

Baureglement nach BMBV und Sicherung der Gewässerräume

Mitwirkungsbericht

Mit der Gegenüberstellung des bestehenden zum neuen Baureglement im Anhang

Stand: 28.08.2018

Vom 4. April bis zu 11. Mai 2018 hat die Auflage zur öffentlichen Mitwirkung stattgefunden. Am 18. April 2018 hat zudem eine Informationsveranstaltung stattgefunden. Während der Auflagefrist sind 20 Stellungnahmen eingegangen. Die verschiedenen Eingabepunkte sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht aufgelistet und kommentiert.

Die Gliederung der Eingaben erfolgt zur einfachen Lesbarkeit gemäss dem Inhaltsverzeichnis des Baureglements.

Grau hinterlegte Kommentare haben eine Anpassung im Baureglement zur Folge.

Kap.	Inhalt	Wer	Mitwirkung / Begründung	Kommentar
1				
2	Nutzungszonen			
	Aufzonung Staatsstrasse 90	Rubin	Es wird beantragt, die Parzelle Staatstrasse 90 auf 3 Geschosse aufzuzonen.	Die Liegenschaft ist schützenswert und liegt innerhalb des Ortsbildschongebiets. Sie liegt in einer Dorfzone, welche dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht. Die Aufzonung wird abgelehnt.
211	Art der Nutzung			
212	Mass der Nutzung	BDP	Die Aufhebung der Ausnützungsziffer ist anspruchsvoll.	Das Mass der Nutzung wie auch die Gebäude- und Siedlungsstruktur wird durch Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände genügend festgelegt. Die Aufhebung der Nutzungsziffer führt zu einer Vereinfachung im Baubewilligungsverfahren. Die Qualität der Siedlung wird kaum beeinträchtigt.

		FDP	Die Aufhebung der Nutzungsziffer wird begrüsst. Die Regelung über Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände genügt.	Entspricht dem Entwurf
		Grüne	Die Gabaritregel wird begrüsst.	
		FDP	Die Gabaritregel wird begrüsst.	
		Saurer	Ablehnung der Gabaritregel (Rückkehr zu den Vorschriften des Baureglements von 1994)	Die Gabaritregel lässt zusätzliche Nutzung gegenüber heute zu. Es entspricht den strategischen Zielen des Gemeinderats und den übergeordneten Planungsinstrumenten, wie Raumplanungsgesetz und kantonaler Richtplan, die innere Entwicklung in diesem Rahmen zu fördern.
		Saurer	Verkleinerter Grenzabstand wird abgelehnt (Variante 2 bevorzugt).	Der verkleinerte Grenzabstand wird beibehalten.
		FDP	Verkleinerter Grenzabstand wird abgelehnt (Variante 2 bevorzugt).	Der verkleinerte Grenzabstand wird beibehalten.
		Saurer	Einführung einer Geschossflächenziffer die Nutzungen im heutigen Rahmen zulassen.	Eine Geschossflächenziffer wird nicht aufgenommen, da das Weglassen aus ortsbaulicher Sicht als quartierverträglich beurteilt wird. Die übrigen baupolizeilichen Masse genügen. Es entspricht den strategischen Zielen des Gemeinderats, die innere Entwicklung in diesem Rahmen zu fördern.
		SP	Auf die Geschossflächenziffer soll nicht verzichtet werden zum Schutz des Aussenraums.	Die Umgebung wird im Wesentlichen durch Grenz- und Gebäudeabstände gesichert und nicht über die Geschossflächenziffer. Mit der Aufhebung der Geschossflächenziffer wird die innere Entwicklung gefördert. Der Grundsatz der inneren Entwicklung ist eine wichtige Veränderung aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans. Die Geschossflächenziffer wird deshalb nicht übernommen.
		SVP	Aufhebung Nutzungsziffer wird begrüsst.	
		Heit sorg z Wohlensee	Aufhebung Nutzungsziffer wird begrüsst.	

