

## Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal (§ 8 BNO)
- Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse (§ 15<sup>bis</sup> BNO)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 38<sup>bis</sup> BNO)

## Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BNO

Synoptische Darstellung der Änderungen

### Fassung für die öffentliche Auflage nach § 24 BauG

---

Vorprüfungsbericht	vom 9. April 2018
Mitwirkung	vom 22. August 2018 bis 27. September 2018
Öffentlich aufgelegt	vom 3. Juni 2019 bis 2. Juli 2019
Beschlossen vom Einwohnerrat	am .....

---

Präsident Einwohnerrat

Gemeindeschreiber

---

Genehmigungsvermerk:

Rechtsgültige Fassung (linke Spalte)	Beantragte neue Fassung (mittlere Spalte)	Hinweise (rechte Spalte)
<p>Bau- und Nutzungsordnung vom 7. Dezember 2000, in Kraft seit 21. Mai 2002</p> <p>Mit Änderungen vom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 27. Juni 2003 (Urteil Verwaltungsgericht)</li> <li>– 1. März 2007, in Kraft seit 13. Juni 2007</li> <li>– 5. September 2013, in Kraft seit 26. Februar 2014</li> <li>– 17. November 2016, in Kraft seit 26. April 2017</li> <li>– 16. November 2017, in Kraft seit 21. März 2018</li> </ul>	<p>Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Fassung sind in blauer Schrift dargestellt.</p>	<p><i>Die Hinweise sind nicht rechtsverbindlich. Sie dienen der Erläuterung der einzelnen Paragraphen.</i></p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p><b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>3.1 Bauzonen</b></p> <p><b>§ 8</b></p> <p>Zone Bahnhofareal <sup>1</sup> Mit der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Wohnungen soll im Bahnhofareal ein attraktiver Ort für Einheimische und Besucher geschaffen werden.</p> <p><sup>2</sup> Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe sowie Wohnungen zulässig.</p>	<p><b>3 ZONENVORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>3.1 Bauzonen</b></p> <p><b>§ 8</b></p> <p>Zone Bahnhofareal <sup>1</sup> Mit der Zone Bahnhofareal werden folgende allgemeine Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals zu einem Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität sowie sehr hoher Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der geschützten Bauten im Bahnhofareal;</li> <li>b. eine durchmischte, aufeinander abgestimmte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten sowie publikumsorientierten Nutzungen an geeigneten Lagen;</li> <li>c. die gute Erreichbarkeit des Bahnhofareals für alle Nutzerinnen und Nutzer.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Zone Bahnhofareal ist für maximal mässig störende Betriebe wie Ladengeschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, bahnbetriebliche Bauten und Anlagen sowie für Wohnungen bestimmt. Logistik- und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> In der Zone Bahnhofareal sind kleine Verkaufsnutzungen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Innerhalb der Zone Bahnhofareal muss die Arbeitsnutzung gesamthaft mindestens 20% der zu realisierenden anrechenbaren Geschossfläche betragen.</p> <p><sup>5</sup> Festgelegte Anteile für die gewerbliche Nutzung können innerhalb der Zone Bahnhofareal frei übertragen werden, sofern der zu übertragende Anteil auf den an der Nutzungübertragung beteiligten Grundstücken rechtlich gesichert ist.</p> <p><sup>6</sup> Die Zone Bahnhofareal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. die funktionale und ortsbauliche Einbindung des Areals in das Siedlungsmuster der Gemeinde Wettingen;</li> <li>b. die ortsbauliche Aufwertung des Bahnhofareals und die Schaffung überdurchschnittlich gut gestalteter öffentlicher Räume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen;</li> <li>c. die sukzessive Umwandlung des heutigen Entwicklungsgebiets in ein dichtes, lebendiges und nachhaltiges Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität;</li> <li>d. die Ermöglichung von vielfältigen, aufeinander abgestimmten Nutzungen, einschliesslich Wohnnutzung sowie publikumsbezogenen Nutzungen an Passantenlagen;</li> <li>e. die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität in Abstimmung mit den geschützten Einzelobjekten</li> </ul>	<p>Die Definition der Nettoladenfläche wird dem Begriff „Verkaufsfläche“ der VSS-Norm SN 640 281 gleichgesetzt. Als anrechenbare Flächen gelten somit alle dem Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen, usw., aber ohne Flächen für die Verkehrsschliessung, Sanitärräume, etc.</p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
	<p>und den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung;</p> <p>f. eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung durch höchstmögliche Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Veloverkehrs durch alle Nutzungsgruppen;</p> <p>g. die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Schaffung von optimalen Voraussetzungen für einen benutzerfreundlichen Fuss- und Veloverkehr;</p> <p>h. die Voraussetzungen für eine schrittweise Realisierung.</p> <p><sup>7</sup> Vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans kann mit den Grundeigentümern gestützt auf § 38<sup>bis</sup> Abs. 2 ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, mit welchem sich diese insbesondere verpflichten, die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Infrastrukturen vollständig zu finanzieren und die davon betroffenen Grundstücksflächen entweder unentgeltlich abzutreten oder daran Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen.</p> <p><sup>8</sup> Bauwillige Grundeigentümer haben beim Gemeinderat vor Planungsbeginn die Grundlagen und Hinweise anzufordern, die für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind. Gestützt auf diese Grundlagen und Hinweise haben bauwillige Grundeigentümer dem Gemeinderat eine Konzeptstudie zur Beurteilung vorzulegen. Die Studie hat insbesondere Aufschluss über die vorgesehene Volumetrie und Setzung der Baukörper, die Nutzweise, die Freiraum- und Erschließungskonzeption sowie über die beabsichtigte Mobilitätsbewältigung zu geben.</p> <p><sup>9</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Konzeptstudie im Hinblick auf die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und die Berücksichtigung der Grundlagen und Hinweise. Diese Beurteilung erfolgt unter Bezug der Ortsbildkommission. Im Ergebnis seiner Beurteilung teilt der Gemeinderat den bauwilligen Grundeigentümern mit, ob die Gestaltungsplanvorgaben erfüllt und die Grundlagen und Hinweise ausreichend berücksichtigt sind. Er teilt den bauwilligen Grundeigentümern zudem mit, ob zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität eines Bauprojekts ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.</p> <p><sup>10</sup> Mit einem qualitätssichernden Verfahren sind die in den Absätzen 1 und 6 formulierten Ziele sicherzustellen. Wird auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verzichtet, setzt der Gemeinderat für die Beurteilung eines Bauprojekts die Ortsbildkommission ein.</p>	

