

2015-0834

Postulat Notter Daniel und Baumann Jürg, beide SVP, vom 10. September 2015 betreffend "Mehr Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in Wettingen"; Entgegennahme und gleichzeitige Abschreibung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 10. September 2015 reichten Notter Daniel und Baumann Jürg, beide SVP, folgendes Postulat ein:

„Der Gemeinderat wird beauftragt, die nötigen Schritte einzuleiten, um den Anteil der Gewerbe- und Dienstleistungsflächen künftig zu erhöhen. Es ist auch zu prüfen, ob die Schaffung eines Gewerbeparks Wettingen Ost realisiert werden kann. Dabei ist auf die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnquartieren, soweit sinnvoll, zu achten.

Begründung:

Namhafte Traditionsunternehmen mussten Wettingen verlassen, da sie die nötigen Gewerbeflächen in Wettingen nicht mehr finden konnten. Dies führt nicht nur zum Verlust von Arbeitsplätzen in Wettingen und sinkenden Steuereinnahmen, sondern es gehen damit auch wichtige Ausbildungsplätze verloren.

Für das Dorf- und Vereinsleben sind lokale Unternehmungen wichtig, da sie die Vereine und Dorfaktivitäten materiell und finanziell unterstützen.

Der Jahresbericht 2014 des Standortmarketings bestätigt den Wunsch nach mehr Gewerbeflächen. Viele Anfragen mussten jedoch negativ beantwortet werden.

Mit der bevorstehenden BNO-Revision kann die Gemeinde Wettingen die Voraussetzungen schaffen, damit der Anteil an Gewerbeflächen erhöht werden kann.

Eine S-Bahnhaltestelle Tägerhard macht langfristig nur Sinn, wenn das Pendlervolumen vorhanden ist. Ein Gewerbepark Wettingen Ost kann die Nachfrage stützen.

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Werte in Wettingen bei den Aktiensteuern im Verhältnis zu vergleichbaren Gemeinden und zum kantonalen Schnitt unterdurchschnittlich sind. Der Gemeinde Wettingen fehlen diese Steuereinnahmen für künftige Investitionen.

2014	Einwohner	Steuern jur. Personen	Steuerkraft jur. Personen pro Einwohner	Verhältnis zu Wettingen
Wettingen	20'230	3'498'214	172.92	
Baden	18'631	26'670'137	1'431.49	8.28
Spreitenbach	11'058	9'170'441	829.30	4.80
Bezirk Baden	138'254	56'838'737	411.12	2.38
Kanton Aargau	644'830	182'818'398	283.51	1.64

Der Anteil Aktiensteuern betrug in Wettingen im Jahr 2014 Fr. 3'498'214.00 (pro Einwohner Fr. 172.92). Im Vergleich zu den nächst grösseren Gemeinden im Bezirk Baden ist Wettingen weit im Rückstand. Baden führt die Rangliste an, Baden erzielt einen Aktiensteueranteil von Fr. 26'670'137.00. Mit Fr. 1'431.49 pro Einwohner sind dies rund achtmal mehr als Wettingen pro Einwohner generiert. Spreitenbach erreicht Fr. 9'170'441.00, das heisst pro Einwohner knapp fünfmal mehr.“

Stellungnahme des Gemeinderats

Dem Gemeinderat ist es ein sehr wichtiges Anliegen, für das Wettinger Gewerbe gute Rahmenbedingungen zu schaffen und entsprechende Zonen zur Verfügung zu stellen. Die Problematik besteht darin, dass die Periode der Planungshorizonte zur Sicherstellung der Planungssicherheit rund 15 Jahre beträgt.

Die Bedürfnisse der Wirtschaft und des Gewerbes müssen auf Grund der sich dauernd ändernden wirtschaftlichen Randbedingungen laufend überprüft und angepasst werden. Dies hat sowohl für die in den entsprechenden Zonen angesiedelten Betriebe als auch für die Planung einschneidende Konsequenzen, die am nachfolgenden Beispiel anschaulich dargestellt werden können:

Im Zusammenhang mit der Zonenplanung 1975 wurde das Gebiet Halbarten-/Hardstrasse in die Gewerbe-Wohnzone GW3 mit Hauptgewicht auf der Gewerbenutzung und einer Ausnutzung von 0.75 eingewiesen. Für die Bebauung bedeutete dies, dass in diesem Gebiet ein Gewerbeanteil von 0.50 - 0.75 realisiert werden konnte und der Wohnanteil auf 0.25 beschränkt wurde. Die dem Gebiet dienende Erschliessung (Hardstrasse) wurde auf die beabsichtigte Nutzung normkonform erstellt. In der Folge konnten dieses Gebiet in die gewünschte Gewerbenutzung entwickelt und diverse Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung wurde im Jahr 2000 - im Sinne einer Liberalisierung und um auf sich verändernde wirtschaftliche Bedingungen seitens der Grundeigentümer reagieren zu können - die Beschränkung des Wohnanteils aufgehoben und die Zone in die Wohn-/Gewerbezone eingewiesen. Um den grössten Nutzungskonflikten zu entgegen, wurde die Empfindlichkeitsstufe III festgelegt und für neue Nutzungen der Störungsgrad auf "mässig störend" (z.B. Schreinereien, Zimmereien, mechanische Werkstätten, gewerbliche Garagen, Theater, Kinos, grössere Verkaufsgeschäfte etc.) festgelegt. Somit konnte planerisch und rechtlich sichergestellt werden, dass die für die Gemeinde auch wichtige Gewerbenutzung aus der Zonenplanung 1975 weiterhin bestehen konnte. Gestützt auf die Zonenplanung 2000 wurden verschiedene Wohnbauvorhaben realisiert. Obwohl die rechtlichen und raumplanerischen Grundlagen seit Jahrzehnten klar festgelegt sind, kommt es aufgrund der wesentlichen Verschiebung der Gewerbe- in Wohnnutzung immer wieder zu Nutzungskonflikten.

