

Revision allgemeine Nutzungsplanung (ANUP), Bau- und Nutzungsrevision (BNO); Beschluss

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP) ist das zentrale kommunale Instrument der Raumentwicklung. Sie ist grundeigentümergebunden und besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Eine ANUP richtet sich auf den Zeitraum von ca. 15 Jahren aus.

Die rechtskräftige, aktuelle ANUP wurde vom Einwohnerrat am 7. Dezember 2000 beschlossen und vom Grossen Rat am 21. Mai 2002 genehmigt. Sie ist damit über 20 Jahre alt und die Verhältnisse haben sich seither in vielen Bereichen erheblich verändert. Die ANUP muss deswegen gesamthaft revidiert und auf die Zukunft von Wettingen ausgerichtet werden.

Der Prozess wurde ab Mai 2018 mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) begonnen, welches mit der Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am 8. November 2021 abgeschlossen wurde. Erste Schritte wurden allerdings bereits zuvor mit den Planungen zu den Entwicklungsschwerpunkten Landstrasse (2017) und Bahnhofareal (2021) unternommen. Mit diesen beiden Gebieten können rund 60 % des vom Kanton prognostizierten Bevölkerungswachstums bewältigt werden. Des Weiteren wurden bereits auch die Weiterentwicklung der Klosterhalbinsel (2021), die Sicherung der schutzwürdigen Bauten und Ensembles (2021) sowie die Festlegung Gewässerräume (2025) planerisch umgesetzt.

Das REL «Wettingen 2035» bildet die Grundlage für die ANUP-Revision und ist behördenverbindlich. Die darin enthaltenen Ziele werden mit der nun vorliegenden ANUP allgemeinverbindlich umgesetzt. Wesentlich ist, dass das Bevölkerungswachstum nicht forciert werden soll. Eine allfällige Entwicklung soll gesteuert werden sowie qualitativ hochwertig und an den richtigen Orten erfolgen. Zudem sollen die Gartenstadt und die wertvolle Landschaft um Wettingen gesichert werden.

Die wichtigsten Massnahmen der ANUP-Revision sind:

- Ergänzende Entwicklungsschwerpunkte: Seminarstrasse Nord, Zentrale (Gebiet westlich des Rathauskreises), Bettlere/Wynere
- Stärkung Instrument Arealüberbauung (Mehrqualität = Mehrnutzung)
- Aufhebung grosser Grenzabstände für eine flexiblere Platzierung von Gebäuden
- Einführung einer Grünflächenziffer zur Sicherung des Gartenstadt-Charakters
- Aktualisierung des Inventars für Natur- und Kulturobjekte
- Einführung der neuen Baubegriffe (IVHB), z. B. neue Regelung zu Attikageschoss

Die Erarbeitung der Planungsentwürfe der ANUP-Revision erfolgte in einer Arbeitsgruppe. Sie wurden der Planungskommission, einem einberufenen Kulturlandausschuss und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Parallel wurde die Bevölkerung periodisch informiert. Anschliessend erfolgten die drei offiziellen Verfahrensschritte Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage. Aufgrund dieser wurden diverse Veränderungen an den Planungsentwürfen vorgenommen. Diese sind in den Unterlagen dokumentiert.

Mit der Behandlung im Einwohnerrat endet somit ein mehrjähriger Planungsprozess. Die gesamtrevidierte ANUP schafft Planungs- und Rechtssicherheit. Sie bildet die rechtliche Grundlage für eine hochwertige Innenentwicklung, wobei die Stärkung der Freiraumversorgung und des Gartenstadt-Charakters einen wichtigen Bestandteil davon bilden.

1. Ausgangslage und Ziele

1.1 Die Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP)

Die Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP) einer Gemeinde ist das zentrale kommunale Instrument der Raumentwicklung. Sie richtet sich auf den Zeitraum von ca. 15 Jahren aus und berücksichtigt unterschiedlichste private und öffentliche Interessen. Die ANUP ermöglicht es der Gemeinde, die im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erarbeiteten Entwicklungsziele umzusetzen und durch geeignete Massnahmen grundeigentümergebunden festzulegen.

