

2015-0292

Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Landstrasse hat in der Vergangenheit an Attraktivität eingebüsst, und die baurechtlichen Vorschriften erschwerten die erwünschte qualitative Innenentwicklung. Mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan Landstrasse bezweckt die Gemeinde eine Aufwertung und Revitalisierung der Landstrasse. Der Masterplan wurde in einem breit abgestützten, mehrjährigen Planungsprozess mit der interessierten Bevölkerung, betroffenen Grundeigentümern und dem Gewerbe erarbeitet.

Mit der "Teiländerung Nutzungsplanung (NP) Landstrasse" werden die raumplanerischen Aspekte des Masterplans grundeigentümergebunden verankert. Mit verschiedenen Massnahmen werden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Innenentwicklung und eine Stärkung des Zentrums geschaffen. Dabei werden die baurechtlichen Vorschriften wo immer möglich vereinfacht. Mit spezifischen Regeln in einzelnen Teilgebieten lassen sich gleichzeitig die bestehenden Qualitäten stärken. Den Grundeigentümern eröffnet die Teiländerung beispielsweise neue Spielräume bezüglich der Anzahl Pflichtparkplätze. Den Grundeigentümern im erweiterten Zentrumsbereich steht es künftig frei, mittels Gestaltungsplan die städtebaulich angemessene Dichte zu bauen; Massstab ist dabei die Qualität und nicht eine konkrete Ausnützungsobergrenze.

Dank des partizipativen Prozesses und der breiten Abstützung des Masterplans konnte die Teiländerung NP Landstrasse trotz der hohen Anzahl Direktbetroffener innerhalb von nur zwei Jahren zur Beschlussreife gebracht werden. Nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat geht die Vorlage zur Genehmigung an den Regierungsrat, womit die Vorlage im Idealfall im Frühjahr 2017 Rechtskraft erlangen kann.

Mit der Vorlage verbunden sind auch neue Reglemente und Richtlinien. Das Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen wird dem Einwohnerrat gleichzeitig mit der Teiländerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

1 Einleitung / Ausgangslage

Die Landstrasse verlor in der Vergangenheit als Einkaufsort an Attraktivität und das Erscheinungsbild nahm an Qualität ab. Die bisherigen Vorschriften für die Zentrumszone erschwerten zudem die erwünschte qualitative Verdichtung. Es fehlte eine Gesamtbetrachtung der Themen, die in der Landstrasse aufeinandertreffen. Denn es gilt hier in besonderem Masse, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Nutzungen / Funktionen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums aufeinander abzustimmen.

Im Jahre 2011 initiierte der Gemeinderat daher unter dem Titel "Zukunft Landstrasse" eine gesamtheitliche Entwicklungsplanung. Als erster Schritt erfolgte eine Testplanung mit vier interdisziplinären Teams. Mit zwei nachfolgenden Vertiefungsstudien wurden räumliche und thematische Aspekte für die Teilgebiete Zentrum (zwischen den Kreisel) und Winkelried vertieft.

Die Entwicklungsplanung "Zukunft Landstrasse" erfolgte in einem breit abgestützten, kooperativen Planungsprozess, der unter www.wettingen.ch/landstrasse dokumentiert ist. Die interessierte Bevölkerung konnte ihre Sicht und Ansprüche in mehreren Veranstaltungen und Workshops einbringen. Die verschiedenen Beteiligungsgefässe in den Jahren 2012 / 2013 zählten insgesamt 340 Teilnehmende, darunter auch viele aktive und ehemalige Einwohnerrätinnen und -räte.

Die Resultate flossen in den Masterplan Landstrasse ein. Dieser behandelt die Gesamtheit der 2,8 Kilometer langen Landstrasse zwischen den beiden "Eingangstoren" am Knoten Schönaustrasse (Stadtgebiet von Baden) und am Lugibach. Der Masterplan hält fest, wo vornehmlich gewohnt und gearbeitet werden und wo das Einkaufen im Zentrum stehen soll. Er zeigt auch auf, wie sich der Verkehr in Zukunft organisieren lässt, was es bei der baulichen Innenentwicklung zu beachten gilt und wie der öffentliche Raum gestaltet werden soll. Der Masterplan wurde im Sommer 2014 vom Gemeinderat verabschiedet.

