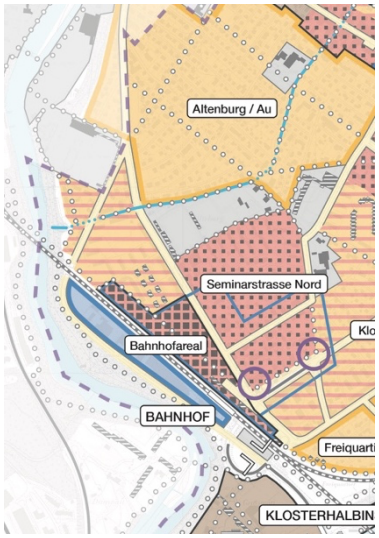
Gemeinde Wettingen
Kanton Aargau

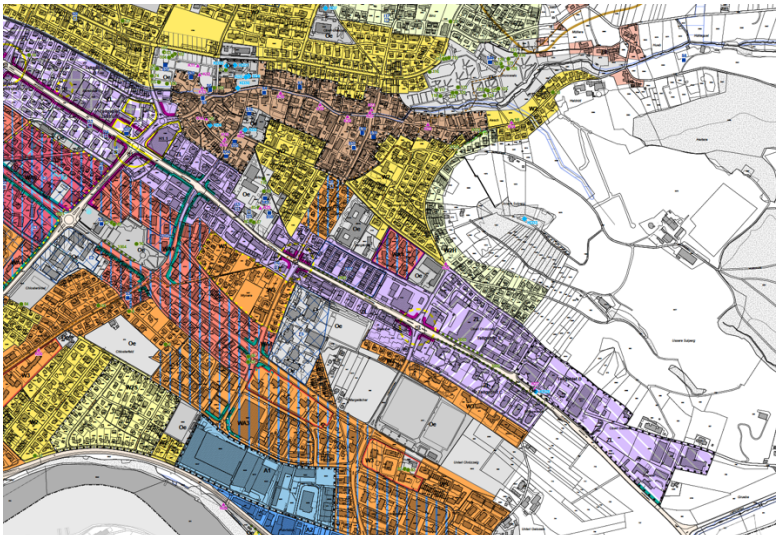
wettingen
stern an der limmat

Gemeinde Wettingen

ALLGEMEINE NUTZUNGSPLANUNG (ANUP) GESAMTREVISION

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 19. Januar 2026
BVUARE.21.110





Impressum

Verfasser:
Gemeinderat Wettingen

Bearbeitung:
Bau und Planung Wettingen
Planpartner AG, Zürich

INHALT

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	7
1.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	8
1.3	Bestehende Entwicklungsschwerpunkte	9
2	Planungsgegenstand	11
2.1	Revision Allgemeine Nutzungsplanung	11
2.2	Umgang mit jüngeren Teilrevisionen	12
2.3	Ausgenommene Teilrevisionen	15
2.4	Interessenabwägung	18
3	Ziele und Grundlagen	19
3.1	Ziele der Gesamtrevision	19
3.2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	20
3.3	Bevölkerungsprojektionen 2040	21
3.4	Übergeordnete und kommunale Grundlagen	23
4	Fokus Innenentwicklung	24
4.1	Seminarstrasse Nord	27
4.2	Zentrale	28
4.3	Bettlere/Wynere	30
4.4	Arealüberbauungen	32
4.5	Gebiete für Nachverdichtung	34
4.6	Abbau baurechtlicher Hemmnisse und Fehlanreize	35
5	Städtebauliche Mitte	39
5.1	Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe	40
5.2	Rabenkreisel	41
5.3	Rathauskreisel/Zentralstrasse	42
5.4	Dreiecksplatz	42
6	Arbeitsschwerpunkt Geisswies	43
7	Wettinger Gartenstadt-Charakter	46
7.1	Grünflächenziffer	49
7.2	Umgebungsplan	52
7.3	Vorzonen/-gärten und Siedlungsrand	53
7.4	Wohnzone Altenburg/Au	55

