

# Stellungnahme der SPplus im Mitwirkungsverfahren zur „Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung“ (Aktualisierung Baureglement und Festlegung der Gewässerräume) vom 4. April – 11. Mai 2018

## 1. Grundsätzliche Feststellungen

Wir stellen fest, dass der vorgelegte Reglementsentswurf einer umfassenden Revision der baurechtlichen Grundordnung gleichkommt (Totalrevision). Die Behörde erweckt jedoch den Eindruck, es handle sich im Wesentlichen lediglich um eine Anpassung des Baureglements an das kantonale Musterbaureglement (MBR), die neuen, koordinierten Messweisen und die Festlegung der Gewässerräume. Dieses Vorgehen ist ziemlich dreist; letztlich handelt es sich um eine Irreführung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Eine genauere Prüfung zeigt, dass einige bisher bedeutende Vorschriften mit dem Hinweis weggelassen werden, dass das kantonale Recht diese Bestimmungen ohnehin genügend ausweise. Es ist für den Laien nicht möglich, diese scheinbare Rechtskoordination zu überprüfen, fehlen doch zum Teil die entsprechenden genauen Hinweise sowie eine Vergleichsmöglichkeit zwischen dem neuen und dem bestehenden Baureglement der Gemeinde. Die Vorlage ist ohne unverhältnismässigen Aufwand und rechtskompetenten Hintergrund deshalb nicht wirklich überprüfbar. Hierzu wäre eine für Bürgerinnen und Bürger klare Darstellung nötig, in der das neue und das alte Recht mit Kommentaren einander gegenübergestellt würden.

Eine solch umfassende Revision des kommunalen Baureglements müsste auch aufzeigen, wie diese allgemeinverbindliche Norm mit den behördenverbindlichen Instrumenten (Richtpläne der Gemeinde) korrespondiert. Diesbezüglich fehlen jegliche Hinweise.

Schliesslich müssen wir feststellen, dass unsere Gemeindeinitiative „Preisgünstiges Wohnen“ nicht ins Reglement aufgenommen wurde. Mitglieder des Initiativkomitees wurden vom Departement Bau und Planung über das in Entstehung begriffene Entwicklungskonzept orientiert, das unser Begehren auf konzeptioneller, nicht einmal behördenverbindlicher Ebene aufnehmen soll. Dieses Konzept soll uns zur Kenntnisnahme zugestellt werden, wenn der Gemeinderat es beschlossen hat.

Wir waren vor über einem Jahr einverstanden, unsere Initiative im Hinblick auf die Überarbeitung des Baureglements in einen «Stand-by-Modus» zu versetzen; wir hätten erwartet, dass die Initiativbegehren in irgendeiner Form ins neue Reglement eingebettet würden. Da dies in keiner Art und Weise der Fall ist, werden wir beim Gemeinderat beantragen, unsere Initiative der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten, sei dies in einer separaten Abstimmung oder im Zusammenhang mit der Beratung des Baureglements.

## Grundsätzliche Forderungen

Wir verlangen, dass die Abteilung Bau und Planung eine kommentierte synoptische Darstellung des gültigen Reglements und des Entwurfs erstellt. **Dieses Dokument ist anschliessend erneut in ein Mitwirkungsverfahren zu geben.** Nur so kann eine echte Mitsprache erreicht werden.

Wir verlangen zudem ausdrücklich, dass der ausgeführte Text der Initiative «Preisgünstiges Wohnen» in das neue Baureglement aufgenommen wird (s. unten). Bei der Beratung an der Gemeindeversammlung kann sich dann die Bevölkerung dazu äussern.

## **2. Unsere Begehren im Einzelnen**

### **2.1 Art. 212 Mass der Nutzung**

Feststellung

Wir akzeptieren nicht, dass auf eine Verhältniszahl der Grundstücksfläche zu den Nutzflächen im Gebäude (bisher Ausnützungsziffer) verzichtet wird. Der Umschwung hat wesentlich mit der „Wohnfläche“ eines Gebäudes zu tun. Diese Bereiche und deren Verhältnis sind im Sinne einer guten Wohnqualität im Baureglement festzulegen.

Forderung

Wir beantragen, die Geschossflächenziffer gemäss MBR zu übernehmen. D.h.: in den Wohnzonen W2 0,5; W3 0,7/0,5 und in der Mischzone M2 0,7/0,5

### **2.2 Art. 233 Bestandeszone Kappelenring**

Forderung

Gemäss unserer Forderung zu den Energieartikeln (s. unten) verlangen wir für den Kappelenring die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz.

Es ist die Variante gemäss Vorschlag im Reglementsentwurf zu Art. 233 Abs. 8 festzulegen.

### **2.3 Art. 245 (MBR) Weilerzonen**

Forderung

Hier sollen die gestalterischen Bestimmungen zu den Weilerzonen des aktuellen Baureglements wieder aufgenommen werden (Art. 5, Abs. 5-7).

### **2.4 Art. 31 Preisgünstiges Wohnen**

Feststellung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Um allen eine Wohnung zu tragbaren Bedingungen zu sichern, reichen die Marktkräfte nicht aus. Zur Ergänzung braucht es die gemeinnützigen Wohnbauträger, die preisgünstige Wohnungen erstellen, sichern und erneuern. Die in der Gemeinde hängige Initiative verlangt eine **allgemeinverbindliche** Vorschrift hierzu im Baureglement und ist somit in dieser Revision zu berücksichtigen.