Die planungsrechtliche und grundeigentümergebundene Verankerung der raumplanerischen Aspekte des Masterplans erfolgt nun in der "Teiländerung Nutzungsplanung (NP) Landstrasse". Diese betrifft mehr als 600 Grundeigentümer. Dank des partizipativen Prozesses und der breiten Abstützung des Masterplans in der Bevölkerung konnte die Teiländerung NP Landstrasse dennoch innerhalb von nur zwei Jahren zur Beschlussreife gebracht werden. Die Planungskommission stellte während der Erarbeitung in insgesamt sechs Lesungen sicher, dass die Teiländerung auch dem Sinn und Geist des Masterplans entspricht.

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung beurteilt die Teiländerung NP Landstrasse im Rahmen der kantonalen Vorprüfung als "innovativ und zukunftsweisend". Auch Baden Regio unterstützt die Vorlage.

Zum Start der öffentlichen Mitwirkung informierte der Gemeinderat am 10. Dezember 2015 an einer mit über 100 Interessierten rege besuchten Infoveranstaltung über das Vorhaben. Während der Mitwirkung gingen 21 Mitwirkungseingaben mit 54 Einzelanträgen ein. Eine zentrale, durch die Mitwirkung ausgelöste Änderung betrifft die Bezeichnung eines grösseren Gebiets, in dem den Grundeigentümern (freiwillig) die Möglichkeit eröffnet wird, mit dem Instrument des Gestaltungsplans ohne Berücksichtigung einer konkreten Ausnützungsziffer zu bauen, sofern die definierten Qualitätsanforderungen erfüllt werden. Damit will der Gemeinderat die Siedlungsinnenentwicklung fördern und unterstützen.

Im anschliessenden Einwendungsverfahren gingen sieben Einwendungen ein. Gemäss § 24 Abs. 2 BauG entscheidet der Gemeinderat über die Einwendungen. Es wurden Einigungsverhandlungen im September / Oktober 2016 durchgeführt. Es waren keine Rückzüge von Einwendungen zu verzeichnen.

Die Einwendungsentscheide des Gemeinderates führten in verschiedenen Punkten zu Präzisierungen der Vorlage, mit der Rechtsunsicherheiten ausgeräumt wurden, ohne die grundsätzliche Ausrichtung der Vorlage zu verändern. Beispielsweise sollen mit qualitätssichernden Instrumenten auch ausserhalb des Zentrums Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis 3'000 m² zulässig werden. Dies betrifft besitzstandsgeschützte Betriebe des Autogewerbes. Damit wird die Rechtssicherheit der ansässigen Firmen für den Fortbestand ihrer Betriebe gestärkt. Für alle anderen Verkaufsnutzungen gilt ausserhalb des Zentrums weiterhin der Schwellenwert von 500 m² Ladenfläche.

Im Kontext der Einwendungen wurde der maximale Wohnanteil im Teilgebiet D (östlich Kreuzkapellenweg) auf neu 40 % erhöht. Damit kann den Grundeigentümern mehr Freiheit bei künftigen Projektentwicklungen gewährt werden, ohne die Schwerpunktnutzung Arbeiten zu gefährden. Und der siedlungsgestalterische Übergang von der Landstrasse zum Sulperghang und vom bestehenden Wohngebiet im Bereich Kreuzkapelle zu einem künftigen reinen Arbeitsplatzgebiet im Bereich Burghorn-/Lugibachstrasse lässt sich besser gestalten.

Die Einwendenden erhalten die Einwendungsentscheide des Gemeinderates zugestellt. Diese sind nicht gesondert anfechtbar, sondern die Einwendenden können Beschwerde gegen den Einwohnerratsbeschluss erheben (siehe Kap. 4 Weiteres Vorgehen).

