

Teiländerung Bauzonenplan (BZP) und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Langäcker»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Einwohnerrat hat im Sinne eines Grundsatzentscheids beschlossen, den noch unbebauten Teil der Parzelle Nr. 1132 der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW) und der Baugenossenschaft Pro Familia im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Diese beiden Institutionen beabsichtigen, auf diesem Areal kostengünstige Wohnungen für ältere Personen und Familien zu erstellen.

Das Baugrundstück ist aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeteilt. Da diese Zonierung die Erstellung von Wohnbauten nicht zulässt, ist eine Umzonung notwendig. Eine von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, welche unter Berücksichtigung der kommunalen Entwicklung und der bebauten Umgebung erarbeitet wurde und dabei auch die mögliche Verdichtung unter Wahrung der Siedlungsqualität geprüft hat, ergab, dass die Zuweisung des zu bebauenden Areals in eine WG4-Zone zweckmässig ist.

1. Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung des Einwohnerrates vom 8. September 2011 wurde der Gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen (GGW) und der Baugenossenschaft Pro Familia ein noch auszuhandelndes Baurecht auf dem noch freien Grundstücksteil der Parzelle Nr. 1132 in Aussicht gestellt.

In der Folge haben die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW) und die Baugenossenschaft Pro Familia die Planungsüberlegungen auf den Parzellen Nrn. 1132, 1137 und 4736 im Gebiet "Langäcker" für den Bau von Alters- und Familienwohnungen vorangetrieben.

Die von der Planung betroffenen Parzellen befinden sich zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Diese Zone ist für Bauten und Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, bestimmt. Die gesetzliche Auslegung ist sehr eng gefasst.

Damit die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen und die Baugenossenschaft Pro Familia die am 8. September 2011 gegenüber dem Einwohnerrat kommunizierten Nutzungen umsetzen können, müssen die betroffenen Parzellen einer Zone zugeführt werden, welche den Bau einer Wohnüberbauung zulässt.

2. Bestimmung einer geeigneten Zone

Die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, hat zur Bestimmung der geeigneten Zone eine Überbauungsstudie erstellt. In Betracht gezogen wurden in einer ersten Phase Überbauungstypologien wie «freie Formen», «Grossform», «Punkthäuser» und «Zeilenbauten». Im Rahmen der Bearbeitung zeigte sich, dass an diesem Ort «freie Formen» wie auch «Grossformen» nicht zielführend sind. Im Rahmen der Studie wurden demzufolge lediglich die Machbarkeit der Typologien «Punkthäuser» und «Zeilenbauten» untersucht.

Die Studie stützte sich dabei auf folgende Grundsätze:

- Verdichtete Bauweise
- Ermöglichung eines grosszügigen Aussenraums für das bestehende Altersheim wie auch für die neue Überbauung
- Ortsbauliche Einpassung am Übergang der neuen Zone zur angrenzenden W2-Zone
- Etappierbarkeit

Das Resultat dieser Studie ergab, dass eine hohe Gesamtausnützung ortsverträglich und eine Zuweisung der Bauparzellen in die Zone WG4 sinnvoll ist. Dabei ist eine angemessene Rücksicht im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden W2-Zone eine zwingende Vorgabe.

Der Ende 2012 auf Basis dieser Zonierung durchgeführte Architekturwettbewerb hat aufgezeigt, dass trotz hoher Dichte (AZ 1.1 bis 1.2) ein optimales Bebauungskonzept mit qualitativ guten Wohnungen und grosszügigen, attraktiven Freiräumen möglich ist.

3. Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Langäcker»

Mit der obgenannten Umzonung soll gleichzeitig ein neuer Paragraph § 14^{ter} in die BNO aufgenommen werden:

§ 14^{ter}

Gebiet Langäcker

¹In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet "Langäcker" sollen die Voraussetzungen für ein durchmisches und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen werden.

² Es sind Wohnungen sowie maximal mässig störende Betriebe, die dem altersgerechten Wohnen dienen, zulässig.

³ Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen. Dabei ist dem Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W2 besondere Beachtung zu schenken.

⁴ Die Haupteinschliessung des Gebiets "Langäcker" hat von der Langäckerstrasse her zu erfolgen.

⁵ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann die zonengemässe Ausnützungsziffer auf maximal 1.2 erhöht werden.

Mit diesem zusätzlichen BNO-Paragraphen soll - in Abweichung der bereits bestehenden Festlegungen der Zone WG4 - sichergestellt werden, dass

- die künftige Überbauung «Langäcker» gebührend Rücksicht auf das angrenzende zweigeschossige Wohngebiet nimmt,
- die Erschliessung zwingend von der Langäckerstrasse her erfolgt, was zu einer Entlastung des nördlich angrenzenden Wohngebietes führt und
- an Stelle der raumplanerisch üblichen Formulierung "durchmischtes Wohnen" mit der präzisierenden Formulierung "durchmischtes und altersgerechtes Wohnen" auch dem Fokus in Bezug auf altersgerechtes Wohnen Rechnung getragen wird.

4. Planungskommission

Die Planungskommission hat die geplante Umzonung erstmals am 24. April 2012 und ein zweites Mal am 26. Juni 2013 behandelt mit dem Antrag an den Gemeinderat, die vorliegende Umzonung dem Einwohnerrat zu unterbreiten.

5. Kantonale Vorprüfung

Der Kanton hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG geprüft. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) stellt in seinem Bericht vom 8. November 2012 fest, dass die Vorlage die Voraussetzungen zur Genehmigung erfüllt. Der Bericht enthält im Sinne der allgemeinen Beratung noch einen Hinweis zum Umgang mit der Mobilität und stellt die Frage, ob aufgrund der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine Reduktion der Anzahl Parkplätze vorgeschrieben werden soll.

Von einer derartigen zwingenden Regelung ist abzusehen, da die hierfür notwendigen Grundlagen bereits im Baugesetz und in der BNO verankert sind. Es kann nicht das Ziel sein, den Bau von Unterniveauparkplätzen einzuschränken mit dem Resultat, dass in der Folge die Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abgestellt werden und die Freiraumqualität beeinträchtigen. Im Rahmen des Baugesuches obliegt es den Bauträgern, in Abstimmung auf den definitiven Nutzungsmix einen entsprechenden Parkplatznachweis einzureichen.

6. Mitwirkungsverfahren

Vom 30. November 2012 bis zum 15. Januar 2013 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Während dieser Zeit konnte jedermann Anregungen und Vorschläge zum Entwurf einreichen. Diese Gelegenheit wurde jedoch von niemandem genutzt.

7. Öffentliche Auflage / Einwendungen

Die öffentliche Auflage der Teiländerung Zonenplan «Langäcker» erfolgte vom 22. März bis zum 22. April 2013. Während dieser 30-tägigen Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

8. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an die vorliegende Umzonung wird mit den designierten Baurechtsnehmern auf Basis der neuen Zonierung und unter Berücksichtigung der Vorgabe des Einwohnerrates vom 8. September 2011 betreffend marktüblicher Baurechtszins ein Baurechtsvertrags ausgearbeitet und zu gegebenem Zeitpunkt dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung «Langäcker» wird genehmigt.

Wettingen, 25. Juli 2013

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiber-Stv.

Auflageakten:

- Ausschnitt Bauzonenplan (rechtskräftiger Bauzonenplan; Änderung Bauzonenplan)
- Teiländerung BNO "Langäcker" (zu beschliessen)
- Planungsbericht
- Vorbereitungsbericht der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung
- Protokoll des Gemeinderates zum Vorprüfungsbericht

- *Zur Information:*
Siegreiches Projekt Architekturwettbewerb