8	Öffentlicher Raum	60
8.1	Freiraumversorgung	62
8.2	Öffentliche Bauten und Anlagen	64
8.3	Einzonung Fohrhölzli-Ost	65
8.4	Einzonung Untere Geisswies	68
9	Naturwerte und Naherholung	71
9.1	Landschaftsspange Sulperg-Rüsler	73
9.2	Naturobjekte innerhalb Bauzonen	75
10	Qualitätssicherung/-förderung	77
10.1	Planungsgrundsätze	78
10.2	Ortsbildbeurteilung/-beratung und Verfahren	78
10.3	Vollzugshilfen	81
10.4	Gestaltungsplanpflichten	82
11	Sachthemen	85
11.1	Umsetzung IVHB	85
11.2	Bauhöhen	87
11.3	Nutzungsmass	89
11.4	Dachgestaltung	90
11.5	Biodiversität, Hitzeminderung und Regenwasser	92
11.6	Arbeits- und Verkaufsnutzungen	98
11.7	Generationenstadt	101
11.8	Energie	106
11.9	Umwelt und Naturgefahren	108
11.10	Luftaustausch	112
11.11	ISOS	114
11.12	Kulturobjekte innerhalb Bauzonen	118
11.13	Ausgleich von Planungsvorteilen	119
12	Abstimmung Siedlung und Verkehr	122
13	Weiterer Handlungsbedarf	131
13.1	Sondernutzungspläne	131
13.2	Verkehr und Mobilität	133
13.3	Erschliessungsprogramm	135
13.4	Gebiets-/Arealentwicklungen	136
13.5	Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost	137
13.6	Zielbild Wettingen-Ost	138
13.7	Freiraumkonzept	138
13.8	Vollzugsrichtlinien, Merkblätter, Reglemente	139
13.9	Baulandmobilisierung mittels Baupflicht	140

14	Planungsablauf und -Organisation	142
14.1	Übersicht Planungsablauf	142
14.2	Einbezug und Koordination	144
14.3	Mitwirkungsverfahren	145
14.4	Kantonale Vorprüfung	147
14.5	Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage)	149
14.6	Beschlussfassung	152
14.7	Planungsorganisation	153
A	Anhang	155
A 1	Grundlagen Bund	156
A 2	Grundlagen Kanton	161
A 3	Grundlagen Region	164
A 4	Erläuterungen Bauzonenplan (Änderungen)	165
A 5	Nachweis Anforderungen gemäss § 4 BauV	171
A 6	Erläuterungen Innenentwicklungspfad	173
A 7	Erläuterungen Bauzonengrenze	175
B	Beilagen	176
B 1	Räumliches Entwicklungsleitbild «Wettingen 2035»	176
B 2	Grundlagenbericht «Wettingen 2020»	176
B 3	Inventar «Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen»	176
B 4	BNO-Synopse (Änderungen)	176
B 5	Neu-Nummerierung BNO (Entwurf)	176
B 6	Bauzonenplan (Änderungen)	176
B 7	Mitwirkungsbericht	176
B 8	Regionale Stellungnahme	176
B 9	Abschliessender Vorprüfungsbericht	176
B 10	Umgang mit abschliessender Vorprüfung	177
B 11	Bauzonenplan (Änderungen Verfahren)	177
B 12	Innenentwicklungspfad Kanton	177
B 13	Innenentwicklungspfad Quartiere	177
B 14	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	177
B 15	Störfallgutachten Fohrhölzli	177
B 16	Wertvolle Einzelbäume und Baumreihen	177
B 17	Kurzmemorandum Pflanzabstände	177
B 18	Erschliessungsplan Altenburg/Au (Entwurf)	177

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Anlass

Revisionsbedarf

Die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung (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[1]. 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 aufgefangen werden.
- 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.

Planbeständigkeit

Nutzungspläne sind grundeigentümerverbindlich und unterliegen der Planbeständigkeit. Die Planbeständigkeit begründet sich durch die Rechtssicherheit, d. h. das Recht, dass ein Plan nach seiner Genehmigung für eine gewisse Zeit bestehen bleibt. Für die Beurteilung der Planbeständigkeit sind vor allem das Alter sowie allfällig veränderte Rahmenbedingungen massgebend. Je jünger ein Plan, desto höher ist die Planbeständigkeit zu gewichten.

Im vorliegenden Fall ist die Nutzungsplanung über 20 Jahre alt; zudem haben sich die Verhältnisse in vielen Bereichen erheblich verändert. Die rechtskräftige ANUP weist daher nur noch eine

[1] Art. 15 RPG (Raumplanungsgesetz des Bundes)

geringe Planbeständigkeit auf. Gesondert zu betrachten sind einzelne, jüngere Teilrevisionen (Kap 2.2).

1.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Nutzungsplanung 2000/2002

Die rechtskräftige ANUP, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dem Bauzonenplan (BZP) sowie dem Kulturlandplan (KLP) wurde am 7. Dezember 2000 vom Einwohnerrat beschlossen und am 21. Mai 2002 vom Regierungsrat genehmigt.

