

2019-0127

Teiländerung Nutzungsplanung Zone Klosterhalbinsel, § 11 BNO; Gewässerraumzone, § 26^{bis} BNO; Geschützte Kulturobjekte, § 30 und Anhang 9.4.3 BNO

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Im Herbst 2009 gab Immobilien Aargau die Ausarbeitung eines Masterplans für die Klosterhalbinsel in Auftrag. In die Erarbeitung waren die federführende Immobilien Aargau, die Kantonschule, die Kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde Wettingen sowie die betroffenen Eigentümerschaften involviert. Der Masterplan wurde im Oktober 2013 fertiggestellt.

Als Schwerpunktmassnahme im Bereich Raumplanung formulierte der Masterplan die Anpassung des Gestaltungsplans Klosterhalbinsel aus dem Jahre 2001. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, damit die Bauten und Anlagen auf der Klosterhalbinsel mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam erneuert und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse angepasst werden können.

Die 2018 eingeleiteten Vorarbeiten zur Anpassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» zeigten rasch, dass auch eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich sein wird, damit die im Masterplan festgeschriebenen Ziele und Massnahmen vollumfänglich umgesetzt werden können.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung umfasst eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Zone Klosterhalbinsel, § 11 BNO; Gewässerraumzone, § 26^{bis} BNO; Geschützte Kulturobjekte, § 30 und Anhang 9.4.3 BNO. Zudem wird der Bauzonenplan im Bereich der Klosterhalbinsel ergänzt: Ausscheidung einer die Grundnutzung überlagernde Gewässerraumzone sowie Sicherung von zwei Brunnen und einem Wegkreuz als kommunal geschützte Kulturobjekte.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung und dem neu verfassten Gestaltungsplan, der in einem separaten Verfahren erarbeitet worden ist und nach dem Beschluss des Einwohnerrats zur Teiländerung Nutzungsplanung vom Gemeinderat beschlossen werden wird, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Klosterhalbinsel als einer von drei Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde Wettingen im Sinne der Ziele des Masterplans von 2013 und auch den Absichten des «Museum Aargau» entsprechend entwickeln kann.

1 Ausgangslage

1.1. Anlass

Die Klosterhalbinsel ist aus denkmalpflegerischer und historischer Sicht ein Ort von überregionaler Bedeutung. Der Kanton beabsichtigt, die Klosterhalbinsel in das «Museum Aargau – Geschichte am Schauplatz erleben» unter der Federführung des kantonalen Departements Bildung, Kultur und Sport zu integrieren. Die vorgesehene Positionierung zielt insgesamt darauf, das kulturtouristische Potenzial der Klosteranlage als einmaliges Ensemble nutzbar zu machen, wobei der ungestörte und uneingeschränkte Betrieb der Kantonsschule in der Klosteranlage weiterhin sichergestellt werden soll. Das Kloster Wettingen ist heute über die Kantonsgrenzen hinaus wenig bekannt, ausser bei einem ausgewählten Fachpublikum, das sich beispielsweise für historisch bedeutende Klosteranlagen interessiert. Dabei bietet die Klosteranlage im historischen Rückblick bei kulturtouristisch geschickter Nutzung ein seltenes Beispiel für ein lebendiges und zukunftsweisendes Gesamtsystem unterschiedlichster Ausprägung.

Im Herbst 2009 gab Immobilien Aargau die Ausarbeitung eines Masterplans für die Klosterhalbinsel in Auftrag. In gemeinsamer Verantwortung mit der Gemeinde Wettingen wurden von 2009 bis 2013 drei Workshops mit Beteiligung der Grundeigentümer durchgeführt mit dem Ziel, die einzelnen Bedürfnisse und Interessen kennen zu lernen, zu bündeln und zu koordinieren. Gleichzeitig nahm der Kanton die Planung für den Neubau der unterirdischen Dreifachsporthalle in Angriff, die auf den Masterplan abzustimmen war. Offene Fragen zum Wachstum der Schule im denkmalgeschützten Kontext wurden mit der Denkmalpflege diskutiert. Die federführende Immobilien Aargau, die Kantonsschule, die Kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde Wettingen sowie die betroffenen Eigentümerschaften wurden in die Erarbeitung des Masterplans involviert. Der Masterplan wurde im Oktober 2013 fertiggestellt.

