

URNENABSTIMMUNG

VOM 30. NOVEMBER 2025



Botschaft zur Urnenabstimmung über die Revision der Ortsplanung



Unterlagen für die Beschlussfassung

- Bau- und Zonenreglement, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Baulinien Aufhebungsplan 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025

Orientierungsversammlung

Dienstag, 18. November 2025, 20.00 Uhr, Mehrzweckhalle Wikon

Grusswort Gemeindepräsident



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Gemeinde Wikon steht vor einer wichtigen Weichenstellung für unsere Zukunft. Mit der Abstimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung entscheiden Sie über die Grundlagen, die unsere Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren prägen werden.

Unsere heute gültige Ortsplanung stammt aus dem Jahr 2005 und ist raumplanerisch überholt. Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz, neue Gewässerschutzbestimmungen sowie die Vorgaben des Bundes zur Siedlungsentwicklung nach innen machen eine umfassende Überarbeitung zwingend notwendig.

Wikon gehört gemäss kantonalem Richtplan zur Gemeindekategorie A auf der Hauptentwicklungssachse und ist als Kompensationsgemeinde klassiert. Das bedeutet, dass wir über ausreichend Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre verfügen und massvoll wachsen können, ohne neue Flächen einzozonen zu müssen.

Die neue Ortsplanung bringt wichtige Verbesserungen: Mit den neuen Zonenplänen und dem revidierten Bau- und Zonenreglement schaffen wir klare, zeitgemässe Rahmenbedingungen. Das neue System mit der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe macht die Bauvorschriften fairer und flexibler, während es die Siedlungsqualität erhält.

Besonders wichtig ist, dass wir unsere Quartiere stärken und die ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln können. Die Ortsplanung schafft Möglichkeiten für moderates Bevölkerungswachstum und eine attraktive Entwicklung der Schnöggelimatte.

Die Revision ist das Ergebnis eines sorgfältigen Planungsprozesses und schafft den notwendigen Rahmen für eine langfristig nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde.

Neben der Hauptvorlage ist über die verbleibenden vier Einsprachen zu entscheiden. Der Gemeinderat beantragt der Stimmbevölkerung, sämtliche Einsprachen abzuweisen. Aufgrund der übergeordneten und politischen Bedeutung für die Gemeinde Wikon haben die Stimmberechtigten die Möglichkeit, über die «Sammeleinsprache Arbeitszone» in einer separaten Abstimmungsfrage zu entscheiden.

Die Abstimmung ist als **Doppelabstimmung** ausgestaltet – mit zwei Hauptfragen und einer **Stichfrage** für den Fall, dass beide Varianten angenommen werden. Ich bitte Sie, bei der Stimmabgabe **auch die Stichfrage zu beantworten**, und damit zum Ausdruck bringen, welche der beiden Varianten bei einem doppelten Ja in gelten soll.

Zur Vorbereitung auf die Abstimmung lädt der Gemeinderat Sie herzlich zur **öffentlichen Informationsveranstaltung vom Dienstag, 18. November 2025, um 20.00 Uhr** in der Mehrzweckhalle Wikon ein.

Dort werden wir die Abstimmungsfragen erläutern und Ihre Fragen gerne beantworten.

Ich lade Sie herzlich ein, sich mit diesem wichtigen Vorhaben auseinanderzusetzen und Ihre Stimme abzugeben.

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihr Vertrauen.

Freundliche Grüsse



André Wyss

Gemeindepräsident

Grusswort Gemeindepräsident.....	1
1 Aktenaufgabe.....	5
2 Informationsveranstaltung.....	5
3 Das Wichtigste in Kürze.....	5
4 Bisheriges Planungsverfahren.....	6
4.1 Organisation.....	6
4.2 Revision in zwei Phasen.....	6
5 Verfahrensablauf.....	6
5.1 Mitwirkung der Bevölkerung.....	6
5.2 Kantonale Vorprüfung.....	7
5.3 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren.....	7
5.4 Beschlussfassung.....	7
6 Ortsplanungsrevision.....	8
6.1 Kernpunkte der Ortsplanungsrevision.....	8
6.2 Wesentliche Änderungen des Zonenplans.....	10
6.3 Wesentliche Änderungen des Bau- und Zonenreglements.....	11
6.4 Begleitende Massnahmen.....	12
6.5 Weitere Auswirkungen.....	12
7 Nicht gütlich erledigte Einsprachen.....	13
7.1 Einsprache «Swisscom, Salt und Sunrise».....	13
7.2 Einsprache «SBB».....	15
7.3 Einsprache «Nadine und Marcel Arnold».....	16
7.4 Sammeleinsprache Arbeitszone.....	17
8 Abstimmungsverfahren.....	20
9 Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission.....	22
10 Empfehlung des Gemeinderates.....	23
11 Weiteres Vorgehen.....	26
11.1 Rechtsmittel.....	26
11.2 Genehmigung durch den Regierungsrat.....	26
11.3 Inkrafttreten und Rechtswirkung.....	26



Gemeinde Wikon

Anordnung Urnenabstimmung

gestützt auf das Stimmrechtsgesetz vom 25. Oktober 1988, das Gemeindegesetz vom 4. Mai 2004 sowie die Gemeindeordnung vom 1. Januar 2018, rev. 1. Januar 2021, beschliesst der Gemeinderat:

1. Am Sonntag, 30. November 2025 findet in der Gemeinde Wikon die Urnenabstimmung statt über: **Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon**
2. Die Abstimmungsunterlagen mit der Botschaft des Gemeinderats vom 14. Oktober 2025 erhalten die Stimmberechtigten spätestens 3 Wochen vor dem Abstimmungstag per Post durch die Gemeinde zugestellt.
3. Die Botschaft mit Stimmzettel, der Stimmrechtsausweis, das Stimmrechtskuvert sowie das Rücksendekuvert für die briefliche Stimmabgabe werden den Stimmberechtigten bis spätestens 8. November 2025 per Post zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Gemeindeganzlei Wikon oder auf der Website bezogen werden.
4. Stimmberechtigt in Gemeindeangelegenheiten sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 25. November 2025 ihren politischen Wohnsitz in Wikon geregelt haben. Auslandschweizerinnen und Auslandschweizer sind in kommunalen Angelegenheiten nicht stimmberechtigt.
5. Das Stimmregister wird am 25. November 2025 abgeschlossen. Die stimmberechtigten Gemeindeangehörigen können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.
6. Die Stimmabgabe erfolgt in der Gemeindeverwaltung, Heimatweg 3, 4806 Wikon. Das Urnenbüro ist am **Sonntag, 30. November 2025, von 09.30 Uhr bis 10.00 Uhr**, geöffnet. Die vorzeitige Stimmabgabe ist brieflich möglich und richtet sich nach den Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.
7. Diese Abstimmungsanordnung wird spätestens am 41. Tag vor dem Abstimmungstag öffentlich bekannt gemacht.
8. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern.
9. Am **Dienstag, 18. November 2025, 20.00 Uhr** findet in der Mehrzweckhalle gestützt auf § 19 der Gemeindeordnung eine Orientierungsversammlung über die Gesamtrevision der Ortsplanung statt.

Gesamtrevision Ortsplanung

1 Aktenauflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung von Wikon erfolgt auf der Basis der geänderten Baubegriffe nach Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG), des Siedlungsleitbildes (SLB) sowie weiterer gesetzlicher Grundlagen.

Aufgrund der umfangreichen Gesamtrevision wird auf das Wiedergeben aller Details im Rahmen dieser Botschaft verzichtet. Die Botschaft ist als Zusammenfassung zu verstehen, für Details wird auf den Planungsbericht verwiesen.

Alle Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung sind auf der Gemeindefwebseite unter www.wikon.ch oder auf der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten einsehbar.

Verbindliche Unterlagen für die Beschlussfassung an der Urnenabstimmung:

- Bau- und Zonenreglement (BZR), Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Siedlung, 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Baulinien Aufhebungsplan 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025

Orientierende Unterlagen (nicht Gegenstand der Urnenabstimmung):

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Stand 12. August 2025
- Quartieranalyse, Stand 12. August 2025, Stand 17. September 2024
- Dokumentation Gewässerraum, Stand 12. August 2025
- BZR Vergleich neu – alt, Stand 12. August 2025
- Kapazitätsnachweis, LUBAT, Stand 16. Februar 2023
- Übersichtsplan Gewässerraum Landschaft (Luftbild), Stand 12. August 2025
- Abklärung Störfall Bahnhof Wikon, 24. März 2021
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2024

Weitere behördenverbindliche Planungsinstrumente (nicht Gegenstand der Urnenabstimmung):

- Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 1:2'500, Stand 12. August 2025

2 Informationsveranstaltung

Am **Dienstag, 18. November 2025, 20.00 Uhr**, orientiert der Gemeinderat in der Mehrzweckhalle über die vorstehende kommunale Urnenabstimmung vom 30. November 2025 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

3 Das Wichtigste in Kürze

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Wikon stammt aus dem Jahr 2005. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement (BZR), welche für die Grundeigentümerschaften sowie für die Bevölkerung verbindlich sind.

Mit den neuen Zonenplänen und dem revidierten Bau- und Zonenreglement ersetzt die Gemeinde Wikon die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen durch eine neue, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Ortsplanung. Dabei müssen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wie beispielsweise das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) oder das Gewässerschutzgesetz (GSchG) berücksichtigt werden.

