

Anfrage

**von Manfred Breitschmid, SVP Wohlen-Anglikon, vom 21. Januar 2026
betreffend: Bauprojekt der Stach Investment AG, Dienstbarkeitsvertrag Orts-
bürger und allgemeine Fragen.**

Einleitung

In den letzten Wochen wurden viele Menschen in Wohlen durch das Bauprojekt und die erteilte Baubewilligung der Bauherrschaft Stach Investment AG aufgewühlt. Das Unternehmen hat seinen Sitz in Schindellegi, Gemeinde Feusisberg, Kanton Schwyz. Feusisberg gehört zum Bezirk Höfe, dem auch die Gemeinden Freienbach und Wolterau angehören und der am Zürichsee liegt.

Ausgangslage

Auf der Homepage der Gemeinde Wohlen ist seit dem 12.01.2026 folgende Baubewilligung publiziert:

Baubewilligung Nr. 2024-0085 Stach Investment AG, Eichweg 4, Schindelegi, v.d. RA Dr. Lukas Pfisterer, Pfisterer Fretz Munz AG, Rechtsanwälte, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau, für Neubau 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, provisorische Parkieranlage mit Installationsplatz auf Parzelle Nr. 2716, Fussgängerbrücke über Bünz, Rückbau bestehende Parkplätze auf Parzelle Nr. 6161; Neuausschreibung Projektänderung, Zentralstrasse 40 + 40A, 5610 Wohlen, Parzelle Nr. 6161, 2716, 2073 (Kanton).

Ohne polemisch zu wirken, darf festgehalten werden, dass dieses Bauprojekt bei vielen Bewohnerinnen und Bewohnern von Wohlen auf erheblichen Unmut stösst. Dies zeigt sich unter anderem in zahlreichen Berichten und Leserbriefen in den Zeitungen, die sich kritisch zu diesem Projekt äussern. Auch wenn mit dieser politischen Anfrage keine Änderung an der erteilten Baubewilligung erreicht werden kann, erachte ich es als wichtig, dass der Gemeinderat zu den aufgeworfenen Fragen Stellung nimmt und die Bevölkerung transparent über die Hintergründe und Überlegungen informiert.

Fragen an den Gemeinderat

Mit Beginn der neuen Legislatur des Gemeinderates wird die politische Verantwortung nicht einfach auf null gesetzt. Auch wenn die heutige Zusammensetzung des Gemeinderates dieses Bauprojekt nicht bewilligt hat, besteht weiterhin die Pflicht, der Bevölkerung von Wohlen auf ihre Fragen Auskunft zu geben. Zudem ist festzuhalten, dass die Mitarbeitenden der Bauverwaltung (Bereich Planung, Bau & Umwelt) nach wie vor dieselben Personen sind und somit über die notwendigen Informationen verfügen.

Verfahren und Neuausschreibung

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

2. Wurde die Baubewilligung mit einem Umfang von 53 Seiten ausschliesslich durch die Bauverwaltung der Gemeinde Wohlen bearbeitet? Falls nein, welche externen Personen, Fachstellen oder Unternehmen waren beteiligt und in welcher Funktion?
3. Welche effektiven Kosten sind der Gemeinde Wohlen im Zusammenhang mit der Bearbeitung und Erteilung der Baubewilligung entstanden (intern und extern)?
4. Welche wesentlichen materiellen Unterschiede bestehen zwischen dem ursprünglichen Baugesuch BG Nr. 2018-0024, der Projektänderung BG Nr. 2018-0024A und dem neu ausgeschriebenem Baugesuch BG Nr. 2024-0085?

Ausstandsregelungen und Entscheidungsfindung

5. Aus welchen konkreten Gründen mussten Gemeindeammann Arsène Perroud und Gemeinderat Roland Vogt auf Anordnung des Regierungsrates in den Ausstand treten?
6. Wurden Massnahmen getroffen, um trotz der vom Regierungsrat angeordneten Ausstände sowie der personellen Veränderungen im Gemeinderat infolge der neuen Legislatur eine lückenlose politische Verantwortung sicherzustellen?