Teilrevisionen seit 2002

Seit 2002 wurde die Planung mit mehreren Teilrevisionen an veränderte Verhältnisse und Entwicklungen angepasst:

Teilrevisionen	Beschluss Einwohnerrat	Genehmigung Regierungsrat	BNO	BZP	KLP
Lugibachtal	23.01.2003	18.06.2003			X
Obere Geisswies, Wettingen Ost	01.03.2007	13.06.2007	X	X	X
Tägerhard	14.05.2009	09.09.2009			X
Langäcker	05.09.2013	26.02.2014	X	X	
Margeläcker	17.11.2016	08.03.2017		X	
Landstrasse	17.11.2016	26.04.2017	X	X	
St. Bernhard/Rebbergstrasse	16.11.2017	21.03.2018	X	X	
Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)	14.11.2019	27.01.2021	X	X	
Zone Klosterhalbinsel, Gewässerraumzone, Geschützte Kulturobjekte	03.09.2020	03.03.2021	X	X	
Zone Bahnhofareal, Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse, Ausgleich von Planungsvorteilen	03.09.2020	10.03.2021	X	X	

Tab. 1 Teilrevisionen der Bau- und Nutzungsordnung, des Bauzonenplans und des Kulturlandplans seit 2002

1.3 Bestehende Entwicklungsschwerpunkte

Planungsstrategie mit zwei Entwicklungsschwerpunkten

Für die von Bund und Kanton geforderte Innenentwicklung aktualisierte der Gemeinderat bereits 2018 seine Planungsstrategie[2]. Darin wurden die Landstrasse und das Bahnhofareal zu den zentralen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde erklärt. Die beiden Schwerpunkte sind über die Alberich Zwyssig-Strasse miteinander verbunden. In den beiden Entwicklungsschwerpunkten wird demnach auch ein wesentlicher Teil des möglichen Bevölkerungswachstums aufgefangen werden (Beilage B 3).

Landstrasse

Die Landstrasse soll als Einkaufsmeile, Wohn- und Arbeitsort, Flanierzone und Treffpunkt für Alle gestärkt und damit zum Zentrum von Wettingen werden. Mit dem Masterplan Landstrasse (2014) und der Teilrevision der ANUP für die Zone Landstrasse (2016/2017) wurden die dafür notwendigen planerischen Grundlagen bereits geschaffen. Seither sind mehrere Grundeigentümer aktiv geworden. Grundstücke und zusammenhängende Areale werden im Sinne der Innenentwicklung baulich verdichtet und erneuert. Auch die Gemeinde beteiligt sich mit der Planung der zweiten Etappe des Zentrumsplatzes (Kap. 5.1) an der Aufwertung und Entwicklung der Landstrasse.

Bahnhofareal

Das Bahnhofareal soll von einem gewerblich genutzten Gebiet in ein attraktives Bahnhofquartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten umgebaut und umgenutzt werden. Die dafür notwendige Teilrevision der ANUP und der Gestaltungsplan wurden 2020 von Einwohnerrat sowie Gemeinderat beschlossen und 2021 vom Kanton genehmigt. Seither wurden von den Grundeigentümern des Bahnhofareals zwecks Qualitätssicherung Architekturwettbewerbe durchgeführt. Zurzeit befinden sich die Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren oder in Projektierung.

Klosterhalbinsel

Nicht im Sinne der Innenentwicklung, aber als kultureller Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde darf die Klosterhalbinsel bezeichnet werden. Das einmalige Ensemble und Ortsbild von nationaler Bedeutung (Kap. 11.11) sowie dessen Entwicklung wurden mit verschiedenen Planungsmassnahmen bereits gesichert:

- Mit dem Masterplan Klosterhalbinsel (2013) konnten die Interessen der verschiedenen Grundeigentümer gebündelt und koordiniert werden.

[2] Gemeinde Wettingen, «Planungen und Projekte der Gemeinde Wettingen», 2011 (aktualisiert 2018)

- Die eigentümerverbindliche Umsetzung des Masterplans mittels Teilrevision der ANUP und Neufassung des Gestaltungsplans wurden 2020 von Einwohnerrat sowie Gemeinderat beschlossen und 2021 vom Kanton genehmigt.

Auf Basis dieser Planungsdokumente wird die Kantonsschule ausgebaut: Am Standort des ehemaligen Hönggerhauses wird von 2022 bis 2024 der Neubau des Westflügels erstellt. Zudem kann das kulturtouristische Potenzial der Klosteranlage umfassend genutzt werden. Die Klosterhalbinsel ist seit 2022 Teil des Museum Aargau.

Konzentration des Wachstums in den Entwicklungsschwerpunkten

In den Entwicklungsschwerpunkten Landstrasse und Bahnhofareal könnten bereits knapp 60 % des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2040 (Beilage B 3) untergebracht werden, d. h. rund 3’700 von ca. 5’600 zusätzlichen Personen. Somit muss die übrige Bauzone lediglich noch für rund 1’900 zusätzliche Personen Platz bieten. Dies kann über die bestehenden Reserven, Aufzonungen an geeigneten Lagen sowie weiteren Anreizen zu einer Innenentwicklung erreicht werden kann. Aufgrund dieser Ausgangslage sind grössere Einzonung für die Aufnahme des potenziellen Bevölkerungswachstums nicht angebracht.