1.2 Masterplan Klosterhalbinsel 2013

Der Masterplan enthält zahlreiche Schwerpunktmassnahmen zur Nutzung und Bebauung, zum Freiraum und zur Raumplanung. Als Schwerpunktmassnahme im Bereich Raumplanung formuliert der Masterplan die *Anpassung des Gestaltungsplans Klosterhalbinsel aus dem Jahre 2001*. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass die Bauten und Anlagen auf der Klosterhalbinsel mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam erneuert und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse angepasst werden können.

1.3 Planungsrechtliche Umsetzung

Die 2018 eingeleiteten Vorarbeiten zur Anpassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» zeigten rasch, dass die im Masterplan festgeschriebenen Ziele und Massnahmen mit einer Teilrevision des Gestaltungsplans allein nicht hätten erreicht bzw. umgesetzt werden können. Zahlreiche Festlegungen im gültigen Gestaltungsplan mussten angepasst werden oder Inhalte mussten neu festgelegt werden. Die Vergleichbarkeit des geänderten Plans mit dem gültigen Gestaltungsplan war damit nicht mehr gegeben, weshalb der Gemeinderat beschloss, den Gestaltungsplan von 2001 aufzuheben und durch den neuverfassten Gestaltungsplan zu ersetzen.

Die Vorarbeiten zeigten aber auch, dass zudem eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich sein wird, damit die im Masterplan festgeschriebenen Ziele und Massnahmen vollumfänglich umgesetzt werden können.

Mit dem neuverfassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und der angepassten Grundordnung, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung (§ 11 BNO) und Bauzonenplan (Zone Klosterhalbinsel), liegt nun nicht nur ein aufeinander abgestimmtes und tragfähiges Regelwerk für die Klosterhalbinsel vor, sondern auch ein Regelwerk, das den Intentionen des Masterplans vollumfänglich entspricht.

Der Gemeinderat misst der Klosterhalbinsel nebst der Landstrasse und dem Bahnhofareal eine zentrale Bedeutung für die Gemeindeentwicklung und damit auch eine hohe Dringlichkeit zu, weshalb die Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel der Überprüfung und bedarfsweisen Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung zeitlich vorgezogen wurde. Dieses Vorgehen wurde auch bei den Teiländerungen der Nutzungsplanungen für die Landstrasse und für das Bahnhofareal angewendet. Das gewählte Vorgehen ist umso begründeter, als die Überprüfung der Allgemeinen Nutzungsplanung aufgrund ihrer Komplexität und ihres Umfangs mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird und es deshalb zu vermeiden ist, dass die für die Entwicklung der Klosterhalbinsel notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen dadurch in zeitlicher Hinsicht verzögert würden.

2. Teiländerung Nutzungsplanung

2.1 Zweck

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung und dem neuverfassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel», der in einem gesonderten Verfahren vom Gemeinderat beschlossen werden wird, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit die im Masterplan 2013 beschriebenen Ziele und Massnahmen rechts- und eigentumsverbindlich umgesetzt werden können. Das sind insbesondere:

- Ermöglichung des qualitativen und quantitativen Wachstums der Schule;
- Sicherung der Nutzung und behutsamen Erneuerung der Gebäude und Anlagen;
- bauliche Erweiterungen in Einklang mit der kulturellen Bedeutung der Klosterhalbinsel;
- Aufwertung der öffentlichen Freiraumssysteme;
- angemessene Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Ausgangslage (insbesondere «Hönggerhaus»);
- Nutzung denkmalpflegerischer Potenziale;
- ungeschmälerter Erhaltung der Klosteranlage und der kulturell wertvollen Areale;
- Aufwertung der Strassenräume;
- Verbesserung der Orientierbarkeit;
- Abstimmung des Erschliessungskonzepts und des ruhenden Verkehrs mit den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ansprüchen;
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

2.2 Zone Klosterhalbinsel (§ 11 BNO)

Parallel zur Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel wurde der Gestaltungsplan von 2001 neu verfasst. Der neue Gestaltungsplan hat zur Folge, dass auch die in § 11 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) enthaltenen Regelungen für die Zone Klosterhalbinsel angepasst werden mussten. BNO und Gestaltungsplan sind somit aufeinander abgestimmt. Die beiden Verfahren können so auch koordiniert ablaufen.