Die allgemeine Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Elementen:

- Der **Bauzonenplan** und der **Kulturlandplan** zeigen parzellenscharf auf, zu welcher Zone ein bestimmtes Grundstück gehört.
- Die **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** definiert die zulässige Nutzung und Überbauung jeder Zone.

Die rechtskräftige ANUP der Gemeinde Wettingen wurde ab 1995 erarbeitet, 2000 vom Einwohnerrat beschlossen und im Jahr 2002 vom Regierungsrat genehmigt. Seitdem hat sich Wettingen in vielerlei Hinsicht verändert und neue Herausforderungen an die Raumentwicklung rückten in den Fokus. Es ist daher, unter anderem aus den folgenden Gründen, eine Gesamtrevision der ANUP notwendig:

- Der durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vorgesehene Planungshorizont beträgt 15 Jahre. Nach Ablauf dieses Planungshorizonts sind Nutzungspläne grundsätzlich und umfassend zu überprüfen.
- Wettingen hat seit 2002 eine starke Innenentwicklung erfahren. Der Kanton prognostiziert für die nächste Planungsperiode bis ins Jahr 2035 weiterhin einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Dieses Wachstum muss nach kantonalem Auftrag durch eine Innenentwicklung erfolgen.
- Nutzungspläne müssen mit dem übergeordneten Recht übereinstimmen. In den letzten 20 Jahren wurde dieses mehrfach angepasst. So wurden beispielsweise das eidgenössische Raumplanungsgesetz, der kantonale Richtplan, das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung revidiert.

- Die Gemeinden haben gemäss kantonalem Auftrag ihre Bau- und Nutzungsordnungen an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

1.2 Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) als Grundlage

Die mit der ANUP-Revision zu verfolgenden Ziele sind bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) festgehalten und beschrieben. Es setzt den Fokus auf eine hochwertige Innenentwicklung, wobei die Stärkung der Freiraumversorgung, die Sicherung der Gartenstadt sowie die Berücksichtigung der unterschiedlichen Quartiere einen wichtigen Bestandteil davon bilden. Die Bevölkerungsentwicklung soll nur im bereits bebauten Gebiet stattfinden. Es wird aber trotz der beabsichtigten Innenentwicklung nicht das Ziel verfolgt, das Bevölkerungswachstum zu forcieren. Vielmehr geht es darum, gut vorbereitet zu sein, falls sich die Bevölkerungszahlen dann tatsächlich gemäss den kantonalen Erwartungen entwickeln sollten. Eine allfällige Entwicklung soll gesteuert und in geordnete Bahnen gelenkt werden, sodass sie qualitativ voll erfolgen kann und Chancen genutzt werden können.

Das REL konkretisiert zudem die drei Leuchttürme der Gemeindeentwicklung, wie sie der Gemeinderat bereits in seinem Leitbild 2015 formuliert hat:

- **die Gartenstadt** mit ihrem Anspruch an den Erhalt und die Weiterentwicklung der vielfältigen, stark durchgrüneten Quartiere;
- **die Sportstadt** mit ihrem Anspruch an die lokale und regionale gesellschaftliche Positionierung sowie die Bereitstellung der dafür notwendigen Infrastrukturen;
- **die Generationenstadt** mit ihrem Anspruch eine attraktive Wohngemeinde mit einem vielfältigen Angebot für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu sein.

1.3 Planungsgegenstand und Abgrenzung

Nicht Bestandteil der ANUP-Revision ist die Festlegung der Gewässerräume. Diese wurden dem Einwohnerrat bereits am 16. Oktober 2025 vorgelegt und einstimmig beschlossen. Die bereits beschlossenen Gewässerräume inkl. die entsprechenden BNO-Bestimmungen werden deshalb übernommen und in den Plänen als Orientierungsinhalt abgebildet. Nicht Bestandteil der ANUP-Revision ist zudem auch die Spezialzone Berg (laufendes Verfahren).