4 Bisheriges Planungsverfahren

4.1 Organisation

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde durch den Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) begleitet. Die OPK setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Interessengruppen zusammen:

- André Wyss, OPK-Präsident, Gemeindepräsident (Vorsitz ab Juli 2023)
- Michaela Tschuor, ehemalige Gemeinde-/OPK-Präsidentin (Vorsitz bis Juni 2023)
- Ivan Zanin, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur
- Marcel Arnold, Vertretung FDP/Landwirtschaft
- Christof Blättler, Vertretung Korporationsgemeinde
- Xaver Buck, Vertretung SVP
- Guido Hodel, Vertretung die Mitte
- Silvan Schütz, Vertretung Baukommission
- Roger Wymann, Vertretung SP
- Andrea Bussmann, Abteilungsleiterin Bau und Infrastruktur (ohne Stimmrecht)
- Martina Winiger, Geschäftsführerin und Gemeindeschreiberin (ohne Stimmrecht)

Für die fachliche Erarbeitung und Beratung sind Michèle Willimann und Markus Burkhalter vom Raumplanungsbüro stadtdlandplan AG zuständig.

4.2 Revision in zwei Phasen

Phase 1: Siedlungsleitbild

In der ersten Phase wurde das Siedlungsleitbild erarbeitet, welches die strategischen Ziele der Ortsplanung bezeichnet und damit als Grundlage für die eigentliche Revision der Nutzungsplanung dient. Das Siedlungsleitbild wurde zwischen 2018 und 2019 gemeinsam mit einer eigens dafür einberufenen Siedlungsleitbild-Kommission und dem Raumplanungsbüro Kost + Partner AG erarbeitet. Die Bevölkerung wurde im Rahmen eines Workshops am Anfang des Prozesses sowie später mittels einer Mitwirkung in die Überlegungen miteinbezogen. Das Siedlungsleitbild ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

Phase 2: Erarbeiten der Planungsinstrumente

In der zweiten Phase wurden die im Siedlungsleitbild formulierten, strategischen Aussagen in der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement BZR) umgesetzt.

5 Verfahrensablauf

5.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Am 14. September 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung statt. Damit startete die Mitwirkung, welche vom 15. September bis 31. Oktober 2022 dauerte. Die Bevölkerung konnte dabei über eine digitale Umfrage oder über die Gemeindeverwaltung ihre Inputs zum aktuellen Entwurf der Nutzungsplanung mitteilen. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden intensiv durch die OPK und den Gemeinderat studiert und führten zu diversen Anpassungen an den Unterlagen. Die Rückmeldungen wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die erarbeiteten Unterlagen wurden im April 2023 zur Vorprüfung eingereicht. Im Dezember 2023 fand eine Bereinigungssitzung mit dem Kanton statt, worauf noch einige Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen wurden (die Anpassungen sind unter Kapitel 7.2 im Planungsbericht zusammengefasst). Im März 2024 wurden die bereinigten Unterlagen dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Diese wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2024 abgeschlossen. Gemäss dem Vorprüfungsbericht wird die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen sowie die weiteren Anpassungen sind im Planungsbericht unter Kapitel 7.2 beschrieben.

5.3 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Die revidierte Ortsplanung lag vom 23. September bis 22. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind 15 Einsprachen mit Anträgen zum Zonenplan und/oder den Bestimmungen BZR eingegangen. Die Gemeinde hat mit den Einsprechenden Gespräche und Verhandlungen geführt. Die Anliegen wurden berücksichtigt, sofern sie nicht im Widerspruch zu den Zielen der Revision bzw. den übergeordneten Vorgaben standen.

Mit elf Parteien konnte eine gütliche Einigung gefunden bzw. die Situation geklärt werden und die Einsprachen wurden entsprechend zurückgezogen. Aufgrund der Verhandlungen wurden einzeln der Zonenplan und/oder das BZR marginal angepasst. Die Anpassungen sind im Planungsbericht unter Kapitel 7.3 erläutert und in den zur Abstimmung gelangenden Planungsinstrumenten berücksichtigt.

Aus der öffentlichen Auflage verbleiben aus den insgesamt 15 Einsprachen vier Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen werden im Kapitel 8 dieser Botschaft erläutert.

Der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan wurde während derselben Frist öffentlich aufgelegt. Da es sich um ein behördenverbindliches Planungsinstrument handelt, waren keine Einsprachen im rechtlichen Sinne möglich, sondern nur Stellungnahmen. Es sind drei reine Stellungnahmen zum Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan eingegangen, weitere Stellungnahmen sind im Rahmen der oben erwähnten Einsprachen platziert worden. Die Anliegen wurden berücksichtigt, soweit die Gemeinde diese als zweckmässig erachtete. Die Anpassungen sind im Planungsbericht unter Kapitel 7.3 erläutert.

5.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten das Bau- und Zonenreglement, die Zonenpläne und die vier verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung.

Die Stimmberechtigten beschliessen im Verfahren einer Doppelabstimmung gemäss § 86 des Stimmrechtsgesetzes über die Abstimmung.

Zum einen wird der Stimmbevölkerung die Gesamtrevision der Ortsplanung unter Abweisung aller vier noch offenen Einsprachen unterbreitet. Zum anderen wird die Variante, bei welcher die «Sammeleinsprache Arbeitszone» gutgeheissen wird und die drei weiteren Einsprachen abgelehnt werden, zur Abstimmung unterbreitet. Werden beide Varianten der Abstimmung angenommen, entscheidet die Stichfrage, welche Variante in Kraft tritt bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt wird.

6 Ortsplanungsrevision

6.1 Kernpunkte der Ortsplanungsrevision

Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse

Der kantonale Richtplan 2015 sieht vor, dass das Bevölkerungswachstum primär in den Agglomerationen Luzern und Sursee sowie entlang der Entwicklungssachsen – in Richtung Zürich und Zofingen/Olten – stattfinden soll. Wikon gehört zur «Gemeindekategorie A» auf der Hauptentwicklungssachse und hat gemäss Richtplan folgende Handlungsschwerpunkte:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Bevölkerungswachstum und Klassierung als Kompensationsgemeinde

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen wird den Gemeinden der Kategorie A ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr von 2030 bis 2035 zugewiesen. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz dürfen die Baulandreserven einer Gemeinde maximal den Bedarf für das vom Kanton vorgesehene Wachstum für die nächsten 15 Jahren abdecken. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist ein grösseres Wachstum erlaubt.

Gemäss dem Luzerner Bauzonen Analysetool (LUBAT) verfügt Wikon für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren über ausreichend grosse Baulandreserven und wird daher als sogenannte «Kompensationsgemeinde» eingestuft. Einwohnerrelevante Einzonungen sind in Wikon somit nur mit flächengleichen Auszonungen möglich.

Baulandmobilisierung

Die Gemeinde Wikon hat sich im Rahmen der Gesamtrevision intensiv Gedanken zur Baulandmobilisierung gemacht. Es wurde eine Übersicht über die verschiedenen Baulandreserven erstellt und die verschiedenen Eigentümerschaften wurden auf die Möglichkeiten und Konsequenzen der Baulandmobilisierung schriftlich hingewiesen. Mit einzelnen Eigentümerschaften wurden Gespräche geführt, was bereits einiges ausgelöst hat. Wichtig ist zudem, dass bei grösseren Baulandreserven mit Aufzonung auch tatsächlich zeitnah eine Entwicklung passiert, dies wird mit Verträgen sichergestellt.

Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision gingen mehrere Einzonungsbegehren ein, mit denen sich die Gemeinde und die Ortsplanungskommission intensiv befassten. Gespräche mit Eigentümerschaften möglicher Auszonungsflächen führten zu keiner tragfähigen Lösung. Der Gemeinderat entschied daher, auf flächengleiche Aus- und Einzonungen zu verzichten – mit Ausnahme einer technischen Bereinigung auf Parzelle Nr. 105 (vgl. Kapitel 4.4.6 im Planungsbericht). Innerhalb der bestehenden Bauzonen sind durch Baulandmobilisierung, Sondernutzungspläne sowie gezielte Um- und Aufzonungen bereits gute Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden, auch im Hinblick auf die finanzielle Situation der Gemeinde. Mit der revidierten Nutzungsplanung besteht innerhalb der Bauzonen ein zusätzliches Einwohnerinnen- und Einwohnerpotential von rund 200 Personen.

Wichtige Herausforderungen

Wichtige Herausforderungen für die nächsten 15 Jahre sind aus raumplanerischer Sicht in Wikon:

- Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven
- Ermöglichung und Förderung einer baulichen Erneuerung und eines gewissen Bevölkerungswachstums, trotz der Einschränkungen durch die Raumplanungsgesetzgebung und den langwierigen Rechtsverfahren bei Einsprachen
- Entwicklung der Bevölkerung zu einer älter werdenden Gesellschaft (Wohnraum für ältere Menschen, Ermöglichen eines Generationenwechsels innerhalb des Siedlungsgebietes, Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs)
- Stärkung der verschiedenen Ortskerne von Wikon

- Entwicklung eines attraktiven Gebiets Schnöggelimatte beim Bahnhof mit einer Nutzungsdurchmischung
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr, insbesondere am Entwicklungsschwerpunkt Wikon/Reiden (gemeindeübergreifende Arbeitszone)
- Aufrechterhalten eines attraktiven Angebots an Arbeitsplätzen, mit der Möglichkeit, dass sich bestehende gewerbliche Betriebe weiterentwickeln
- Schonung der Landschaft und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verbesserung der Energiebilanz

Es gilt, den begrenzten Handlungsspielraum der Gemeinde bei den Vorgaben für die Raumplanung im Sinne einer langfristig nachhaltigen Entwicklung zu nutzen.