2.3 Gewässerraumzone (§ 26^{bis} BNO)

Die Kantone müssen im Auftrag des Bundes entlang aller Gewässer den sogenannten Gewässerraum festlegen. Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden. Der Gewässerraum ist von den Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung festzulegen.

Die Teiländerung Nutzungsplanung enthält zum Gewässerraum folgende Festlegungen:

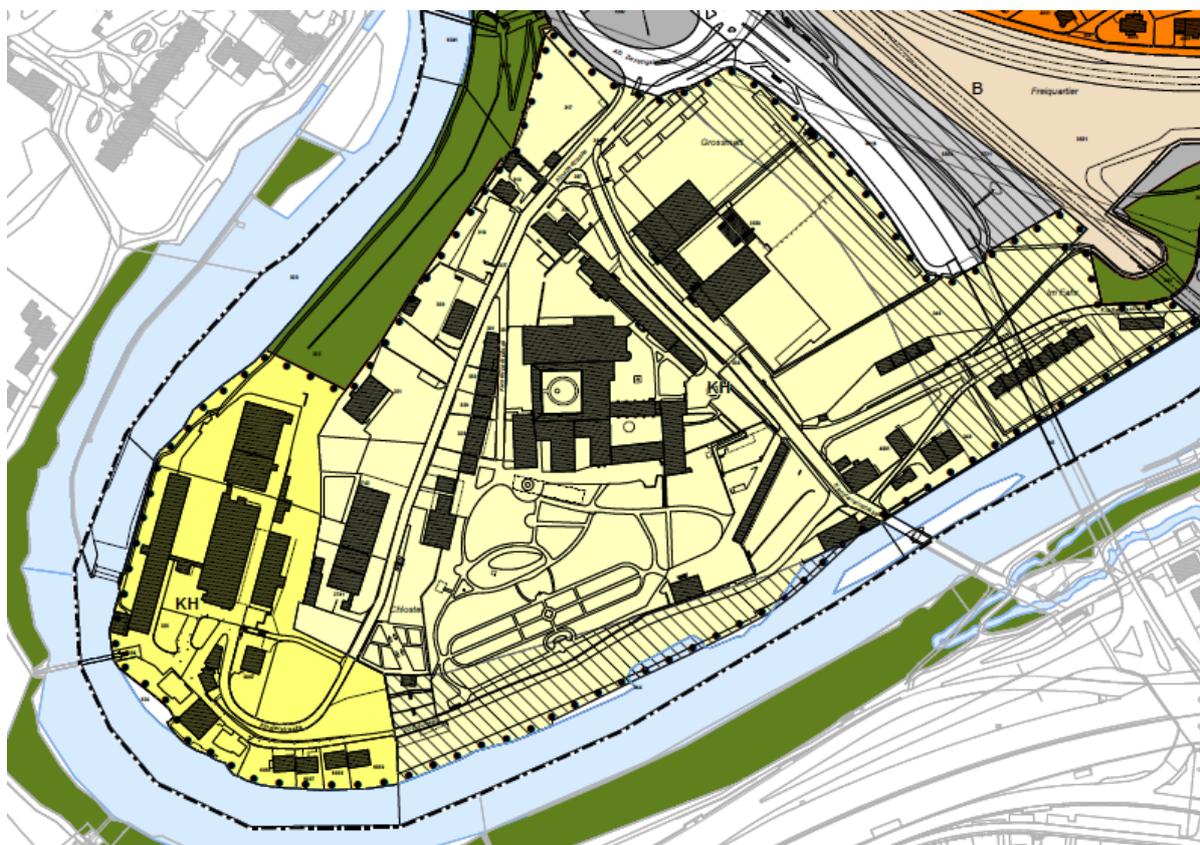
- a. Im Bereich der Klosterhalbinsel wird der Gewässerraum innerhalb der Bauzone durchgehend mit einem 15 m breiten Uferstreifen festgelegt und im Bauzonenplan mit einer, die Grundnutzung überlagernde Gewässerraumzone gesichert.

- b. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird mit einem neuen Paragraphen (§ 26^{bis}) betreffend Gewässerraumzone ergänzt.

2.4 Geschützte Kulturobjekte (§ 30 und Anhang 9.4.3 BNO)

Das Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege (2015) listet für das Gebiet der Klosterhalbinsel drei Kulturobjekte auf: den Brunnen beim «Alten Löwen» (1836), den Brunnen beim Restaurant «Sternen» (19. Jh.) und das Wegkreuz beim «Sternen» (um 1620). Diese drei Objekte sind neu im Bauzonenplan enthalten und werden damit unter kommunalen Schutz gestellt.