Planbeständigkeit

Die bestehenden Entwicklungsschwerpunkte unterstehen weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Grössere Änderungen sind deswegen nicht zulässig.

2 PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Revision Allgemeine Nutzungsplanung

Grundeigentümerverbindliche Bestandteile der Revision

Mit der vorliegenden Revision sind die folgenden, grundeigentümerverbindlichen Bestandteile der Allgemeinen Nutzungsplanung (ANUP) gesamthaft überprüft und angepasst worden:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)

Erläuternder Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planungsdokumentation enthält zudem diesen erläuternden, nicht verbindlichen Planungsbericht. Dieser dient als Dokumentation des Planungsverfahrens gegenüber den kantonalen Genehmigungsbehörden und der Öffentlichkeit. Im Gegensatz zu den oben genannten Bestandteilen ist der Planungsbericht rein erläuternd und wird nicht genehmigt.

Der Planungsbericht zeigt einerseits auf, wie die Entwicklungsabsichten der Gemeinde gemäss Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) in der ANUP umgesetzt werden; andererseits wie die ANUP übergeordnete Vorgaben wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung[3], die Sachpläne und Konzepte des Bundes[4] und den kantonalen Richtplan[5] berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung[6], Rechnung trägt. Weiter wird aufgezeigt, wie die Anregungen aus der Bevölkerung[7] berücksichtigt wurden. Der Bericht enthält zudem Erläuterungen zu wichtigen Planungsinhalten. Damit bildet er auch eine Grundlage für den künftigen Vollzug der ANUP.

[3] Art. 1 und 3 RPG (Raumplanungsgesetzes des Bundes)
[4] Art. 13 RPG (Raumplanungsgesetzes des Bundes)
[5] Art. 8 RPG (Raumplanungsgesetzes des Bundes)
[6] USG (Umweltschutzgesetz des Bundes)
[7] Art. 4 Abs. 2 RPG (Raumplanungsgesetzes des Bundes)

2.2 Umgang mit jüngeren Teilrevisionen

Gebot der Planbeständigkeit

Die rechtskräftige ANUP der Gemeinde Wettingen wurde im Verlaufe der Jahre in Form von Teilrevisionen an veränderte Verhältnisse und Bedürfnisse angepasst (Kap. 1.2, Tab. 1). Teilrevisionen jüngeren Datums können aus Gründen des Gebots der Planbeständigkeit und der damit verbundenen Rechtssicherheit für die betroffenen Grundeigentümer sowie zur Sicherstellung der kommunalen Planungsziele nicht ohne Weiteres geändert werden. Damit die Gemeinden Nutzungspläne wieder überprüfen und nötigenfalls anpassen können, müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben[8]. Diese Voraussetzung ist in der Regel bei Teilrevisionen jüngeren Datums nicht erfüllt.

Genereller Grundsatz

Die nachstehenden Teilrevisionen (Tab. 2) werden daher im Rahmen der vorliegenden ANUP-Revision im Grundsatz materiell nicht geändert. Aufgrund gewisser formeller sowie einzelner, geringfügiger materieller Änderungen sind sie, trotz Planbeständigkeit und im Gegensatz zu den ausgenommenen Gebieten (Kap. 2.3), Bestandteil der vorliegenden ANUP-Revision.

Teilrevisionen	Beschluss Einwohnerrat	Genehmigung Regierungsrat	BNO	BZP	KLP
Langäcker	05.09.2013	26.02.2014	X	X	
Margeläcker	17.11.2016	08.03.2017		X	
Landstrasse	17.11.2016	26.04.2017	X	X	
St. Bernhard/Rebbergstrasse	16.11.2017	21.03.2018	X	X	
Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)	14.11.2019	27.01.2021	X	X	
Klosterhalbinsel: Zone Klosterhalbinsel; Gewässerraumzone; Geschützte Kulturobjekte	03.09.2020	03.03.2021	X	X	
Zone Bahnhofareal; Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse; Ausgleich von Planungsvorteilen	03.09.2020	10.03.2021	X	X	

Tab. 2 Jüngere Teilrevisionen der Allgemeinen Nutzungsplanung, die der Planbeständigkeit unterliegen

[8] Art. 21 RPG (Raumplanungsgesetzes des Bundes)

Formelle Änderungen

Aufgrund der gesamthaften Überprüfung der ANUP wurden gewisse formelle Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung und Zusammenführung von Paragrafen innerhalb der BNO inkl. Anpassung von Verweisen
- Sprachliche Anpassungen als Folge des geänderten übergeordneten Rechts wie dem Baugesetz oder Bauverordnung
- Sprachliche Anpassungen im Sinne der Umsetzungsbeispiele für die BNO gemäss Kantonalen Planungsgrundlagen oder der Muster-BNO 2021
- Sprachliche Anpassungen aufgrund der Harmonisierung von Begriffen und Formulierungen innerhalb der BNO

Formelle Änderungen werden in der BNO-Synopse unter den Bemerkungen (rechte Spalte) beschrieben.