Bereits erfolgte jüngere ANUP-Teilrevisionen unterliegen weitgehend der Planbeständigkeit, d. h. sie dürfen nicht oder nur unwesentlich geändert werden. Dies sind die Zone Landstrasse (2017), das Bahnhofareal (2021), die Zone Klosterhalbinsel (2021) sowie die geschützten und inventarisierten Bauten und Ensembles (2021). Mit den bereits erfolgten Teilrevisionen Zone Landstrasse und Bahnhofareal können rund 60 % des vom Kanton prognostizierten Bevölkerungswachstums bewältigt werden. Weiter sind folgende Teilgebiete von der ANUP-Revision ausgenommen:

- die Teilgebiete «Obere Geisswies-Ost» und «Gruebe» zur Erweiterung des Arbeitsschwerpunkts «Geisswies»;
- die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs in den Siedlungstrenngürtel.

Die dafür erforderlichen Abklärungen und Nachweise konnten im Rahmen der ANUP-Revision noch nicht vollständig erbracht werden. Diese Teilgebiete werden daher von der vorliegenden ANUP-Revision ausgenommen; sie unterliegen somit auch nicht der Planbeständigkeit.

Weiter ausgenommen wird auch das Teilgebiet «Tägerhardächer»: dieses Gebiet ist für die Ansiedlung eines international tätigen Industrieunternehmens in Diskussion. Die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit erarbeitet.

Für all diese Teilgebiete wird der Gemeinderat dem Einwohnerrat zum gegebenen Zeitpunkt jeweils separate Vorlagen für eine Teilrevision der ANUP zur Beschlussfassung vorlegen.

2. Wichtige Neuerungen

2.1 Ergänzende Entwicklungsschwerpunkte

Als Ergänzung zu den bestehenden Entwicklungsschwerpunkten Landstrasse und Bahnhofareal werden weitere Entwicklungsschwerpunkte geschaffen:

- Das Gebiet «Seminarstrasse Nord» wird der neu geschaffenen Zone Bahnhof Nord zugewiesen und geringfügig um- bzw. aufgezonzt;
- Das Gebiet «Zentrale» (Gebiet westlich des Rathauskreisels entlang Zentralstrasse) wird zu einer 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone aufgezonzt;
- Das Gebiet «Wynere» wird mit einem Gebiet überlagert, das mit Gestaltungsplänen zwei zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht.

2.2 Arealüberbauungen

Das in der kantonalen Gesetzgebung definierte Instrument der «Arealüberbauung» wird als wichtiges Mittel für die qualitative Innenentwicklung gestärkt, indem die erforderlichen minimalen Landflächen, differenziert nach Bauzonenart, herabgesetzt werden. Damit kann eine kleinteilige Innenentwicklung, ohne aufwändige Sondernutzungsplanung unterstützt werden. Die höheren qualitativen Anforderungen an die Siedlungs- und Freiraumqualität sind kantonal definiert. Die Qualitätssicherung erfolgt durch das Verfassen eines Fachberichts sowie bei Bedarf durch die Beurteilung durch ein Fachgremium.

2.3 Abbau baurechtlicher Hemmnisse

BNO-Vorschriften, welche die Innenentwicklung hemmen, werden angepasst:

- Der grosse Grenzabstand wird aufgehoben. Damit entstehen sowohl für die Platzierung eines Gebäudes als auch der Freiflächen auf einem Grundstück grössere Freiheiten.
- Innerhalb des kommunalen Strassenabstands wird die Anordnung von Parkfeldern unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.
- Für ältere Gesamtüberbauungen, die den geltenden Vorschriften (teilweise) nicht mehr entsprechen, werden die Voraussetzungen geschaffen, dass solche Überbauungen trotzdem erneuert und verdichtet werden können; andernfalls wären sie in ihrer Erneuerung und Entwicklung erheblich eingeschränkt. Dies erhöht gleichzeitig die Chance, dass mit der Erneuerung preisgünstiger Wohnraum erhalten werden kann.

