wettingen
stern an der limmat

Allgemeine Nutzungsplanung Wettingen
ANUP-Revision
Kurzfassung





Inhalts-verzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	Seite 3
2	Wichtige Neuerungen der ANUP-Revision	Seite 4
3	Technische Anpassungen	Seite 6
4	Biodiversität, Klima & Energie	Seite 6
5	Mitwirkung und Vorprüfung	Seite 7
6	Weiteres Vorgehen	Seite 8



1 Das Wichtigste in Kürze

Die allgemeine Nutzungsplanung von Wettingen (genehmigt 2002) ist über 20 Jahre alt. Inzwischen haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse stark verändert. Eine vollständige Überarbeitung war deshalb notwendig.

Die Revision basiert auf dem **Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) «Wettingen 2035»,** das in einem breit abgestützten Prozess mit der Bevölkerung entwickelt wurde. Es bildet die Grundlage für die neue Allgemeine Nutzungsplanung (ANUP) und enthält sieben zentrale Ziele:

1. Innenentwicklung fördern
2. Städtebauliches Zentrum stärken
3. Raum für neue Arbeitsplätze schaffen
4. Gartenstadt-Charakter bewahren
5. Öffentliche Räume aufwerten
6. Naturwerte erhalten und Naherholung fördern
7. Qualität sichern und verbessern

Die Nutzungsplanung ermöglicht es, die im REL erarbeiteten Entwicklungsziele umzusetzen und durch geeignete Massnahmen grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Die allgemeine Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Elementen:

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

Der Planungsentwurf besteht neben diesen durch den Einwohnerrat zu beschliessenden und anschliessend durch den Regierungsrat zu genehmigenden Dokumenten (BNO, Bauzonenplan, Kulturlandplan) aus dem Planungsbericht (mit Anhang und Beilagen). Der Planungsbericht erläutert das Planungsvorhaben und dient dazu, Interessierte, Betroffene und Genehmigungsbehörde über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren.

Diese Zusammenfassung stellt einen Überblick über den Planungsentwurf dar und enthält Verweise zur Vertiefung.

2 Wichtige Neuerungen der ANUP-Revision

1. Qualitative Innenentwicklung
(Kapitel 4 Planungsbericht)

Die Gemeinde soll nicht unkontrolliert wachsen, sondern gezielt und qualitativ.

Wichtigste Massnahmen:
- Neue Entwicklungsschwerpunkte: **Bahnhof Nord, Zentrale, Bettlere / Wynere** (Kapitel 4.1 bis 4.3 Planungsbericht)
- Vereinfachte **Arealüberbauungen,** um grössere Bauprojekte zu erleichtern (Kapitel 4.4 Planungsbericht)
- Einführung von **Mindestnutzung,** damit Land effizient genutzt wird (Kapitel 4.6 Planungsbericht, § 34 Abs. 3 BNO)
- **Aufhebung grosser Grenzabstände** und **flexiblere Platzierung von Gebäuden** (Kapitel 4.6 Planungsbericht)
- **Bonus für preisgünstigen Wohnraum** (Kapitel 11.7 Planungsbericht, § 34ter BNO)
- **Nachverdichtung bestehender Überbauungen:** Erleichterungen bei bestehenden Bauten (Kapitel 4.5 Planungsbericht, § 14b BNO)

2. Städtebauliche Mitte
(Kapitel 5.1 Planungsbericht)

Das Zentrum entlang der Landstrasse soll aufgewertet werden. Auf die beabsichtigte Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe nördlich des Kreisels Landstrasse / Alberich Zwyssig-Strasse (Zentrumsplatz, EW-Gebäude, Polizei, Center Passage) wird jedoch verzichtet.

3. Arbeitszonen – Geisswies
(Kapitel 6 Planungsbericht)

Die geplante Einzonungen für das Gewerbe (Obere Geisswies / Gruebe) und die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebs Ziegelhof wurden wegen weiterer zu klärenden Fragen **vorerst zurückgestellt.** Sie sollen in einer **Teilrevision** folgen.

