

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

10. März 2025

Motion 15142 betreffend Prüfung Substanzschutz Gebäude Nr. 185

Geschäftsnummer:	15142
Motionär:	Philipp Simka, Schöner Wohlen
Eingang:	24.02.2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. GRUNDSATZ

Der Gegenstand der Motion muss, gemäss § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung und § 37 Abs. 2 des Geschäftsreglements des Einwohnerrates, in die Zuständigkeit des Einwohnerrates oder der Stimmberechtigten fallen.

Jedes Mitglied des Einwohnerrates kann mit schriftlicher Eingabe an das Präsidium des Einwohnerrates verlangen, dass der Gemeinderat einen Auftrag gemäss der Motion umsetzt und dem Einwohnerrat die dafür erforderlichen Anträge unterbreitet.

Innert sechs Monaten seit Einreichung der Motion beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Überweisung bzw. die Nichtüberweisung. Seine Haltung dazu gibt der Gemeinderat vorgängig, mit der Zustellung der Traktandenliste, bekannt.

2. MOTION 15142

2.1 Antrag

«Der Gemeinderat wird beauftragt, die Schutzwürdigkeit des historisch bedeutsamen Doppelbauernhauses Friedhofstrasse 7 und 9 (Gebäude Nr. 185, LIG Wohlen 4042) zu prüfen und gegebenenfalls dem Einwohnerrat einen Antrag auf Substanzschutz zu unterbreiten. Für die Dauer des Auftrages sei ein Abbruchmoratorium für das Gebäude zu verfügen.»

2.2. Begründung

«Das Bauernhaus aus dem Jahr 1820 ist eines der ältesten Gebäude in Wohlen. Mit über 200 Jahren ist es älter als die Villa Isler und nur wenig jünger als die katholische Kirche. Das Haus ist das letzte Zeugnis der landwirtschaftlichen Geschichte des Bifangmatt- und Stegmattgebiets. Es repräsentiert die bauliche Tradition und die historische Entwicklung der Gemeinde und steht im Inventar historischer Bauten. Die Gründe, warum es im Zuge der letzten BNO-Revision nicht unter Schutz gestellt wurde, sind in den damaligen Kommissionsprotokollen nicht auffindbar. Entsprechend wurde es bisher nicht unter Schutz gestellt, was ein unverständliches Versäumnis darstellt. Die Eigentümerin plant den Abriss des Gebäudes.

- **Kulturelle Bedeutung:**

Der Vergleich mit der katholischen Kirche zeigt, wie bedeutend das Bauernhaus als Zeitzeuge ist. Während die Kirche das spirituelle Zentrum Wohlens widerspiegelt, symbolisiert das Bauernhaus die Ursprünge und den landwirtschaftlichen Charakter der Gemeinde. Beide Gebäude sind unverzichtbare Bestandteile der regionalen Geschichte.

- **Ökologische Argumente:**

Das Gebäude ist in einem sehr guten Allgemeinzustand. Alle Wohnungen waren bis vor kurzem vermietet. Der Abriss eines voll funktionsfähigen Gebäudes ist vollkommen unnötig und aus ökologischer Sicht nicht zu rechtfertigen. Die im Gebäude gespeicherte «graue Energie» reicht aus, um es über Jahrzehnte nachhaltig zu bewirtschaften. Eine energetische Sanierung wäre eine umweltfreundliche, wirtschaftliche und zeitgemässe Alternative.

- **Entwicklung von Wohlen**

Der dramatische Bevölkerungszuwachs in Wohlen hat schon manchen städtebaulichen Tribut gefordert. Es gilt nun, die Weichen zu stellen für die Zukunft dieses Ortes und ob dieser Ort etwas von seiner Identität bewahren kann. Ein Erhalt dieses stattlichen Hauses wäre das richtige Zeichen.

- **Vereinbarkeit mit zukünftigen Projekten:**

Die geplanten Neubauten der Raiffeisenbank unter dem Projektnamen «Reach17» können durch eine Integration des traditionsreichen Bauernhauses erheblich an Attraktivität gewinnen. Dies würde nicht nur die kulturelle Identität von Wohlen bewahren, sondern auch das Projekt selbst aufwerten.

Wir appellieren an den Einwohnerrat, Verantwortung für das kulturelle Erbe von Wohlen zu übernehmen. Der Erhalt dieses Gebäudes wäre ein starkes Zeichen für die Wertschätzung von Geschichte, Nachhaltigkeit und regionaler Identität.»

3. ERKLÄRUNG DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat anerkennt die Absichten der Motionäre, sich für den Erhalt eines identitätsstiftenden Ortsbilds einzusetzen. Ebenfalls sind auch die Absichten und Bedürfnisse der Eigentümerschaft, welche von den Motionären durchaus positiv beurteilt werden, zu berücksichtigen. Im Interesse aller steht eine hochwertige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wohlen. Der Gemeinderat orientiert sich bei der Beurteilung der eingereichten Motion an den gesetzlichen und prozessualen Vorgaben und rechtsstaatlichen Grundsätzen. Zum Bauprojekt oder zur Bewilligungsfähigkeit wird erst mit dem Entscheid zum Baugesuch Stellung genommen.

3.1 Inventar schützenswerte Bauten

Jede Festlegung in einer Revision der BNO oder bei der Überarbeitung des Inventars der schützenswerten Bauten untersteht einer umfassenden Interessenabwägung, bei der umfangreiche Kriterien zur Anwendung kommen müssen. Jeder Entscheid muss verhältnismässig sein.