Materielle Änderungen

Wenn sich die Ausgangslage erheblich geändert hat, sind punktuell einzelne, materielle Änderungen vorgesehen. Nachfolgend wird der Umgang mit den einzelnen, jüngeren Teilrevisionen beschrieben, sofern diese von materiellen Änderungen betroffen sind:

Landstrasse

- Zusammenführung der Planungsgrundsätze und Ziele der Zone Landstrasse in einem Paragrafen
- Konzentration der Massnahmen zur Qualitätssicherung/-förderung in einem Paragrafen (Kap. 10.2)
- Erhöhung der Bauhöhe des im Bauzonenplan bezeichneten Gebiets für höhere Gebäude «H1.A» – früher «H1» – aufgrund der Erkenntnisse einer Testplanung (Kap. 5.1)
- Pflicht für Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bei Realisierung von höheren Gebäuden (Kap. 10.2)
- Generelle Zulassung von mittelgrossen Verkaufsnutzungen[9] bis 1'000 m^2 im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen (Kap. 11.6)
- Ergänzung der Anforderungen des Gestaltungsplans «Obere Geisswies» aufgrund der Erweiterung des Teilgebiets D sowie des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht (Kap. 6)
- Aufhebung der Anforderungen für Gestaltungspläne in der Zone Landstrasse, da diese bereits übergeordnet geregelt sind sowie der beabsichtigten Erarbeitung einer Vollzugsrichtlinie für Gestaltungspläne (Kap. 13.8)

[9] > 500 bis 3000 m^2 Verkaufsfläche

- Einführung einer Grünflächenziffer für die Teilgebiete B, C und D aufgrund der generellen Einführung des Begriffs in den Wohn- und Mischzonen aufgrund einer Gesamtübersicht (Kap. 7.1)
- Reduktion der Mindestflächen für Arealüberbauungen aufgrund der generellen Anpassung in den dynamischen Gebieten zur Förderung der Innenentwicklung (Kap. 4.4)

St. Bernhard/Rebbergstrasse
- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht (Kap. 10.4)

Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)
- Keine materiellen Änderungen; es werden keine Einzelbauten und Ensembles aus dem Schutz entlassen oder zusätzlich geschützt oder inventarisiert; Änderungen sind aufgrund der Planbeständigkeit ausgeschlossen; neu werden die Schutzobjekte mit der Gebäudefläche dargestellt.

Klosterhalbinsel
- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht (Kap. 10.4)
- Konzentration der Massnahmen zur Qualitätssicherung/-förderung in einem Paragrafen (Kap. 10.2)
- Einführung von Grundmassen im Bauzonenschema

Bahnhofareal
- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht (Kap. 10.4)
- Konzentration der Massnahmen zur Qualitätssicherung/-förderung in einem Paragrafen (Kap. 10.2)
- Aufhebung von Vorgaben zum Planungsablauf, da die Planung bereit umgesetzt wurde
- Einführung von Grundmassen im Bauzonenschema; Überführung von Grundmassen in die Zonenbestimmungen

Änderung aufgrund IVHB
- Mit der ANUP-Revision wurden die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, Kap. 11.1) umgesetzt. Dies kann geringfügige materielle Änderungen zur Folge haben.

Verzicht Beschriebe Teilrevisionen

Auf umfassendere Beschriebe zu den jüngeren Teilrevisionen wird verzichtet, da sich die ursprünglichen Planungsabsichten nicht verändert haben. Detailliertere Informationen sind den Planungsberichten der jeweiligen Planungen zu entnehmen.

Aufhebung bisheriger Teilrevisionen der ANUP
§ 60 Abs. 1 BNO-E
§ 96 Abs. 1 BNO

Sämtliche Teilrevisionen der rechtskräftigen ANUP (Tab. 1) werden mit dem Beschluss zur vorliegenden ANUP-Revision aufgehoben. Sie werden durch die Festlegungen in den vorliegenden Bestandteilen der ANUP – BNO, Bauzonenplan und Kulturlandplan – ersetzt. Davon ausgenommen sind laufende oder künftige Teilrevisionen der ANUP (Kap. 2.3).

2.3 Ausgenommene Teilrevisionen

Von der Aufhebung ausgenommene Teilrevisionen
§ 60 Abs. 2 BNO-E
§ 96 Abs. 2 BNO

Zurzeit sind neben der vorliegenden ANUP-Revision zwei weit fortgeschrittene, separate Teilrevisionen der ANUP im Gange. Es handelt sich um die «Festlegung Gewässerraum» (BVUARE.23.148) und die Spezialzone «Berg» (BVUARE.19.35). Die beiden Teilrevisionen sind von der vorliegenden ANUP-Revision ausgenommen und im Bauzonenplan entsprechend gekennzeichnet. Zudem werden sie in der BNO explizit von der Aufhebung des bisherigen Rechts ausgenommen, damit sie mit der Genehmigung der ANUP-Revision nicht unbeabsichtigt wieder aufgehoben werden. Eine Neu-Nummerierung der Paragrafen (Kap. 14.6) bleibt vorbehalten.