4. Gartenstadtcharakter sichern
(Kapitel 7 Planungsbericht)

Zur Erhaltung des durchgrünten Ortsbilds gibt es neue Regeln:
- **Spezifische Wohnzonen** (Altenburg / Au und Schöpflihuse) für besonders wertvolle Teile der Gartenstadtquartiere
- **Grünflächenziffer** zur Begrenzung der Versiegelung (Kapitel 7.1 Planungsbericht)
- **Pflicht zu Dachbegrünung,** Anreize für Fassadenbegrünung (Kapitel 11.5 Planungsbericht, § 52a und § 39c Abs. 2 BNO)
- **Sicherung von Vorgärten und Bäumen** unter anderem Liberalisierung von Pflanzabständen (Kapitel 11.5 Planungsbericht, § 39d BNO)
- **Umgebungsplan** neu Bestandteil jedes Baugesuchs (Kapitel 7.2 Planungsbericht, § 53 BNO)

5. Öffentliche Räume
(Kapitel 8 Planungsbericht)

- Ausbau eines **grünen und blauen Freiraumnetzes** (Korridore entlang von Grünflächen und Gewässern)
- **Teilrevision der Gewässerräume** separate vorgängige Revision (Kapitel 2.3 Planungsbericht)
- Weitere Einzonungen
  - **Fohrhölzli** für Lager, Energieanlagen etc. (Kapitel 8.3 Planungsbericht)
  - **Untere Geisswies** bestehende temporäre Unterkünfte für Geflüchtete (Kapitel 8.4 Planungsbericht)

6. Natur und Erholung
(Kapitel 9 Planungsbericht)

- Schutz wertvoller Landschaftsräume rund um Wettingen
- **Sicherung des Siedlungstrenngürtels** zu Würenlos (Kapitel 9.1 Planungsbericht)
- Pflege geschützter Bäume künftig durch die Gemeinde (Kapitel 9.2 Planungsbericht)

7. Qualitätssicherung
(Kapitel 10 Planungsbericht)

- **Ortsbildkommission und Beratung** werden gestärkt
- **Verpflichtende Qualitätssicherung** bei grösseren Projekten (Wettbewerbe, Studienaufträge etc.)



3 Technische Anpassungen

IVHB-konforme Begriffe
(Kapitel 11.1 Planungsbericht)

Die Baubegriffe wurden interkantonal vereinheitlicht (z. B. neu: «Fassadenhöhe» statt «Gebäudehöhe»). Die Werte wurden angepasst, um Nachteile zu vermeiden.

Attikageschosse
(Kapitel 11.4 Planungsbericht)

Attikageschosse dürfen künftig bis **60 % der Fläche eines Vollgeschosses** betragen (ein Vorteil für kleinere Parzellen).



4 Biodiversität, Klima & Energie

Die ANUP stärkt auch die ökologische Qualität:

- Förderung von **Regenwasserbewirtschaftung und Hitzeminderung** (Kapitel 11.5 Planungsbericht)
- **Erneuerbare Energien** und **Abwärmenutzung** bei Neubauten (Kapitel 11.8 Planungsbericht)
- **E-Mobilität:** Ladeinfrastruktur bei Mehrfamilienhäusern (Kapitel 11.8 Planungsbericht)
- **Energiekonzept-Pflicht** bei Arealüberbauungen (Kapitel 11.8 Planungsbericht)



5 Mitwirkung und Vorprüfung

Mitwirkung der Bevölkerung
(Kapitel 14.3 Planungsbericht, Beilage B7 Mitwirkungsbericht)

Zwischen März und Mai 2024 wurden die Planungsentwürfe öffentlich aufgelegt:

- **96 Personen / Organisationen** reichten **644 Anträge** ein
- Schwerpunkte: **Zentrum** (H1.A, nördlich Kreisel Landstrasse / Alberich Zwyssigstrasse), **Grünflächenziffer, Veloparkplätze, preisgünstiges Wohnen**
- Von den eingereichten Anträgen wurden 20 % berücksichtigt, 50 % abgelehnt, 30 % informativ angenommen

Kantonale Vorprüfung
(Kapitel 14.4 Planungsbericht, Beilage B9 Abschliessender Vorprüfungsbericht, Beilage B10 Umgang mit abschliessender Vorprüfung)

Der Kanton lobte die Qualität der ANUP, stellte aber 12 Vorbehalte:

- Arbeitszonen Geisswies und Ziegelhof-Aussiedlung werden ausgeklammert
- Einzelne baurechtliche Vorschriften wurden angepasst, andere bleiben bestehen
- Festhalten an Einzonung für Geflüchtetenunterkünfte

Einwendungsverfahren
(Kapitel 14.5 Planungsbericht)

Zwischen Juli und August 2025 wurden die Planungsentwürfe öffentlich aufgelegt:

- Verzicht auf das Gebiet für höhere Gebäude H1.A

6 Weiteres Vorgehen

Beschluss
Der Planungsentwurf wurde am 4. Dezember 2025 vom **Einwohnerrat** beschlossen.

Genehmigung
Die Unterlagen wurden beim Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Weitere Informationen

zukunft-wettingen.ch/projekte-gemeinde/allgemeine-nutzungsplanung

Bildquelle: Gemeinde Wettingen
Konzept und Gestaltung: KOMMPAKT AG, Baden