2 Ziele und Inhalte der Teiländerung NP Landstrasse

Basierend auf dem Masterplan Landstrasse verfolgt die Teiländerung nachfolgende Ziele:

- lebendige Vielfalt mit Qualität
- hohe Aufenthaltsqualität
- Stärkung und Belebung des Zentrums
- gute Erreichbarkeit für alle
- hoher Wiedererkennungswert

Zentrale Inhalte der Teiländerung sind (vgl. nachfolgende Ausführungen):

- a) Qualitativ hochwertige Innenentwicklung
- b) 1 Zone mit 5 Teilgebieten anstelle von 5 verschiedenen Zonen
- c) Gliederung mit 5 Orientierungsorten
- d) Attraktivitätssteigerung des Zentrums
- e) Generell durchmischte Nutzweise, mit einem Arbeitsschwerpunkt im Teilgebiet D
- f) Mehr Spielräume für Grundeigentümer bei Parkierung

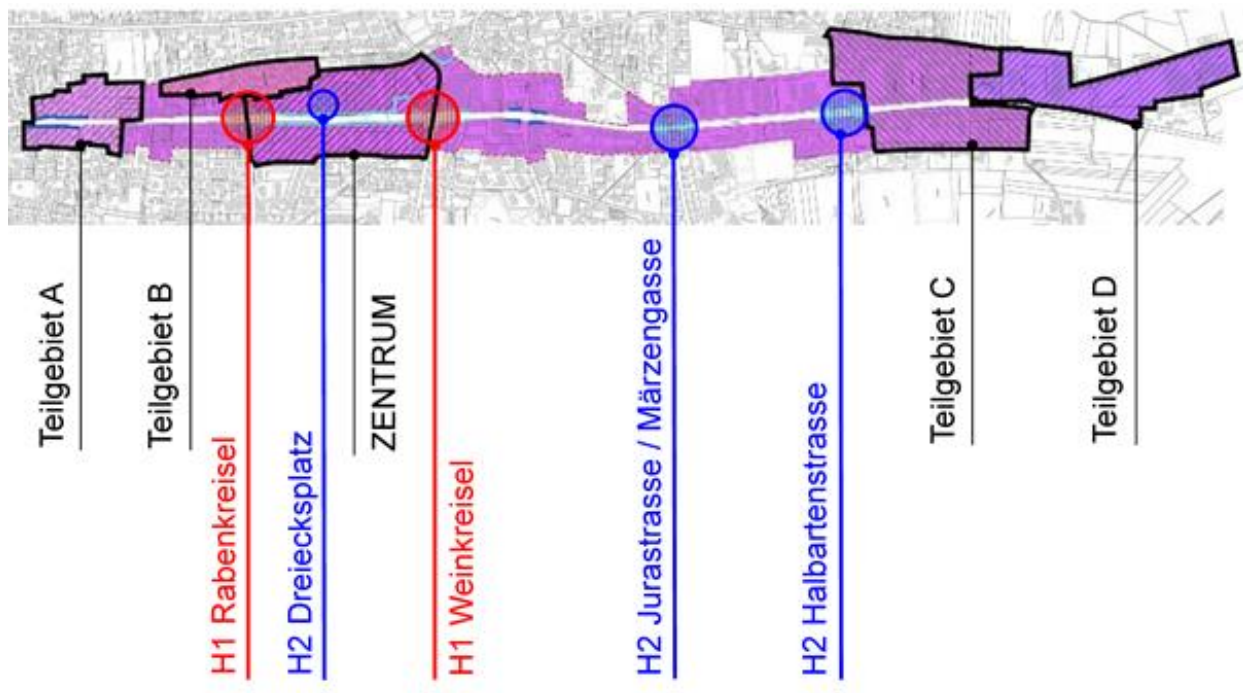


Abbildung 1: Zone Landstrasse mit Teilgebieten und Orientierungsorten

a) Qualitativ hochwertige Innenentwicklung

Mit der Teiländerung will die Gemeinde die Voraussetzungen schaffen, innerhalb des Perimeters einen beträchtlichen Teil des vom kantonalen Richtplan prognostizierten Bevölkerungswachstums aufzunehmen. Abschätzungen zeigen, dass längerfristig ein maximales Potential von bis zu 1'850 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern und bis zu 3'600 zusätzlichen Beschäftigten an der Landstrasse besteht. Aufgrund der hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wie auch durch den Fuss- und Veloverkehr vermag die Landstrasse ein solches Wachstum aufzunehmen, ohne dass der durch die Innenentwicklung ausgelöste Mehrverkehr bezogen auf die allgemeine Verkehrszunahme wesentlich ins Gewicht fällt.

