. Es besteht ein Inventar, in dem die Gebäude aufgeführt sind. Wenn jemand den Abbruch eines Gebäudes plant, kann man ihm entgegenhalten, dass ein Inventar besteht, welches noch nicht rechtskräftig ist, dann kann man das Gesuch abweisen. Gestützt auf diese Klausel können wir dies selber machen. Dies ist natürlich ein Instrument des Gemeinderates, wenn wir das Inventar vollständig aushöhlen möchten, dann müssen wir den Absatz streichen.

Fricker Matthias, CVP: Ich bin auch der Meinung, dass die Kompetenzdelegation relativ weit geht. Ich finde das zum jetzigen Zeitpunkt in Ordnung, würde Ihnen aber empfehlen, dem Eventualantrag mit der Befristung zuzustimmen.

Meier René, Gemeinderat: Natürlich haben Sie die Kompetenz, dies zu befristen. Ich sage Ihnen aber, im Dezember 2009 wird dieses Inventar nicht verabschiedet sein.

Abstimmung

Der Antrag

„Art. 63 Abs. 3 sei zu streichen.“

wird mit 11 Ja-Stimmen zu 28 Nein-Stimmen abgelehnt.

		<p>Abstimmung</p> <p>Dem Eventualantrag</p> <p>„Diese Kompetenz ist längstens gültig bis am 31. Dezember 2009.“</p> <p>wird mit 23 Ja-Stimmen zu 16-Neinstimmen zugestimmt.</p>
44, § 64	<p>Antennenanlagen, Mobilfunkanlagen</p> <p>(Gallati Jean-Pierre, SVP, verlässt den Saal und be- gibt sich für die Behand- lung des § 54 in den Aus- stand.)</p>	<p><u>Meier Maya, Freis Wohle</u>: Dieser § ist für mich ziemlich bunt. Ich sehe aber, dass der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe guten Willen gezeigt haben. Ich möchte aber kräftigere Aussagen hineinbringen und stelle folgende drei Anträge:</p> <p><u>Antrag 1 von Meier Maya, Freis Wohle</u></p> <p>„§ 64 Abs. 1 sei zu ergänzen mit: Die Antennenanlagen und Einrichtungen dürfen jedoch nicht derart ummantelt werden, dass sie von aussen nicht mehr als dessen erkannt werden können. Die Anrainer müssen jederzeit feststellen können, wo und in welcher Konfiguration sich Antennenanlagen befinden. „</p> <p>Begründung: der Gemeinderat hat in seiner Baubewilligung der Mobilfunkantenne auf dem Bifang-Block genau diese Auflage gemacht, nämlich: „Die Mobilfunkantennenanlage darf nicht mit Elementen eingemantelt werden. Die Einsicht auf die Anlage muss gewahrt bleiben.“ Dafür bin ich dankbar. Ich möchte eine ähnliche Begründung anbringen wie Jean-Pierre Gallati vorhin. Wir wissen nicht, wie es aussehen wird, wenn sich der Gemeinderat anders zusammensetzen wird, ob dieser Punkt wieder berücksichtigt wird. Deshalb möchte ich dies in der BNO verankert haben. Das Kaschieren von Mobilfunkantennenanlagen wie kürzlich in Zürich passiert, darf nicht sein. Dort hat man eine Kaminatrappe platziert, so dass man nicht mehr erkennen konnte, was im Kamin war und dort passierte.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat</u>: Wenn eine Mehrheit des Einwohnerrates dies befürwortet, wären wir bereit, diesen Antrag entgegen zu nehmen.</p> <p><u>Perroud Hedy, Eusi Lütü&Grüne</u>: Ich denke, wenn jemand neu zuzieht, muss er wissen und sehen können, ob dort eine Antenne ist oder nicht. Wenn sie ummantelt ist und schöner aussieht, hat man nichts davon.</p> <p><u>Stäger Urs, SVP</u>: unverständlich</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p>„§ 64 Abs. 1 sei zu ergänzen mit: Die Antennenanlagen und Einrichtungen dürfen jedoch nicht derart ummantelt werden, dass sie von aussen nicht mehr als dessen erkannt werden können. Die Anrainer müssen jederzeit feststellen können, wo und in welcher Konfiguration sich Antennenanlagen befinden. „</p> <p>wird mit 18 Ja-Stimmen zu 20 Nein-Stimmen abgelehnt.</p> <p><u>Antrag 2 von Meier Maya, Freis Wohle</u></p> <p>„Auf gemeindeeigenen Liegenschaften seien keine Mobilfunkanlagen erlaubt.“</p> <p><u>Keller Anna, Freis Wohle</u>: Die Begründung ist eigentlich die selbe. In der jetzigen Zusammensetzung des Gemeinderates gehe ich eigentlich da-</p>