Die übrigen Kulturobjekte des Bauinventars werden im Rahmen der Überprüfung und bedarfsweisen Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung behandelt.



3. Abhängigkeit mit Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB 1+2)

In der Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), welche der Einwohnerrat am 14. November 2019 beschlossen hatte, wurden die kommunal bedeutenden Einzelbauten und Ensembles der Gemeinde Wettingen unter kommunalen Schutz gestellt. Zudem wurden für die inventarisierten Einzelbauten und Ensembles besondere Gestaltungsanforderungen an die Veränderung und den Ersatz von solchen Objekten festgelegt. Der Gemeinderat reichte die vom Einwohnerrat beschlossene Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte dem Kanton anfangs 2020 zur Genehmigung ein. Die Genehmigung des Regierungsrats ist ausstehend.

Aufgrund dieses vorangehenden Planungsverfahrens bestand in der Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel keine Notwendigkeit mehr, die kommunal bedeutenden Bauten der Klosterhalbinsel unter kommunalen Schutz zu stellen; dies erfolgte ja bereits mit der Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB 1+2).

4. Planungsverlauf

4.1 Einbezug Planungskommission

Im Erarbeitungsprozess der Teiländerung Nutzungsplanung wurde die Planungskommission als beratendes Gremium des Gemeinderats bei allen wichtigen Zwischenentscheiden beigezogen. Sie beriet die Vorlage umfassend an vier Sitzungen und gab entsprechend Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats ab.

4.2 Information der Grundeigentümer

Die Grundeigentümer der Klosterhalbinsel wurden am 25. Februar 2019 an einer Informationsveranstaltung über die Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel informiert. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung erhielten die Grundeigentümer Gelegenheit, mit einem vorbereiteten Fragebogen zum damaligen Planungsentwurf Stellung zu nehmen und ihre Anliegen in schriftlicher Form einzubringen.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Wettingen verabschiedete die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 31. Januar 2019 zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, BVU, datiert 26. August 2019, erfüllt die Planungsvorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

4.4 Mitwirkung der Bevölkerung nach § 3 BauG

Der Gemeinderat Wettingen verabschiedete den Entwurf für die Teiländerung der Nutzungsplanung an seiner Sitzung vom 26. September 2019 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 BauG. Die Mitwirkungsaufgabe erfolgte vom 14. Oktober 2019 bis zum 12. November 2019. Während der Auflagefrist konnte jedermann Bemerkungen und Vorschläge zum Planungsentwurf einreichen. Es wurde lediglich eine Eingabe mit vier Einzelanträgen und Hinweisen sowie zwei Fragen zum Entwurf eingereicht.

Die Mitwirkungseingaben, die Erwägungen des Gemeinderats und die gestützt auf die Erwägungen vorgenommenen Änderungen an den Planungsdokumenten sind aus dem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich.

4.5 Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) nach §§ 4, 24 BauG

4.5.1 Ablauf

Der Gemeinderat Wettingen verabschiedete die bereinigten Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 30. Januar 2020 zuhanden der öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) nach §§ 4, 24 BauG. Die Entwürfe lagen vom 9. März 2020 bis zum 14. April 2020 öffentlich auf. Zur Teiländerung der Nutzungsplanung wurde eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung war materiell praktisch identisch mit der Mitwirkungseingabe derselben Grundeigentümerin.

4.5.2 Einwendungsentscheid

Die Einwenderin stellte sinngemäss die folgenden Anträge:

- Beibehaltung der bisherigen § 11 Abs. 6 und 7 BNO;
- § 11 Abs. 10 revBNO sei dahingehend zu ergänzen, dass im Gestaltungsplan auch die «Parkierung» festgelegt werde;
- Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe.

Am 13. Mai 2020 wurde eine Einigungsverhandlung durchgeführt. Eine Einigung kam nicht zu Stande.

