

Datum Genehmigung: 11.08.2025

Versand:

12. Aug. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.18.7237

**Gemeinde Wohlen; Gestaltungsplan "Pilatusstrasse Ost"; Genehmigung; Publikation; Auftrag
an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. April 2024
Mitwirkung	13. Oktober 2018 bis 12. November 2018 26. September 2022 bis 4. November 2022
Öffentliche Auflage	18. Mai 2024 bis 17. Juni 2024
Beschluss Gemeinderat	7. April 2024
Eingereicht zur Genehmigung	11. Juni 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	26. Mai 2025

Im Situationsplan ist fälschlicherweise die Frist der (zweiten) Mitwirkung bis zum 16. September 2022 aufgeführt. Korrekt ist der 26. September 2022. Das Versehen hat keine Rechtswirkung.

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 26. März 2014 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Eine private Bauherrschaft beabsichtigt, eine Überbauung auf den beiden Parzellen 3213 und 4194 zu realisieren. Für diese beiden Parzellen besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Zwecks einer gesamtheitlich abgestimmten Gestaltung wurden im Verlauf des Vorprüfungsverfahrens die Parzellen 2859 und 4499 (liegen beide ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht) zusätzlich in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Ziel ist es, ein gesamtheitliches Konzept zu realisieren, das auf einer städtebaulich und architektonisch durchgehenden Grundidee beruht und gleichzeitig die nötigen Freiräume sichert. Die genannten Parzellen sind gemäss Bauzonenplan der Wohnzone 3 (W3) beziehungsweise der Wohn-/Gewerbezone 3 (WG3) zugewiesen. Der erweiterte Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Wohlen am 7. April 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Pilatusstrasse OST" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 14. April 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 11. April 2024 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bereinigt. Weitere Abweichungen gegenüber der abschliessend vorgeprüften Vorlage sind in der dem Planungsbericht beiliegenden Liste vom 14. April 2025 aufgeführt und begründet. Die Abweichungen sind untergeordnet und erfüllen die Genehmigungsvoraussetzungen.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergeb-

nis zu begründen. In diesem Sinne liegt der Vorlage die fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan "Pilatusstrasse Ost" des Büros Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich, vom 2. Februar 2024 bei.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden.

Vorliegend wird eine namhafte W3-/WG3-Zone neu überbaut (sogenanntes Schlüsselgebiet).

Gemäss Raumkonzept sind die Wohnzonen über alles gesehen mit 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln.

Mit dem Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, wird gemäss Darlegung in der fachlichen Stellungnahme eine Einwohnerdichte von ca. 143 E/ha erwartet. Somit kann mit der Realisierung der Bauten gemäss Richtprojekt ein namhafter Beitrag für die von Wohlen zu erbringende Innenentwicklung geleistet werden (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2).

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4.2.2 Siedlungsqualität

Ortsbild und Städtebau

Ausgangslage

Das Gebiet des Gestaltungsplans befindet sich in zentraler Lage in Wohlen (angrenzend an Zentrum, Schule). Auf der gegenüberliegenden Seite der "Pilatusstrasse" wurde die Bebauung gemäss Gestaltungsplan "Steinmannareal" realisiert. Teil dieses Areals ist das kommunale Schutzobjekt "Fabrikgebäude ehemals Otto Steinmann + Cie.", Bauinventarobjekt 960. Gegenüber diesem Schutzobjekt sind die Baubereiche C und D gemäss vorliegendem Gestaltungsplan beziehungsweise die Häuser C und E gemäss Richtprojekt angeordnet.

Die Vorlage nimmt Bezug zum benachbarten "Steinmannareal". Vorgesehen ist eine offene, durchgängige Bauweise. Aufgrund der Parzellenform entstehen dadurch grossflächige Restflächen. Ausgehend von der Pilatusstrasse und dem zentralen Platz mit Gemeinschaftsraum sind die Baubereiche B1, B2, C und D aufgereiht. Die längeren Bauten sind gegliedert. Beim Übergang zu den Einfamilienhäusern (Ostseite) sind zwei Geschosse mit Attikageschoss vorgesehen.