Festlegung der Gewässerräume
BVUARE.23.148

Das Gewässerschutzgesetz des Bundes verpflichtet die Kantone, den Gewässerraum bis Ende 2018 sowohl für Fliessgewässer als auch für stehende Gewässer festzulegen. Die Gewässerräume sind von den Gemeinden gestützt auf die kantonalen Vorgaben in ihren Nutzungsplanungen zu sichern. Bis zur Umsetzung auf kommunaler Stufe gelten für die Gemeinden die vom Bund in den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Gewässerschutzgesetzes definierten Gewässerräume.

Die Übergangsbestimmungen sind breiter dimensioniert als die Gewässerräume nach kantonalem Baugesetz. Sie haben damit für das vom Gewässerraum betroffene Grundeigentum grössere Einschränkungen zur Folge als die kantonalen Masse. Damit möglichst rasch die milderen kantonalen Abmessungen für Gewässerräume massgebend werden, hat der Gemeinderat beschlossen, die Gewässerräume mit einer separaten Teilrevision festzulegen und von der ANUP-Revision zu entkoppeln.

Der Gemeinderat legte den Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung mit den vorgesehenen Gewässerräumen vom 26. Mai bis zum 26. Juni 2023 öffentlich zur Mitwirkung auf. Während dieser Zeit konnte sich die interessierte Bevölkerung im Rahmen einer e-Mitwirkung (digitale Plattform) zum Entwurf äussern. Parallel dazu wurden die Planungsentwürfe dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt vor. Die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) erfolgte vom 5. Juni 2025 bis 4. Juli 2025. Dabei gab es keine Einwendungen.

Nach der öffentlichen Auflage der ANUP-Revision wird geprüft, ob die beiden Verfahren – ANUP-Revision und Festlegung der Gewässerräume – aufgrund der zeitlichen Nähe für den Beschluss zusammengeführt werden sollen.

Spezialzone Berg
BVUARE.19.35

Der landwirtschaftliche Betrieb an der Bergstrasse in Wettingen bewirtschaftet rund 8 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und betreibt Hoftierhaltung. In den letzten Jahren wurden durch die Betriebsleitung vermehrt Angebote im Bereich der tiergestützten Intervention angeboten. Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Platzverhältnisse reichen für die nachhaltige Weiterführung des Landwirtschafts- und Therapiebetriebs nicht aus. Sie sind zudem teilweise nur beschränkt für Therapien konzipiert.

Neu soll mit einer Spezialzone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) eine planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Entwicklung des Betriebs geschaffen werden. Die geplante Zone betrifft die südlich der bestehenden Betriebsgebäude gelegenen Parzellen in der Landschaftsschutzzone in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB). Damit soll eine funktionale und bauliche Entflechtung der Betriebe gesichert werden. In der unmittelbar an die Spezialzone angrenzenden Liegenschaft Bergstrasse 75 soll Wohnraum für Mitarbeitende angeboten werden.

Die in einer Referendumsabstimmung beschlossene Teilrevision wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Zurzeit ist eine Beschwerde hängig.

Von der ANUP-Revision ausgenommene Teilrevisionen
§ 61 BNO-E
§ 97 BNO

Des Weiteren sind mehrere, separate Teilrevisionen der ANUP im Gange, die erst vor Kurzem begonnen wurden. Die dafür erforderlichen Abklärungen und Nachweise können im Rahmen der ANUP-Revision noch nicht erbracht werden. Diese sind daher von der vorliegenden ANUP-Revision ausgenommen und unterliegen somit nicht der Planbeständigkeit. Im Bauzonenplan sowie im Kulturlandplan werden die Planungen schematisch als Orientierungsinhalt bezeichnet. Sie sind damit nicht Teil des Genehmigungsinhalts dieser ANUP-Revision. Es handelt sich um die folgenden Teilrevisionen:

Erweiterung Arbeitsschwerpunkt Geisswies
BVUARE.25.172

Der bestehende Arbeitsschwerpunkt «Geisswies» soll mittels Einzonungen um die Gebiete «Obere Geisswies» und «Gruebe» (Kap. 6) erweitert werden. Damit sollen Flächen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe bereitgestellt sowie die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden.

Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb
BVUARE.25.172

Im Kulturlandplan soll ein Entwicklungsstandort Landwirtschaft (ESL) für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs festgelegt werden. Damit soll für den vom Arbeitsschwerpunkt Geisswies bedrängten «Ziegelhof» im Siedlungstrenngürtel ein zukunftsfähiger Standort für kommende Generationen gesichert werden (Kap. 6).

