

Gemeinde Wettingen  
Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“

## Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV,  
gestützt auf bestehende und geplante Einpassungsbestimmungen



Ausschnitt Luftbild 2018 agis, Perimeter Gestaltungsplan markiert

Auftraggeber  
Gemeinde Wettingen  
Alberich Zwysig-Strasse 76  
5430 Wettingen

Auftragnehmer  
**arcoplan klg**  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

Verfasser  
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA  
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage, Auftrag	1
1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme	1
1.3 Grundlagen	2
<b>2. Stellungnahme</b>	<b>3</b>
2.1 Änderungen am Gestaltungsplan	3
2.2 Wertung der Änderungen aus ortsbaulicher Sicht	4
2.3 Weiterer Hinweis	8
<b>3. Fazit und Empfehlungen</b>	<b>8</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage, Auftrag

Der Perimeter des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, welcher durch den Regierungsrat am 11. April 2001 genehmigt worden ist. Im Oktober 2013 wurde der Masterplan „Klosterhalbinsel Wettingen“ fertiggestellt. Er beinhaltet die konsolidierten Bedürfnisse und Interessen der Akteure auf der Klosterhalbinsel (Immobilien Aargau, Kantonsschule, kantonale Denkmalpflege, Gemeinde und private Grundeigentümerschaften). Gleichzeitig wurde mit der Planung der zwischenzeitlich erstellten Dreifachsporthalle begonnen, die zwischenzeitlich erstellt ist. Wesentliche Treiber für die Erarbeitung des Masterplans waren das Wachstum der Mittelschule in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Voraussetzungen, die Verkehrserschliessung, die Parkierung, die Aufwertung des Aussenraums sowie die weitere Sicherung der zonenkonformen Nutzung. Der Masterplan wurde explizit als Grundlage für die Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ geschaffen.

Gleichzeitig mit der Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ beantragt der Gemeinderat Wettingen zwei Teiländerungen der Nutzungsplanung. Diese beinhalten einerseits die Zone Klosterhalbinsel sowie andererseits die Schutzobjekte 1+2. Die Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ kann unserer Beurteilung nach erst nach, respektive zeitgleich mit den Teiländerungen rechtskräftig werden, da sonst wesentliche Inhalte zeitweise fehlen oder gar widersprüchlich sind (z.B. Festlegung Gewässerraum, Schutzobjekte, Höhereinstufung eines lärmvorbelasteten Teilgebiets).

Im Gestaltungsplanverfahren hat der Gemeinderat gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO) aufzuzeigen, wie dieser zu einem *siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis* führt. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Dementsprechend wurde das Büro arcoplan in Ennetbaden mit der Ausarbeitung dieses Fachgutachtens beauftragt. Das Fachgutachten wurde erstellt von Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA und Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A.

### 1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme

Üblicherweise muss gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Stellungnahme ausgearbeitet werden, welche aufzeigt, wie die Abweichungen gegenüber der Nutzungsplanung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Zone Klosterhalbinsel legt jedoch in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen keine konkreten Grundmasse z.B. in Form von Grenzabständen, Höhen oder Dichteziffern fest, sondern verweist auf die Gestaltungsplanpflicht (§ 11 Abs. 3 BNO). Die BNO gibt zudem die nötigen Inhalte des Gestaltungsplanes und die aufzunehmenden Anforderungspunkte der Einpassung vor (§ 11 Abs. 6 / 7 BNO). Die Stellungnahme ist demnach primär gestützt auf diese Bestimmungen auszurichten. Unsere Beurteilung hat zu prüfen, ob der Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes in qualitativen Belangen damit erfüllt wird. Im Weiteren ist es in der örtlichen Situation auch speziell, dass sehr viele Objekte unter kantonalem Denkmalschutz stehen und

dass auch einige kommunale Schutzobjekte ausgeschieden sind. Die Stellungnahme hat sich vor allem mit den Aspekten auseinander zu setzen, die im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegen.

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zum geforderten Ergebnis führen und deren Prüfung an ein gewisses Ermessen gebunden ist. Nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist die Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplanes. Die Bestimmungen werden soweit begutachtet, als damit das geforderte Ergebnis sichergestellt werden muss.

