

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

24. April 2023

Bericht und Antrag 15065

Antrag auf Ablehnung Initiativbegehren «Rettet die Häuser Steingasse 25/27!»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Am 9. März 2023 wurde die Initiative «Rettet die Häuser Steingasse 25/27!» mit 615 gültigen Unterschriften eingereicht. Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohnergemeinde Wohlen AG verlangen gestützt auf die §§ 60 ff. des Gemeindegesetzes sowie die §§ 62a ff. des Gesetzes über die politischen Rechte, das Folgende:

«Der Gemeinderat hat bei der IB Wohlen AG, die zu 100% im Eigentum der Einwohnergemeinde steht, als deren Vertreter einzufordern, dass die im Eigentum der IB Wohlen AG befindlichen Gebäude an der Steingasse 25/27 in Wohlen AG (Gebäude Nrn. 476A und 476B) nicht abgebrochen werden.»

Ursprung der Initiative war das Baugesuch der IB Wohlen AG, die beiden Gebäude zurückzubauen, um Parkplätze und verschiedene Betriebsinstallationen zu erstellen. Gegen das Baugesuch sind Einwendungen eingegangen. Die beiden zusammengebauten Gebäude befinden sich auf zwei unterschiedlichen Parzellen. Eine davon liegt in der Zone Steingasse (Nr. 25), die andere (Nr. 27) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

2. ORTSBILD- UND KULTURGÜTERSCHUTZ

Der Schutz von Kulturgütern wird mit den entsprechenden Inventaren und baurechtlichen Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sichergestellt. Mit diesen Instrumenten wird gewährleistet, dass Kulturgüter und Gebäude unabhängig der Eigentümerschaft bewahrt und geschützt werden.

Die Absicht des Initiativkomitees besteht im Erhalt des Charakters der Steingasse, indem die beiden Häuser an der Steingasse 25/27 nicht abgerissen werden sollen. Eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit der beiden Liegenschaften liegt derzeit nicht vor. Die beiden Gebäude unterliegen heute keinem Schutzstatus. Im Zuge der Erstellung des Inventars der schützenswerten Bauten im Jahr 2011 wurden die beiden Liegenschaften Steingasse 25/27 keiner Beurteilung der Schutzwürdigkeit unterzogen.

2.1 Zone Steingasse

Mit den Spezialregelungen betreffend der Zone Steingasse in der Bau- und Nutzungsordnung BNO aus dem Jahre 2006 wird beabsichtigt, den Charakter der Steingasse zu erhalten. Es ist aus heutigem Blickwinkel nicht nachvollziehbar, warum die Grenze der Zone Steingasse und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen den beiden Liegenschaften 25 und 27 verläuft.

Aus heutiger Sicht müsste die Zone Steingasse zusätzlich mindestens das Gebäude Steingasse 27 ebenfalls umfassen, um dem Ziel des Erhalts des Charakters der Steingasse nachkommen zu können. Dieser Umstand ist mutmasslich der Tatsache geschuldet, dass die Liegenschaft Nr. 27 keine eigene Parzelle umfasst, sondern auf derselben Parzelle wie die restlichen Gebäude der IB Wohlen AG liegen und der Gemeinderat damals im Zuge der letzten Nutzungsplanungsrevision keine Abtrennung bzw. Aufteilung oder unterschiedliche Zonenzuteilungen einer Parzelle wollte.

Der Planausschnitt zeigt die Zone Steingasse (pink), die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (grau) sowie die Ensembleschutzzone Bleichi (blau umrandet). Gebäude, welche rosa oder rot eingefärbt sind, unterstehen einem Schutzstatus.



2.2 Gesamtrevision Nutzungsplanung

Im Zuge der anstehenden Gesamtrevision Nutzungsplanung ist die Überprüfung des dazugehörigen Inventars der schützenswerten Bauten ein zwingender Bestandteil. Der Einwohnerrat hat mit Bericht und Antrag 15031 den Kredit für die Gesamtrevision Nutzungsplanung genehmigt. Der Planungsprozess startet im Jahr 2023 mit der Erstellung des räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL). Die Nutzungsplanung inkl. der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der dazugehörigen Inventare findet in den Jahren 2025 bis 2029 statt.