		<p>von aus, dass keine Mobilfunkanlagen auf gemeindeeigenen Liegenschaften errichtet werden. Wie aber sieht es aus, wenn der Gemeinderat anders zusammengesetzt ist. Ich verspreche mir davon sogar eine gewisse Signalwirkung.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> So eine Vorschrift gehört schlicht und einfach nicht in eine BNO. Ich bitte Sie, diesen Antrag abzulehnen.</p> <p><u>Unteregger Thomas, SVP:</u> Ich habe Verständnis dafür, dass man sagt, das gehört nicht in die BNO. Wir haben aber andere Sachen auch diskutiert, die nun drin sind. Der Kanton selber ist sehr zurückhaltend mit der Platzierung von Antennen auf seinen eigenen öffentlichen Bauten.</p> <p><u>Meier Maya, Freis Wohle:</u> Wo soll denn eine solche Vorschrift angebracht werden?</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Man müsste einen parlamentarischen Vorstoss machen. Aber wir haben ja gar keine Antenne auf einer Gemeindebaute. Wir sind nicht zurückhaltend, wir haben gar keine Antenne.</p> <p><u>Jauslin Matthias, FDP:</u> Ich werde den Antrag nicht unterstützen. Gemeindeeigene Liegenschaften könnte ja auch das Forstmagazin sein. Es wäre richtig, wenn sie dort stehen würde. Ein super Standort, wo an und für sich keine Leute belastet werden.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Auf gemeindeeigenen Liegenschaften seien keine Mobilfunkanlagen erlaubt.“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p> <p><u>Antrag 3 von Meier Maya, Freis Wohle:</u></p> <p><i>„Technische Anlagen wie Sendeeinrichtungen, deren Leistungen nicht ausschliesslich den direkten örtlichen Infrastrukturbedürfnissen dienen, dürfen in Kern- sowie Wohnzonen nicht errichtet und betrieben werden. Sie gehören in Industrie- und Gewerbebezonen.“</i></p> <p><u>Meier Maya, Freis Wohle:</u> Die Sendeanlagen in den eingereichten Baugesuchen in der Bifang- und der Poststrasse haben eine derart hohe Leistungen, dass sie nicht mehr als gewöhnliche Mobilfunkstationen mit normalem Servicecharakter begründet werden können. Diese Anlagen sind Einrichtungen für gewerblichen Nutzen und haben in einer Kern- resp. Wohnzone nichts zu suchen. Die Sendereichweite geht über 3 km und die Sendeleistung über 5000 Watt.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Die Formulierung von § 64 Abs. 2 ist bereits tollkühn. Wir haben alle mit Spannung auf den Vorbericht des Kantons gewartet. Zu unserer aller Überraschung ist der Absatz 2 dringeblichen. Ich würde mich also davor hüten, hier noch weiter zu gehen, sonst wird er noch ganz rausgestrichen. Was hier beantragt wird, geht nicht. Es ist nicht zulässig und würde ganz sicher gestrichen werden.</p> <p><u>Meier Maya, Freis Wohle:</u> Ich ziehe den Antrag zurück.</p>
--	--	--