Neuerungen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Die Gemeinde muss in ihrer Nutzungsplanung die Vorgaben aus den übergeordneten Grundlagen umsetzen:

- **Überbauungsziffer (ÜZ):** Die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zum Grundstück. Eine ÜZ von 0.20 beschränkt den Fussabdruck der Hauptbaute (inkl. Aussenmauern) beispielsweise auf max. 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Bauvolumen ergibt sich aus der ÜZ und der Gesamthöhe.
- **Gesamthöhe:** Die bisher gebräuchliche Festlegung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe eines festen Wertes, der sogenannten Gesamthöhe, ersetzt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain.
- **Grenzabstand:** Der Grenzabstand ist neu direkt von der zulässigen Gesamthöhe abhängig und ist auf alle Seiten gleich.
- **Verkehrszonen:** Mit Ausnahme der Hauszufahrt dürfen Erschliessungsflächen nicht mehr als anrechenbare Grundstücksflächen mitberücksichtigt werden. Innerhalb der Bauzone sind sie neu als Verkehrszonen auszuscheiden.
- **Gewässerräume:** Das revidierte Gewässerschutzgesetz des Bundes fordert die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone. Die erforderlichen Gewässerräumweiten gibt der Bund in der Gewässerschutzverordnung vor. Bis zur Einführung der Gewässerräume gelten die strengeren Übergangsbestimmungen des Bundes.

Systemwechsel mit ÜZ-Werten

Die vom Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vorgegebene Regelung der Nutzungs- und Baumasse über die ÜZ und Gesamthöhe definiert in ihrer einfachsten Ausprägung (Grundfläche x Höhe) eine kubische Baute. Damit bildet sie den baulichen Bestand nur schlecht ab und nimmt direkten Einfluss auf die Gebäudetypologie und die Dachform zukünftiger Bauten. Um dem entgegenzuwirken, wird für Hauptbauten ein System aus drei verschiedenen Überbauungsziffern vorgeschlagen. Damit sollen alle Gebäudetypologien und Dachformen bezüglich erzielbarer Nutzfläche gleichgestellt werden. Ein durch die Wahl der Dachform bedingter Verlust an Nutzfläche wird über die Erhöhung der ÜZ kompensiert. Das heisst, für Bauten mit Attika oder herkömmlichem Satteldach gilt eine erhöhte ÜZ-b. Für Bauten, welche auf ein ganzes Vollgeschoss verzichten, gilt die ÜZ-c. Die nachstehende orientierende Skizze des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) aus Anhang 2 veranschaulicht die Anwendung dieses Systems mit den verschiedenen Überbauungsziffern (GH = Gesamthöhe, FH = Fassadenhöhe):

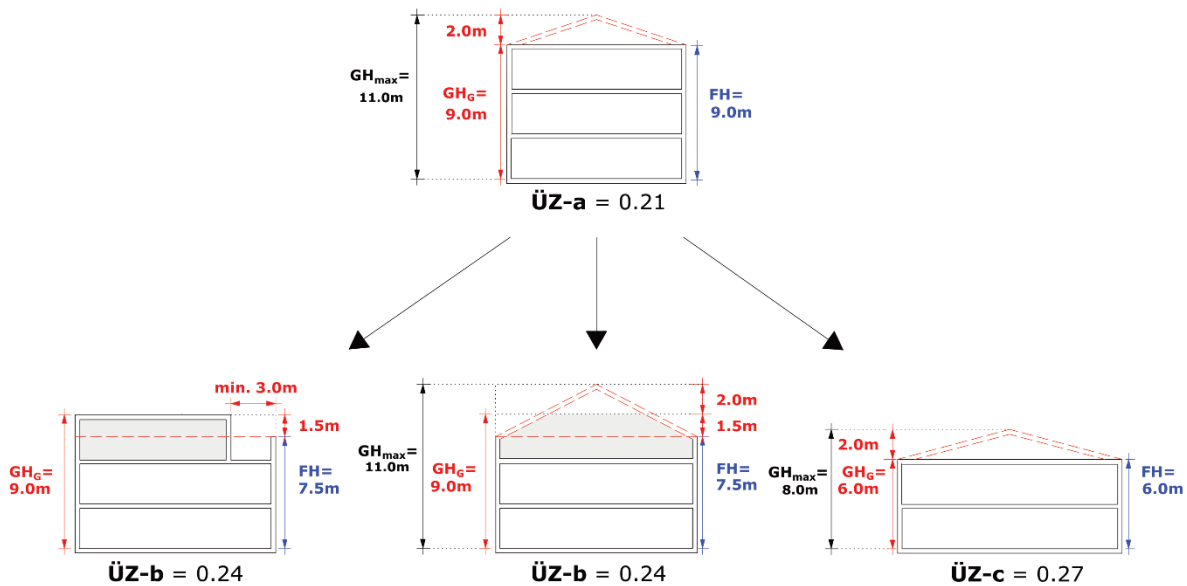


Abb. Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten am Beispiel der Wohnzone 2 normal (W2a)

Quartieranalyse

Die Werte für die ÜZ und Gesamthöhe wurden anhand einer umfassenden Bestandesanalyse (Beilage Quartieranalyse) in den bestehenden Bauzonen hergeleitet. Die dabei neu nicht mehr anrechenbare Verkehrszone resp. Verkehrsfläche wurde bei der Analyse berücksichtigt.

6.2 Wesentliche Änderungen des Zonenplans

Die wesentlichen Änderungen des neuen Zonenplans lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kernzonen: Die bestehende Dorfzone wird zur Kernzone Dorf und zur Kernzone Adelboden. Zudem wird neu die Kernzone Zopfmatte geschaffen.
- Flächengleiche Ein- und Auszonung Parzelle Nr. 105: Es findet eine flächengleiche Ein- und Auszonung auf der Parz. Nr. 105 statt. Nach einer Bereinigung der Parzellierung kann dadurch die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 861 verbessert werden. Es handelt sich um eine Massnahme der Innenentwicklung.
- Wohnzonen Oberer Heimatweg, Heimatweg und Höhenweg: Die heutigen Wohnbauten liegen in drei verschiedenen Zonen, die sich teilweise nur geringfügig unterscheiden. Neu sollen die beiden zweigeschossigen Zonen zur einheitlichen Wohnzone 2 normal zusammengeführt werden. Für die oberste Baureihe am Wald ist aufgrund der steil abfallenden Hanglage ein Bonus bei der talseitigen Fassadenhöhe vorgesehen (Wohnzone 2 normal/Hanglage).
- Wohnzone Chäppelmatte: Die Wohnbauten in der Chäppelmatte liegen heute in der viergeschossigen Wohnzone. Es ist ein deutlicher Unterschied zwischen den nördlichen vier sowie den südlichen sechs Bauten zu erkennen. Der unterschiedliche Charakter ist unter anderem auf die Parzellenstruktur zurückzuführen, welche durch die Erschliessung gegeben ist. Neu wird das Gebiet Chäppelmatte in die Wohnzone 3 sowie die Wohnzone 4 unterteilt.
- Umzonung Wohn- und Arbeitszone: Im Gebiet Bahnhof wird neu eine grossflächige Wohn- und Arbeitszone (zuvor Arbeitszone) definiert. Dadurch können insbesondere auf den hier vorhandenen Baulandreserven attraktive Gewerbe- und Wohnflächen geschaffen und somit eine Attraktivierung des Bahnhofgebiets erzielt werden.
- Arbeitszonen: Bisher wurde zwischen der Arbeitszone III sowie der Arbeitszone IIIa unterschieden. In der bestehenden Arbeitszone III sind personen- und güterverkehrsintensive Betriebe unzulässig. In der bestehenden Arbeitszone IIIa werden publikumsintensive Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe ausgeschlossen. Betreffend Bauweise sind bisher in der bestehenden Arbeitszone III

Vorgaben bezüglich der Höhe gemacht worden, wohingegen in der Arbeitszone IIIa die Nutzungsmasse fallweise festgelegt wurden. Neu wird es nur noch die Arbeitszone III geben, in welcher der Gemeinderat die Nutzungs- und Baumasse unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen/industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festlegt, es gilt jedoch eine maximale Obergrenze der Gesamthöhe westlich und östlich des Bahngleises.

- Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226: Nördlich des Schulhauses findet mit der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 226 eine Einzonung im Bestand in die Zone für öffentliche Zwecke statt. Die Parzelle ist bereits seit rund 90 Jahren bebaut. Der bauliche Bestand wird dadurch besser abgebildet. Zukünftig sind auf dem Grundstück schulergänzende Nutzungen (wie z. B. ein Mittagstisch) und/oder eine Hauswartwohnung denkbar.
- Verkehrszone/Verkehrsfläche: Die Einführung der Verkehrszone ist eine Vorgabe des Bundes. Flächen, welche der Erschliessung dienen, werden neu einer einheitlichen Zone zugewiesen. Bei der Berechnung der Überbauungsziffern wurden diese Flächen bereits abgezogen. Dadurch konnten allfällige Nutzungsverluste kompensiert werden. Bedeutende Strassen ausserhalb der Bauzonen werden als Verkehrsflächen ausgedehnt.
- Neue Speziallandwirtschaftszone: Nördlich der bestehenden Dorfzone entlang der Luzernerstrasse entsteht auf einer Teilfläche des bestehenden Betriebs der Schildknecht Gemüse AG eine neue Speziallandwirtschaftszone, welche die Weiterentwicklung des Betriebs sicherstellt. Die Flächen sind bereits heute mehrheitlich mit Bauten und Anlagen versehen.
- Gewässerräume: Mit der Gesamtrevision werden die Gewässerräume inner- und ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt. Wikon weist keine Grossgewässer auf. Die Gewässerräumebreiten betragen rund 11 bis 14 m. Die Ausscheidung erfolgt innerhalb der Bauzonen mit der Grünzone Gewässerraum und ausserhalb der Bauzonen mit der Freihaltezone Gewässerraum.
- Reservezone: Die Reservezonen (ehem. ÜG B) müssen gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplan mit der Gesamtrevision redimensioniert werden. Faktisch entsprechen Reservezonen der Landwirtschaftszone. Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümerschaften sicherzustellen, werden sämtliche Reservezonen in die Landwirtschaftszone umgezogen.
- Gefahrenzonen (separater Ausschnitt auf Zonenplan): In den letzten Jahren fanden verschiedene Anpassungen an den Gefahrenkarten statt. Die Gefahrenzonen werden entsprechend den überarbeiteten Gefahrenkarten Wasser, Sturz und Rutschung auf die aktualisierte Gefährdung angepasst. Die Flächen werden teilweise etwas generalisiert, grundsätzlich werden die Gefährdungen jedoch unverändert aus den Gefahrenkarten übernommen.
- Baulinien: Mit der Ausscheidung des Gewässerraums können die bestehenden Gewässerbaulinien bei den Gestaltungsplänen Schlossberg und Grossmatte aufgehoben werden. Zudem stimmen die Baulinien zu den Verkehrsanlagen
- entlang des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse sowie des Lindenmattwegs teilweise nicht mehr mit der heutigen Situation überein und werden entsprechend überarbeitet.

6.3 Wesentliche Änderungen des Bau- und Zonenreglements

Der Aufbau des BZR wird leicht angepasst und die Hinweise auf das Planungs- und Baugesetz sind gestrichen. Der Kanton hat ein Muster-BZR (MBZR) mit Muster-Artikeln erstellt. Wo sinnvoll, werden die entsprechenden Formulierungen übernommen. Inhaltliche Änderungen erfolgen in erster Linie als Anpassung an das revidierte, übergeordnete Recht, aufgrund der Angleichung an das MBZR sowie im Zusammenhang mit den Änderungen am Zonenplan. Die Änderungen sind aus der Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen BZR als Beilage in den Gesamtrevision-Unterlagen ersichtlich oder auch zusammenfassend im Planungsbericht unter Kapitel 3 aufgeführt.

6.4 Begleitende Massnahmen

Sondernutzungspläne

Gestaltungs- und Bebauungspläne, welche noch die alten Baubegriffe wie Ausnützungsziffer, an-rechenbare Geschossfläche oder Geschossigkeit verwenden, sind seit 2024 nicht mehr oder nur noch teilweise anwendbar. Baugesuche, welche eine Veränderung von Gebäudevolumen, -höhe oder Ausnützung bedingen, können nicht mehr bewilligt werden, solange der Sondernutzungs-plan nicht dem neuen Recht entspricht. Es ist daher eine Anpassung oder Aufhebung erforderlich. Die verschiedenen Gestaltungs- und Bebauungspläne wurden entsprechend überprüft. Sie sind bereits weitgehend realisiert und weisen häufig wenige öffentlich relevante Qualitäten auf. Daher werden mit der Gesamtrevision fünf Gestaltungspläne beibehalten und acht Gestaltungs- und Bebauungspläne aufgehoben (vgl. Kapitel 5.3 im Planungsbericht). Im gleichen Zuge können einige Sondernutzungsplanpflichten aufgehoben werden. Neu eingeführt wird eine Gestaltungsplan-pflicht auf der Schnöggelimatte.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde ein neuer Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erarbeitet. Er enthält verschiedene Massnahmen im Bereich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr so-wie motorisierter Individualverkehr und ist behördenverbindlich. Besonders zu erwähnen sind da-bei folgende Massnahmen:

Öffentlicher Verkehr

- Aufwertung Wendeplatz Bus Bahnhof
- Wiederinbetriebnahme Bushaltestelle Industriestrasse

Fuss- und Veloverkehr

- Erstellung Fuss- und Veloweg entlang Reiderstrasse
- Ergänzung Trottoir entlang Luzernerstrasse im Rahmen Neubebauung der Grundstücke
- Neuer Fussweg als Verbindung von Heimatweg und Feldstrasse zur Verbesserung der Schul-wegsicherheit

Motorisierter Individualverkehr

- Ein- und Ausfahrt Schnöggelimatte nördlich des Areal
- Prüfung Erweiterung Tempo 30 auf der gesamten Bahnhofstrasse
- Verbesserung Verkehrssicherheit Knoten Industrie-/Bahnhofstrasse durch Neugestaltung
- Prüfung Einführung Kernfahrbahn auf der Luzernerstrasse

6.5 Weitere Auswirkungen

Bestandesgarantie

Bestehende baubewilligte Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, unterliegen der Bestandesgarantie nach § 178 Planungs- und Baugesetz. Das heisst, bestehende Bauten müssen nicht den neuen Bestimmungen angepasst werden und auch bereits ausgeübte bewilligte Nut-zungen dürfen weiterhin betrieben werden.

Mehrwertausgleich

Gemäss neuer gesetzlicher Grundlage von Bund und Kanton sind bei Neueinzonungen Mehrwerte über CHF 50'000.- künftig mit einem Prozentsatz von 20 % abzuschöpfen. Auch bei Um- und Auf-zonungen mit einer Pflicht zu einem Sondernutzungsplan kann die Gemeinde 20 % des Mehrwerts abschöpfen oder einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Von einer Mehrwertabgabe sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Vorhaben betroffen:

- Einzonung im Bestand Parz. Nr. 226: Da die Einzonung für die Gemeinde resp. für eine öffentli-che Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrwertabgabe erfolgt, da die Gemeinde gemäss § 105 PBG von der Abgabe befreit ist.
- Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht Parz. Nr. 419 (Schnöggelimatte): Die Aufzonung mit Son-dernutzungsplanpflicht der Schnöggelimatte ist mehrwertabgabepflichtig. Die Prüfung und Bekanntgabe des voraussichtlichen Mehrwerts erfolgt mit dem Genehmigungsverfahren.

7 Nicht gütlich erledigte Einsprachen

7.1 Einsprache «Swisscom, Salt und Sunrise»

a. Antrag der Einsprechenden

Der Art. 48 BZR betreffend Mobilfunk sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):

- ¹ Für das Vorverfahren gilt die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination für Mobilfunkanlagen vom 20. Oktober 2008 (Dialogmodell). ~~Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:~~
 - ~~— Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.~~
 - ~~— Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.~~
 - ~~— Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.~~
- ² ~~Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 dieses Artikels, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.~~
- ³ Für die Standortevaluation **visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen** gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
 - 1: Arbeitszone
 - 2: Zonen für öffentliche Zwecke **(ohne Schulanlagen)**
 - 3: Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen
 - 4: Wohnzonen

Der Standort einer **visuell wahrnehmbaren** Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. ~~Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.~~
- ⁴ In Wohnzonen, Kernzonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone sind **visuell wahrnehmbare** Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie ~~notwendig sind und überdies~~ einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. ~~Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.~~
- ⁵ An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern sind **sichtbare visuell wahrnehmbare** Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

b. Begründung der Einsprechenden

Gemäss Art. 1 des Fernmeldegesetzes liegt der Ausbau der Mobilfunknetze im öffentlichen Interesse. Die Versorgung erfolgt durch konzessionierte Private, die verpflichtet sind, eigene Netze aufzubauen. Das Bundesrecht setzt einen engen Rahmen für kantonale und kommunale Regelungen. Der Schutz vor Immissionen ist abschliessend durch das Umweltschutzgesetz und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung geregelt. Gemeinden dürfen nur Vorschriften zum Ortsbildschutz oder zu ideellen Immissionen erlassen (Bundesgerichtsentscheid BGE 133 II 321). Einschränkungen durch kommunale Vorschriften greifen in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit ein. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie verhältnismässig sind und dem Interesse an guter Mobilfunkversorgung Rechnung tragen (BGE 133 II 64). Das Bundesgericht betont, dass Mobilfunkanlagen in Bauzonen grundsätzlich zulässig sein müssen, sofern sie der Netzabdeckung dienen. Die Planungshoheit liegt bei den Betreibern.