Es ist aus fachlichen Gründen zwingend, die Überprüfung des Schutzziels der gesamten Steingasse sowie auch die Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude an der Steingasse einer Gesamtbeurteilung im Zuge der Gesamtrevision vorzunehmen. Eine punktuelle und losgelöste Betrachtung einzelner Gebäude wäre mit Blick auf die ohnehin anstehende Gesamtrevision nicht zielführend und nicht sachgerecht.

3. VERWALTUNGSRECHTLICHE ENTSCHEIDE

Zwei für die Diskussion der Initiative massgebende verwaltungsrechtliche Entscheide des Gemeinderats sind zwischenzeitlich ergangen.

3.1 Ablehnung Baugesuch

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 24. April 2023 das Baugesuch zum Abbruch der beiden Häuser Steingasse 25/27 abgelehnt. Das Baugesuch entspricht nicht den Regelungen gemäss §10 der geltenden Bau- und Nutzungsordnung, welche die Zone Steingasse betreffen.

3.2 Erlass Planungszone

Gemäss § 29 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) können, während Erlasse oder Änderungen von Nutzungsplänen vorbereitet werden, Planungszone für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Entwicklungen zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren. Zuständig für den Erlass von Planungszone ist bei kommunalen Nutzungsplänen der Gemeinderat.

Planungszone gelten bis zum Inkrafttreten der revidierten Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren. Der Erlass einer Planungszone ist eine Beeinträchtigung der Eigentumsrechte und darf nur sehr zurückhaltend eingesetzt werden.

Der Gemeinderat erachtet es aufgrund der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie der gestiegenen Sensibilität betreffend dem Umgang mit potenziell historisch wertvollen Gebäuden, dem Ortsbildschutz im Generellen und den Anforderungen an den öffentlichen Raum als gerechtfertigt, eine Planungszone entlang der Steingasse zwischen Kirchenplatz und Talbisgässchen zu verfügen. Der Erlass einer Planungszone sowie die nachgelagerte Gesamtrevision Nutzungsplanung inkl. der zugehörigen Inventare obliegen der fachlichen Beurteilung sowie der öffentlichen Mitwirkung, bei der die Eigentümer-schaften sowie die Öffentlichkeit ihre Interessen einbringen können. Die fachliche Beurteilung im Gesamtkontext Steingasse wird damit sichergestellt.

Mit Beschluss vom 24. April 2023 hat der Gemeinderat die entsprechende Planungszone erlassen, welche auch die beiden Gebäude Steingasse 25 und 27 umfasst.

4. EIGENSTÄNDIGKEIT DER IB WOHLLEN AG

Mit der Verselbstständigung der IB Wohlen AG im Jahr 2001 wurde das Ziel verfolgt, in der Gemeinde Wohlen die Versorgungssicherheit mit Strom, Gas und Wasser sicherzustellen und für den freien Energiemarkt (in der Schweiz und in Europa) die richtige Unternehmensstruktur zu schaffen. Der Auftrag, Kulturgüter zu erhalten, ist im Zweckartikel der Statuten der IB Wohlen AG nicht festgehalten.

Das Initiativbegehren fordert einen Eingriff in die unternehmerische Freiheit der IB Wohlen AG, was der Corporate Governance widerspricht. Das Aktienrecht legt fest, dass die Oberleitung der Aktiengesellschaft vom Verwaltungsrat vorzunehmen ist. Gemäss OR Art. 716a Abs. 1 kann der Verwaltungsrat einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind. Dies ist unabhängig davon, ob die Aktiengesellschaft im Gemeindееigentum ist oder nicht. Vorliegenden Falls sind in Art. 15 der Statuten der IB Wohlen AG keine Befugnisse der Generalversammlung zugeteilt worden, die dem Gemeinderat die Möglichkeit gäben, der IB Wohlen AG respektive dem Verwaltungsrat verbindliche Auflagen zu erteilen, wie sich die im Eigentum der IB Wohlen AG befindlichen Liegenschaften entwickeln sollen. Diese Entscheide obliegen dem Verwaltungsrat, der für die Erreichung der unternehmerischen Ziele verantwortlich ist.

In der Eigentümerstrategie, die als Führungsinstrument vom Gemeinderat festgelegt wird, werden die Leitplanken für die IB Wohlen AG und ihre mittel- und langfristige Entwicklung aus Sicht der Eigentümerin definiert. Diese Vorgaben sind vom Verwaltungsrat und von der Geschäftsleitung bei ihren Tätigkeiten und Entscheidungen zu berücksichtigen und angemessen umzusetzen. Der Gemeinderat berücksichtigt die unternehmerische Autonomie der IB Wohlen AG und anerkennt die Entscheidungsfreiheit des Verwaltungsrates in Bezug auf die Unternehmensstrategie. Nach Art. 717 Abs. 1 OR haben Verwaltungsrat und Geschäftsführung die Interessen der Gesellschaft nach guten Treuen zu wahren.

Der Gemeinderat kann der IB Wohlen AG respektive dessen Verwaltungsrat in der Folge dessen als Eigentümerin keinen rechtsverbindlichen Auftrag erteilen. Der Verwaltungsrat ist in seiner Funktion verpflichtet, im Interesse des Unternehmens zu handeln. Das Initiativbegehren, das den Gemeinderat auffordert, die Gebäude an der Steingasse 25/27 nicht abzubrechen, widerspricht dem Grundsatz der unternehmerischen Eigenständigkeit.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Initiativbegehren die Absicht des Initiativkomitees die Häuser an der Steingasse 25/27 nicht abzubrechen, um den Charakter der Steingasse zu erhalten, baurechtlich und eigentümergebunden nicht sichergestellt werden kann. Dies kann ausschliesslich durch die entsprechenden baurechtlichen Festlegungen erfolgen.

Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass politisch nicht in die unternehmerische Verantwortung des Verwaltungsrats der IB Wohlen AG eingegriffen wird. Die IB Wohlen AG soll sich auf ihren Kernauftrag der Energieversorgung konzentrieren können.

Die Initiative ist aus diesen Gründen abzulehnen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Ein faktisches Abbruchverbot der beiden Gebäude gegenüber der IB Wohlen AG wäre eine Missachtung der Corporate Governance. Es stellt einen Eingriff in die von der Wohler Stimmbevölkerung beabsichtigte unternehmerische Freiheit der Unternehmung IB Wohlen AG dar. Es ist davon abzu sehen, die IB Wohlen AG mit Aufgaben, welche ausserhalb ihres Kernauftrags der Energieversorgung liegen, zusätzlich zu belasten.

Der Gemeinderat anerkennt die Absicht der Initiantinnen und Initianten, den Charakter der Steingasse zu erhalten. Dazu ist nach Meinung des Gemeinderats eine Gesamtbetrachtung über den gesamten Perimeter Steingasse vom Kirchenplatz bis zum Talbisgässchen vorzunehmen. Dabei soll das Schutzziel der Steingasse als Gesamtes sowie die Schutzwürdigkeit einzelner Gebäude überprüft werden. Dies muss im Zuge

der anstehenden Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgen. Eine umfassende Beurteilung ist zwingend erforderlich. Eine losgelöste Betrachtung einzelner Gebäude erfüllt diesen Anspruch nicht.

Mit der Ablehnung des Baugesuchs und dem Erlass einer Planungszone gemäss §29 BauG bis zum Vorliegen der gesamtrevidierten Nutzungsplanung wird der heutige Stand gesichert und eine gesamthafte Betrachtung des Schutzziels der gesamten Steingasse ermöglicht. Dies erachtet der Gemeinderat unabhängig der Forderung der Initiative als fachlich richtig, sachgerecht und zielführend.

6. ANTRAG

Der Gemeinderat stellt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, folgenden Antrag:

Die Initiative betreffend

«Der Gemeinderat hat bei der IB Wohlen AG, die zu 100% im Eigentum der Einwohnergemeinde steht, als deren Vertreter einzufordern, dass die im Eigentum der IB Wohlen AG befindlichen Gebäude an der Steingasse 25/27 in Wohlen AG (Gebäude Nrn. 476A und 476B) nicht abgebrochen werden.»

sei abzulehnen und den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- Finanzverwaltung
- Abteilung Planung, Bau und Umwelt
- Verein Oase Jacob Isler-Areal, Steingasse 34b, 5610 Wohlen