Entwicklung Tägerhardächer
BVUARE.25.107

Zurzeit arbeitet der Gemeinderat Wettingen, in enger Abstimmung mit der kantonalen Standortförderung, an der Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens im Gebiet «Tägerhardächer». Das Unternehmen ist heute bereits an mehreren Standorten in der Schweiz tätig. Es prüft zurzeit verschiedene Standortoptionen inner- und ausserhalb des Kantons, wie auch ausserhalb der Schweiz.

Eine Ansiedlung soll ab dem Jahre 2030 erfolgen. Nach der Umsetzung eines Bauvolumens von mehreren hundert Millionen Franken würden bis 2040 ca. 3’000 Mitarbeitende ihren Arbeitsplatz in Wettingen erhalten. Neben Engineering, Produktion und Logistik sollen auch Verwaltungsfunktionen angesiedelt werden. Die Planung geht in einer 1. Phase von einem Landflächenbedarf von rund 60'000 m^2 aus, später mit der 2. Phase folgen nochmals 40’000 m^2, was total rund 100'000 m^2 ergibt (Abb. 1).

Die beiden Parzellen 789 und 3271 im Gebiet «Tägerhardächer» sind im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat am 22. April 2025 beschlossen, dass sie das Land für die Ansiedlung im Baurecht zur Verfügung stellen will. Details sollen zum gegebenen Zeitpunkt in einem Vertrag geregelt werden, der der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist.



Abb. 1 Beabsichtigter Perimeter Entwicklung «Tägerhardächer» Einladung Ortsbürgergemeindeversammlung vom 22. April 2025

2.4 Interessenabwägung

Auftrag

Die Raumplanungsverordnung des Bundes verlangt von den Behörden, dass sie die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abwägen, wenn ihnen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen.

REL: erste Stufe der Interessenabwägung

Die vorliegende ANUP-Revision basiert auf dem REL (Kap. 3.2). Das REL wurde in einem breit abgestützten Prozess unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und diskutiert. Eine erste Interessenabwägung über die Frage, wie sich die Gemeinde Wettingen bis 2035 entwickeln soll, fand deshalb bereits auf Stufe der Erarbeitung des REL statt.

ANUP: zweite Stufe der Interessenabwägung

Mit der nun vorliegenden ANUP-Revision wurden die konzeptionellen Inhalte und Vorgaben des REL konkretisiert und eigentumsverbindlich umgesetzt. Auch in dieser Phase wurden zu zahlreichen Fragestellungen Vorschläge und Varianten ausgearbeitet, die in der Planungskommission und im Gemeinderat an zahlreichen Sitzungen eingehend diskutiert und letztlich zu politisch mehrheitsfähigen Lösungen entwickelt wurden.

Eine Interessenabwägung ist damit umfassend erfolgt. Details zu einzelnen Fragestellungen und Interessenabwägungen können direkt den jeweiligen Kapiteln entnommen werden.

3 ZIELE UND GRUNDLAGEN

3.1 Ziele der Gesamtrevision

Ziele gemäss REL «Wettingen 2035»

Die mit der ANUP-Revision zu verfolgenden Ziele sind bereits im REL festgehalten und beschrieben (siehe 3.2, Beilage B 1). Sie sind an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis der nachfolgenden Kapitel zusammengefasst. Die folgenden Ziele sollen gemäss REL bis 2035 erreicht werden:

Allgemeine Ziele

- Wettingen hat mit seiner Ortsplanung die raumplanerischen Voraussetzungen geschaffen, dass die vom Kanton für 2030 (ca. 25'000 Einwohner) respektive 2040 (ca. 27'120 Einwohner) prognostizierte Bevölkerungsentwicklung[10] in geordnete Bahnen gelenkt und nachhaltig umgesetzt werden konnte.
- Wettingen leistet einen massgeblichen Beitrag zur Regionalentwicklung
- Wettingen ist Gartenstadt, Generationenstadt und Sportstadt
- Die Ortsplanung hat die Voraussetzungen geschaffen für eine nachhaltige räumliche Entwicklung

Ziele Siedlung 2035

- Die Siedlung hat sich nach innen entwickelt
- Die einzelnen Quartiere und Ortsteile von Wettingen haben sich ihren unterschiedlichen Ausgangslagen und Entwicklungsvorstellungen entsprechend positiv entwickelt
- Wettingen ist als Arbeitsstandort gesucht
- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sind optimal aufeinander abgestimmt

Ziele Freiraum 2035

- Der Gartenstadt-Charakter ist gesichert
- Wettingen bietet seiner Bevölkerung attraktive, vielfältig nutzbare öffentliche Freiräume an
- Der Strassenraum ist aufgewertet. Die Orientierung ist gewährleistet
- Die Freiräume übernehmen auch eine ökologische Funktion. Sie beeinflussen das Lokalklima positiv.