Beurteilung der vorliegenden Planung

Es kann auf die fachliche Stellungnahme des Büros Marti Partner Architekten und Planer AG vom 2. Februar 2024 verwiesen werden. Die Empfehlung, die Tiefgarage und den unterirdischen Baubereich auf den zulässigen und notwendigen Umfang gemäss VSS¹-Norm zu überprüfen, wurde umgesetzt. Das Ergebnis wird im Planungsbericht erläutert.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Architektonische Gestaltung

Die Höhenentwicklung der geplanten Bauten gegenüber dem Schutzobjekt "Fabrikgebäude ehemals Otto Steinmann + Cie." wurde sorgfältig untersucht. Die Gebäudehöhen orientieren sich an dessen Traufhöhe. Dies führte dazu, dass das Attikageschoss beim Baufeld C um 3 m zurückversetzt werden musste. Die entsprechenden Bestimmungen in §§ 14 und 16 Abs. 2 SNV sind sachgerecht.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Das Richtprojekt Umgebung von arcoplan klg, Ennetbaden, Stand 15. August 2022, überzeugt in wesentlichen Teilen. Die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts (vor allem Baumpflanzungen, Spielflächen, Umgang mit dem Baumbestand) werden mit geeigneten Festlegungen und Regelungen in den SNV und im Situationsplan gesichert.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 BauV).

Im Planungsbericht wird auf die Themen "Oberflächenabfluss" und "hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" hingewiesen. § 20 Abs. 3 SNV enthält eine Vorgabe zur Gestaltung von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

4.2.3 Erschliessung, Parkierung

Unterabstand

Die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands mit der Treppe südlich des Baubereichs D wird mit einer entsprechenden Baulinie im Situationsplan gesichert. Die dazugehörige Erläuterung im Planungsbericht ist nachvollziehbar. Die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands ist sachgerecht.

Sichtzonen

Waltenschwilerstrasse, Parzelle 2859

Über die Parzelle 2859 (Lage im Gestaltungsplanperimeter) an der Waltenschwilerstrasse wird die benachbarte Einfamilienhausparzelle 4324 (Lage ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) mittels eines Direktanschlusses erschlossen. Im Gestaltungsplan werden entsprechende Sichtzonen orientierend dargestellt.

Gemäss Planungsbericht ist diese Erschliessung mit einer Dienstbarkeit aus den 1950er-Jahren geregelt und hat Bestandesschutz. Im Gestaltungsplan wird die bestehende Erschliessungsfläche übernommen ("Erschliessungsfläche Nachbargrundstück") und im Vergleich zum bestehenden Fahrwegrecht noch etwas vergrössert. Durch diese Festlegung wird sie nicht stärker belastet (kein Mehrverkehr). Im Gegenteil, mit der zukünftigen Erschliessungssituation kann der Druck auf die Ein- und Ausfahrt reduziert werden, indem die Parkierung (Pflichtparkplätze) in die angrenzende neue Tiefgarage verlagert wird.

Aufgrund der beschriebenen, bereits bestehenden Situation müssen aus fachlicher Sicht für diese Ausfahrt keine rechtsverbindlichen Sichtzonen im Gestaltungsplan festgelegt werden. Es kann auf den Bestandesschutz abgestellt werden. Gegen die rein orientierende Darstellung der Sichtzonen (gemäss Legende des Situationsplans Orientierungsinhalt) ist im Sinne der vorstehenden Erläuterungen nichts einzuwenden. Handlungsbedarf ergibt sich erst bei baulichen Veränderungen auf Parzelle

4324 (vgl. nachfolgende Ausführungen unter dem Absatz "Hinweise zur Erschliessung von Nachbarparzellen").

Pilatusstrasse, Arealzufahrt Baubereich D

Bei der Arealzufahrt Baubereich D von der Pilatusstrasse ist die Sichtzone auf den Gehweg am Baubereich D vorbei sicherzustellen. Es handelt sich um eine Gemeindestrasse. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Für entsprechende Ausführungen wird auf den Planungsbericht (Kapitel 5.5.7 und Abbildung 18) verwiesen.

Parkierung

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sowie die Parkierung innerhalb des Perimeters werden in den SNV geregelt und im Planungsbericht (Kapitel 5.5.2, 5.5.6) erläutert. Die Anlieferung für die Gewerbefläche im Baubereich D wird im Planungsbericht beschrieben (vgl. Kapitel 5.5.6). Die rückwärtige Anlieferung mit einem Lieferwagen wurde mittels Schleppkurve überprüft.