Forderung

In einem neuen Artikel 31 Preisgünstiges Wohnen ist festzulegen:

Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung unterstützt die Gemeinde aktiv die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen für Familien sowie Seniorinnen und Senioren, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, einen angemessenen Anteil (in der Regel ein Drittel) des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält. Diese Zweckbestimmung ist mit geeigneten Instrumenten dauerhaft zu sichern. Ausnahmen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt, mit Auflagen und Zweckbestimmungen für den preisgünstigen Wohnungsbau dauerhaft sichert und bei der Festlegung des Baurechtszinses die Art der Auflagen berücksichtigt;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

## **2.5 Art. 413 (MBR) Fassadengestaltung**

Feststellung

In unserer bezüglich der Siedlungsstrukturen vielfältigen Gemeinde ist der Fassadengestaltung der Gebäude in ihrer speziellen Umgebung besondere Beachtung zu schenken.

Forderung

Art. 413 des MBR ist in den Entwurf unseres Reglements aufzunehmen:

## **2.6 Art. 422 (MBR) Qualifizierte Verfahren**

Feststellung

Grössere Projekte werden auch in der Gemeinde in der Regel durch Ideen- und Projektwettbewerbe oder Studienaufträge entwickelt. Dies ist beispielsweise in der Entwicklung der Überbauung in der Hofweid von grosser Bedeutung, um die vorgeschriebene Qualität zu erreichen.

Forderung

Im Sinne der Vorschrift gemäss MBR Art 422 soll dies auch in unser Reglement aufgenommen werden.

## **2.7 Art. 43 (MBR) Energie und Ökologie**

Feststellung

Die Energiestadt Wohlen kann sich nicht vor gemeindespezifischen Energievorschriften drücken. Dies umso weniger, als die kantonale Gesetzgebung noch gar nicht in Kraft ist. Das geltende Reglement (Art. 21) enthält schon heute eine generelle Vor-

schrift. Die Vorschriften sind nun zu spezifizieren. So ist beispielsweise für Neubauten ein Anteil erneuerbarer Energie vorzusehen (zB. 40%).

Forderung

Wir beantragen, dass gemäss der Vorlage des MBR im Abschnitt 43 die nötigen Vorgaben für die Gemeinde geprüft und festgelegt werden. Dies bedingt u.E. den Einbezug der Energiekommission mit einem konkreten Auftrag.

## **2.8 Verschiedene Hinweise und Unstimmigkeiten**

### **Freihaltegebiete**

Feststellung

Wir sehen nicht ein, warum die Freihaltegebiete aufgehoben werden sollten. Es gibt keine Begründung hierzu. Seit der Ortsplanungsrevision 2009 hat sich die Situation nicht so verändert, dass sich eine Aufhebung rechtfertigen liesse.

Forderung

Die Freihaltegebiete sind beizubehalten.

### **Siedlungsökologie**

Forderung

Es ist eine Bestimmung gemäss Art. 436 MBR (ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet) aufzunehmen. Im Baugebiet ist eine diesbezügliche Aufmerksamkeit gerade bei Neu- und Umbauten sehr wichtig (siehe etwa auch bestehende Böschungsgestaltungen bei Ein- und Mehrfamilienhäusern).

Neue Umgebungsgestaltungen dürfen keine invasiven Neophyten enthalten. Massgebend ist die schwarze Liste von info flora. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu pflanzen.

Die Siedlungsökologie ist durch unabhängige Fachleute zu beurteilen (zum Beispiel durch die Landschaftsschutzkommission).

### **Historische Verkehrswege**

Forderung

In Art. 522 Abs. 1 steht gleich zu Beginn: «Die **im Zonenplan bezeichneten** Objekte des Inventars...» Die fett gedruckten Wörter sind zu streichen. Es sollen alle IVS-Objekte eingeschlossen sein.

### **Einzelbäume Art. 524**

Die Bestimmung wird befürwortet. Einzelne landschaftsprägende Einzelbäume sind noch nachzutragen. Das zugrunde liegende Inventar ist zu ergänzen. Neu aufzunehmen sind auch landschaftsprägende Hochstamm-Obstgärten.

### **Landschaftsschutz- und -schongebiete (bisher Art. 33, MBR Art 531)**

Die Landschaftsschutzgebiete sollen beibehalten werden. Da gelten höhere Anforderungen als in den Schongebieten. Für die Unterscheidung sollen die folgenden landschaftsästhetischen Kriterien gelten:

- Landschaftskammer ohne Bauten als Schutzgebiet gemäss MBR Art 531, z.B. Murzelen Süd, Säriswil Süd, Uetligen Süd, Falkwil-Möriswilmoos, Hofen, Wohlen Süd, Aumatt-Schlossmatt Nord, Vorderdettigen.
- Landschaftskammer mit bestehenden Bauten als Schongebiet gemäss MBR Art 527.

Wir bitten Sie, unsere Anliegen ernsthaft zu prüfen und zu berücksichtigen. Wir sind gerne bereit, bei den nötigen Arbeiten mitzuwirken.

Hinterkappelen, den 10. Mai 2018

Für die *SPplus* der Präsident:

Martin Lachat

Kopie: Gemeinderat