Mit dem am 11. April 2001 vom Regierungsrat genehmigten Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“ wurden die Inhalte des Gestaltungsplans als den Anforderungen und Zielen eines Gestaltungsplans genügend erkannt. Zwischenzeitlich haben sich die planerischen Anforderungen wie auch die Bedürfnisse und Ziele verändert. Unsere Stellungnahme beschränkt sich daher primär auf die in der Neufassung vorgenommenen Änderungen und deren Auswirkungen.

### 1.3 Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen zur Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ vor:

- a) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Situationsplan 1:1000 (Fassung für die abschliessende kantonale Vorprüfung, Datum 17. Mai 2019)
- b) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Sondernutzungsvorschriften (Fassung für die abschliessende kantonale Vorprüfung, Datum 17. Mai 2019)
- c) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Stand 18. Mai 2019)

Weitere, uns vorliegende Unterlagen:

- d) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Fachliche Stellungnahme ARE/BVU: Empfehlungen zum Umgang mit den klärungsbedürftigen Punkten und Hinweisen (Stand 17. Mai 2019)
- e) Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen (Stand Oktober 2013)
- f) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Situationsplan 1:1000 (genehmigt durch den Regierungsrat am 11. April 2001)
- g) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Sondernutzungsvorschriften (genehmigt durch den Regierungsrat am 11. April 2001)
- h) Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan – „Klosterhalbinsel“ 1:2500 (Fassung für die abschliessende kantonale Vorprüfung, Datum 17. Mai 2019)
- i) Teiländerung Nutzungsplanung, Zone Klosterhalbinsel (§ 11 BNO), synoptische Darstellung der Teiländerung (Fassung für die abschliessende kantonale Vorprüfung, Datum 17. Mai 2019)

- j) Teiländerung Nutzungsplanung „Klosterhalbinsel“ Fachliche Stellungnahme ARE/BVU: Empfehlungen zum Umgang mit den klärungsbedürftigen Punkten und Hinweisen (Stand 17. Mai 2019)
- k) Teiländerung Nutzungsplanung „Klosterhalbinsel“ Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Stand 18. Mai 2019)
- l) Teiländerung Bauzonenplan, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), 1:2500 (Vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember 2018)
- m) Teiländerung Nutzungsplanung, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Synoptische Darstellung (vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember 2018)
- n) Teiländerung Nutzungsplanung, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember)

## 2. Stellungnahme

### 2.1 Änderungen am Gestaltungsplan

Mit der Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ und der damit einhergehenden Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Masterplan 2013 beschriebenen Konzepte und Massnahmen rechtsverbindlich umzusetzen (vgl. Planungsbericht Planpartner AG).

Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“ aus dem Jahr 2001 werden mit der Neufassung, gestützt auf den Masterplan aus dem Jahr 2013, folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung des Gestaltungsplanperimeters (Limmatufer)
- Reduktion und Anpassung Baubereich A (Gewerbeareal)
- Reduktion und Anpassung Baubereich B (Klosterstrasse 20)
- Aufhebung bisheriger Baubereich C
- Neuschaffung Baubereich C (Umbau Westflügel und Neubau Hönggerhaus)
- Aufhebung der beiden Baubereiche E und F (die dortigen Gebäude werden mit der Teiländerung der Nutzungsplanung zu kommunalen Schutzobjekten)
- Aufhebung Freihaltebereiche, dafür Integration in Umgebungsflächen
- Aufhebung der Teilgebiete I bis VI
- Neuschaffung der Bereiche „Historische Park- und Gartenanlagen“, „Sportanlagen“, „Platzbereiche“, „Vorrang Garten“, „Vorrang Erschliessung“, „Freiflächen“ und „Magerwiese“
- Festlegung Feuerstelle/Sitzplatz
- Neustrukturierung der Parkierungsanlagen
- Anpassungen öffentliche Fusswege sowie Neuschaffung öffentliche Fuss- und Velowege

## 2.2 Wertung der Änderungen aus ortsbaulicher Sicht

Änderung Gestaltungsplan

Wertung aus ortsbaulicher Sicht

Anpassung des Gestaltungsplanperimeters  
(Limmatufer)

Im Bereich des Limmatufers wurde der Perimeter der Neufassung des Gestaltungsplans gegenüber dem rechtskräftigen geringfügig angepasst. Keine qualitativ relevante Änderung. Hier kommen die überlagerten Bestimmungen der Gewässerraumzone gemäss Teiländerung Bauzonenplan Klosterhalbinsel zur Anwendung.

Reduktion und Anpassung Baubereich A  
(Gewerbeareal)

Die westliche Begrenzung des Baubereichs A auf die Flucht der Westfassade der alten Spinnerei ermöglicht die dauerhafte Freihaltung des ehemaligen Kanals und verhindert eine bisher theoretisch mögliche Verunklärung der vorhandenen, klar gegliederten Baukörper. Entlang dem steil abfallenden Hang (Höhenunterschied ca. 13 m) sind der Ersatz und die massvolle Erweiterung der dortigen Bauten möglich. Die geringfügige Verbreiterung des Baubereichs entlang dem Hang ist massvoll und erlaubt wirtschaftlichere Gebäudebreiten.

Durch die Geometrie des Baubereichs A bleibt die historisch gewachsene Dreiteilung der Baukörper bestehen.

Reduktion und Anpassung Baubereich B  
(Klosterstrasse 20)

Die Reduktion des Baubereichs B ist markant und folgt damit dem gestalterischen Ansatz, wonach im Nahbereich des Klosters keine dominanten Bauvolumen möglich sein sollen. Neu ist lediglich ein nordöstlicher Anbau an das bestehende Gebäude „Karrenstall“ (Klosterweg 20) möglich. Die bestehende Ausrichtung der Gebäude wird damit nicht gestört und die Distanz zur Klosterstrasse behält den Aussenraum in seinem heutigen Umfang bei.

Die im Planungsbericht enthaltene Konzeptstudie zeigt exemplarisch auf, wie der heute aus ortsbildgestalterischer Sicht zu gross geratene Parkplatz deutlich reduziert und durch die An-

ordnung von mit Bäumen und Fusswegen durchsetzten Wiesenflächen die Aufenthaltsqualität gesteigert werden kann.

---

#### Aufhebung bisheriger Baubereich C

Der Baubereich C wird ersatzlos aufgehoben. Stattdessen wird die bereits realisierte oberirdische Parkierung zu Gunsten des Restaurants Sternen in den Gestaltungsplan aufgenommen. Aus ortsbaulicher Sicht wäre an dieser Stelle die Errichtung eines zurückversetzten Gebäudes parallel zur Klosterstrasse grundsätzlich denkbar und würde die vorhandene Bebauung entlang dem Rand des Klosterbezirks vervollständigen. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung als Parkierungsfläche entlastet hingegen das direkte Umfeld des Restaurants Sternen von Parkplätzen.

---

#### Neuschaffung Baubereich C (Umbau Westflügel und Neubau Hönggerhaus)

Dieses Baufeld stellt aufgrund seiner direkten Lage an den historischen Klosterbauten zweifellos die gestalterisch anspruchsvollste Baufläche dieses Gestaltungsplans dar. Im Planungsbericht sind die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. In den Sondernutzungsvorschriften wurde auf detaillierte Vorgaben zu diesem Baubereich (wie zu allen übrigen Baubereichen) verzichtet, wobei die qualitativen Anforderungen in § 16 SNV und die Massnahmen zur Qualitätssicherung in § 17 SNV generell beschrieben sind. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist nach § 8 SNV in allen Baubereichen (A – D) zwingend, was wir unterstützen.

---

#### Aufhebung der beiden Baubereiche E und F (die dortigen Gebäude werden mit der Teiländerung der Nutzungsplanung zu kommunalen Schutzobjekten)

Durch die Unterschutzstellung der Gebäude in den bisherigen Baubereichen E und F unter kommunalen Schutz können die Baubereiche entfallen. Die Regelungen, welche bauliche Massnahmen an kommunalen Schutzobjekten betreffen, sind in der Teiländerung Nutzungsplanung (Ortsbild 1+2) detailliert aufgeführt und sichern den baulichen Bestand und eine qualitätsvolle Entwicklung in genügender Weise.