Hinweise zur Erschliessung von Nachbarparzellen, insbesondere Parzelle 4324

Der Anschluss auf der Parzelle 4324 weist keine Mehrbelastung auf. Wie im Planungsbericht festgehalten, muss die Erschliessungssituation der Parzelle 4324 bei einer baulichen Veränderung auf dieser Parzelle im Rahmen eines Baugesuchverfahrens beurteilt werden. Die Sichtzonen des Anschlusses auf der Parzelle 4324 müssen ebenfalls bei einem allfälligen Neubau auf der Parzelle beurteilt werden. Sichtzonen im Bereich der Kantonsstrasse sind gemäss dem kantonalen Merkblatt "Sicht im Strassenraum" zu berücksichtigen und einzuhalten.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Aufgrund der Distanzen der Baubereiche B1, B2 und C zu den beiden Kantonsstrassen K127 (Bremgarterstrasse) und K362 (Waltenschwilerstrasse) kann davon ausgegangen werden, dass, selbst wenn das Planungsgebiet als nicht erschlossen gilt, die Anforderungen gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) auch ohne Massnahmen eingehalten sind. Somit sind keine lärmrechtlichen Vorgaben im Gestaltungsplan notwendig.

Das Richtprojekt zeigt einen Neubau auf den Parzellen 4499 und 2859 auf. Dieser Neubau kommt direkt an der Kantonsstrasse K362 zu liegen. Der Standort gilt lärmrechtlich als erschlossen. Somit muss für diesen Neubau erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 31 LSV eingehalten sind. Aufgrund der vorgesehenen Distanz von ca. 17 m zur Kantonsstrassenachse dürften die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III bei sämtlichen Fenstern eingehalten werden können.

4.2.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die aktuell rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Wohlen ist noch nicht an die IVHB angepasst (die Revision der kommunalen Nutzungsplanung ist im Gang). Gestützt auf § 64 Abs. 1^{bis} BauV müssen Sondernutzungspläne, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit der Regelung der IVHB konform sein.

Im Planungsbericht, Kapitel 5.2, folgt eine entsprechende Auseinandersetzung beziehungsweise ein Vergleich der möglichen Bebauung nach altrechtlicher Regelung mit einer Bebauung nach den Baubegriffen und Messweisen der IVHB mit Fokus auf die Höhemasse.

In § 13 SNV wird noch der nicht IVHB-konforme Begriff "Hochbaute" verwendet. Die Verwendung ist beschreibend und hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

Abweichungen von der Regelbauweise

Gestaltungspläne können von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauGJ). Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Abweichungen dürfen nicht so weit gehen, dass eine Sinnentleerung der Grundordnung resultiert. Eine solche ist anzunehmen, wenn der Charakter der zugrundeliegenden Zone nicht mehr gewahrt ist und durch den Gestaltungsplan eine andere Nutzungszone entsteht als diejenige, die die Grundordnung vorschreibt.

Im Planungsbericht werden in Kapitel 6.2, Tabelle 5, die Abweichungen von der Regelbauweise dargestellt. Der Gestaltungsplan unterschreitet den Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstand. Die maximale Fassadenhöhe (Gebäudehöhe), Gesamthöhe (Firsthöhe) und die Ausnützungsziffer (AZ) werden überschritten. Der Gestaltungsplan sieht eine AZ von 0.84 vor. Im Vergleich zur zonengemässen zulässigen AZ von 0.7 wird die Ausnützung um 20 % erhöht. Die nächsthöhere Zone ist die WG4 mit der AZ von 0.85, weshalb die AZ von 0.84 mit entsprechender Begründung noch im Rahmen liegt.

Die Abweichungen sind seitens der Gemeinde kurz begründet (vgl. Planungsbericht, Tabelle 5). Eine Auseinandersetzung mit entgegenstehenden (Dritt-)Interessen ist summarisch erfolgt (Kapitel 7.2 mit Verweis auf weitere Ausführungen im Planungsbericht und der fachlichen Stellungnahme).

Sondernutzungsvorschriften

§ 11 Abs. 1 Es ist darauf zu achten, dass § 26 BauV trotzdem eingehalten wird. Dabei handelt es sich um eine kantonale Definition, die auf kommunaler Stufe nicht abgeändert werden kann. Entspricht das Attikageschoss nicht dieser Definition, ist es als Vollgeschoss zu werten.

Im Übrigen erfüllen die SNV die rechtlichen Vorgaben.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Pilatusstrasse Ost", beschlossen vom Gemeinderat Wohlen am 7. April 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen (AG)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.