Detailberatung Baugebührenreglement

Seite und §	Bezeichnung	Votum / Diskussion
2, § 1	Baugesuchsgebühren	<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Es betrifft Berechnung nach Zeitaufwand. Mich dünkt dies problematisch. Wird hier nur der Zeitaufwand der Bauverwaltung gerechnet oder auch derjenige des Gemeinderates? Gibt es Erfahrungswerte, damit wir wissen, in welcher Grössenordnung sich die Gebühren bewegen?</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Die Aufwendungen des Gemeinderates werden nicht verrechnet, nur diejenigen der Bauverwaltung.</p>
2, § 1	Baugesuchsgebühren	<p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Im Namen der Fraktion Wohlen/Anglikon-Dorfteil Anglikon stelle ich folgenden Antrag:</p> <p>„§ 1 sei wie folgt zu ändern: lit a) 0.2 Promille / lit b) 1 Promille / lit c) 0.2 Promille / Grundgebühr Fr. 100.“ Die SVP lehnt die Gebührenerhöhung ab. Seit 1978 ist die Gebühr gleich. Aber der Gebührenertrag an sich stieg und zwar mindestens soviel wie die Baukostenteuerung gewesen ist. Der Zürcher Index ist um 77 % gestiegen und der SIA-Index ist um 120 % gestiegen. Das führt bei einem konkreten Beispiel dazu, dass 1978 ein Einfamilienhaus von Fr. 450'000 Gebühren von Fr. 670.00 verursacht hat. Heute kostet das gleiche Haus Fr. 900'000. Aufgrund dieser Verteuerung beträgt die Gebühr das Doppelte, Fr. 1'350.00. Jetzt gibt es eine zusätzliche Steigerung um 33 %. Begründet wird dies mit der Höhe der anderen Gemeinden. Wenn unser Gemeinderat Standortförderung machen könnte, dann wenigsten mit den tiefsten Gebühren im Freiamt. Dies wäre positive Standortförderung. Ich staune aber, dass der Gemeinderat nicht Freude hätte, wenn er das sagen könnte. Es fehlen im Bericht und Antrag jegliche Angaben zu Aufwand und Ertrag dieses Verwaltungszweiges. Ich sage nicht, die Bauverwaltung sei ineffizient. Ich sage aber, dass der Bericht und Antrag für die Gebührenerhöhung in diesem Punkt nicht erfüllt ist. Es ist eine Lücke. Das Kostendeckungsprinzip kann gar nicht beurteilt werden, so oberflächlich darf sich der Einwohnerrat vom Gemeinderat nicht abspesen lassen. Wir schlagen Ihnen eine moderate Senkung der Gebühren vor.</p> <p><u>Dubler Walter, Gemeindeammann:</u> Gemeinderat René Meier hat einleitend die Tarife der Vergleichsgemeinden bekannt gegeben. Aarau, Baden und Wettingen sind gleich oder leicht höher von der Abstufung her. Zum Punkt, man sehe die Kostenstruktur der Bauverwaltung nicht: ich verweise auf die Rechnung 2005, Gesamtaufwand der Bauverwaltung Fr. 1.043 Mio und auf der Ertragsseite rund Fr. 120'000. Dies gibt einen Kostensaldo von Fr. 923'000. Dies umfasst die Gesamttätigkeit der Bauverwaltung. Was interessant ist, sind die Baugebühren: im Jahr 2005 Fr. 95'000 und im Jahr 2004 Fr. 114'000. Mit solchen Sachen kann man nicht Standortmarketing machen. Wir machen ja scheinbar schon Standortmarketing mit der fehlenden Grüngebühr. Irgendeinmal hat alles sein Ende. Wir haben einen Kampf mit den Steuern usw. Der Vergleich mit anderen Gemeinden genügt. Das ist von Interesse. Was sich in der Praxis auch verändert hat, ist, dass Abänderungen von Baugesuchen eher mehr Aufwand verursachen. Was sich gegenüber von früher auch verändert hat, ist die ganze Geschichte der Abhandlung. Diese wurde aufwändiger. Die Vorschriften haben auch zugenommen. Meine Damen und Herren, dies haltet niemanden ab nach Wohlen zu kommen. Man kann sagen, es ist vernünftig, was man hier macht.</p> <p><u>Jauslin Matthias, FDP:</u> Ich habe durchaus Sympathien mit dem Antrag der SVP. Ich selber sehe aber auch die Problematik, dass man scheinbar nicht bereit ist, die Gebühren zu senken. Deshalb stelle ich folgenden Eventualantrag: „Änderung von § 1 lit b) auf 1.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme“. Ich bin auch der Meinung, dass eine transparente Kostenstellenrechnung grundsätzlich fehlt und der Aufschlag nicht fundiert</p>