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p><b>§ 15</b></p> <p>Arbeitszone <sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für nicht störende und mässig störende Betriebe bestimmt, zum Beispiel aus den Bereichen Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistung, Forschung, Entwicklung, Unterhaltung und Produktion. Produktionsunabhängige Lagerhallen sind nicht zulässig. Überdies sind in der Arbeitszone im Gebiet "Jura-/Tägerhardstrasse" keine Unterhaltungsbetriebe gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Wohnnutzung ist in einem geringen Mass möglich. In der Arbeitszone südlich der Bahnlinie ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen; davon ausgenommen sind Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.</p> <p><sup>3</sup> Der Wohnanteil darf 15% der zu realisierenden Bruttogeschoßfläche (unter Einbezug der Dach- und Attikageschosse) nicht überschreiten. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschoßfläche für das Wohnen ist von einer Ausnutzungsziffer von 1.30 bei Regelbauweise sowie von 1.70 bei Arealüberbauung auszugehen. Im Rahmen des Gestaltungsplanes "Jura-/Tägerhardstrasse" kann der Gemeinderat den Wohnanteil begrenzen.</p> <p><sup>4</sup> Die Arbeitszone im Gebiet Jura-/Tägerhardstrasse unterliegt der Gestaltungsplan-Pflicht. Der Gestaltungsplan muss insbesondere aufzeigen, wie die vorgesehenen Nutzungsarten angeordnet und erschlossen werden können, ohne dass übermässige Einwirkungen aus den bzw. auf die benachbarten Zonen entstehen (Vermeidung von Nutzungskonflikten). Zudem ist darzustellen, wie die Erschliessung der Areale zweckmäßig gelöst werden kann.</p>	<p><b>§ 15</b></p> <p>Arbeitszone <sup>1</sup> <i>unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> <i>unverändert</i></p> <p><sup>3</sup> <i>unverändert</i></p> <p><sup>4</sup> <i>Abs. 4 neu in § 15<sup>bis</sup> als Absatz 1 eingefügt</i></p> <p><b>§ 15<sup>bis</sup></b></p> <p>Arbeitszone <sup>1</sup> entspricht bisherigem Art. 15 Abs. 4 BNO</p> <p>Jura-/Tägerhardstrasse mit Gestaltungsplan-Pflicht <sup>2</sup> Bei Bauvorhaben im Gestaltungsplan-Gebiet kann von den zonengemässen Grundmassen abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen, wie sie für Arealüberbauungen gelten, erfüllt.</p> <p><sup>3</sup> Bei Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzungen gemäss Abs. 2 können folgende Masse maximal beansprucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Baumassenziffer: max. 6.0</li> <li>b. Gebäudehöhe: max. 17.20 m</li> </ul> <p><sup>4</sup> Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob das Bauvorhaben diesen Anforderungen genügt. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.</p>	