2.4 Erhaltung des Wettinger Gartenstadt-Charakters

Die wesentlichen, die Gartenstadt prägenden Eigenschaften werden differenziert nach Quartieren und Gartenstadt-Typen mit verschiedenen planerischen Massnahmen gesichert:

- Für weite Teile des Siedlungsgebiets wird eine passende Grünflächenziffer eingeführt.
- Für eine qualitativ gute Umgebungsgestaltung werden spezifische Anforderungen definiert, z. B. der Ausschluss von Schotterflächen.
- Die Dachbegrünung wird zur Pflicht, wobei auf eine Vorgabe zur Kombination mit Solaranlagen verzichtet wird; für Fassadenbegrünungen werden Anreize geschaffen.
- Wertvolle Einzelbäume und Baumreihen werden gesichert.
- Die Abstandsregelung für Pflanzen gegenüber Nachbargrundstücken wird liberalisiert.
- Bei Baugesuchen wird ein Umgebungsplan, der Angaben zur Gestaltung und Nutzweise der Umgebung bzw. des Aussenraums enthält, verbindlicher Bestandteil werden.
- Für die beiden besonders wertvollen Gartenstadtquartiere «Altenburg/Au» und «Schöpfli-huse» werden spezifische Wohnzonen geschaffen.

2.5 Sicherung von Infrastrukturen

Kommunale Infrastrukturen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden mit den folgenden Einzonungen gesichert:

- Im Gebiet «Fohrhölzli-Ost» wird eine Fläche für Batteriespeichieranlagen sowie Abstell- und Lagerzwecke eingezont. Eine Wohnnutzung ist auf der eingezonten Fläche ausgeschlossen.
- Eine weitere Fläche wird im Gebiet «Untere Geisswies» für temporäre Unterkünfte für Geflüchtete eingezont (Standort mit bereits bestehenden Unterkünften). Die Gemeinde hat, gestützt auf die Vorgaben des Kantons, eine bestimmte Anzahl solcher Unterkünfte bereitzustellen. Zurzeit können diese im ehemaligen Alterszentrum St. Bernhard angeboten werden; diese Räume sind allerdings bis 2026 befristet.

2.6 Qualitätssicherung

Die hohe Wettinger Lebensqualität soll auch mit der Innenentwicklung erhalten bleiben. Mit der ANUP-Revision wird deshalb eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität angestrebt.

Für die Qualitätssicherung und -förderung werden die bestehenden, bewährten Mittel der Ortsbildbeurteilung und -beratung neu in der BNO verankert. Das Zusammenspiel von Fachgremium (Ortsbildkommission), Ortsbildberatung, Fachgutachten und qualifizierten Verfahren wie Wettbewerbe, Studienaufträge und vergleichbare qualitätssichernde Verfahren ist in der Gemeinde Wettingen erprobt. Diese langjährige Praxis soll weitergeführt und wo nötig optimiert werden. Zudem wird ihr Anwendungsbereich in der BNO klarer definiert und damit begrenzt.

2.7 Einführung der neuen Baubegriffe (Umsetzung IVHB)

Gestützt auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind alle Gemeinden des Kantons Aargau verpflichtet, ihre Baubegriffe an die IVHB und die

kantonale Bauverordnung anzupassen. Anstelle des Begriffs «Gebäudehöhe» ist beispielsweise neu der Begriff «Fassadenhöhe» zu verwenden.

Die neuen Begriffe führen teilweise zu anderen Messweisen. Deshalb wurden in der BNO (Zonenschema) die konkreten Masse geringfügig angepasst, damit gegenüber der bisherigen Messweise keine Nachteile entstehen und bestehende Gebäude nicht widerrechtlich werden.

Eine wesentliche Änderung betrifft zudem die Erstellung von Attikageschossen. Mit Inkrafttreten der vorliegenden ANUP-Revision darf die Grundfläche eines Attikageschosses neu bis 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Bei kleineren Gebäuden, wie es sie aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur in Wettingen viele gibt, kann dadurch ein deutlich grösseres Attikageschoss errichtet werden.