Dialogmodell statt Vorverfahren

Art. 48 Abs. 1 und 2 BZR regeln das Vorverfahren zur Standortwahl. Diese Regelung ist überflüssig, da das etablierte Dialogmodell von 2008 bereits klare Vorgaben enthält. Es besteht daher kein Bedarf für zusätzliche kommunale Vorschriften.

Beschränkung auf visuell wahrnehmbare Anlagen

Die im BZR vorgesehene Kaskadenordnung bezieht sich auf alle Mobilfunkanlagen. Laut Bundesgericht ist eine solche Ordnung jedoch auf visuell wahrnehmbare Anlagen zu beschränken (Fall Hinwil). Die Regelung ist entsprechend anzupassen.

Kein Ausschluss von Schulanlagen

Der Ausschluss von Schulanlagen in Art. 48 Abs. 3 BZR widerspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil 1C_451/2017). Schulanlagen dienen nicht Wohnzwecken, weshalb ein zusätzlicher Schutz vor ideellen Immissionen nicht zulässig ist und bundesrechtswidrig wäre.

Streichung der Koordination von Mobilfunkanlagen

Art. 48 Abs. 3 BZR verlangt eine Prüfung der Koordination mit bestehenden Anlagen. Eine solche Regelung besteht bereits in § 43 Planungs- und Bauverordnung auf kantonaler Ebene. Eine generelle Konzentration von Anlagen ist laut Bundesgericht nicht zielführend, da sie zu höherer Strahlenbelastung führen kann. Eine dezentrale Lösung kann im Sinne des Bevölkerungsschutzes sinnvoller sein. Die Regelung ist redundant und potenziell kontraproduktiv und ist folglich zu streichen.

Streichung der Prüfung der Notwendigkeit

Art. 48 Abs. 4 BZR verlangt den Nachweis der «Notwendigkeit» von Mobilfunkanlagen in bestimmten Zonen. Der Begriff ist unklar und verletzt das Bestimmtheitsgebot. Laut Bundesgericht ist ein Bedürfnisnachweis unzulässig, da er den Wettbewerb einschränkt und gegen das Fernmelderecht verstösst. Die Entscheidung über den Ausbau liegt bei den Anbietern, nicht bei der Gemeinde. Die Regelung ist daher bundesrechtswidrig und folglich zu streichen.

Streichung der Ästhetik-Klauseln

Art. 48 Abs. 4 BZR verlangt eine unauffällige Gestaltung von Mobilfunkanlagen. § 143 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes regelt bereits die Zulässigkeit unter Berücksichtigung von Ortsbild, Denkmalschutz und Landschaft. Weitergehende kommunale Ästhetik-Vorgaben sind nicht zulässig, da sie nicht dem Schutz vor ideellen Immissionen dienen. Die Formulierungen im BZR sind zu unbestimmt und greifen unverhältnismässig in die Wirtschafts- und Informationsfreiheit ein. Mobilfunkanlagen haben technisch bedingte Gestaltungsgrenzen – ein vollständiges Vermeiden sichtbarer Anlagen ist unrealistisch. Eine strenge ästhetische Beurteilung würde faktisch einem Bauverbot gleichkommen und die Versorgung gefährden. Die Einsprecherinnen haben kaum Einfluss auf architektonische Einbindung, exponierte Standorte sind technisch notwendig. Die Regelung ist nicht praktikabel und rechtlich nicht haltbar – sie sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

c. Erwägungen des Gemeinderates

Der vorgesehene Artikel im BZR zu den Mobilfunkanlagen gemäss öffentlicher Auflage entspricht demjenigen vieler anderer Gemeinden, welche in den vergangenen Jahren eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt haben. Dessen Anwendung hat sich bewährt. Unabhängig von der Rechtsprechung unterstützt der Gemeinderat die geforderten Anpassungen der Mobilfunkanbietenden nicht, da sie gegenüber den vorgesehenen Bestimmungen eher zu einer Schwächung der Interessen von Gemeinde und Bevölkerung führen würden. Es handelt sich um ein in der Bevölkerung sensibles Thema, bei welchem in der Interessenabwägung die lokalen Anliegen stärker zu gewichten sind als die Forderungen der Mobilfunkanbietenden. Eine gute Abdeckung durch den Mobilfunk ist auch mit den im BZR vorgesehenen Bestimmungen gewährleistet.

d. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

7.2 Einsprache «SBB»

a. Antrag der Einsprecherin

Die SBB Teilparzelle Nr. 474 soll statt in eine Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont werden. Anderenfalls wäre der Minderwert von einer Arbeitszone III in eine Zone für öffentliche Zwecke voll zu entschädigen.

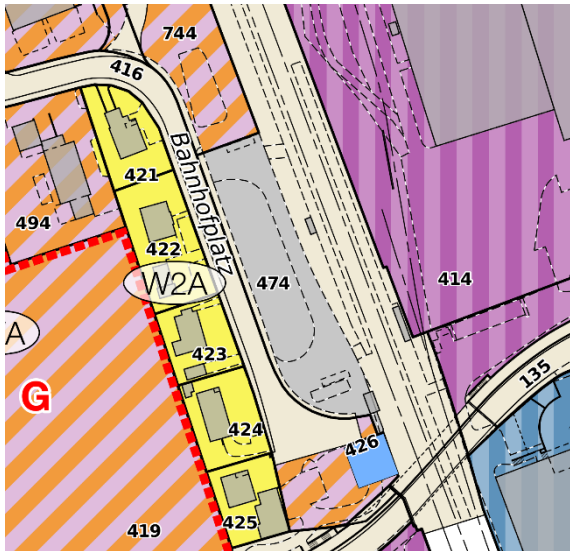


Abb. Ausschnitt Zonenplan neu mit Teilfläche der Parz. Nr. 474 in Zone für öffentliche Zwecke

b. Begründung der Einsprecherin

Das Grundstück wird von einer Arbeitszone III in eine Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Dadurch findet gemäss der Einsprecherin ein Wechsel statt von einer Zone mit hypothetischer Entwicklungsmöglichkeit für das Gewerbe hin zu einer Zone, für die gemäss BZR eine Buswendeschleife und weitere Nutzungen in Zusammenhang mit dem Bahnhof Wikon-Brittnau vorgesehen sind. Diese Umzoning begrenzt die potenzielle Immobilienentwicklung und stellt gemäss Einsprecherin eine Einschränkung der aktuellen Bauvorschriften dar.

Sollte auf den Antrag nicht eingetreten werden, ist gemäss Einsprecherin für die Rückzoning eine Schätzung für die Berechnung des Minderwertes in Auftrag zu geben.

c. Erwägungen des Gemeinderates

Seit Beginn der Ortsplanungsrevision (2020) besteht die Absicht, die Parzelle Nr. 474 in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen. Gemäss aktuellem Stand der Planung mit der Buswendeschleife auf einem Grossteil der Parz. Nr. 474 ist es sinnvoll und korrekt, das Grundstück in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen, um so die Buswendeschleife zu sichern. Zurzeit bestehen seitens SBB keine konkreten Entwicklungsabsichten auf der entsprechenden Parzelle. Bei einem allfälligen konkreten Projekt inklusive Verschiebung der Buswendeschleife könnte die SBB zukünftig eine projektbezogene Umzoning beantragen und die Gemeinde würde das Vorhaben im Detail prüfen. Dies würde jedoch ein separates Verfahren zur Anpassung der Nutzungsplanung bedingen.

Mit der Zuweisung der betroffenen Fläche zur Zone für öffentliche Zwecke erfolgt keine Rückzoning, sondern eine Umzoning. Somit entsteht kein Verlust mit dem Werteunterschied zwischen einer Bau- und einer Nichtbauzone. Die von der Umzoning betroffene Fläche ist seit mindestens 15 Jahren der Arbeitszone zugewiesen und wurde in dieser Zeit nicht der entsprechenden Nutzung zugeführt. Es ist davon auszugehen, dass kein Anspruch auf Entschädigung besteht.

d. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen.

7.3 Einsprache «Nadine und Marcel Arnold»

a. Anträge der Einsprechenden

Antrag Grundwasserschutzzone (Zonenplan Siedlung)

Die provisorisch eingerichtete Grundwasserschutzzone auf der Parzelle Nr. 391 Chänelmatte soll aufgehoben werden.



Abb. Ausschnitt Zonenplan mit provisorischem Grundwasserschutzareal Adelboden/Chänelmatte

Antrag Neophyten (Bau- und Zonenreglement)

Es soll ein zusätzlicher Artikel ergänzt werden, der die Bekämpfung von Neophyten auf dem gesamten Gemeindegebiet zur Pflicht erklärt.

b. Begründung der Einsprechenden

Antrag Grundwasserschutzzone (Zonenplan Siedlung)

Die provisorisch eingerichtete Grundwasserschutzzone auf der Parzelle Nr. 391 Chänelmatte soll aufgehoben werden. Diese Schutzzone wurde nur für das Versickerungsexperiment der Grundwasservereinigung eingeführt. Das Experiment ist gescheitert und die Versickerung wurde wieder rückgängig gemacht und dem normalen landwirtschaftlichen Betrieb zugeführt. Eine Grundwasserschutzzone beeinträchtigt den normalen landwirtschaftlichen Betrieb in starker Weise und ist nicht zumutbar. Dadurch ist das Grundstück wesentlich weniger wert. Deshalb ist diese provisorische Schutzzone zu streichen und nicht in eine definitive Schutzzone zu verwandeln.