		Heit sorg z Wohlensee	Gabaritregelung (Verzicht auf Attikageschosse für Vollgeschoss) wird aus ästhetischen Gründen abgelehnt. Dazu wird das Schrägdach, welches in vielen Ortsteilen üblich ist, geschwächt.	Das Departement Bau und Planung ist der Meinung, dass diese Regelung ortsverträglich ist. Für den Schutz der Ortsbilder dienen die Ortsbildschutzgebiete.
		SVP	Zum Erhalt von schützenswerten Ortskernen mit mehreren Gebäuden mit Schrägdächern sollen alle umliegenden neueren Gebäude nur Schrägdächer zugelassen werden.	Es kann nur für ein im Zonenplan festgelegtes Gebiet eine Vorschrift erlassen werden (z. Bsp. Pflicht für Satteldächer). Das Departement empfiehlt, keine Dachformen vorzuschreiben. Der Schutz des Dorfbildes wird über die Bestimmungen im Ortsbildschutzgebiet genügend sichergestellt.
	Bessere Verdichtung	Grüne Wohlen	Zusammenhängend bebaute Grundstücke sollen als ein Grundstück betrachtet werden	Dieser Vorschlag widerspricht dem Ortsbild, da in klein strukturierten Siedlungen viel grösser dimensionierte Gebäude möglich wären. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Bei benachbarten Grundeigentümer können zudem die Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung geregelt werden. Zusätzlich kann der Weg über die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG gewählt werden (→ nach Art. 75 BauG können bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden). Der Antrag wird deshalb abgelehnt.
		Gerber	Vorschlag einer zusätzlichen Vorschrift W1 Auf aneinandergrenzenden Parzellen kann gestützt auf eine vertragliche Regelung der Grundeigentümer zu Erschliessung, architektonischer Gestaltung, Bepflanzung und zum Eigentum geschlossen oder annähernd geschlossen gebaut werden und mit Ausnahme der Gebäudehöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufe kann von den baupolizeilichen Massen der W1 (Art) abgewichen	Die offene Bauweise gehört zu den ortsbildprägenden und das Bebauungsmuster beeinflussenden Festlegungen. Die annähernd geschlossene Bauweise widerspricht dem Ortsbild, da in klein strukturierten Siedlungen viel grösser dimensionierte Gebäude möglich wären. Es fehlt der grosse Grenzabstand. Darauf kann nicht verzichtet werden. Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der

			werden. Gegenüber Grundstücken, die nicht vom notwendigen Vertrag erfasst sind, gelten die kleinen Grenzabstände. Übergeordnete baupolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.	zulässigen Gebäudelänge gestattet. Bei benachbarten Grundeigentümer können zudem die Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung geregelt werden. Zusätzlich kann der Weg über die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG gewählt werden (→ nach Art. 75 BauG können bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden). Der Antrag wird deshalb abgelehnt.
		Diebold Stolz	Der Verzicht auf die Ausnützungsziffer und die Einführung der „Gabaritregelung“ wird im Sinne der besseren Nutzbarkeit des Baugebietes befürwortet.	
		Diebold Stolz	Mit dem verkleinerten Grenzabstand bei der W1 wird das Fuder wohl überladen. Dafür einen verminderten Gebäudeabstand von 6m zulassen.	Der Grenzabstand von 3m wird beibehalten. Einen verminderten Gebäudeabstand widerspricht den Grenzabständen von 4m.
233	Bestandeszone Kappelenring	Saurer	Die Variante mit der Anschlusspflicht wird abgelehnt.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
		FDP	Die Variante mit der Anschlusspflicht wird abgelehnt. Gibt der Energie 360 zu viel Macht. Es ist zudem fraglich, ob eine Anschlusspflicht überhaupt der übergeordneten Gesetzgebung entspricht. Auch hinsichtlich der Verhältnismässigkeit stellt sich die Frage der Umsetzbarkeit.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
		SP	Die Anschlusspflicht soll aufgenommen werden.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
		Robert Pfister AG	Möchten auch in Zukunft keine Einschränkungen. Es wird interpretiert, dass dies ein Votum gegen die Anschlusspflicht ist.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
241	Landwirtschaftszone	Zürcher	Bitte Mindestabstand zu Weilerzone von 300 m für Landwirtschaftliche Bauten streichen. Die	Es wurde festgestellt, dass die 300m keine Interpretation auf den jeweiligen Landschaftsraum zulassen und den Spielraum der Landwirtschaftlichen Nutzung zu stark