2.8 Kulturland

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wettingen wird im Wesentlichen durch drei wertvolle Landschaftsräume – Lägern und Sulperg, Limmatraum und die Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler – begrenzt. Zu diesen Landschaftsräumen bestehen bereits übergeordnete Vorgaben. Diese werden mit der vorliegenden ANUP-Revision durch Landschaftsschutzzone, Gewässer-raumzone und den Freihaltebereich Hochbauten grundeigentümerverbindlich gesichert.

Des Weiteren wurde das bestehende Inventar der Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung ausserhalb der Bauzone aktualisiert. Die als schutzwürdig eingestufteten Objekte werden mit der vorliegenden ANUP-Revision unter Schutz gestellt. Gesamthaft 249 Objekte wie beispielsweise Hochstammobstbestände, Aussichtspunkte und Wegkreuze etc.

3. Entwicklung der Planungsvorlage

3.1 Erarbeitung Planungsentwürfe

Die vorliegende ANUP-Revision basiert auf dem REL. Das REL wurde in einem breit abgestützten Prozess unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und diskutiert. Eine erste Interessensabwägung über die Frage, wie sich die Gemeinde Wettingen bis 2035 entwickeln soll, fand deshalb bereits auf Stufe der Erarbeitung des REL statt. Das REL wurde dem Einwohner- rat am 19. Mai 2022 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Planungsentwürfe für die ANUP-Revision wurden in einer Arbeitsgruppe erarbeitet. Die Entwürfe wurden der Planungskommission sowie einem einberufenen Kulturland-Ausschuss mehrfach zur Beratung vorgelegt. Es erfolgte zudem eine tägige Lesung des Entwurfs der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO-Synopse) sowie des Bauzonenplanes in der Planungskommission am 26. September 2023. Im Gemeinderat erfolgten ebenfalls Lesungen am 8. September 2023, 19. Oktober 2023, 16. November 2023 und 1. Februar 2024.

Mit der nun vorliegenden ANUP-Revision werden die konzeptionellen Inhalte und Vorgaben des REL konkretisiert und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

3.2 Mitwirkung der Bevölkerung nach § 3 Baugesetz

Der Gemeinderat legte den Entwurf der ANUP-Revision für die Mitwirkung der Bevölkerung (§ 3 BauG) auf. Die Mitwirkung fand vom 15. März 2024 bis zum 13. Mai 2024 statt und dauerte 60 statt der üblichen 30 Tage. Während dieser Frist konnten sich alle interessierten Kreise zu den Planungsentwürfen äussern. Zur Beantwortung von Detailfragen wurden Sprechstunden angeboten. Es erfolgte eine rege Teilnahme am Mitwirkungsverfahren. Es wurden 644 Einzelanträge von 96 Mitwirkenden eingereicht.

Die Planungsentwürfe wurden aufgrund der Mitwirkung bereinigt. Dabei konnten 20 % (teilweise) berücksichtigt werden, 50 % wurden nicht berücksichtigt und 30 % waren nicht ANUP-relevant (Lob, Fragen, Kenntnisnahme etc.). Die Anträge, Erwägungen und Entscheide sind im Mitwirkungsbericht dokumentiert (Beilage B7, Planungsbericht). Ein Entwurf des Mitwirkungsberichts wurde der Planungskommission am 26. September 2024 vorgelegt.

Die bedeutendsten Änderungen an den Planungsentwürfen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens sind (neben diversen untergeordneten Anpassungen, Korrekturen oder Präzisierungen):

- Einzonung Gebiet Fohrhölzli-Ost für Batteriespeicheranlagen
- Einführung eines Nutzungsbonus für preisgünstigen Wohnraum
- Einführung einer Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bei höheren Gebäuden
- Reduktion des Gebiets für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen im Gebiet Bettlere/Wynere
- Vereinfachung der Übergangsbestimmungen

3.3 Kantonale Vorprüfung nach § 23 Baugesetz

Der Gemeinderat verabschiedete die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 1. Februar 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung (§ 23 BauG) und reichte diese bei der Abteilung Raumentwicklung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, ein. Die Zustellung des abschliessenden Vorprüfungsberichts erfolgte am 20. Juni 2025. Die Planungsentwürfe wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung bereinigt. Der Umgang mit der abschliessenden Vorprüfung ist dokumentiert (Beilage B10, Planungsbericht).

