

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

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

26. Juli 2021

Bericht und Antrag 14127

Reglement über die Ersatzabgaben für Spiel- und Erholungsanlagen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Attraktive Spiel- und Erholungsanlagen dienen einerseits als Spielflächen für Kinder, andererseits aber auch als Erholungsflächen für Erwachsene. Sie erfüllen einen erzieherischen Zweck und fördern sowohl die physische als auch die psychische Gesundheit. Qualitativ hochwertige Spiel- und Erholungsanlagen sind von Bedeutung für zwischenmenschliche Kontakte und stellen eine Möglichkeit zur Freizeitgestaltung dar.

Aktuell wird die minimale Grösse und Art der «Spiel- und Erholungsanlagen» bei Mehrfamilienhäusern gemäss § 61 BNO Wohlen wie folgt geregelt:

1. Bei Mehrfamilienhäusern sind der Gemeinschaft dienende Spiel- und Erholungsanlagen an zweckmässiger Lage auf privatem Grund anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche betragen.
2. Die Spielplätze sind nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Die Kinder sollen die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.
3. Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt der Spiel- und Erholungsanlagen sind im Grundbuch anzumerken.

Falls die Erstellung einer Spiel- und Erholungsanlage auf der eigenen, einer benachbarten oder sich in geeigneter Distanz befindenden Parzelle nicht möglich ist, ist die Zahlung einer Ersatzabgabe für nicht realisierte Spiel- und Erholungsanlagen zu Gunsten der Einwohnergemeinde derzeit in der Kernzone in Ausnahmefällen möglich. Mit den Einnahmen aus dieser Ersatzabgabe verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Wohlen, für den Unterhalt bestehender Spiel- und Erholungsanlagen sowie die Realisierung neuer öffentlicher Freiräume in Form von Spiel- und Erholungsanlagen zu sorgen.

2. ZIELE

Als verbindliche Rechtsgrundlage soll das Reglement über Ersatzgaben für Spiel- und Erholungsanlagen geschaffen werden, welches die Bestimmungen zur Entrichtung und Verwendung der Ersatzabgaben festlegt.

Die Möglichkeit der Ersatzabgabe in der Kernzone und der Verweis auf das Reglement werden neu in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) verankert. Die Entwurfsunterlagen zum öffentlich-rechtlichen Verfahren der Teilrevision Nutzungsplanung respektive der Bau- und Nutzungsordnung wurden erstellt und unterliegen dem parallelen Rechtsetzungsverfahren.

3. INHALTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUM REGLEMENT

Durch das neue Reglement wird der Grundsatz nicht verändert, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern entsprechende Spiel- und Erholungsanlagen auf dem eigenen oder einem benachbarten Grundstück zu realisieren sind. Nur wenn dies nicht möglich ist, besteht in der Kernzone die Möglichkeit, eine Ersatzabgabe zu entrichten. In den anderen Zonen ist keine Ersatzabgabe vorgesehen, da die Errichtung qualitätsvoller Spiel- und Erholungsanlagen problemlos möglich ist.

Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach der Fläche (in m²) nicht realisierter Spiel- und Erholungsanlagen. Der Vorteil dieser Berechnungsart besteht darin, dass die zu realisierende Spiel- und Erholungsanlagen direkt über die Bruttogeschossfläche berechnet werden und somit eindeutig zu definieren sind. Zudem fällt die Berechnung einfach aus, wenn nur ein Teil der eigentlich zu realisierenden Spiel- und Erholungsanlage umgesetzt wird. Die Höhe der Ersatzabgabe von CHF 1'000 pro m² orientiert sich an den Preisen von aktuellen Bauprojekten für Spielanlagen inklusive den langfristigen Unterhaltskosten.

Die Ersatzabgaben sollen nach Möglichkeit primär im Ortszentrum eingesetzt werden. Zu diesem Zweck wurde dem Reglement ein Anhang beigefügt, welcher das «Ortszentrum» für dieses Reglement genau definiert. Gleichwohl wurden die Bestimmungen im Reglement so formuliert, dass – sollte ein sinnvolles Projekt vorliegen und Bedarf an Spiel- und Erholungsanlagen bestehen – die Ersatzabgaben auch an einem anderen Standort ausserhalb des definierten Perimeters eingesetzt werden könnten.

4. TERMINE UND WEITERES VORGEHEN

Verabschiedung Bericht und Antrag durch Gemeinderat	26. Juli 2021
Genehmigung durch den Einwohnerrat	30. August 2021
Ablauf Referendumsfrist	4. Oktober 2021
Inkraftsetzung des Reglements	1. November 2021

5. KOSTEN

Es entsteht für die Gemeinde Wohlen kein finanzieller Aufwand. Die vereinnahmten Ersatzabgaben werden ausschliesslich für die Erstellung oder den Ersatz von Spiel- und Erholungsanlagen eingesetzt, was die Rechnung der Gemeinde Wohlen entlasten kann.

6. SCHLUSSBETRACHTUNG

Das Reglement über die Ersatzabgaben für Spiel- und Erholungsanlagen schafft die rechtliche Grundlage für die künftige Entrichtung und Verwendung von Ersatzabgaben für Spiel- und Erholungsanlagen.

Dem Grundsatz, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern Spiel- und Erholungsanlagen sicherzustellen sind, wird mit dem vorliegenden Reglement nachgelebt. Es ermöglicht bei Bauvorhaben in der Kernzone bessere Lösungen zur Sicherstellung der Spiel- und Erholungsanlagen anstelle einzelner Anlagen von minderer Qualität.

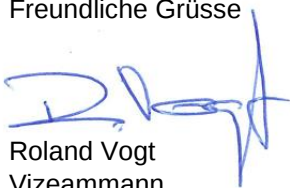
7. ANTRAG

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

Genehmigung des Reglements über die Ersatzabgaben für Spiel- und Erholungsanlagen und Inkraftsetzung per 1. November 2021.

Freundliche Grüsse

Roland Vogt
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber



Beilage

- Entwurf Reglement über die Ersatzabgaben für Spiel- und Erholungsanlagen

Verteiler

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