		<p>begründet ist. Eigentlich war es ja das Ziel, eine neue Bauordnung zu erstellen, die Vereinfachungen mit sich bringt. Dies müsste ja eigentlich heissen, dass die Bauverwaltung besser und schlanker durch die ganze Geschichte geht. Ich als Bauherr habe nicht mehr oder weniger von der Bauverwaltung als bis anhin. Ich sehe nicht ein, weshalb ich als Bauherr 33 % mehr an Steuern zahlen soll für das gleiche Baugesuch.</p> <p><u>Perroud Arsène, SP:</u> Wir bewegen uns in einem Bereich von wenigen hundert Franken. Wenn man Standortförderung machen will, schlage ich vor, gleich alle Gebühren abzuschaffen. Dann könnte man sagen, wir schenken euch was. Wir werden damit nicht unsere Kassen sanieren. Die 5 ‰ sind angemessen. Ich verstehe nicht, dass von der SVP die Forderung kommt, dass der Staat dies übernehmen soll. Das ist ein sozialistischer Ansatz. Ich bitte Sie, diesen Antrag nicht zu unterstützen.</p> <p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich möchte die Frage nach den Erfahrungswerten noch beantwortet haben. Bei den genannten Summen kann ich mir vorstellen, dass der Zeitaufwand mehr geben wird, als die Promilleansätze.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Das wird so sein. Wenn wir unsere effektive Zeit aufschreiben würden, dann würden wir in den meisten Fällen mehr verlangen müssen.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„§ 1 sei wie folgt zu ändern: lit a) 0.2 Promille / lit b) 1 Promille / lit c) 0.2 Promille / Grundgebühr Fr. 100.“</i></p> <p>wird mit 13 Ja-Stimmen zu 25 Nein-Stimmen abgelehnt.</p> <p><u>Diskussion zu Eventualantrag Matthias Jauslin</u></p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Ich empfehle Ihnen die Ablehnung. Wir sind nicht in einem Bazar. Unser Antrag hat einen Hintergrund. Wir haben uns dabei etwas überlegt.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Änderung von § 1 lit b) auf 1.5 ‰ der voraussichtlichen Bausumme“</i></p> <p>wird mit 14 Ja-Stimmen zu 24 Nein-Stimmen abgelehnt.</p>
		<p><u>Lehmann Sandra, Freis Wohle:</u> Ich möchte einen Zusatzantrag stellen zu den Baugesuchsgebühren. Ich möchte bei Punkt b und f die Gebühr nach Zeitaufwand beschränken auf max. Fr. 500. Ich habe das Gefühl, dass sonst die kleinen Sachen fast teurer werden als die grossen.</p> <p><u>Meier René, Gemeinderat:</u> Die Bauverwaltung ist vernünftig, sie stellen nicht einfach Rechnung. Aber der Aufwand soll in Rechnung gestellt werden können.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Das ist das Verursacherprinzip. Wer die Verwaltung unnötig beschäftigt, soll auch dafür bezahlen. Vielleicht hören diejenigen dann damit auf. Im KBOB-Tarif hat es happige Stundenansätze. Wer konsumiert, soll bezahlen. Dies ist auch eine Aussage der SVP. Bei der Grüngutgebühr war es das Problem, dass der Steuerfuss nicht angepasst worden wäre. Ich empfehle Ihnen die Ablehnung des Antrages.</p>