			Bestimmung lässt für Tierställe und Remisen kaum Entwicklungsmöglichkeiten zu.	einschränken, deshalb wurde der Mindestabstand im Entwurf des BauR bereits weggelassen.
242	Weilerzone	Sahli	Es sollen nicht nur in Gebäuden Wohnungen erstellt werden, in denen bereits gewohnt wurde.	In der Arbeitshilfe des Kantons ist festgehalten, dass die Umnutzung eines Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken zu einschneidend für den Weiler wäre. Für das Departement Bau und Planung geht diese Einschränkung allerdings zu weit. Auch Gewerbenutzung kann den Charakter des Weilers stören. Wir schlagen vor, das Wohnen auch in Gebäuden zuzulassen, in denen vorher nicht gewohnt wurde.
		SP	Die alte Vorschrift soll wieder aufgenommen werden.	Leider fehlt eine Begründung für diese Forderung. Wir sind der Meinung, dass die neue Vorschrift präziser ist und dazu bei der Umsetzung erprobt. Dies führt zu Rechtssicherheit.
		Gutknecht Herren Stämpfli Aeberhard	Weilerzone auf die Liegenschaften Schützenweg 24, Breiteweg 7, Schützenweg 32 erweitern.	Die Anpassung der Zonen im Zonenplan ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen, es könnte die Planbeständigkeit betroffen sein.
		SVP	Es braucht mehr Reservefläche in der Weilerzone.	Für die Ausscheidung der Weilerzonen gelten die einschlägigen Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Die Weilerzone dient dazu, bestehende Gebäude umzunutzen. Neue Bauten sind nur für landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Diese sind aber auch ausserhalb der Weilerzone Zonenkonform. Eine Vergrösserung der Weilerzone ist deshalb sinnlos. Die Anpassung der Zonen im Zonenplan ist zudem in diesem Verfahren nicht vorgesehen, es könnte die Planbeständigkeit betroffen sein.
413 (MBR)	Fassadengestaltung	SP	Der Artikel aus dem Musterbaureglement soll aufgenommen werden, um der vielfältigen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen.	Diesbezüglich ist der allgemeine Gestaltungsartikel Nr. 411.2 ausreichend, in diesem wird die Fassadengestaltung explizit aufgeführt.

			<i>„Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.“</i>	
413	Dachgestaltung	FDP	Zusätzliche Dachformen, die ohne Beurteilung der Fachberatung gebaut werden können. Warum nur rechtwinklige Satteldächer?	Die ortstypischen Dachformen sind enthalten. Es macht keinen Sinn, weitere Dachformen aufzunehmen. Rechtwinklig bezieht sich auf die Form einzelner Dachflächen und nicht auf das Verhältnis zwischen zwei Dachflächen eines Satteldaches.
		Heit sorg z Wohlensee	Es sollten auch Tonnendächer ohne Fachberatung zugelassen werden.	Tonnendächer sind keine ortstypische Dachform.
416	Antennenanlagen	Bieri	Mobilfunkantennen sollen im Wohngebiet nicht zugelassen werden	Die Vorschrift hätte kaum Wirkung. Sie wird deshalb abgelehnt.
		Robert Pfister AG	Mobilfunkantennen sollten nicht behindert werden, die Versorgung ist für Berufsleute, den Tourismus etc. wichtig.	Keine Vorschrift aufnehmen
421	Fachberatung	Heit sorg z Wohlensee	Für ästhetische Fragen sollte eine unabhängige Fachkommission beigezogen werden.	Dafür gibt es die Fachberatung. Diese ist schon im bestehenden Baureglement bestimmt.
		SVP	Klare Standard Regeln sollten für die Mitwirkung vorhanden sein.	Die Standardregeln sind im Baureglement beschrieben, insbesondere bei der Dachgestaltung.
422	Qualifizierte Verfahren	Gerber	Gehört in das Baureglement.	Zweifellos sind qualifizierte Verfahren wichtig. Solche Verfahren sind in unserer Gemeinde üblich. Als Absichtserklärung wird die Bestimmung aufgenommen.
		SP	Qualifiziert Verfahren sind wichtig, um die erforderliche Qualität zu erreichen.	Zweifellos sind qualifizierte Verfahren wichtig. Solche Verfahren sind in unserer Gemeinde üblich. Als kann – Formulierung nützt sie allerdings wenig.
43	Energie und Ökologie	Grüne Wohlen	Die gesamten Vorschriften zu nachhaltigem Bauen und Nutzen sollen aufgenommen werden. Verschieben des Baureglements, bis das neue Energiegesetz in Kraft ist.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
			In Anbetracht der sich schnell Ändernden übergeordneten Gesetzgebung ist es richtig, auf	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.