Antrag Neophyten (Bau- und Zonenreglement)

Landwirtinnen und Landwirte sind verpflichtet, Neophyten zu bekämpfen. Bei nicht Einhalten, drohen Kürzungen der Direktzahlungen. Das ist eine Sisypusarbeit, wenn dies nur durch die Landwirtinnen und Landwirte gemacht wird. Mit diesem zusätzlichen Artikel würden die Industrie, KMUs sowie die ganze Bevölkerung in die Pflicht genommen werden.

c. Erwägungen des Gemeinderates

Antrag Grundwasserschutzzone (Zonenplan Siedlung)

Die provisorischen Grundwasserschutzareale (um ein solches handelt es sich im vorliegenden Fall) wurden vom Kanton festgelegt. Dies anhand der damals bekannten Grundlagen und absichtlich rudimentär als viereckige Form. Würde aus dem Grundwasserschutzareal eine Grundwasserschutzzone definiert, erfolgte dies nur gemeinsam mit der jeweiligen Grundeigentümerschaft. Die Grundwasserschutzzone könnte auch eine andere Form haben, je nachdem, was konkrete Bohrungen ergeben. Ziel ist es, die künftigen Wasserfassungen an möglichst ergiebigen Stellen des Grundwasserstroms zu setzen. Die Umwandlung in eine definitive Schutzzone ist zurzeit nicht vorgesehen.

Es handelt sich hierbei nur um einen orientierenden Inhalt des Zonenplans, die Zuständigkeit des Inventars über die Grundwasserschutzareale liegt beim Kanton. Das provisorische Grundwasser-

schutzareal ist im Kantonalen Richtplan 2009 enthalten. Es kann keine Anpassung des provisorischen Grundwasserschutzareals im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision vorgenommen werden. Mangels Zuständigkeit der Gemeinde ist auf diesen Einspruchepunkt nicht einzutreten.

Antrag Neophyten (Bau- und Zonenreglement)

Es wurde eine neue Bestimmung zur Bekämpfung von Neophyten mittels einer Kann-Formulierung im BZR aufgenommen (vgl. Art. 45 Abs. 4 BZR). Aus Sicht des Gemeinderates wird dem Anliegen mit der Aufnahme des neuen Absatzes angemessen Rechnung getragen. Dieser offene Einspruchepunkt ist demzufolge abzuweisen.

Bei den weiteren Punkten der Einsprache konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Die Einsprache zu den weiteren Punkten wurde deshalb zurückgezogen.

d. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.4 Sammeleinsprache Arbeitszone

a. Einsprechende

Sammeleinsprache von

- Daniel Zürcher, Wagnermatte 6, 4806 Wikon
- Peter Lüthy, Buchmattweg 34, 4800 Zofingen
- Alfred Hübscher, Bahnhofstrasse 24, 4806 Wikon
- Tabea, Micha, Dina, Simon, Mathja, Evelin und Philipp Wymann, Bahnhofstrasse 27, 4806 Wikon
- Verena und Hans Gabriel, Bahnhofstrasse 6, 4806 Wikon
- Simon Tschanz, Chäppelmatte 7, 4806 Wikon
- Anita, Angela, Julia und Niklaus Flück, Bahnhofplatz 1, 4806 Wikon
- Clemens und Sandra Noser, Bahnhofplatz 2, 4806 Wikon
- Raffaella Fabiano und Patrick Walser, Bahnhofplatz 10, 4806 Wikon
- Cecile und Alex Maurhofer, Bahnhofplatz 9, 4806 Wikon
- Petra Kamber und Markus Stammbach, Altikematte 11, 4806 Wikon
- Beatrix Herzog Roth, Altikematte 5, 4806 Wikon
- Jolanda Koffel, Altikematte 15, 4806 Wikon
- Annalena Wüest, Altikematte 15, 4806 Wikon
- Christian May, Chäppelmatte 7, 4806 Wikon
- Andreas Ebert, Glurlimattweg 24, 4805 Brittnau
- Marie-Louise und Andreas Hauswirth, Altikematte 2, 4806 Wikon

b. Anträge der Einsprechenden

Die Einsprechenden haben zwei begründete Anträge eingereicht.

Antrag 1:

Der Art. 15 Abs. 1 BZR zur Arbeitszone IV sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):

In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. **Publikumsintensive Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, Kinos, Freizeitparks und dergleichen, güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe sind nicht zulässig.** Nicht zulässig sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs mit Ausnahme von Fabrikläden.

Antrag 2:

Die übrigen Bestimmungen des BZR, der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft, der Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung, der Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft und der Aufhebungsplan Baulinien sind in Kraft zu setzen.

c. Begründung der Einsprechenden

Unterscheidung zwischen Arbeitszone III und IV gemäss neuem BZR

Gemäss dem BZR unterscheiden sich die Arbeitszonen III (AIII) und IV (AIV) nicht nur hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der Lärmempfindlichkeitsstufen, sondern vor allem in einem zentralen Punkt: In der Arbeitszone III sind gemäss Art. 14 Abs. 1 BZR publikums- und güterverkehrsintensive Nutzungen – wie Einkaufszentren, Fachmärkte, Kinos, Freizeitparks sowie Logistik- und Industrieunternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen – ausdrücklich ausgeschlossen. In der Arbeitszone IV hingegen sind solche Nutzungen gemäss Art. 15 BZR nicht verboten. Das bedeutet, dass auf den betroffenen Grundstücken künftig Neubauten mit deutlich verkehrsintensiveren Nutzungen möglich wären. Diese Änderung widerspricht dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Wikon sowie übergeordnetem Bundesrecht. Die beantragte Änderung von Art. 15 Abs. 1 BZR steht hingegen im Einklang mit dem kantonalen Richtplan.

Verstoss gegen das behördenverbindliche Siedlungsleitbild Wikon

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wikon verfolgt das Ziel, eine nachhaltige und wertschöpfende Wirtschaftsentwicklung zu fördern. Dabei wird in Leitsatz W2 ausdrücklich festgehalten, dass publikums- und güterverkehrsintensive Einrichtungen – insbesondere Logistikbetriebe – nicht unterstützt werden. Im Strategieplan wurden deshalb alle Grundstücke ab Parzelle 414 (Gallikerareal) bis zur Parzelle der Firma ALHO als Gewerbegebiet ausgewiesen – mit dem klaren Zusatz, dass dort keine verkehrsintensiven Nutzungen zulässig sind. Obwohl das rawi 2018 beantragte, diesen Leitsatz zu streichen, bestätigte der Gemeinderat Wikon 2019 das Leitbild in seiner ursprünglichen Form.

Das Siedlungsleitbild ist behördenverbindlich und bildet eine zentrale Grundlage für die Überarbeitung des BZR. Der vorgeschlagene Art. 15 BZR (AIV) widerspricht klar diesem Leitbild. Um diesen Widerspruch zu beheben, bestehen zwei Möglichkeiten: Entweder wird das Gebiet in die AIII überführt, oder die AIV bleibt bestehen, wird jedoch im BZR mit einem ausdrücklichen Verbot verkehrsintensiver Nutzungen ergänzt. Die zweite Variante ist vorzuziehen, da sie dem Leitbild entspricht, die Bestandesgarantie wahrt, industrielle Nutzungen weiterhin erlaubt und eine gleichwertige Behandlung aller Grundeigentümer sicherstellt.

Verstoss gegen Bundesrecht: Fehlende Interessenabwägung (Art. 3 RPG und Art. 47 RPV)

Gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind bei der Nutzungsplanung sämtliche öffentlichen und privaten Interessen sorgfältig gegeneinander abzuwägen. Diese Pflicht zur Interessenabwägung wird durch Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) konkretisiert, der einen begründeten Planungsbericht verlangt. Im vorliegenden Fall fehlt eine solche Abwägung. Der Planungsbericht erwähnt zwar einige Grundsätze des Siedlungsleitbilds, lässt jedoch den zentralen Leitsatz W2, wonach güterverkehrs- und publikumsintensive Einrichtungen sowie Logistikbetriebe von der Gemeinde nicht unterstützt werden, vollständig aus.

Auch wird nicht darauf hingewiesen, dass die Ausdehnung der AIV auf Gebiete südlich der Bahnhofstrasse dem Siedlungsleitbild widerspricht. Zudem wurden bereits im Mitwirkungsverfahren 2022 von zahlreichen Beteiligten konkrete Anträge eingereicht, die sich gegen die Ausdehnung der AIV und für ein Verbot verkehrsintensiver Nutzungen aussprachen. Auch bestehen laufende Rechtsmittelverfahren gegen Logistikprojekte in diesem Gebiet. Diese Einwände und Verfahren werden im Planungsbericht nicht berücksichtigt. Damit fehlt die gesetzlich geforderte Interessenabwägung, und die Begründungspflicht wird verletzt – ein klarer Verstoss gegen Bundesrecht.

Verletzung von Art. 19 und Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG – fehlende Erschliessung

Gemäss Art. 19 RPG ist eine rechtsgenügende Erschliessung Voraussetzung für die Nutzungsplanung. Diese fehlt bei den AIV-Grundstücken, wenn verkehrsintensive Nutzungen zugelassen werden. Die Bahnhof- und Industriestrasse weisen nicht die erforderliche Breite von 7.5 m für LKW-Kreuzungen auf – ein Mangel, der bereits gerichtlich festgestellt wurde.

