

Postulat der CVP-Fraktion vom 17. Februar 2014 betreffend haushälterische Nutzung des Baugebiets durch Schaffung von Hochhaus-Zonen

Text:

Der Gemeinderat wird mit der Prüfung der folgenden Anregungen und der Berichterstattung gegenüber dem Einwohnerrat beauftragt:

1. Für den Bau von Hochhäusern sollen eine neue Zonenart in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen (BNO) vorgesehen und entsprechende Bauzonenvorschriften geschaffen werden.
2. Anlässlich einer Revision des Bauzonenplans der Gemeinde Wohlen sollen im Baugebiet Zonen für Hochhäuser im Sinne von Ziffer 1 ausgeschieden werden.

Begründung:

In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) mit rund 63 % JA-Stimmen deutlich angenommen. In Wohlen betrug die Zustimmung sogar rund 66 %.

Die Revision des RPG bezweckt unter anderem eine kompakte Siedlungsentwicklung, damit der enorme Landverschleiss endlich eingedämmt werden kann. Das vorliegende Postulat bezweckt durch die Schaffung einer neuen Zonenart für Hochhäuser die allseits beschwörte «Verdichtung nach innen». Selbstredend wird mit dem Bau von Hochhäusern die grösste Nutzung von Bauland erzielt. Mit der vorgeschlagenen Neuerung kann der weiteren Zersiedelung unserer Gemeinde wirksam begegnet werden.

Den Bau von Hochhäusern mit einer entsprechenden neuen Zonenart zu ermöglichen, ist eine Methode, die auch in anderen Gemeinden praktiziert wird. Dies hat den Vorteil, dass solche Zonen in einem Planungsverfahren zunächst speziell zu bezeichnen und auszuscheiden sind, womit die Mitwirkung der Bevölkerung bereits im Rahmen eines Einwendungsverfahrens optimal gewährleistet werden kann. Dies ist beim Bau von Hochhäusern mit ihren sensiblen Auswirkungen auf das Umfeld auch angezeigt.

Mit dem vorliegenden Postulat kann zugleich ein Mangel der geltenden BNO behoben werden: In Wohlen können derzeit keine Hochhäuser neu gebaut werden, wobei Gebäude mit einer Höhe von mindestens 25 Metern im Allgemeinen als Hochhäuser gelten (vgl. auch § 1 Abs. 2 Bst. f der kantonalen Brandschutzverordnung [BSV, SAR 585.113]). Die BNO beschränkt die maximale Gebäudehöhe über alle Zonenarten gesehen nämlich auf 16 und die maximale Firsthöhe auf 19 Meter. Bei einer Arealüberbauung (§ 47 BNO) können diese Werte um maximal drei Meter erhöht werden (vgl. die Tabelle der Bauzonenvorschriften in § 8 BNO). Es ist jedoch offenkundig, dass in Wohlen bereits Gebäude stehen, die als Hochhäuser zu bezeichnen sind. Zum Teil stehen diese Gebäude nicht einmal in Zonen mit den höchsten zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhen. Die aktuelle BNO widerspiegelt demnach nicht die tatsächlichen Verhältnisse in unserer Gemeinde.

Mit diesem Mangel in der BNO wird auch Rechtsunsicherheit geschaffen: Die relevante Frage, ob Ersatzbauten für die bestehenden Hochhäuser zulässig sind (insbesondere infolge eines Einsturzes des Gebäudes), kann nicht zuverlässig beantwortet werden.