Die mit der Innenentwicklung verbundene bauliche Verdichtung braucht eine hohe Qualität unter anderem bezüglich der Gestaltung, damit sie zu einer Aufwertung der Landstrasse beiträgt und bei den Nachbarn die nötige Akzeptanz findet. Schlüsselorte wie die Gebiete für höhere Gebäude oder das aufgrund der Nutzung, Erschliessung und landschaftlichen Lage anspruchsvolle Teilgebiet D wurden daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im erweiterten Zentrumsbereich besteht die Möglichkeit für freiwillige Gestaltungspläne, die ohne Berücksichtigung einer konkreten Ausnützungsobergrenze auskommen. Voraussetzung bei allen Gestaltungsplänen ist die Erfüllung klar definierter Qualitätsvorgaben.

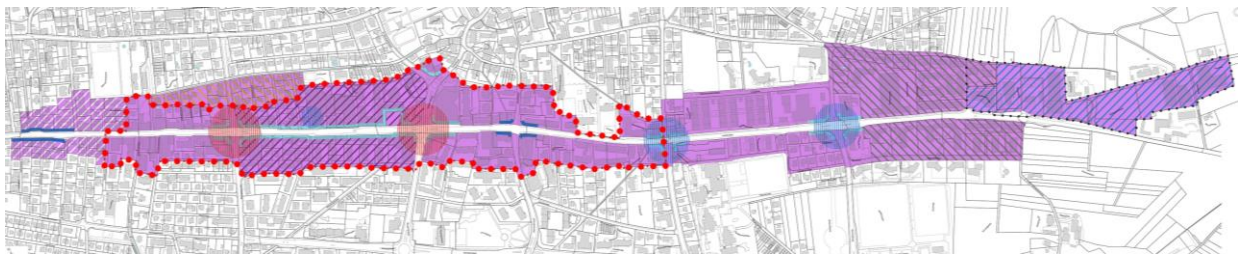


Abbildung 2: Gebiet für (freiwillige) Gestaltungspläne nach § 8^{undecies} (rot punktiert)

Es gilt zudem der Grundsatz, dass jedes einzelne Bauvorhaben an der Landstrasse seinen Beitrag an eine gestalterische Aufwertung der Landstrasse leisten soll. Die Bauvorhaben in der Zone Landstrasse werden hierzu durch die Ortsbildkommission begleitet. Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung müssen mit der Umgebung abgestimmt sein.

b) 1 Zone mit 5 Teilgebieten anstelle von 5 verschiedenen Zonen

Mit der Zuteilung der Landstrasse zu einer einheitlichen Zone, der Zone Landstrasse (ZL), wird signalisiert, dass es sich um einen zusammenhängenden Raum handelt. Bisher umfasste der Perimeter der ZL fünf verschiedene Zonen (W2, W3, WG3, WG4, Z). Diese beinhalteten jeweils eigene Zielsetzungen und einen für die Bauwilligen und die beurteilenden Kommissionen und Behörden erschwerende Vielfalt an unterschiedlichen baurechtlichen Bestimmungen. Indem die Zielsetzungen und Planungsgrundsätze in der ZL vereinheitlicht und die baurechtlichen Bestimmungen nach Möglichkeit angeglichen wurden, wird das Erscheinungsbild der ZL gesamthaft gestärkt und der Aufwand für Bauwillige, wie Behörden, im Vollzug vereinfacht. Gleichzeitig werden innerhalb der ZL fünf Teilgebiete ausgeschieden, in denen spezifische Regelungen gelten und damit der Vielfalt entlang der Landstrasse Rechnung getragen wird. So beinhaltet beispielsweise das Teilgebiet B im Regelfall weiterhin dieselbe Grundmasse wie die bisherige zweigeschossige Wohnzone; unter Einhaltung spezifischer Anforderungen ist eine parzellenweise Verdichtung möglich.