Wenn nun der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Planungskommission als Planungsbehörde und der Einwohnerrat als Genehmigungsorgan flexibel auf die Wünsche der in den entsprechenden Zonen angesiedelten Betriebe reagiert und deren Flexibilität mit der Anpassung der Zonenvorschriften erhöht, wird der einzelne Grundeigentümer dem Gewerbe aufgrund der höheren Rendite für Wohnbauten auch in Zukunft das Wasser wieder abgraben.

Bei den bestehenden Wohn- und Gewerbezonem mit flexibler Wohnnutzung ist der Handlungsspielraum des Gemeinderats eingeschränkt. Dennoch wird angestrebt, die Bedürfnisse des Handels und Gewerbes so gut wie möglich zu berücksichtigen.

Folgende Planungen sind angestossen:

a) Entwicklungsplanung Landstrasse

Mit der Masterplanung Landstrasse konnte in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung und Fachplanern eine gute Grundlage zur Stärkung der Rückgrats von Wettingen gelegt werden. Neben der Entwicklung im Zentrum mit der Vorgabe einer publikumsorientierten Nutzung im Zentrum und an den Orientierungsorten ist insbesondere im Gebiet "Obere Geisswies" die Festlegung eines Arbeitsschwerpunktes - mit entsprechend reduzierter Wohnnutzung - vorgesehen. Gemäss Terminplanung, ohne Berücksichtigung von terminlich unkalkulierbaren Rechtsverfahren, sollte die Rechtsgrundlage Ende 2016 /Anfang 2017 genehmigt werden können.

b) Entwicklungsplanung Bahnhofgebiet

In einer kooperativen Planung mit den Grundeigentümern erarbeitet der Gemeinderat seit dem Jahre 2009 eine Entwicklungsplanung für das Bahnhofgebiet.

Aus der Testplanung kristallisierte sich ein Bebauungskonzept hervor, das mit zunehmenden baulichen Dichten in Richtung Bahnhofplatz resp. in Gegenrichtung zunehmender Grünraum-dichte und einer schlüssigen Nutzungsverteilung und eine Festsetzung eines minimalen Gewerbeanteils von 20 % operiert. Damit diese gesamtheitliche Entwicklung umgesetzt werden kann, ist eine Anpassung der heutigen Zonierung mit Gestaltungsplanpflicht notwendig. In Abstimmung mit der Entwicklungsplanung Landstrasse sollte auch diese Planung 2016/2017 abgeschlossen werden können.

c) Entwicklung Wannerareal

Am 11. September 2011 hat der Einwohnerrat der IG Tägerhardstrasse die Abgabe des Wannerareals in Aussicht gestellt. Die IG, bestehend aus Wettinger Betrieben, konnte in der Zwischenzeit das Projekt derart vorantreiben, dass der Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 12. November 2015 mit der Zustimmung zur Abgabe der Parzelle im Baurecht die notwendigen Weichen zur zeitnahen Projektumsetzung gestellt hat.

d) Entwicklung Wettingen Ost

Das Gebiet „Wettingen Ost“ wurde im kantonalen Richtplan mit Schwerpunkt Wohnen aufgenommen. Das Gebiet alte Otelfingerstrasse wurde davon ausgenommen, damit später Gewerbegebiet ausgeschieden werden kann, z.B. ein Gewerbepark.

Der Fokus wird auf die Entwicklung des Gestaltungsplans in der oberen Geisswies gelegt. Dabei wurde ein maximaler Wohnanteil von 15 % bestimmt. In Abstimmung mit der Teilrevision Landstrasse wird mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan per Mitte 2017 gerechnet.

e) Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung, die aufgrund der Dringlichkeiten der oben erwähnten Entwicklungsplanungen und in Verbindung mit den vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen zurückgestellt werden musste, ist neben der Innenverdichtung der bestehenden Bauzone und der Entwicklung des Wohnschwerpunkts "Untere Geisswies" auch die Weiterentwicklung des Arbeitsschwerpunkts "Obere Geisswies" vorgesehen. Die ersten Vorarbeiten wurden durch die Bau- und Planungsabteilung bereits an die Hand genommen. Auf Basis der sich in Arbeit befindenden Machbarkeitsstudie wird der Gemeinderat im Rahmen der Budgetierungen 2017 und 2018 die entsprechenden Finanzmittel beantragen.

Aus den oben ausgeführten Gründen empfiehlt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, das Postulat zu überweisen und gleichzeitig abzuschreiben.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Postulat Notter Daniel und Baumann Jürg, beide SVP, vom 10. September 2015 betreffend "Mehr Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in Wettingen" wird überwiesen und gleichzeitig abgeschrieben.

Wettingen, 25. Februar 2016

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin