

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 72
oliver.hager@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Wettingen
Alberich Zwyszig-Strasse 76
5430 Wettingen

26. August 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.36 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Wettingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel"

Sehr geehrte Damen und Herren

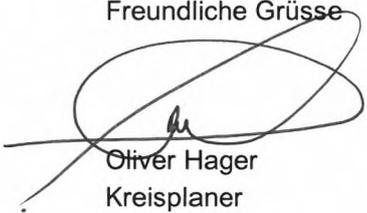
Am 11. Juni 2019 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Vor der öffentlichen Auflage ist uns ein bereinigtes Exemplar der Vorlage zuzustellen.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Oliver Hager
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie (mit Vorprüfungsbericht und Prüfbericht Geodaten) an

- Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
- Immobilien Aargau, Urs Heimgartner, Tellstrasse 67, 5001 Aarau

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/ALG/GN, Arnold Meyer
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ARE/Jur., Astrid Huber
- BVU/ARE/FSO, Maria Luisa Ibáñez
- BVU/ARE/FSF, Daniela Bächli

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

26. August 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.36 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Wettingen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 11. Juni 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Siedlung Bauzonenplan "Klosterhalbinsel", Situation 1:2'500 vom 30. Mai 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO); Zone Klosterhalbinsel vom 30. Mai 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. Mai 2019
- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen vom Oktober 2013
- Fachliche Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (BVU/ARE): Umgang mit Empfehlungen und Hinweisen, Bericht der Arbeitsgruppe Klosterhalbinsel vom 23. Mai 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Zwischen 2009 und 2013 wurde ein Masterplan für die Klosterhalbinsel ausgearbeitet. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen bildet gemäss Masterplan die Ausgangslage für die sorgfältige Nutzungsergänzung. Mit einer gezielten Anpassung der Zonenplanung und parallel dazu des Gestaltungsplans soll das Regelwerk dem überarbeiteten Masterplan angepasst werden.

Der Gemeinderat misst der Klosterhalbinsel, nebst der Landstrasse und dem Bahnhofareal, eine zentrale Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und damit eine hohe Dringlichkeit zu, weshalb die Teiländerung "Klosterhalbinsel" der laufenden allgemeinen Zonenplanrevision vorgezogen wird.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Klosterhalbinsel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Spezialfall aufgeführt, gesamthaft mit dem Erhaltungsziel A/a bewertet. Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind gemäss Richtplan anerkannt und festgesetzt. Die grundeigentümergebundene Umsetzung folgt in den (Sonder-)Nutzungsplanungen.

3.2 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 Baugesetz (BauG) sind Planungen regional abzustimmen. Damit der vorliegenden Teiländerung kein grundsätzlicher neuer Umgang mit der Klosterhalbinsel resultiert, ist eine regionale Stellungnahme nicht erforderlich.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Anpassungsbedarf

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Kantonsschule Wettingen bezüglich der Umnutzung und Erweiterung der Löwenscheune in eine Mensa, ergab sich im Januar 2007 Handlungsbedarf betreffend die Anpassung der Baufelder des Gestaltungsplans Klosterhalbinsel und der Unterschutzstellung der Liegenschaft Klosterstrasse 20 (Karrenstall).

Gestützt auf das Gebot der Planbeständigkeit und den Umstand, dass der aktuelle Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 stammt, wurde vereinbart, diese durch den Kanton Aargau ausgelösten Anpassungen des Gestaltungsplans im Rahmen einer gesamtheitlichen Überprüfung der Planwerke "Nutzungsplan Siedlung" und "Gestaltungsplan Klosterhalbinsel" an die Hand zu nehmen.

Für die weitere Entwicklung der Klosterhalbinsel und zur Sicherung des Handlungsspielraums des Mittelschulstandorts Wettingen erteilte der Kanton Aargau, vertreten durch die Immobilien Aargau, im Jahr 2009 den Auftrag zur Ausarbeitung eines Masterplans. Zwischen 2009 und 2013 wurden mit Beteiligung der Grundeigentümer die einzelnen Interessen abgefragt, gebündelt und koordiniert. Die Ergebnisse dieser Workshops wurden im Jahr 2013 in einem Masterplan "Klosterhalbinsel Wettingen" als behördenorientierendes Planungsinstrument zusammengefasst.

Mit der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" und der Neufassung des Gestaltungsplans wird ein grundeigentümergebundenes Planwerk, das den Oberzielen des Masterplans entspricht, festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird unter anderem erreicht, dass die anstehenden Raumbedürfnisse der Kantonsschule Wettingen umgesetzt werden können.

Die Festlegungen in den Planwerken "Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan Klosterhalbinsel" und "Gestaltungsplan Klosterhalbinsel" (Stand 30. Mai 2019) entsprechen sowohl den Festlegungen des gemeinsam erarbeiteten Masterplans "Klosterhalbinsel Wettingen" als auch den aktuellen Bedürfnissen betreffend die Ausscheidung des Baufelds "Hönggerhaus".

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die vorliegende Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel", die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)" und die Neufassung des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" sind in Bezug auf die Unterschutzstellung kommunaler Schutzobjekte zeitlich zu koordinieren. Um zu verhindern, dass Schutzobjekte zu keiner Zeit ohne Schutz sind, ist es unabdingbar, dass in zeitlicher Abfolge zuerst die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)" beschlossen und genehmigt wird, bevor in einem zweiten Schritt die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" beschlossen und genehmigt werden kann. Der Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" kann unter Beachtung dieses Aspekts erst nach den beiden Teilrevisionen der Nutzungsplanung beschlossen und genehmigt werden.

3.3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Vorlage tangiert keine zentralen Belange der kantonalen Verkehrsplanung. Da die vorgesehene Hauptnutzung "Kantonsschule" erhalten bleibt und die Immobilien Aargau das Areal nutzen, ist die verkehrsplanerische Bedeutung der Planung gering.

Der Planungsbericht (Kapitel 3.3) nimmt das Thema auf und macht Aussagen zur Parkierung (Personenwagen/Velos) sowie zum Parkierungskonzept bei Grossanlässen. Weiter plant der Gemeinderat die Einführung einer Begegnungszone auf der Klosterstrasse und dem westlichen Teil der Kanzlerrainstrasse sowie einer Tempo-30-Zone auf dem übrigen Strassennetz. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

3.3.3 Wald

Der ursprüngliche Nussain des westseitigen bewaldeten Uferhanges soll wieder hergestellt werden. Aus kantonaler Sicht wird dies sehr begrüsst. Wie im Planungsbericht ausgeführt wird, ist die ursprünglich angedachte Idee, das Areal aus dem Wald zu entlassen, aus planungsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar. Aus Sicht Gemeinde ist die Umsetzung noch offen; möglich wären öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Grundeigentümer oder der Erwerb des Waldes durch den Kanton / die Gemeinde.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein.

Der Gewässerraum entlang der Limmat wird im Planungssperimeter mit einem durchgehenden, 15 m breiten Uferstreifen ausserhalb des Walds umgesetzt. In § 26^{bis} BNO werden die dazu notwendigen Bestimmungen aufgenommen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.4.2 Umweltschutz

Lärm

Mit der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" erfolgen keine Umzonungen, die zu einer Änderung der Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen führen.

Belastete Standorte und Altlasten

Ein Teil des betroffenen Nutzungsplans "Klosterhalbinsel" ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4045.0116 eingetragen.

Nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Vom betroffenen belasteten Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden gegebenenfalls projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.4.3 Archäologie

Der Masterplan und seine vorgesehenen Massnahmen liegen im Bereich von aktenkundigen archäologischen Fundstellen.

Laut § 38 des Kulturgesetzes (KG) vom 31.03.2009 sind archäologische Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung der Kantonsarchäologie weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Vor unumgänglichen Zerstörungen sind die betroffenen Stellen archäologisch zu untersuchen und zu dokumentieren (§ 44 KG). Daher hat die zuständige Gemeinde vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen (§ 41 KG), beziehungsweise diese Meldepflicht zu delegieren. Wer unabhängig davon archäologische Hinterlassenschaften findet, hat dies der Kantonsarchäologie unverzüglich zu melden. Falls archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen (§ 29 KG in Verbindung mit § 45 KG).

Von den Massnahmen betroffen sind die aktenkundigen archäologischen Fundstellen Nr. 37(A)44 (mittelalterliches Zisterzienserkloster und mittelalterliche Gräber) sowie Nr. 37(A)9 (mittel-/jungsteinzeitliche Siedlungsstelle). Es ist möglich, dass bei Bodeneingriffen, aber auch bei der Umsetzung von oberirdischen Gestaltungsmassnahmen (historische Bausubstanz), archäologische Hinterlassenschaften – auch derzeit noch unerkannte – beeinträchtigt werden. Sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung archäologisch untersucht und dokumentiert werden.

- Die Kantonsarchäologie ist frühzeitig über nächste Projektschritte und Baumassnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Masterplans zu informieren.
- Die vor Ort arbeitenden Personen sind vorgängig über die archäologische Situation und über ein mögliches Fundvorkommen zu unterrichten und explizit auf die Meldepflicht für archäologische Funde hinzuweisen.
- Werden bei Bau- und Grabungsarbeiten archäologische Hinterlassenschaften entdeckt (zum Beispiel Mauerreste, Ziegelfragmente, Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen), müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen

werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, die Kantonsarchäologie in Brugg (056 462 55 00) unverzüglich zu benachrichtigen (§ 41 KG). Weitergehende Weisungen der Kantonsarchäologie sind verbindlich.

3.4.4 Historische Verkehrswege

Die Gwagglibrugg (AG 158.0.1) und die Kanzlerrainstrasse mit der gedeckten Holzbrücke (AG 2.2.1) sind gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) von nationaler Bedeutung. Die beiden Objekte sollen in der laufenden Teiländerung der Nutzungsplanung unter kommunalen Schutz gestellt werden. Zudem wird in § 9 Abs. 2 Sondernutzungsvorschriften (SNV) verlangt, dass die historische Substanz der Kanzlerrainstrasse zu erhalten sei. Dies ist sach- und stufengerecht.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Anwendbares Recht

Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Wettingen wurde am 7. Dezember 2000 vom Einwohnerrat beschlossen. Die IVHB wurde noch nicht umgesetzt. Solange die IVHB nicht übernommen wurde, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

Bei der synoptischen Darstellung ist sicherzustellen, dass in der linken Spalte die rechtsgültige Fassung der BNO im Zeitpunkt der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" abgebildet wird, sprich, diejenige Fassung gemäss Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)", welche wie oben ausgeführt zuerst durchgeführt werden muss.

3.6 Verschiedenes und Formelles

- Titelblatt Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan "Klosterhalbinsel"

Auf dem Deckblatt ist statt des Einwendungsverfahrens die öffentliche Auflage (von bis) aufzuführen

- Titelblatt Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Da sich die Teiländerung auch auf § 26^{bis} bezieht, soll die Bezeichnung "Zone Klosterhalbinsel (§ 11 BNO)" weggelassen werden. Das Titelblatt soll jedoch analog dem Titelblatt Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan "Klosterhalbinsel" mit: "Vorprüfungsbericht, Mitwirkung, öffentliche Auflage, Beschluss Einwohnerrat und Genehmigung" ergänzt werden.

- Titelblatt Planungsbericht

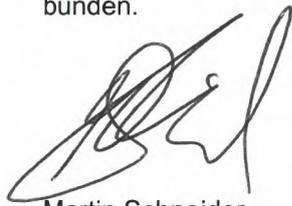
Da der Planungsbericht nicht Beschluss- und Genehmigungsbestandteil der Nutzungsplanung ist, ist der Hinweis auf Vorprüfungsbericht, Mitwirkung, Einwendungsverfahren und Beschluss Gemeinderat auf dem Deckblatt nicht aufzuführen.

4. Weiteres Vorgehen

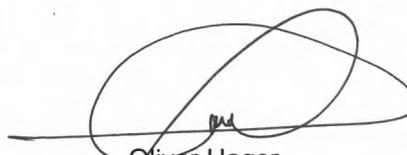
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Oliver Hager
Kreisplaner