Die kantonale Vorprüfung führte dazu, dass die beabsichtigten Einzonungen für das Gewerbe (Obere Geisswies / Gruebe) und die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetrieb Ziegelhof in den Siedlungstrenngürtel wegen weiterer zu klärender Fragen (Vorbehalte im kantonalen Vorprüfungsbericht) vorerst zurückgestellt wurden. Sie sollen in einer separaten Teilrevision folgen und sind daher von der ANUP-Revision ausgenommen.

3.4 Einwendungsverfahren nach § 24 Baugesetz (Öffentliche Auflage)

Der Gemeinderat entschied am 18. Juli 2025, die Planungsentwürfe öffentlich aufzulegen (§ 24 BauG). Die Auflage erfolgte vom 31. Juli 2025 bis zum 29. August 2025 während 30 Tagen. Während dieser Frist konnten Direktbetroffene eine Einwendung verfassen. Eine solche ist erforderlich für eine allfällige spätere Beschwerde gegen den Beschluss des Einwohnerrates.

Insgesamt gingen 59 Einwendungen zu 19 verschiedenen Themen ein. Die Abteilung Bau und Planung führte im September 2025 Einigungsverhandlungen durch. Zwei Einwendungen

wurden in der Folge zurückgezogen; zwei Einwendungen wurden gutgeheissen; drei weitere Einwendungen teilweise. Die restlichen Einwendungen hat der Gemeinderat abgewiesen, sofern er darauf eingetreten ist. Die Gemeinderatsbeschlüsse wurden den Einwendenden bereits zugestellt. Die Rechtsmittelfrist beginnt erst nach der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses.

Die Planungsentwürfe wurden aufgrund des Einwendungsverfahrens punktuell angepasst. Die Änderungen sind im Planungsbericht dokumentiert. Die wesentlichste Änderung ist der Verzicht auf das Gebiet für höhere Gebäude «H1.A» aus den folgenden Gründen:

Erfahrungen mit Innenentwicklungsprojekten aus anderen Gemeinden zeigen klar, dass eine Innenentwicklung nur dann erfolgreich sein kann, wenn sie sowohl von der breiten Bevölkerung als auch von der Nachbarschaft unterstützt wird. Andernfalls muss damit gerechnet werden, dass Innenentwicklungsprojekte durch Rechtsmittelverfahren über Jahre verzögert werden. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde, da insbesondere die zweite Etappe des Zentrumsplatzes nach Inkraftsetzung der ANUP-Revision zügig an die Hand genommen werden soll. Die Innenentwicklung ist in Wettingen damit aber nicht in Frage gestellt, denn am Weinkreisel können auch in Zukunft – wie bereits heute – höhere Gebäude bis zu 33.1 m errichtet werden, sofern die qualitativen Anforderungen erfüllt sind. Zudem sind mit der ANUP-Revision weitere Aufzonungen vorgesehen, womit bei Bedarf genügend Flächen an gut erschlossenen Lagen für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen werden.

4. Zeitplan und weiteres Vorgehen

Nach der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses (30-tägige Referendumsfrist) wird die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung dem Kanton zur Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau unterbreitet.

Der Kanton hat im Rahmen des Genehmigungsprozesses von Nutzungsplanungen auch über die allfälligen Beschwerden von Einwendenden zu befinden. Deren 30-tägige Rechtsmittelfrist beginnt mit der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses (Publikation des Beschlusses im Amtsblatt) zu laufen.

5. Fazit

Mit der Behandlung im Einwohnerrat endet ein mehrjähriger Planungsprozess. Mit der vorliegenden, gesamtrevidierten Allgemeinen Nutzungsplanung (ANUP) werden die zentralen Handlungsanweisungen des REL in allgemeinverbindliche Vorschriften (BNO) und Pläne (Bauzonnenplan, Kulturlandplan) übersetzt.