			gemeindeeigene Vorschriften zu Energie zu verzichten.	
		SP	Die Vorschriften aus dem MBR zur Energie sollen aufgenommen werden.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
			Siedlungsökologie Art. 436 soll aufgenommen werden.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
		FDP	Dass die Siedlungsökologie nicht mehr im Baureglement enthalten ist, wird begrüsst. Die Umgebungsgestaltung muss individuellen Bedürfnissen und einer entsprechenden Vielfalt genügen.	
		SVP	Auf den kommunalen Schutz von Hecken, etc. soll verzichtet werden, da diese Elemente bereits übergeordnet geregelt sind.	Entspricht dem Entwurf
		SVP	Bestandeszone: Eine Anschlusspflicht wird abgelehnt, da kaum durchsetzbar.	Die Vorschriften zum nachhaltigen Bauen (Art. 43 des MBR) werden in einem separaten Verfahren erlassen.
511	Ortsbildschutzgebiete	Schaller	Ortsbildschutzgebiet im Innerberg soll aufgehoben werden.	Grundlage der Ortsbildschongebiete sind die Baugruppen des Bauinventars und die Beschriebe im ISOS. Die Gemeinden müssen die Inventare grundeigentümergebunden in der baurechtlichen Grundordnung umsetzen. Das erwähnte Ortsbildschutzgebiet kann deshalb nicht gelöscht werden.
522	Historische Verkehrswege	SP	Es sollen auch die nicht im Zonenplan bezeichneten historischen Verkehrswege geschützt werden. „Im Zonenplan bezeichneten“ soll gestrichen werden.	Die Umsetzung richtet sich nach den einschlägigen Vorgaben des Tiefbauamts des Kantons Bern.
524	Einzelbäume	SP	Es sind Bäume nachzutragen und Obstgärten aufzunehmen.	Die Vorschrift ist vom bestehenden Baureglement übernommen worden. Für inhaltliche Ergänzungen muss eine entsprechende Grundlage vorhanden sein (Inventar). Es wäre auch eine planungsrechtliche Änderung, für die aufgrund der bisherigen Erfahrung mit dem Baureglement keine neuen Erkenntnisse vorhanden sind. (Fragestellung an Landschaftskommission übergeben)

525	Landschaftsschongebiet	SP NVW	Die Landschaftsschutzgebiete sollen beibehalten werden.	Die neuen Formulierungen im Baureglement sind eine Präzisierung und Angleichung an die Terminologie des Kantons bezüglich der Landschaftsgebiete. Der Zweck bleibt der Selbe. Das Schongebiet bezieht sich auf die Landschaftsaesthetik, gemäss Art. 33 des bestehenden Baureglements.
	Freihaltegebiete	SP	Es gibt keinen Grund die Freihaltegebiete aufzuheben.	Die Vorschriften zum Freihaltegebiet sind sehr restriktiv formuliert und lassen auch sinnvolle Veränderungen nicht zu oder sind hinsichtlich der Verhältnismässigkeit nicht umsetzbar. Zudem sind sie innerhalb von Ortsbildschutzgebieten, welche auch wieder gestalterische Vorgaben enthalten. Die Vorschriften zum Ortsbildschutzgebiet sind weniger restriktiv, gleichzeitig wird der Fokus auf die Qualität der Gestaltung gelegt. Deshalb genügen die Bestimmungen zum Ortsbildschongebiet.
		SVP	Die Aufhebung der Freihaltezonen wird begrüsst.	
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer	Zürcher	Gewässer von mehr als 11 Meter Breite werden abgelehnt.	Die Methode sowie die Schlüsselkurve zur Bestimmung der Breiten der Gewässerräume sind in der Bundesgesetzgebung festgelegt und müssen von den Gemeinde entsprechend umgesetzt werden
		NVW	Für eingedolte Bäche sollen auch Gewässerräume festgelegt werden, im Hinblick auf eine künftige Revitalisierung.	Die Einschränkungen für die Landwirtschaft sind zu gross. Revitalisierungen müssen über ein eigenes Programm geplant und umgesetzt werden.
		Zürcher	Es wird begrüsst, dass bei eingedolten Bächen keine Bewirtschaftungsvorschriften geplant sind.	Wird zur Kenntnis genommen
		SVP	Es ist richtig, die Gewässerräume über den Eingedolten Bächen nicht zu sichern. Die Einschränkungen für die Landwirtschaft wären problematisch	Entspricht dem Entwurf
54	Schutz der naturnahen Landschaft	NVW	Art. 33 soll nicht gestrichen werden.	Dieser Artikel wird nicht gestrichen. Er ist neu unter Art. 54 enthalten.