Zudem ist die Autobahnausfahrt Reiden überlastet, und die Zufahrt zur AIV führt durch Wohngebiete, was gegen Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG verstösst. Die Lärmgrenzwerte entlang der betroffenen

Strassen sind bereits überschritten und würden sich durch zusätzlichen Verkehr weiter verschlechtern. Eine Nutzungsplanung, die spätere Baubewilligungen wegen fehlender Erschliessung verhindert, ist nicht rechtswirksam.

Vereinbarkeit der Einsprache mit dem kantonalen Richtplan

Die beantragte Änderung beschränkt sich auf den Ausschluss von Logistikknutzungen, ohne das Nutzungsmass zu reduzieren. Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen bleiben zulässig. Eine vergleichbare Einschränkung wurde bereits 2015 für das Galliker-Areal kantonal genehmigt. Auch die Region Zofingenregio sprach sich in der Richtplanvernehmlassung gegen Logistikknutzungen östlich der Bahnlinie aus. Die Konzentration solcher Nutzungen soll in Autobahnnähe erfolgen – was hier nicht gegeben ist.

Gemäss Rechtsprechung sind Abweichungen vom Richtplan zulässig, wenn überwiegende Interessen – wie Verkehrssicherheit und Schutz vor Lärm – dies rechtfertigen. Diese Interessen überwiegen hier klar. Zudem ist nach Art. 2 Abs. 3 RPG den lokalen Behörden ein angemessener Ermessensspielraum zuzugestehen.

Abstimmungsverfahren

1. Die Einsprecher wenden sich mit der heutigen Eingabe nur gegen den vorgeschlagenen Art. 15 Abs. 1 BZR. Die übrigen Planungsunterlagen können nach Auffassung der Einsprechenden separat genehmigt werden, so dass – trotz vorliegender Einsprache – eine zeitliche Verzögerung der Inkraftsetzung der Zonenplanrevision verhindert werden kann.

2. Es obliegt dem Gemeinderat festzulegen, wie dem Obigen im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nachgekommen werden kann. Planungsunterlagen können nach Auffassung der Einsprechenden separat genehmigt werden, so dass – trotz vorliegender Einsprache – eine zeitliche Verzögerung der Inkraftsetzung der Zonenplanrevision verhindert werden kann.

d. Erwägungen des Gemeinderates

Die Arbeitszone IV bleibt im neuen Zonenplan grundsätzlich gleich gross wie bisher – mit Ausnahme einer kleinen Reduktion nördlich der Bahnhofstrasse.

Vor der Einspracheverhandlung hat der Gemeinderat beim Kanton offiziell abgeklärt, ob die Arbeitszone IV (mit Ausnahme des Areals Planzer) gestrichen oder in eine Arbeitszone III umgewandelt werden könnte. Der Kanton lehnte dies mit Verweis auf den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Reiden/Wikon im kantonalen Richtplan ab.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, dass sich in Wikon vor allem wertschöpfungsintensive Betriebe ansiedeln. In der Vernehmlassung zum kantonalen Richtplan hat er Eingaben gemacht, um die Logistikknutzung möglichst zu begrenzen. Zudem hat die Gemeinde Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation vorgeschlagen, u. a. im Rahmen des Agglomerationsprogramms. Gemeinsam mit der Gemeinde Reiden hat sie zudem beantragt, Logistikknutzungen statt in Wikon in Mehlsecken vorzusehen.

Aufgrund der kantonalen Vorgaben ist jedoch klar: Ein Ausschluss der Logistikknutzung oder eine Reduktion der Arbeitszone IV wäre nicht genehmigungsfähig. Die Einsprechenden verlangen einen vollständigen Verzicht auf Logistik in der ganzen Arbeitszone. Dies ist problematisch, da dadurch laufende Baugesuche (z. B. Planzer) in ihrer Rechtssicherheit gefährdet würden.

e. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache abzuweisen. Aufgrund der Bedeutung und Tragweite der Thematik «Logistik» wird der Stimmbevölkerung wegen dieser Ausgangslage eine Doppelabstimmung unterbreitet. Siehe dazu nachfolgende Ziffer 8.

8 Abstimmungsverfahren

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist bis auf die oben dargestellten Einsprachen weitgehend unbestritten geblieben. Es ist dem Gemeinderat daher ein grosses Anliegen, dass die Gesamtrevision integral, respektive in ihren wesentlichen und unbestrittenen Teilen, so bald als möglich genehmigt wird und in Kraft treten kann. Gleichzeitig ist mit der Sammeleinsprache gemäss Ziffer 7.4 oben – wie bereits im Mitwirkungsverfahren – eine Modifikation von Art. 15 Abs. 1 BZR vorgeschlagen worden. Diese verlangt für die Arbeitszone IV ein Verbot von publikumsintensiven Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, von güterverkehrsintensiven Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von Logistikbetrieben. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass das so vorgebrachte Anliegen vielen Mitbürgerinnen und Mitbürgern sehr wichtig ist.

Der Gemeinderat will das mit der Sammeleinsprache manifest gewordene Anliegen der Bevölkerung mit dem notwendigen Respekt behandeln und gewichten, gleichzeitig aber auch die Zustimmung zum unbestrittenen Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht gefährden. Dieses Ziel entspricht auch den Absichten der Einsprechenden der Sammeleinsprache. Der Gemeinderat hat daher nach einem Verfahren gesucht, das beiden Anliegen gerecht wird. Er unterbreitet die Vorlage «Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon» den Stimmberechtigten gestützt auf § 86 Absätze 1 und 2 Stimmrechtsgesetz im Rahmen einer Doppelabstimmung. Mit dieser Doppelabstimmung können sich die Stimmberechtigten zur Thematik der Sammeleinsprache zustimmend oder ablehnend äussern, ohne die Beschlussfassung zur Genehmigung der Ortsplanung damit zu gefährden.

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten die Vorlage «Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon» in zwei Varianten zur Abstimmung:

- Die Variante 1 (Hauptfrage 1 der Abstimmung) beinhaltet entsprechend dem Antrag des Gemeinderates die Zustimmung zur Gesamtvorlage unter Abweisung der nicht erledigten Einsprachen gemäss Ziffern 7.1, 7.2 und 7.4 oben, respektive unter Abweisung der nicht erledigten Einsprache Ziffer 7.3, soweit darauf einzutreten ist. Mit der Variante 1 beantragt der Gemeinderat somit auch die **Abweisung der Sammeleinsprache** und die Nichtberücksichtigung der mit dieser Einsprache gewünschten Ergänzung des Art. 15 Abs. 1 BZR.
- Die Variante 2 (Hauptfrage 2 der Abstimmung) beinhaltet die Zustimmung zur Gesamtvorlage, unter **Gutheissung der Sammeleinsprache** gemäss Ziffer 7.4 und Mitberücksichtigung des Wortlauts von Art. 15 Abs. 1 BZR in der Fassung gemäss Einsprache (Verbot von Logistikbetrieben u. a.). Auch bei Variante 2 wird die Abweisung der nicht erledigten Einsprachen gemäss Ziffern 7.1 und 7.2 oben, respektive die Abweisung der nicht erledigten Einsprache gemäss Ziffer 7.3 oben, soweit darauf einzutreten ist, beantragt.

Beide Varianten der Abstimmungsfrage (Hauptfragen) können von den Stimmberechtigten mit Ja und/oder mit Nein beantwortet werden. Bei einem doppelten Ja entscheidet die ergänzend zu den Hauptfragen unterbreitete Stichfrage, welche der beiden Varianten als angenommen gilt.

Wichtig: es kann beiden Varianten der Vorlage zugestimmt werden. Wer ungeachtet der penden- ten Problematik im Zusammenhang mit der Arbeitszone IV der Gesamtrevision der Ortsplanung zustimmen will, kann dies tun durch Einlegen eines Ja zur Variante 1 **und** zur Variante 2 sowie durch die **Beantwortung der entscheidenden Stichfrage**. Nur bei einem doppelten Nein wäre die Gesamtvorlage gescheitert.

Was passiert bei Annahme der Variante 1? Die Variante 1 ist beschlossen, wenn gleichzeitig die Variante 2 abgelehnt wird oder sich bei einem doppelten Ja durch die Stichfrage eine Mehrheit für die Variante 1 ergibt. Diesfalls wird der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon dem Regierungsrat ohne Änderungen zur Genehmigung unterbreiten.

Was passiert bei Annahme der Variante 2? Die Variante 2 ist beschlossen, wenn gleichzeitig die Variante 1 abgelehnt wird oder sich bei einem doppelten Ja durch die Stichfrage eine Mehrheit für die Variante 2 ergibt. Diesfalls wird der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon, exklusive die umstrittene Ergänzung des Art. 15 Abs. 1 BZR, dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten. Weil Art. 15 Abs. 1 BZR im Wortlaut gemäss Sammeleinsprache eine wesentliche Änderung darstellt, muss diesbezüglich das Einspracheverfahren wiederholt werden.

Der Gemeinderat würde somit eine separate, nachgelagerte Ergänzung zur Gesamtrevision der Ortsplanung einleiten, um folgenden Zusatz in Art. 15 Abs. 1 BZR (Arbeitszone IV) aufzunehmen:

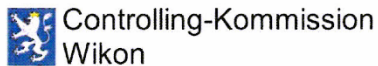
«Publikumsintensive Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen wie Einkaufszentren und Fachmärkte, Kinos, Freizeitparks und dergleichen, güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe sind nicht zulässig.»

Diese Ergänzung würde in einem nachgelagerten Verfahren öffentlich aufgelegt. Dabei hätten die Betroffenen wiederum das rechtliche Gehör und die Möglichkeit zur Einsprache. Die Stimmberechtigten könnten über die Vorlage wiederum abstimmen.

Der Gemeinderat weist indessen darauf hin, dass doch ein erhebliches Risiko besteht, dass der Zusatz zu Art. 15 Abs. 1 BZR im Wortlaut gemäss Sammeleinsprache durch den Kanton auch im Rahmen dieser Ergänzung der Gesamtrevision nicht genehmigt wird.

Zur rechtlichen Absicherung bis zur Klärung dieser Frage plant der Gemeinderat zudem, bei einem Inkrafttreten der Variante 2 über die gesamte Arbeitszone IV gemäss § 81 ff des Planungs- und Baugesetzes eine Planungszone zu erlassen.

9 Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission



Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Wikon

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Wikon» beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement liegt vor.

Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Wikon» zu genehmigen.

Wikon, 25. September 2025

Stefan Lauber
Präsident

Martin Banz
Mitglied

Sandro Pfister
Mitglied

10 Empfehlung des Gemeinderates

Über die Revision der Ortsplanung und die Behandlung der Einsprachen wird an der Urne abgestimmt.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Siedlung 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Siedlung 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025
- Teilzonenplan Gewässerraum Landschaft 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025
- Baulinien Aufhebungsplan 1:2'500, Stand 14. Oktober 2025

Die Stimmberechtigten beschliessen im Verfahren einer Doppelabstimmung gemäss § 86 des Stimmrechtsgesetzes über die Vorlage. Zum einen (Hauptfrage 1) wird der Stimmbevölkerung die Gesamtrevision der Ortsplanung unter Abweisung aller vier noch offenen Einsprachen, soweit darauf einzutreten ist, zur Abstimmung unterbreitet. Zum anderen (Hauptfrage 2) wird der Stimmbevölkerung die Gesamtrevision der Ortsplanung unter Gutheissung der «Sammeleinsprache Arbeitszone» und Abweisung der drei weiteren Einsprachen, soweit darauf eingetreten wird, zur Abstimmung unterbreitet. Werden beide Varianten der Abstimmung angenommen, entscheidet die Stichfrage, welche Variante in Kraft tritt bzw. wie in Bezug auf Art. 15 Abs. 1 BZR in der Arbeitszone IV weiter vorzugehen ist.

Damit der **Kern der Vorlage, die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon**, verabschiedet und dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden kann, **empfiehlt der Gemeinderat, ein doppeltes Ja einzulegen, das heisst Zustimmung zur Hauptfrage 1 und zur Hauptfrage 2.**

Bei der entscheidenden Stichfrage empfiehlt der Gemeinderat, die Hauptfrage 1 anzukreuzen, damit diese bei Annahme beider Abstimmungsfragen gelten soll.

Der Gemeinderat empfiehlt, wie folgt abzustimmen:

Hauptfrage 1 **Ja**

Hauptfrage 2 **Ja**

Stichfrage



Hauptfrage 1



Hauptfrage 2

Abstimmungsfragen



Gemeinde Wikon

Stimmzettel für die kommunale Volksabstimmung vom 30. November 2025

Hauptfrage 1 Wollen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon zustimmen, unter gleichzeitiger Abweisung – soweit darauf einzutreten ist – der vier nicht gütlich erledigten Einsprachen «Swisscom, Salt und Sunrise», «SBB», «Nadine und Marcel Arnold» sowie der «Sammeleinsprache Arbeitszone»?	Antwort -----
Hauptfrage 2 Wollen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon zustimmen, unter Gutheissung der «Sammeleinsprache Arbeitszone» mit dem Antrag um Ergänzung von Art. 15 Abs. 1 BZR und unter gleichzeitiger Abweisung – soweit darauf einzutreten ist – der drei nicht gütlich erledigten Einsprachen «Swisscom, Salt und Sunrise», «SBB» und «Nadine und Marcel Arnold»?	Antwort -----
Stichfrage Falls sowohl die Hauptfrage 1 als auch die Hauptfrage 2 angenommen werden, soll die Hauptfrage 1 oder die Hauptfrage 2 in Kraft treten?	<input type="checkbox"/> Hauptfrage 1 <input type="checkbox"/> Hauptfrage 2 Nur ein Feld ankreuzen

Hinweis für die Stimmabgabe:

Die Hauptfragen 1 und 2 sind mit Ja oder Nein zu beantworten oder unbeantwortet zu lassen. Es können auch beide Hauptfragen mit Ja oder beide mit Nein beantwortet werden.

Bei der Stichfrage darf nur eines der beiden Felder angekreuzt werden. Es können auch beide Felder leer gelassen werden.

Erklärung zu den Abstimmungsfragen

Die Stimmberechtigten können die Hauptfrage 1 und die Hauptfrage 2 entweder beide annehmen oder beide ablehnen oder nur eine Vorlage annehmen und die andere ablehnen. Wenn Sie eine Vorlage annehmen wollen, antworten Sie auf die entsprechende Frage mit Ja. Wollen Sie eine Vorlage ablehnen, antworten Sie auf die entsprechende Frage mit Nein. Sie können die Hauptfragen 1 und 2 auch unbeantwortet lassen und nur die Stichfrage beantworten. Bei der Stichfrage kreuzen Sie bitte an, ob im Fall der Annahme beider Vorlagen die Hauptfrage 1 oder die Hauptfrage 2 gelten soll.

Erklärung zu Hauptfrage 1:

Wenn Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon unter gleichzeitiger Abweisung, soweit darauf einzutreten ist, der vier nicht gütlich erledigten Einsprachen «Swisscom, Salt und Sunrise», «SBB», «Nadine und Marcel Arnold» sowie der «Sammeleinsprache Arbeitszone» gemäss dem Antrag des Gemeinderats zustimmen wollen, antworten Sie auf die Hauptfrage 1 mit «Ja». Wollen Sie die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon ablehnen, beantworten Sie die Frage mit «Nein».

Erklärung zu Hauptfrage 2:

Wenn Sie die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon unter Gutheissung der «Sammeleinsprache Arbeitszone» und unter gleichzeitiger Abweisung, soweit darauf einzutreten ist, der drei nicht gütlich erledigten Einsprachen «Swisscom, Salt und Sunrise», «SBB» und «Nadine und Marcel Arnold» zustimmen wollen, antworten Sie mit «Ja». Wollen Sie die Gesamtrevision der Ortsplanung Wikon ablehnen, beantworten Sie die Frage mit «Nein».

Erklärung zur Stichfrage

Sie entscheiden für den Fall, dass beide Hauptfragen angenommen werden, welche Hauptfrage in Kraft treten soll.

11 Weiteres Vorgehen

11.1 Rechtsmittel

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen ab dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Für allfällige Stimmrechtsbeschwerden gilt § 160 ff StRG.

11.2 Genehmigung durch den Regierungsrat

Im Anschluss an die Beschlussfassung übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat die Zonenpläne Siedlung und Landschaft, die Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft, das Bau- und Zonenreglement sowie den Baulinien Aufhebungsplan in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

11.3 Inkrafttreten und Rechtswirkung

Das Bau- und Zonenreglement, die Zonenpläne Siedlung und Landschaft, die Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft sowie der Baulinien Aufhebungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG). Es ist auch eine Teilgenehmigung der Ortsplanung möglich, welche einzelne hängige Punkte ausklammert.

Anhang

- Bau- und Zonenreglement, Stand 14. Oktober 2025
- Legende Zonenplan Siedlung und Landschaft in A4, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Siedlung in A3, 1:6'000, Stand 14. Oktober 2025
- Zonenplan Landschaft in A3, 1:12'000, Stand 14. Oktober 2025
- Gefahrenzonenplan in A4, 1:8'500, Stand 14. Oktober 2025
- Baulinien Aufhebungsplan in A4, 1:5'000, Stand 14. Oktober 2025

Hinweis: Für den Versand im Rahmen der Botschaft wurden die zur Abstimmung gelangenden Pläne in ihrem Massstab reduziert und die Legende für die beiden Zonenpläne separat ausgewiesen. Der Gefahrenzonenplan wurde zur besseren Lesbarkeit als eigenständiger Plan exportiert (anstatt als Ausschnitt auf dem Zonenplan Siedlung). Da die rechtsverbindlichen Inhalte der Teilzonenpläne Gewässerraum Siedlung und Landschaft Bestandteil der Zonenpläne Siedlung bzw. Landschaft sind, wird auf einen separaten Ausdruck dieser beiden Teilzonenpläne verzichtet.

Kontaktdaten

Bei Fragen können Sie sich gerne bei uns melden.

Gemeindeverwaltung Wikon
Heimatweg 3
4806 Wikon

062 745 51 31
info@wikon.ch