Gemäss dem gesonderten Einwendungsentscheid des Gemeinderats wurde die Einwendung teilweise gutgeheissen und § 11 Abs. 10 revBNO wie folgt ergänzt (fette Schrift):

*„Die Zone KH unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan sind die Erhaltung, die behutsame Erneuerung und Ergänzung sowie die Nutzweise, Erschliessung (**mit-samt Parkierung**) der Bauten, Anlagen und Freiräume unter Berücksichtigung ihrer kulturellen und industriegeschichtlichen Bedeutung festzulegen.“*

Im Übrigen wies der Gemeinderat die Einwendung ab. Der Einwendungsentscheid des Gemeinderats ist für den Einwohnerrat nicht bindend.

Im Einwendungsentscheid wurde festgehalten, dass die Einstufung des Planperimeters der Teiländerung des Bauzonenplans nach Lärmschutzrecht nicht im vorliegenden Verfahren überprüft wird, sondern im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderatsbeschluss zur Einwendung wurde der Einwenderin bereits zugestellt. Der Einwendungsentscheid ist allerdings nicht gesondert anfechtbar. Erst gegen den Beschluss des Einwohnerrats zur Teiländerung Nutzungsplanung kann innert Frist seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Einwohnerratsbeschlusses Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Allfällige wesentliche Änderungen der Planungsvorlage durch den Einwohnerrat würden gemäss § 25 Abs. 2 BauG zu einer Rückweisung des betroffenen Teils der Vorlage an den Gemeinderat führen.

Der Gemeinderat veröffentlicht den Eintritt der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses zur Teiländerung der Nutzungsplanung gleichzeitig mit der Publikation des Gemeinderatsbeschlusses zum Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Limmatwelle) und im kantonalen Amtsblatt. Die beiden Verfahren sind somit koordiniert.

Am Tag nach der Publikation im kantonalen Amtsblatt beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist gemäss § 26 Abs. 1 BauG zu laufen. Während der Beschwerdefrist sind die Unterlagen in der Bau- und Planungsabteilung zur Einsicht aufzulegen (§ 13 Abs. 2 BauV).

Gleichzeitig mit der Publikation der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses, spätestens jedoch mit Ablauf der Beschwerdefrist wird die Teiländerung Nutzungsplanung an den Regierungsrat zur Genehmigung überwiesen.

Mit der Genehmigung der Teiländerung Nutzungsplanung durch den Regierungsrat wird im Verlauf des Frühjahrs 2021 gerechnet. Für die Genehmigung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» ist das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) zuständig.

Der Regierungsrat wird im Rahmen des Genehmigungsprozesses auch über eine allfällige Beschwerde der Einwenderin zur Teiländerung Nutzungsplanung zu befinden haben.

6. Fazit

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung und dem neuverfassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Klosterhalbinsel als einer von drei Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde Wettingen im Sinne der Ziele des Masterplans von 2013 und auch den Absichten des «Museum Aargau» entwickeln kann.

Auf der Grundlage der erneuerten Planungsinstrumente können die Bauten und Anlagen der Klosterhalbinsel mit Respekt für den Ort und seine kulturelle und industriegeschichtliche Bedeutung behutsam erneuert und auf heutige und zukünftige Bedürfnisse angepasst werden.

Das Ergebnis des Einwendungsverfahrens mit lediglich einer einzigen Einwendung ist auch die Folge des mustergültigen Vorgehens, in dem die Bedürfnisse und Interessen aller Grundeigentümer der Klosterhalbinsel bereits frühzeitig in die Planung miteinbezogen wurden.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Teiländerung Nutzungsplanung wird beschlossen.

Wettingen, 9. Juli 2020

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Beilagen

Dossier «Teiländerung Nutzungsplanung»

a. Verbindliche Bestandteile:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), synoptische Darstellung
- Bauzonenplan 1:2'500

b. Orientierender Bestandteil:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

c. Weitere Dokumente:

- Abschliessender Vorprüfungsbericht des Departements BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 26. August 2019
- Stellungnahme Baden Regio vom 27. November 2019
- Mitwirkungsbericht vom 26. Februar 2020

Aktenauflage zur Information

Dossier «Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»

a. Verbindliche Bestandteile:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:1000

b. Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen, Oktober 2013
- Dokumentation Verkehr zum Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen: Parkierung Auto; Bestand und voraussichtliche Veränderungen; Ballmer + Partner AG, 14. Januar 2020

c. Weitere Dokumente:

- Fachliches Gutachten. Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV; arco plan klg, Ennetbaden; 27. Januar 2020
- Abschliessender Vorprüfungsbericht des Departements BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 19. Februar 2020