		<p><u>Wyss Martin, SVP:</u> Es ist so, dass die Aufwendungen nicht immer vom Bauherrn hervorgerufen werden</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„lit. d) und f) Gebühr nach Zeitaufwand maximal Fr. 500“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>
5, § 8 lit. a)	Brandschutzgebühren / Ansatz allgemein	<p><u>Geissmann Armin, FDP:</u> Die Fraktion FDP stellt folgenden Änderungsantrag: „Der § 8 lit. a sei wie folgt zu ändern: Die allgemeinen Brandschutzgebühren sind in den Baugesuchsgebühren enthalten und werden nicht separat verrechnet. Lit. b) bleibt unverändert.“</p> <p><u>Fricker Matthias, CVP:</u> Dieser Antrag ist abzulehnen. Meines Erachtens sind dies zusätzliche Arbeiten, die anfallen bei der Brandschutzkontrolle. Es geht nicht nur um den Kaminfeger, sondern auch um komplizierte Brandschutzvorrichtungen. Dieser Aufwand soll auch der Bauherr bezahlen.</p> <p><u>Gallati Jean-Pierre, SVP:</u> Die Fraktion SVP lehnt den Antrag der FDP ab. Auch hier gilt das Verursacherprinzip und man soll die Aufwendungen weiterverrechnen können.</p> <p>Abstimmung</p> <p>Der Antrag</p> <p><i>„Der § 8 lit. a sei wie folgt zu ändern: Die allgemeinen Brandschutzgebühren sind in den Baugesuchsgebühren enthalten und werden nicht separat verrechnet. Lit. b) bleibt unverändert.“</i></p> <p>wird grossmehrheitlich abgelehnt.</p>

Abstimmung über gemeinderätliche Anträge

Dem Antrag

1. Genehmigung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

wird mit 27 Ja-Stimmen zu 12 Nein-Stimmen zugestimmt.

Dem Antrag

2. Genehmigung der Bauzonenplanänderung, Quartiererhaltungszone „Wehrli“

wird mit 25 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen zugestimmt.

Dem Antrag

3. Genehmigung des Reglements über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)

wird mit 25 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen zugestimmt.

Meier René, Gemeinderat: Im Namen des Gemeinderates möchte ich den Herren Werner Mäder und Thomas Meier für die Arbeit danken. Es geht eine grosse Arbeit zu Ende, mit dem Höhepunkt der Genehmigung. Ich hoffe, dass sie mit der neuen BNO arbeiten können. Ich hoffe auch, dass diejenigen, die nicht zugestimmt haben, die BNO noch lieb gewinnen werden. Weiter habe ich eine persönliche Mitteilung zu machen: Ich habe am letzten Montag den Gemeinderat orientiert und orientiere jetzt Sie: ich trete als Gemeinderat zurück und werde mein Rücktrittsschreiben morgen an das Departement Volkswirtschaft und Inneres einreichen.

19

0.011.1

Einwohnerrat; Berichte und Anträge

Bericht und Antrag 11002 betr. Evaluationsbericht „Konzept für die Schulleitung Wohlen“

Dieses Geschäft wird auf die nächste Sitzung verschoben.

Fischer Arthur, Präsident: Damit ist die heutige Sitzung beendet. Vielen Dank für Ihre Mitarbeit. Die nächste Sitzung findet voraussichtlich am 12. Juni 2006 statt.

Für das Protokoll

Arthur Fischer, Präsident

Daniela Betschart, Gemeindeschreiber-Stv.

P.S. Die Qualität der Tonbandaufnahme ist aufgrund der Akustik im Casino mangelhaft. Die Protokollführerin war bemüht, die Voten möglichst getreu wiederzugeben.