---

---

**Aufhebung Freihaltebereiche**

Durch die Festlegung von Baubereichen und die differenzierten Regelungen der Umgebungsflächen in den §§ 11 bis 15 SNV können die Freihaltebereiche aufgehoben werden.

---

**Aufhebung der Teilgebiete**

Die Teilgebiete dienten bisher der Formulierung von auf die einzelnen Teilgebiete bezogenen Bauvorschriften. Neu werden statt ortsbezogenen, detaillierten Vorschriften übergeordnet gültige Qualitätsanforderungen (§ 16 SNV) formuliert. Unserer Beurteilung nach erzwangen die bisherigen Regelungen nicht per se qualitativ angemessene Bauprojekte. Die Definition allgemein gültiger Qualitätsanforderungen begünstigt hingegen zum jeweiligen Zeitpunkt der Planung zeitgemässe, qualitativ hochstehende und allenfalls unkonventionelle Projekte. Wir unterstützen daher den neuen Ansatz.

---

**Neuschaffung der Bereiche „Historische Park- und Gartenanlagen“, „Sportanlagen“, „Platzbereiche“, „Vorrang Garten“, „Vorrang Erschliessung“, „Freiflächen“ und „Magerwiese“**

Auf Basis des Kapitels 7 Freiraumsystem des Masterplans Klosterhalbinsel von 2013 wurde der Freiraum in verschiedene Aussenraumbereiche zonierte. Dabei entstand eine austarierte Aussenraumstruktur, welche den Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Aussenraumflächen zum Inhalt hat.

Eine Änderung der Zuordnung der südlichen Aussenräume der Wohnhäuser Zollhausweg 39 bis 45 zum Bereich „Vorrang Garten“ statt „Freifläche“ erscheint und der tatsächlichen Nutzung eher entsprechend und daher angebracht, dürfte allerdings im Widerspruch zum Gewässerraum stehen.

Wir empfehlen die Aufnahme einer Bestimmung in § 15 SNV, wonach entlang dem Limmatufer eine angemessene Platzierung von Kunstwerken im Rahmen des Kulturwegs Limmat gestattet ist.

---

**Festlegung Feuerstelle/Sitzplatz**

Hier handelt es sich lediglich um einen Nachvollzug. Die Feuerstelle ist bereits rechtskräftig bewilligt und erstellt.

---

## Neustrukturierung der Parkieranlagen

Die im Masterplan vorgesehene Reduktion der Parkfelderzahl erachten wir als richtig. Statt der Definition von Parkierungsmöglichkeiten in den bisherigen Teilgebieten wird die Parkierung neu ebenfalls über den gesamten Perimeter beschrieben. Im Situationsplan sind die Stellen für die ober- und unterirdische Parkierung zudem bezeichnet. Festzustellen ist dabei, dass eine gewisse Reduktion über die Verringerung einzelner Flächen (z.B. zwischen Löwenscheune und Karrenstall) wie auch über die Aufhebung einzelner Standorte (z.B. entlang Kanzlerrainstrasse) vorgesehen ist. Quantitative Vorgaben zu den Parkfeldern werden in den SNV keine gemacht.

Nach wie vor Teil des Gestaltungsplaninhalts ist die Möglichkeit, vor dem eigentlichen Klosterareals an der Ecke Kanzlerrainstrasse/ Klosterstrasse eine unterirdische Parkieranlage zu erstellen. Angesichts des Potenzials einer solchen Anlage zur Verkehrsberuhigung des Klosterareals (hier gemeint exklusive des Bereichs für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) sowie zur Freispielung von Flächen (und Neunutzung für Grünflächen) hätten wir uns eine stärkere Fokussierung auf dieses gewünscht. Der Parkierungsbedarf für die Kantonsschule und die Restaurants Sternen und Klosterstübli sowie für Anlässe könnte weitestgehend in dieser äusserst nahe gelegenen Parkieranlage gedeckt werden. Damit würde die geplante Begegnungszone fussgängerfreundlicher und von (Such-)Verkehr entlastet. Die Neufassung des Gestaltungsplans passt die zur Verfügung stehenden Parkierungsflächen zwar dem unter dem heutigen Angebot liegenden Bedarf an, geht aber nicht darüber hinaus und begünstigt die Verlagerung der Parkplätze aus dem eigentlichen Klosterareal hinaus nicht wesentlich. Das Mobilitätskonzept umfasst soweit für uns erkennbar lediglich grössere Anlässe. Ein allfälliges Potenzial zur weiteren Verringerung des ständigen Parkplatzbedarfs (z.B. Angestellte der Kantonsschule) wird damit nicht erschlossen.