Unsere Gemeinde wird sich auch in Zukunft verändern. Neuhinzugezogene werden in Wettingen ihren Lebensmittelpunkt finden, neue Betriebe werden sich in Wettingen niederlassen und Arbeitsplätze schaffen. Mit der ANUP wird diese Entwicklung in die gewünschten Bahnen gelenkt; sie wird an den «richtigen», dafür vorgesehenen Orten stattfinden.

Der Gemeinderat versteht Innenentwicklung als Chance zur Qualitätserhaltung und -förderung. Deshalb ist auch die Stärkung der Freiraumversorgung und des Gartenstadt-Charakters eine wichtige Aufgabe dieser Innenentwicklung. Die ANUP bildet dafür die rechtliche Grundlage.

Die ANUP schafft Planungs- und Rechtssicherheit. Mit der BNO als Teil der ANUP werden für Bauwillige Anreize für qualitativ gutes Bauen geschaffen, das mit verbesserten Nutzungsmöglichkeiten belohnt wird.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Beschluss der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung (ANUP) bestehend aus:

- a) Bauzonenplan vom 20. Oktober 2025
- b) Kulturlandplan vom 20. Oktober 2025
- c) Bau- und Nutzungsordnung vom 16. Oktober 2025

Wettingen, 23. Oktober 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- 0. Kurzfassung
- 1. Bau und Nutzungsordnung (BNO), 16. Oktober 2025
inkl. den erläuternden Hinweise des Gemeinderates
- 2. Zonenpläne
 - 2.1 Bauzonenplan, 20. Oktober 2025
 - 2.2 Kulturlandplan, 20. Oktober 2025
- 3. Planungsbericht inkl. Anhang (erläuternd)
 - 3.1 Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Stand 16. Oktober 2025
inkl. Anhang:
 - A 1 Grundlagen Bund
 - A 2 Grundlagen Kanton
 - A 3 Grundlagen Region
 - A 4 Erläuterungen Bauzonenplan (Änderungen)
 - A 5 Nachweise gemäss § 4 BauV
 - A 6 Erläuterungen Innenentwicklungspfad
 - A 7 Erläuterungen Bauzonengrenze
 - 3.2 Beilagen zum Planungsbericht (erläuternd)
 - B 1 Räumliches Entwicklungsleitbild "Wettingen 2035" Erläuterungsbericht, beschlossen vom Gemeinderat am 31. März 2022
 - B 2 Grundlagenbericht "Wettingen 2020" Grundlagenbericht, beschlossen vom Gemeinderat am 31. März 2022
 - B 3 Inventar "Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen", Stand 18. Februar 2025
Bestandteile:
 - 1 Bericht
 - 2 Inventarplan
 - 3 Objektblätter
 - B 4 BNO-Synopse (Änderungen), Stand 26. September 2025
 - B 5 Neu-Nummerierung BNO, Stand 26. September 2025
 - B 6 Bauzonenplan (Änderungen), Stand 20. Oktober 2025

- B 7 Mitwirkungsbericht, 10. Juli 2025
- B 8 Regionale Stellungnahme, 20. Juni 2024
- B 9 Abschliessender Vorprüfungsbericht, 20. Juni 2025
- B 10 Umgang mit abschliessender Vorprüfung, Stand 10. Juli 2025
- B 11 Bauzonenplan (Änderungen Verfahren), Stand 20. Oktober 2025
- B 12 Innenentwicklungspfad Kanton, Stand 9. Juli 2025
- B 13 Innenentwicklungspfad Quartiere, Stand 9. Juli 2025
- B 14 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (inkl. Plan), Stand 9. Juli 2025
- B 15 Störfallgutachten Fohrhölzli, 14. Mai 2025
- B 16 Wertvolle Einzelbäume und Baumreihen, Stand 17. Februar 2025
- B 17 Kurzmemorandum Pflanzabstände, 19. Februar 2025, ergänzt 1. Juli 2025
- B 18 Erschliessungsplan Altenburg/Au (Entwurf), Stand 24 Januar 2024

Auflageakten:

- Einwendungsentscheide (Gemeinderatsentscheide Nr. 500 bis Nr. 556), 16. Oktober 2025