Einwendungen und rechtliches Gehör

7. Wie beurteilt der Gemeinderat die Tatsache, dass gegen das Bauprojekt mehrere substantielle Einwendungen von Anwohnerinnen und Anwohnern, Institutionen und Organisationen erhoben wurden, von denen keine zu einer Verhinderung oder Redimensionierung des Bauprojekts geführt hat? In welchem Zusammenhang stehen die im Rahmen des Projekts erteilten Ausnahmegewilligungen zu diesem Ergebnis?
8. Inwiefern wurden die Einwendungen zur Verkehrssicherheit, Parkierung, Gewässerraum Bünz, Hochwasserschutz, Baumschutz sowie zur Ortsbildverträglichkeit in der Interessenabwägung berücksichtigt und gewichtet?

Ortsbild, Kernzone und Schutzobjekte

9. Weshalb hat der Gemeinderat trotz der Lage in der Kernzone und der Nähe zu kommunal und kantonally geschützten Objekten (u. a. Villa Isler, ehemaliges Fabrikareal Bruggisser und Jacob Isler) auf ein unabhängiges Fachgutachten zur Ortsbildverträglichkeit verzichtet?
Wie begründet der Gemeinderat die Einschätzung, dass sich zwei neue Mehrfamilienhäuser mit dieser Kubatur und Dichte harmonisch in das bestehende Ortsbild einordnen?

Verkehr, Parkierung und Mobilitätskonzept

10. Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert das Mobilitätskonzept, insbesondere im Hinblick auf die Parkierungsrichtlinien sowie die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen? Wann haben die Stimmberechtigten von

Wohlen diesem Mobilitätskonzept zugestimmt? Das Mobilitätskonzept kommt nach dem Neubau des ehemaligen Ärztehauses an der Alten Bahnhofstrasse bereits zum zweiten Mal zur Anwendung. Ist vorgesehen, dass dieses Konzept künftig weiterhin angewendet wird, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?

11. Wie wird sichergestellt, dass die Reduzierung der Parkplätze keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Parzellen hat und nicht zulasten der Allgemeinheit bzw. des öffentlichen Grundes geht?
12. Die Verkehrserschliessung der betroffenen Liegenschaften erfolgt heute über eine Ringfahrstrasse. Wie werden während der Bauzeit der Verkehrsfluss sowie die Erreichbarkeit der Liegenschaften, insbesondere für den Güter- und Dienstleistungsverkehr (z. B. Post- und Paketdienste), sichergestellt?

Gewässerraum, Hochwasser- und Umweltschutz

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

Bauinstallationsplatz

14. Ist die Gemeinde verpflichtet, der Nutzung des Jacob-Isler-Areals als Bauinstallationsplatz zuzustimmen, und auf welcher rechtlichen Grundlage beruht eine solche Verpflichtung gegebenenfalls?
15. Inwiefern wird das vorgesehene Baurecht (Xaver Meyer AG) für das Jacob-Isler-Areal durch die Nutzung des Areals als Bauinstallationsplatz zeitlich oder inhaltlich eingeschränkt?
16. Wurde die vorgesehene Nutzung des Jacob-Isler-Areals als Bauinstallationsplatz mit der Xaver Meyer AG besprochen, und zu welchem Ergebnis führten diese Gespräche?
17. Wann plant der Gemeinderat, die Anfrage von Olivier Parvex-Käppeli (vom 02.09.2025, Geschäftsnummer 15160, Stand Baurechtsvertrag Jacob-Isler-Areal) im Einwohnerrat zu behandeln?