c) Die 2,5 km lange Landstrasse mit 5 Orientierungsorten gliedern, die sich gestalterisch, baulich und bezüglich ihrer Nutzung besonders auszeichnen

Für Ortsunkundige ist schwierig zu erkennen, wo sie sich innerhalb des Wettinger Siedlungsgefüges befinden. Daher zeichnet die Teiländerung fünf Orientierungsorte aus, an denen bauliche Akzente mittels höherer Bauten in einer sorgfältig gestalteten Umgebung möglich sind. Aufgrund der natürlicherweise hohen Publikumsfrequenzen sind an diesen Orientierungsorten gleich wie im Zentrum publikumsorientierte Nutzungen (wie z.B. kleinere Verkaufsnutzungen) in den Erdgeschossen vorgegeben, womit diese Orientierungsorte gleichzeitig wichtige Funktionen für die angrenzenden Quartiere übernehmen.

d) Attraktivitätssteigerung des Zentrums durch publikumsorientierte Nutzungen, städtebauliche Akzente, Arkaden und Parkleitsystem

Innerhalb der Landstrasse soll das Zentrum zwischen Raben- und Weinkreisel gestärkt und attraktiver werden. Hierzu sind publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorgegeben. Grössere Verkaufsnutzungen ($> 500 \text{ m}^2$) sind nur im Zentrum möglich, womit die ansässigen Schlüsselnutzer wie zum Beispiel die Migros gestärkt werden.

Gleichzeitig soll bei Neubauten der - gemessen an den Publikumsfrequenzen und der Nutzungsdichte - enge Raum zwischen Gebäude und Strasse durch stützenlose Arkaden vergrössert werden. Damit erhalten die Geschäfte mehr Raum im Aussenbereich, z.B. für Aussenbestuhlung oder Auslagen, die Einkaufenden mehr Platz zum Flanieren und Verweilen, einen Witterungsschutz bei schlechtem Wetter und Elemente wie Parkplätze oder Bäume den notwendigen Raum.

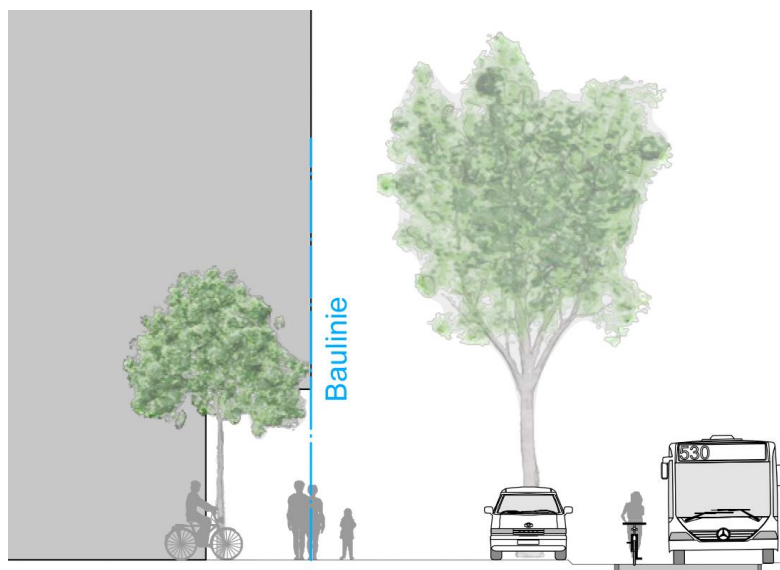


Abbildung 3: Schemaschnitt zu den stützenlosen, gegenüber den Obergeschoss zurückgesetzten Arkaden im Zentrum (Quelle: Masterplan Landstrasse)

An den Eingangsbereichen zum Zentrum sind an den Orientierungsorten "Raben-" resp. "Weinkreisel" zudem städtebauliche Akzente in Form von höheren Gebäuden möglich.