54		Grüne	Nummerierung des MBR übernehmen	Es können nicht bei allen Artikeln Bezüge zum Musterbaureglement hergestellt werden, deshalb ist das nicht möglich.
542	Fördermassnahmen	NVW	Wie im bisherigen soll auch im neuen Baureglement die Entschädigung im Bereich Landschafts/Naturschutz geregelt werden.	Die bisherige Bestimmung war auf die ökologische Qualitätsverordnung abgestützt. Diese gibt es in dieser Form nicht mehr. Die Gemeinde muss zuerst den Richtplan anpassen. Die Entschädigung im Bereich Landschaft/Naturschutz muss nicht im Baureglement geregelt werden.
56	Langsamverkehr	Grüne	Vorschrift soll aufgenommen werden. <i>„Die im Richtplan Verkehr / im Zonenplan aufgeführten Fuss –und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.“</i>	Die Sicherung eines attraktiven Langsamverkehrsnetzes ist Gegenstand der Verkehrsrichtplanung.
Weitere s	Initiative „preisgünstiges wohnen“	Gerber	Die Initiative soll im Baureglement aufgenommen werden.	Die Initiative wortgetreu umzusetzen ist schwierig und beinhaltet gewisse Unklarheiten. Bei grösseren Projekten ist ein Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau sinnvoll. Aufnahme im Baureglement: Bei Einzonungen ab 5000m ² muss ein Drittel der Wohnfläche gemeinnützig sein.
	Gesuch um Sport und Freizeitnutzung	Sahli		Unklar, wo diese Zone geschaffen werden soll. Braucht ein separates Planungsverfahren und kann nicht Bestandteil dieses Verfahrens sein.
	Allgemein	SP	Es handelt sich um eine Totalrevision und nicht nur um eine Anpassung an die BMBV	Die materiellen Veränderungen wurden an der Mitwirkungsveranstaltung vorgestellt und sind im Erläuterungsbericht beschrieben. Grundsätzlich wurden folgende inhaltliche Anpassungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> - Vorgaben BMBV - Erkenntnisse gemäss neuem Raumplanungsgesetz und Kantonaem Richtplan - Kleinere Korrekturen (werden noch ausführlicher beschrieben)