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<p><b>4 DEFINITIONEN</b></p> <p><b>§ 34</b></p> <p>Ausnützungsziffer <sup>1</sup> Bei der Ausnützungsziffer werden zusätzlich zu den in der ABauV aufgeführten Flächen die Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht angerechnet.</p> <p><sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Schöpflihuse»</li> <li>b) im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die gemäss Grundordnung zulässige Ausnützungsziffer kann um insgesamt maximal 10% erhöht werden für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) in den Dämmungsperimeter einbezogene bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, sofern mit einer fachgerechten Energiebilanz-Berechnung nachgewiesen werden kann, dass kein erhöhter Energieverbrauch auftritt,</li> <li>b) bestehende Balkone und gedeckte Sitzplätze, die verglast werden, ohne heiztechnische Installationen,</li> <li>c) neue verglaste Balkone, gedeckte Sitzplätze, Veranden und Vorbauten (Wintergärten) ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.</li> </ul>	<p><b>4 DEFINITIONEN</b></p> <p><b>§ 34</b></p> <p>Ausnützungsziffer <sup>1</sup> <i>unverändert</i></p> <p><sup>2</sup> Davon ausgenommen sind Dach-, Attika- und Untergeschosse von Neubauten in folgenden Gebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans «Schöpflihuse»</li> <li>b) im speziell bezeichneten Gebiet gemäss § 13 BNO</li> <li>c. Zone Bahnhofareal</li> </ul> <p><sup>3</sup> <i>unverändert</i></p> <p><b>§ 38<sup>bis</sup></b></p> <p>Ausgleich <sup>1</sup> Bei Einzonungen sowie bei Umzonungen im Sinne von § 28a von Planungsvorteilen Abs. 1 BauG ist eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten.</p> <p><sup>2</sup> Andere Planungsvorteile kann der Gemeinderat im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen.</p>	<p>Die rechtlichen Grundlagen für die kommunale Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen bilden § 28a ff. des kantonalen Baugesetzes (SAR 713.100) sowie die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15.3.2017 (SAR 713.116).</p>

Rechtsgültige Fassung	Beantragte neue Fassung	Hinweise (nicht verbindlich)
<b>9 ANHANG</b>	<b>9 ANHANG</b>	

**Anhang 9.1: Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)**

Bauzonen	Vollgeschosse	Nutzungsmass			Gebäudehöhe	Firsthöhe	Grenzabstand		Gebäudeabstand	Lärm-ES	BNO
		VG	AZ	BZ	GZ <sup>5)</sup>	GH	FH	klein	gross		
				m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		m	m	m	m		
Zone Bahnhofareal	ZB	--	2.13 <sup>6)</sup>	--	--	406.2 m ü.M. <sup>7)</sup>	--	gemäss Gestaltungsplan «Bahnhofareal»			III 8
Zone Landstrasse											
• Allgemein	ZL	4	1.20	--	--	15.60	--	4.00		1)	III 8 <sup>bis – 8<sup>undecies</sup></sup> 6 Abs. 4 7 Abs. 1 44 Abs. 2, 3
• Teilgebiet Zentrum	ZL	4	1.20	--	--	16.30	--	4.00		1)	III 8 <sup>quater</sup>
• Teilgebiet A	ZL	4	1.20	--	--	15.60	--	4.00		1)	III 8 <sup>sexies</sup>
• Teilgebiet B	ZL	2 <sup>2)</sup>	0.50 <sup>2)</sup>	--	--	8.40 <sup>2)</sup>	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10.0m)	1)	III 8 <sup>septies</sup>
• Teilgebiet C	ZL	3	0.75	--	--	12.20	--	4.00		1)	III 8 <sup>octies</sup>
• Teilgebiet D	ZL	--	--	3.70	--	12.20	--	4.00		1)	III 8 <sup>novies</sup>
Dorfzone	D	2	0.60	--	--	8.00	--	3.50	3.5m	gemäss Gestaltungsplan «Dorf»	III 9
Bestandeszone Hueb / Empert / Berg	Be	-	--	--	-	--	--	--	--	gemäss Baugesetz	III 10
Zone Klosterhalbinsel	KH	gemäss Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»									II / III <sup>4)</sup> 11
Wohnzonen	HW2	2	0.40	--	--	8.40	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	II <sup>3)</sup> 12-13
	W2	2	0.50	--	--	8.00	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	II <sup>3)</sup> 12-13
	W3	3	0.65	--	--	11.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/4] (max. 12m)	gemäss Baugesetz	II <sup>3)</sup> 12-13
Wohn-Gewerbezonen	WG2	2	0.50	--	--	8.00	--	3.50	GH + [(GL-10)/4] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	III 14
	WG3	3	0.75	--	--	11.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/5] (max. 10m)	gemäss Baugesetz	III 14
	WG4	4	0.90	--	--	14.00	--	5.00	GH + [(GL-10)/5] (max. 12m)	gemäss Baugesetz	III 14
Arbeitszone	A	--	--	4.50	0.15	14.00	--	4.00	4.0m	gemäss Baugesetz	III 15
Industriezone	I	--	--	8.00	0.15	16.00	--	bis zu 10m Gebäudehöhe: 4m ab 10m GH: 4m + [(GH-10)/2]		gemäss Baugesetz	IV 16
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	--	--	--	--	--	--		--	II / III <sup>4)</sup> 17
Familiengartenzone	FG	--	--	--	--	--	3.00	--		--	III 18
Grünzone	G	--	--	--	--	--	--	--		--	19