Spiel- und Erholungsflächen

18. Welche Priorität hat der Gemeinderat dem Thema Spiel- und Erholungsflächen im Rahmen dieses Bauprojekts beigemessen? Inwiefern wurde mit der festgesetzten Ersatzabgabe von CHF 139'000 dieses Thema abschliessend geregelt, und welche Auswirkungen hat dies auf die Kinder, die Allgemeinheit sowie auf zukünftige Bauprojekte?
19. Wäre das Bauprojekt auch mit der Realisierung von Spiel- und Erholungsflächen umsetzbar gewesen, oder hätte dies eine Projektänderung erfordert? Falls ja, welche konkreten Anpassungen wären notwendig gewesen?

Ortsbürgergemeinde

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es im Zusammenhang mit diesem Bauprojekt zu Spannungen zwischen dem Gemeinderat und der Ortsbürgergemeinde gekommen ist. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass mit § 5 des Reglements über die Ortsbürgergemeinde Wohlen an der Versammlung vom 14.06.2025 dem Gemeinderat die Kompetenz für künftige Geschäfte betreffend Grundstücke und Dienstbarkeiten entzogen wurde.

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

Protokollauszug Ortsbürgergemeindeversammlung

Nachfolgend ein wörtlicher, unveränderter Auszug aus dem Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 14.06.2025 (Chappelehof, Wohlen):

Votum von Manfred Breitschmid

«Manfred Breitschmid, wenn man sich das Geschäft anschaut, erhält man den Eindruck, dass es kompliziert ist und man keinen Durchblick hat. Es geht um die Zukunft und darum, dass wir in Zukunft nicht mehr dieselben Verhältnisse haben werden, wie jetzt. Ich frage mich, welchen Hut die Akteure tragen. Die Ortsbürgerinnen und die Ortsbürger sind das Volk und wir haben somit das letzte Wort. Die Aufgabe des Gemeinderats ist die Ausführung. Die Ortsbürgerkommission verfügt über kein Entscheidungsrecht. Hinzukommt, dass sie vom Gemeinderat gewählt werden. Sie werden nicht einmal von den Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern gewählt. Die einzige Ortsbürgerin, welche Mitglied des Gemeinderates ist, ist heute nicht einmal anwesend.

Ariane Gregor, Gemeinderätin, weist darauf hin, dass Denise Strasser heute eine andere gemeinderätliche Aufgabe wahrnimmt.

Manfred Breitschmid, ja, aber sie ist heute nicht hier. Das ist der Punkt und die Prioritätensetzung. Ich möchte auf die Ortsbürgergemeindeversammlung vom vergangenen Dezember 2024 zurückkommen. Am Ende der Ortsbürgergemeindeversammlung wurde unter dem Traktandum «Verschiedenes und Umfrage» wie so oft über das Thema Stach Investment AG und die schöne Oase beim Strohmuseum gesprochen. Der Gemeinderat hat zu diesem Zeitpunkt kein einziges Wort darüber verloren, dass er im Verlauf dieses Tages entschieden hat, den Dienstbarkeitsvertrag zu unterzeichnen. Wenn ich einen Kadermitarbeiter gehabt hätte, welcher im Verlauf des Tages einen entscheidenden Vertrag eingegangen wäre und er würde mir am Abend an einer Sitzung kein Wort darüber sagen, würde ich eine gute Erklärung verlangen oder er wäre am falschen Ort. Diese Dienstbarkeit wird den Ortsbürgern als gute Sache präsentiert. Die Ortsbürgergemeinde würde ganz viele Rechte erhalten. Viel der Anwesenden hier Jassen sicher und haben sicher schon einen Schieber gespielt. Und jetzt sticht der Partner mit dem Bauer eine Sechs. Sie können sich sicher vorstellen, was dann am Jass-Tisch los ist. Genau so kommt mir das Verhalten in Bezug auf den Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages vor. Wenn ich der Besitzer dieser

