

## **Motion der CVP-Fraktion vom 17. Februar 2014 betreffend haushälterische Nutzung des Baugebiets durch Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen in der Kernzone**

---

### Text:

*Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen (BNO) ist wie folgt zu ändern:*

In der Kernzone (§ 9 BNO) sollen die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen so angepasst werden, dass im Vergleich zu den geltenden Vorschriften generell ein zusätzliches Geschoss gebaut werden kann. Die Tabelle der Bauzonenvorschriften (§ 8 BNO) ist entsprechend zu ändern.

### 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. Die vorliegende Motion bezweckt durch eine moderate Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen für Bauten in der Kernzone die allseits beschwörte «Verdichtung nach innen». Mit der vorgeschlagenen Änderung kann der weiteren Zersiedelung unserer Gemeinde wirksam begegnet werden.

Die Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen in der Kernzone soll den Bau eines zusätzlichen Gebäudegeschosses ermöglichen. Dies kann bereits mit einer Erhöhung der maximalen Gebäude- und Firsthöhen um drei Meter erzielt werden. Dieser Wert entspricht der Höhe eines Geschosses, wie aus der Norm 423 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) und aus § 22 der kantonalen Bauverordnung (BauV, SAR 713.121) hervor geht.

Die Umsetzung der vorliegenden Motion hätte folgendes theoretische Potenzial: Die Kernzone umfasst eine Fläche von rund 0,23 km<sup>2</sup>. Abzüglich der Strassenflächen, durchschnittlichen Gebäudeabstände, des Flächenbedarfs der öffentlichen Bauten und weiteren, nicht nutzbaren Flächen verbleibt nach einer konservativen Schätzung ein Drittel dieser 0,23 km<sup>2</sup> als überbaute bzw. überbaubare Fläche. Würde wenigstens auf der Hälfte dieses Drittels, im Rahmen der vorgeschlagenen Änderung, langfristig jeweils ein zusätzliches Wohngeschoss hinzugefügt bzw. ermöglicht, würde dies bei einem aktuellen Wohnflächenbedarf von durchschnittlich 50m<sup>2</sup> pro Person (Zahlen des Bundesamtes für Raumentwicklung) rund 700 Personen Wohnraum bieten.