**Abkürzungen (siehe auch BNO-Anhang 9.6):**

AZ: Ausnutzungsziffer | BNO: Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen | BZ: Baumassenziffer | ES: Lärm-Empfindlichkeitsstufe | FH: Firsthöhe | GH: Gebäudehöhe | GL: Gebäudelänge | GZ: Grünflächenziffer | VG: Vollgeschoss

**Anhang 9.1: Legende zum Bauzonenschema (§ 6 Abs. 1)**

- 1) Steht ein benachbartes Gebäude näher an der Grundstücksgrenze, als es nach der Bau- und Nutzungsordnung zulässig ist, entspricht der Gebäudeabstand der Summe des vorhandenen Grenzabstands des benachbarten Gebäudes und des zonengemässen Grenzabstands des projektierten Gebäudes. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind zu gewährleisten. Siehe dazu Abbildungen auf der Hinweiseite.
- 2) Erhöhung der Grundmasse im Rahmen von § 8<sup>septies</sup> zulässig
- 3) In den im Bauzenenplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhreinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)
- 4) Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzenenplan
- 5) Für die Arbeitszone und die Industriezone gilt eine Grünflächenziffer von jeweils 0.15. Begrünte Flächen auf Dächern können zur Hälfte angerechnet werden. Grünflächen auf dem Boden sind vornehmlich in den Randlagen und zusammenhängend anzulegen.
- 6) Mit dem Gestaltungsplan kann das Nutzungsmass für einzelne Baubereiche bis auf maximal 3.40 erhöht werden, wenn die Baubereiche im Gestaltungsplan festgelegt sind und die Verträglichkeit mit einem Richtkonzept nachgewiesen wird. Das im Gestaltungsplan festgelegte Nutzungsmass gilt als Maximalmass; allfällige Ausnützungs-Boni sind nicht anwendbar.
- 7) Höhere Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 409.40 m ü.M. sind zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit einem städtebaulichen Richtkonzept nachgewiesen wird und die Standorte im Gestaltungsplan festgelegt sind.

#### Anhang 9.4: Schutzobjekte

<b>9.1 Schutzobjekte</b>		<b>9.4 Schutzobjekte</b>			
<b>a) Bauzonenplan</b>		<b>a) Bauzonenplan</b>			
<b>9.1.1 Einzelobjekte</b>		<b>9.4.1 Einzelobjekte</b>			
Einzelobjekte (kommunal)	53 77 120 121 122	Lettentrotte (im Aesch) Schloss Schartenfels (Schartenfelsstrasse) Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse) Hecke (Sulzbergstrasse) Eiche (Sulzbergstrasse)	Einzelobjekte (kommunal)	53 77 120 121 122 10 11 12 13	Lettentrotte (im Aesch) Schloss Schartenfels (Schartenfelsstrasse) Hecke (Verzweigung Sulzberg-/Herternstrasse) Hecke (Sulzbergstrasse) Eiche (Sulzbergstrasse) <a href="#">Drehscheibe Bahnhof (WET915C)</a> <a href="#">Lokremise Bahnhof (WET915D)</a> <a href="#">Güterschuppen Bahnhof (WET915B)</a> <a href="#">Aufnahmegebäude Bahnhof (WET915A)</a>