Und nicht zuletzt werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Parkieranlagen der-einst an ein Parkleitsystem anschliessen zu können, womit die Einkaufenden rasch und ohne unnötige Umwege zu freien Parkplätzen geleitet werden.

e) Generell durchmischte Nutzweise, mit einem Arbeitsschwerpunkt im Teilgebiet D

Die Zone Landstrasse soll sich durch einen guten Nutzungsmix auszeichnen. Wohnen, Dienstleistungen und höchstens mässig störendes Gewerbe soll sie beleben. Den Grundeigentümern werden keine Nutzungsvorgaben gemacht. Hiervon gibt es zwei Ausnahmen:

- Gewisse Erdgeschossbereiche entlang der Landstrasse, wo publikumsorientierte Nutzungen vorgegeben sind (siehe oben) oder Wohnen nur beschränkt zulässig ist.
- Im bereits heute mehrheitlich gewerblich genutzten Teilgebiet D im Osten der Landstrasse soll ein Mischgebiet mit Schwerpunktnutzung Arbeiten entstehen. In diesem ist zum Schutz des Gewerbes vor der ertragsstärkeren Wohnnutzung ein Maximalanteil von 40 % Wohnen vorgegeben.

f) Mehr Spielraum für Grundeigentümer bei Parkierung

Die langjährige Erfahrung zeigt, dass sich Grundeigentümer und Investoren je länger je mehr über die zu erstellenden Pflichtparkplätze beklagen, da viele Tiefgaragenplätze leer stünden. Dies trifft natürlich speziell auf die bestens mit öffentlichem Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr erschlossene Landstrasse zu. Daher wird den Grundeigentümern mit der Teiländerung die Möglichkeit eröffnet, die Anzahl Pflichtparkplätze stärker zu reduzieren als bisher möglich (vgl. nachfolgende Ausführungen zu 3.b). Werden auf Basis eines Mobilitätskonzepts griffige Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs getroffen (z.B. durch Carsharing, Pool-Parkplätze oder Anreizsysteme zur Benützung des öffentlichen oder Fuss- und Veloverkehrs), so sind autoarme oder im zentralen und westlichen Teil der Landstrasse auch autofreie Siedlungen denkbar; dies als freiwillige Möglichkeit.

3 Mit der Teiländerung zusammenhängende Planungsmittel und Projekte

Gestützt auf die Teiländerung NP Landstrasse sind weitere Planungsmittel zu verfassen resp. anzupassen, die sich im Falle der Reglemente in Kompetenz des Einwohnerrates und im Falle von Vollzugsrichtlinien (gemäss § 59 BNO) in Kompetenz des Gemeinderates befinden.

a) Reglement über die Spiel- und Erholungsflächen

Aufgrund von § 44 Abs. 2 und 3 der neuen BNO wird der Erlass eines "Reglements über die Spiel- und Erholungsflächen" notwendig (vgl. separates Traktandum), das die Anwendung des § 44 BNO, die Ersatzabgabe und deren Verwendungszweck regelt. Das Reglement bezweckt die Förderung von öffentlich zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen in der Zone Landstrasse und in ihrem Umfeld.

b) Parkierungsreglement

In Zusammenhang mit den angepassten Bestimmungen zu den Pflichtparkplätzen wurde im Rahmen der Teiländerung NP Landstrasse der dazugehörige Standorttypen-Plan erarbeitet. Dieser zeigt die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen und dem Fuss- und Veloverkehr auf und berechtigt, je nach Standorttyp, zu unterschiedlich starker Abminderung der Pflichtparkplätze. Um den Standorttypen-Plan bei Änderungen im ÖV-Angebot einfacher nachführen zu können, soll er nicht in der BNO, sondern im Parkierungsreglement verankert werden. Dieses wird aktuell erarbeitet und wird dem Einwohnerrat voraussichtlich im Frühjahr 2017 unterbreitet, noch vor Genehmigung der Teiländerung NP Landstrasse durch den Regierungsrat.

c) Richtlinie des Gemeinderates gemäss § 59 BNO für Bauvorhaben in der ZL

Basierend auf dem "Städtebaulichen Teilleitbild Landstrasse" hatte der Gemeinderat im Januar 2009 bereits "Richtlinien zur baulichen Verdichtung an der Landstrasse" erlassen, die den Bauherrschaften und der Vollzugsbehörde seither als Grundlage für ihre Arbeit dienen. Diese gilt es an die aktuellen Inhalte des Masterplans und der Teiländerung anzupassen.