Bei der Erarbeitung des Inventars der Schützenswerten Bauten, welches seit 2013 in Kraft ist, wurde das Objekt, welches Gegenstand der vorliegenden Motion ist, von den Gemeindevertretern und der kantonalen Denkmalpflege begutachtet. Es wurde als nicht schützenswert eingestuft, sodass es keinen Eingang in das Inventar der schützenswerten Bauten gefunden hat und über keinen Schutzstatus verfügt.

3.2 Rechtssicherheit und Planbeständigkeit

Die aktuell gültige Bau- und Nutzungsordnung inkl. dem Inventar der schützenswerten Bauten wurde durch den Einwohnerrat genehmigt und ist seit 2013 in Kraft. Die BNO hat im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit und der Planbeständigkeit eine Gültigkeitsdauer von 15 Jahren oder länger. Die Nutzungsplanung ist eigentümerverbindlich, weshalb ein umfangreiches öffentlich-rechtliches Verfahren durchgeführt werden muss, bei dem die Eigentümerschaft ihre Rechte wahrnehmen kann und Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Die Forderung der Motion widerspricht der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit.

Es ist vorgesehen, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2026 startet und mindestens fünf Jahre dauern wird. Die Aktualisierung der Liste der schützenswerten Bauten ist ein zwingender Bestandteil der Revision. Die Unterschutzstellung eines einzelnen Objekts erfordert aber ebenfalls eine (Teil-)Revision der BNO und ist im Zuge der Gesamtbetrachtung aller schützenswerter Objekte vorzunehmen. Eine Einzelfallprüfung ist generell aufgrund des Aufwands und vor allem in Anbetracht der ohnehin bald stattfindenden Aktualisierung nicht zielführend.

3.3 Moratorium

Die Motion fordert ein Abriss-Moratorium für die Dauer allfälliger Abklärungen. Das Baugesetz (BauG) lässt entweder den Erlass einer Planungszone für maximal fünf Jahre oder einer Bausperre für maximal zwei Jahre zu. Der Erlass einer Planungszone oder einer Bausperre ist ein starker Eingriff in die Eigentumsrechte, der gut begründet sein muss und dem eine umfassende Interessensabwägung vorausgehen muss. Die Instrumente sind dementsprechend nur sehr zurückhaltend einzusetzen, um einerseits die Eigentumsrechte zu gewährleisten und andererseits Entwicklungen nicht zu verhindern.

Während Erlasse oder Änderungen von Nutzungsplänen vorbereitet werden, können Planungszone oder Bausperren für genau bezeichnete Gebiete oder Bauprojekte erlassen werden, um Entwicklungen zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne erschweren. Im betreffenden Perimeter besteht aber aktuell keine Absicht, die Flächen einer anderen Nutzung als der bereits bestehenden zuzuführen. Die objektiven Kriterien für den Erlass einer Planungszone oder einer Bausperre sind nicht gegeben.

Einer Beschwerde gegen den Erlass einer Planungszone oder Bausperre werden gute Chancen eingeräumt, weil im Perimeter keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, welche den Erlass einer Planungszone oder einer Bausperre rechtfertigen würden.

3.4 Eingriff in gesetzlich geordnetes Verfahren

Bei dem betreffenden Baugesuch, das Anlass zur vorliegenden Motion gibt, handelt es sich um ein laufendes, gesetzlich geordnetes Verfahren. Gemäss Gemeindeordnung § 21 Abs. 2 ist eine Motion unzulässig, wenn sie «...auf eine in gesetzlich geordnetem Verfahren zu treffende Verwaltungsverfügung oder auf einen Beschwerdeentscheid einwirken will oder deren nachträgliche Änderung verlangt.»

Die Bauabsichten der Eigentümerschaft sind seit längerem bekannt, die erste Kontaktaufnahme mit den zuständigen Fachabteilungen fanden vor mehr als vier Jahren statt. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig und proaktiv von der Eigentümerschaft informiert. Die Einreichung des Baugesuchs steht kurz bevor. Die Eigentümerschaft hat basierend auf den geltenden rechtlichen Vorgaben geplant. Eine so kurzfristige Einflussnahme durch eine Änderung des Schutzstatus eines einzelnen Gebäudes widerspricht den Grundsätzen der Planungssicherheit sowie der Planbeständigkeit und nimmt direkt auf ein laufendes Verfahren Einfluss. Das ist nicht zulässig.

3.5 Vertrauensschutz

Auch im schweizerischen Baurecht spielt der Vertrauensschutz eine wichtige Rolle und ist im Grundsatz von Treu und Glauben verankert, der in Art. 9 der Bundesverfassung festgelegt ist. Bürgerinnen und Bürger müssen sich auf behördliche Verfügungen und Auskünfte verlassen können, sofern diese klar und vorbehaltlos erteilt wurden.

Im vorliegenden Fall würde die plötzliche Änderung des Schutzstatus eines Gebäudes der Planbeständigkeit, der geltenden Rechtsordnung und sämtlichen gemeinde- und kantonsseitigen Aussagen entgegenlaufen und ist mit dem Vertrauensschutz nicht vereinbar.

4. ANTRAG AN DEN EINWOHNERRAT

Aus den dargelegten Gründen der Planbeständigkeit, der geltenden gesetzlichen Regelungen und insbesondere der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes ist die Motion abzuweisen. Der Gemeinderat hält fest, dass die Motion bei einer Überweisung keine Wirkung betreffend Abriss entfalten wird, da die gesetzlichen Grundlagen nicht bestehen, ein Moratorium zu verfügen.

Die Motion sei nicht zu überweisen.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

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