	Vergleich alt und neu	SP	Der Vergleich des alten Baureglements und des neuen Baureglements ist schwierig und Aufwändig.	Die materiellen Veränderungen wurden an der Mitwirkungsveranstaltung vorgestellt und sind im Erläuterungsbericht beschrieben. Die Behörden nehmen zur Kenntnis, dass dies teilweise nicht verstanden wird. Wir werden einen ausführlicheren Vergleich ausarbeiten.
	Initiative „preisgünstiges Wohnen“	SP	Der Initiativtext soll im Baureglement aufgenommen werden.	Die Initiative wortgetreu umzusetzen ist schwierig und beinhaltet gewisse Unklarheiten. Bei grösseren Projekten ist ein Anteil genossenschaftlicher Wohnungsbau sinnvoll. Aufnahme im Baureglement: Bei Einzonungen ab 5000m ² muss ein Drittel der Wohnfläche gemeinnützig sein.
		FDP	Die Initiative wird abgelehnt und soll nicht im Baureglement aufgenommen werden, da sie nicht umsetzbar ist und die erwartete Wirkung nicht erzielen wird.	
	Erneutes Mitwirkungsverfahren	SP	Um die Unterschiede des neuen und alten Baureglements besser prüfen zu können, wird eine erneute Mitwirkung gefordert.	Wir werden eine detaillierte Übersicht erstellen.
	Geringe Raumhöhen bei Baudenkmäler	SVP	Bei Baudenkmäler sollen geringe Raumhöhen als Ausnahmen behandelt werden.	Dies ist bereits heute üblich. Eine Vorschrift dazu ist nicht zulässig, da die minimalen Raumhöhen in der kantonalen Bauverordnung geregelt werden und nicht durch kommunale Bestimmungen abgemindert werden können.

Weitere Erläuterungen

Energie

Das neue kantonale Energiegesetz ist immer noch nicht in Kraft, wäre aber eine wichtige Grundlage für die Formulierung von rechtmässigen Vorschriften zur Energie im Baureglement. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat uns bestätigt, dass das fehlende Energiegesetz eine Vorprüfung sehr schwierig machen würde. Das AGR empfiehlt uns, die Energievorschriften nicht im Rahmen der Revision zur BMBV zu erlassen. Dies kann später erfolgen und wäre nicht von der Planbeständigkeit betroffen. Ebenfalls ist der Energierichtplan der Gemeinde Wohlen nicht mehr aktuell. Der Energierichtplan müsste die Grundlage für allfällige Energievorschriften im Baureglement sein. Es wird deshalb empfohlen, zuerst den Energierichtplan zu überarbeiten.

Landschaft und Siedlungsökologie

Zu den Themen Landschaft und Siedlungsökologie sind mehrere Mitwirkungseingaben eingegangen. Griffige und gut anwendbare Vorschriften konnten aber auch hier noch nicht gefunden werden. Ebenfalls ist der Landschaftsrichtplan nicht mehr aktuell. Dies insbesondere, weil das Programm zur ökologischen Qualitätsverordnung (öQV) durch den Bund beendet wurde, unser Landschaftsrichtplan darauf aber immer noch Bezug nimmt. Aus diesem Grund soll diesbezüglich zuerst der Landschaftsrichtplan aktualisiert und erst dann die entsprechenden Vorschriften in das Baureglement aufgenommen werden. Es wird durch die Verwaltung geprüft, ob dieses Vorgehen im Widerspruch zur Planbeständigkeit steht.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Das Thema des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde in den letzten Jahren vermehrt auch in der Gemeinde Wohlen diskutiert. Am 24. Januar 2017 ist zudem eine Initiative mit dem Titel „preisgünstiger Wohnen“ beim Gemeinderat eingereicht worden. Die Forderungen in dieser Initiative gehen aus Sicht des Departements allerdings zu weit und sind nur schwierig umsetzbar, sie würden kaum die gewünschte Wirkung erzielen. Dass hingegen bei grösseren Einzonungen ein Teil der neuen Wohnungen gemeinnützig sind, kann aus Sicht der Behörden die gewünschte wohnbaupolitische Wirkung erzeugen.

Die Gemeinde hat die Vorschrift, dass bei der Einzonung ein Drittel der Wohnungen gemeinnützig sein müssen, bereits bei der Zone mit Planungspflicht des Areals Uettligen West angewendet. Das Departement schlägt darum vor, dass bei Einzonungen ab einer Grösse von 5000 m² ein Drittel der Wohnfläche für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen soll.

Vergleichbarkeit des alten und neuen Baureglements

Im Weiteren wurde bei der Mitwirkung bemängelt, dass der Vergleich des alten mit dem neuen Baureglement schwierig sei und eine einfache Gegenüberstellung der geänderten Artikel fehlt. Diese Gegenüberstellung wurde erstellt. Sie wird als Anhang zum Mitwirkungsbericht der Bevölkerung zugänglich gemacht.