Anpassungen öffentliche Fusswege sowie Neuschaffung öffentliche Fuss- und Velowege

Das bestehende und geplante Netz an öffentlichen Fuss- und Velowegen ist schlüssig und entspricht den erwarteten Wegbeziehungen.

Die neue Fusswegverbindung von der Bushaltestelle „Wettingen, Kloster“ zur Kantonsschule hin verbessert die Zugänglichkeit der Klosterhalbinsel mit dem öffentlichen Verkehr.

### 2.3 Weiterer Hinweis

§ 16 SNV Der in § 16 Abs. 1 SNV verwiesene § 11 Abs. 5 BNO behandelt inhaltlich lediglich den Klosterpark. Das SNV-Kapitel behandelt aber „Bauten, Anlagen und Freiräume“. Die für die Bauten relevanten Einpassungsbestimmungen befinden sich in § 11 Abs. 1, 2 und 8. Wir empfehlen daher, den Verweis lediglich auf § 11 BNO zu machen.

## 3. Fazit und Empfehlungen

Die vorliegenden Unterlagen zur Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ sind insgesamt sehr sorgfältig erarbeitet und weisen Bestimmungen mit angemessener Regelungstiefe auf. Der Wechsel bei den Baubereichen weg von detaillierten, ortsbezogenen Regelungen im bisher rechtskräftigen Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, hin zu generell gültigen Qualitätsanforderungen in der vorliegenden Neufassung erhöht den Freiheitsgrad bei der Projektierung und sichert (in Verbindung mit § 8 SNV) gleichzeitig hochstehende Lösungen ohne die besonderen Verhältnisse im Nahbereich des Klosters ausser Acht zu lassen. Wichtig ist, den Begriff der „qualitätssichernden Verfahren“ näher zu definieren (z.B. nach SIA), um die gewünschten Qualitäten auch tatsächlich erreichen zu können.

Die differenzierte Betrachtung des Aussenraums ist massvoll, unterstützt die vorhandenen Qualitäten und begünstigt die weitere qualitative Entwicklung der Aussenräume. Das vorgesehene Verkehrs- und Parkierungsregime passt zu den vorhandenen Nutzungen und strebt allgemein eine Verkehrsberuhigung und Verkleinerung der Parkfelderzahl an. Zwar hätten wir uns eine etwas pointiertere Entwicklung in Bezug auf die Anordnung der Parkfelder (Parkierung im Wesentlichen vor dem Klosterareal) und weitere quantitative Reduktion derselben des an sich bestens mit dem ÖV und für Velofahrende erschlossenen Perimeters gewünscht, die in der Neufassung des Gestaltungsplan getroffenen Massnahmen gehen aber in die richtige Richtung, verhindern den von uns gewünschten Ansatz nicht und widerspiegeln vermutlich die Grenzen des heutig Machbaren.

Die Beurteilung des neugefassten Gestaltungsplanes zeigt, dass die qualitativen Anforderungen ohne weiteres erfüllt werden.

Insgesamt kann das geforderte Ergebnis sowohl anhand konkreter Festlegungen (z.B. Baubereiche, Aussenraumflächen, Parkierung) als auch mittels gestalterischer / qualitativer Vorgaben

(z.B. Qualitätsanforderungen und Qualitätssicherung) erzielt werden. Dabei kann eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung sichergestellt werden, welche die sensiblen örtlichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

Ennetbaden, 22. Mai 2019



Armin Leupp  
dipl. Architekt FH SIA



Paul Keller  
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A