Gestützt auf die Beschlussfassung des Einwohnerrats zur "Teiländerung NP Landstrasse" wird der Gemeinderat im Anschluss über die Fortschreibung der bisherigen Richtlinie zur "Richtlinie des Gemeinderates gemäss § 59 BNO für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse" befinden. Die Richtlinie wird anlässlich der Genehmigung der Teiländerung genehmigt werden können.

d) Weitere Planungen und Projekte

Die Aufwertung der Landstrasse ist eine fortdauernde Aufgabe, die nur im Verbund von Aktivitäten der Grundeigentümer, der Gewerbetreibenden und der öffentlichen Hand erfolgreich sein wird. Nebst Aktivitäten auf Basis der Teiländerung sind weitere, projektbasierte Massnahmen notwendig. Bei zwei Schlüsselprojekten wirkt die Gemeinde selbst aktiv mit:

- Mit der im Zeitraum 2019/2020 avisierten Sanierung der unteren Landstrasse ist eine gestalterische Aufwertung der Vorzonen und Seitenräume verbunden. Als Vorbereitung für das Bauprojekt wird aktuell ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet, das die Inhalte des Masterplans umsetzt und verfeinert. Die Federführung liegt beim Kanton als Grundeigentümer. Die Gemeinde begleitet die Arbeiten eng, um eine Umsetzung im Sinne des von der Bevölkerung getragenen Masterplans sicherzustellen.
- Mit der Erweiterung der Zentrumsplatzüberbauung (Zentrumsplatz 2. Etappe) erhält die Gemeinde auf einem gemeindeeigenen Schlüsselgrundstück die Möglichkeit, ein Leuchtturmprojekt am Orientierungsort "Weinkreisel" zu realisieren.

4 Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft der einwohnerrätlichen Beschlussfassung zur "Teiländerung NP Landstrasse" geht die Planungsvorlage zur Genehmigung an den Regierungsrat. Allfällige wesentliche Änderungen der Planungsvorlage durch den Einwohnerrat (wie z.B. Änderung allgemeiner Bauvorschriften) würden gemäss § 25 Abs. 2 BauG zu einer Rückweisung des betroffenen Teils der Vorlage an den Gemeinderat führen.

Änderungen der Vorlage gegenüber der Fassung für die öffentliche Auflage, sei es bedingt durch die Bereinigung im Rahmen der Einwendungen oder sei es durch einwohnerrätliche Änderungen, berechtigen Akteure mit schutzwürdigen eigenen Interessen (i.d.R. direktbetroffene Grundeigentümer und Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG, z.T. auch Anstösser) zu einer Beschwerde hinsichtlich der geänderten Punkte an den Regierungsrat. Die entsprechende 30-tägige Frist beginnt am Tag nach Publikation der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses im amtlichen Publikationsorgan. Gleichzeitig erhalten auch alle Einwendenden die Möglichkeit zur Beschwerde, falls sie den gemeinderätlichen Einwendungsentscheid anfechten möchten.

Wenn keine Beschwerden eingehen, rechnet der Gemeinderat mit einer Genehmigung der Teiländerung NP Landstrasse im Frühjahr 2017.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse wird genehmigt.

Wettingen, 6. Oktober 2016

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Aktenauflage:

Projektmappe Einwohnerrat, umfassend:

- A) Dossier Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse (Fassung für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vom 17. November 2016), umfassend:
- BNO-Synopse
 - Bauzonenplan 1:2'500
 - Planungsbericht ohne Beilagen
 - Beilagenband zum Planungsbericht (Beilagen 1-4)
 - Vorprüfungsbericht Kanton vom 14. Oktober 2015
 - Stellungnahme Baden Regio vom 15. September 2015
 - Einwendungsentscheide des Gemeinderates
- B) Dossier Masterplanung Landstrasse (August 2014):
- Masterplan, Zusammenfassung
 - Bericht zum Planungsprozess