Liegenschaft wäre und es kommt der Nachbar mit einem Bauvorhaben, welches mir nicht gefällt und er will auch noch eine Dienstbarkeit von mir, dann sage ich ihm, dass so gebaut wird, dass es auch für mich stimmt. Ansonsten gibt es sicher keine Dienstbarkeit von meiner Seite. Sie müssen sich vorstellen, dass Sie der private Besitzer dieser Liegenschaft sind und der Nachbar baut so etwas. Das Baugespann hängt jetzt schon in den Bäumen! Dann soll er ein Projekt zeigen, über das gesprochen werden kann. Das ist ein Investor, der möchte in erster Linie das Geld maximieren. Anschliessend ist der dann nicht mehr da. Die Aufgabe als Nachbar ist nicht das Portemonnaie des Investors zu füllen. Stimmen Sie der Initiative zu, sodass es keine solche Verhältnisse mehr geben kann. Und wie Sie gehört haben, in 30 Jahren ist das dreimal vorgekommen. Es ist also wahrscheinlich, dass ich ein solches Traktandum wohl zu meinen Lebzeiten nicht mehr erlebe.»

Information und Kommunikation

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

Zur Einordnung dieser öffentlichen Resonanz sei abschliessend festgehalten, dass das Stimmungsbild in unserem Dorf bei vielen Einwohnerinnen und Einwohnern durch die nachfolgenden beiden Leserbriefe wiedergegeben wird. Sie stellen lediglich eine Auswahl aus zahlreichen Berichten und Leserbriefen dar.

Wohler Anzeiger 16.01.2026

LESER SCHREIBEN

Einfach nur traurig

Wenn das so ist, dass die scheidenden Gemeinderäte für die Baubewilligung für die Überbauung Stach neben dem Strohmuseum verantwortlich sind, kann man nur eines sagen: Einfach nur traurig so ein Abgang.

Dass Erwachsene und gebildete Leute für so ein Projekt die Unterschrift geben – gesunder Menschenverstand sieht anders aus.

Schämt Ihr euch nicht gegenüber der Bevölkerung von Wohlen? Wahrlich, viele Bewohner hätten Ihnen mehr Charakter zugetraut.

Peter Bucher,
Wohlen



Manfred Breitschmid, Einwohnerrat, SVP Wohlen-Anglikon
Wohlen, 21. Januar 2026

Wohler Anzeiger 13.01.2026

LESER SCHREIBEN

Eine gewisse Ohnmacht bleibt

Zur Erteilung der Baubewilligung für den Neubau in unmittelbarer Umgebung des Denkmalgeschützten Stroh-museums. Unverständlich mit der Erteilung der Baubewilligung des seit Jahren mit Einsprüchen bekämpften Baus hat ein Trio des aus dem Amte scheidenden Gemeinderates Gregor, Strasser, und Vize Burkard sämtliche Einsprachen handstreichartig kurzerhand ignoriert und vom Tisch gewischt und unterlaufen. Bravo, es bleibt eine gewisse Ohnmacht der Ortsbürger, eine Abfertigung in solcher Art und Weise erleben zu müssen.

Besonders schwerwiegende Auflagen, die beim Kauf der Villa Isler gemacht wurden, sind vor einiger Zeit

mit einem Dienstbarkeitsvertrag, unterzeichnet von Gemeindeammann Perroud aufgeweicht worden.

Mit der Erteilung der Baubewilligung haben sich die Unterzeichner, dem Wohle und Ansehen verpflichtete Gemeinderäte, in den letzten Tagen der Amtszeit keine Meriten verdient. Im Gegenteil, es bleibt ein schales Gefühl der Handlung. Der Gemeinderat hat vor Jahren den Slogan geprägt: In Wohlen mittendrin. Wahrlich, der Neubau kommt tatsächlich mitten in Wohlen zu stehen, obwohl er in keiner Weise ins Quartier passen wird. Wir werden sehen!

Franz Fischer,
Wohlen