[10] Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurde seit der Erarbeitung des REL angepasst (26'000 Einwohner).

Ziele Landschaft 2035

- Die verschiedenartigen Landschaftsräume leisten als Naherholungsgebiete für die Bevölkerung einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und zur Identität der Gemeinde
- Landschaftsräume und Freiräume in der Siedlung sind vernetzt. Erreichbarkeit und Auffindbarkeit dieser Räume sind gewährleistet
- Mit sorgfältig in die Landschaft integrierten Attraktions-/Erlebnisorten gewinnt die Landschaft für die Bevölkerung als Naherholungsraum zusätzlich an Bedeutung.

3.2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Bedeutung des REL

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL, Beilagen B 1 und B 2) bietet eine umfassende Gesamtschau der aktuellen und künftigen raumrelevanten Vorhaben. Dabei setzt es sich mit der heutigen Situation auseinander und formuliert die Entwicklungsabsichten für eine kontinuierliche und qualitative Weiterentwicklung der Gemeinde. Das REL ist damit das zentrale Steuerungs- und Führungsinstrument des Gemeinderats für die räumliche Entwicklung.

REL als Grundlage der ANUP

Das REL stellt die massgebende Grundlage für die vorliegende ANUP-Revision dar. Aufgrund des Umfangs des REL sind an dieser Stelle nur die zentralen Elemente aufgeführt. Konkrete Inhalte des REL werden bei Bedarf jeweils direkt beim betroffenen Thema erläutert. Das eigentliche REL «Wettingen 2035» (Beilage B 1) sowie der dazugehörige Grundlagenbericht «Wettingen 2020» (Beilage B 2) sind in den Beilagen zu finden.

Zentrale Handlungsanweisungen

Im REL werden sieben zentrale Handlungsanweisungen (ZHA) ausgewiesen, welche für die qualitative und quantitative Gemeindeentwicklung von besonderer Wichtigkeit sind (Beilage B 1, Anhang D). Mit der Begrenzung auf eine begrenzte Anzahl Schwerpunkte sollten die zur Verfügung stehenden Ressourcen der Gemeinde gezielt auf jene Bereiche fokussiert werden. In der ANUP-Revision wurden diese Bereiche in den folgenden Kapiteln dementsprechend vertieft bearbeitet:

Kap. 4: Fokus Innenentwicklung (ZHA_2.0)
Schwerpunktgebiete/-quartiere sowie Instrumentarium für eine qualitative Innenentwicklung

Kap. 5: Städtebauliche Mitte (ZHA_3.0)
Weiterentwicklung und Stärkung des Zentrums von Wettingen durch Arealentwicklungen

Kap. 6: Arbeitsschwerpunkt Geisswies (ZHA_4.0)
Erweiterung des Arbeitsgebiets an der oberen Landstrasse durch eine Einzonung

Kap. 7: Wettinger Gartenstadt-Charakter (ZHA_5.0)
Sicherung der Gartenstadt sowie Instrumentarium für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Kap. 8: Öffentlicher Raum (ZHA_6.0)
Aufwertung und Stärkung des öffentlichen Raums sowie Schaffung von Begegnungsorten

Kap. 9: Naturwerte und Naherholung (ZHA_7.0)
Sicherung von prägenden Landschaftsräumen und besonders wertvollen Naturobjekten

Kap. 10: Qualitätssicherung/-förderung (ZHA_1.0)
Massnahmen und Instrumente zur Gewährleistung einer qualitativen Innenentwicklung

Teilleitbilder 2035

Das REL formuliert zudem verschieden Entwicklungsstrategien zu den Bereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft. Die Umsetzung und Verortung dieser Entwicklungsstrategien erfolgt in Form von Teilleitbildern. Diese zeigen den Zielzustand, wie sich Wettingen im Jahre 2035 präsentieren wird. Die Teilleitbilder sind wegleitend für die Umsetzung der zentralen Handlungsanweisungen sowie die räumlichen Festlegungen in der ANUP.

- Teilleitbild Siedlung 2035 (Beilage B 1, Kap. 5.1)
- Teilleitbild Freiraum 2035 (Beilage B 1, Kap. 5.2)
- Teilleitbild Landschaft 2035 (Beilage B 1, Kap. 5.3)

Strategie Wettingen 2035+

Diverse langfristige Projekte in und um Wettingen mit grossen räumlichen Auswirkungen fallen in die Zeit um das Jahr 2035 oder darüber hinaus. Dabei handelt es sich sowohl um übergeordnete Grossinfrastrukturvorhaben als auch um die beabsichtigte Siedlungserweiterung im Osten von Wettingen. Das REL erläutert, mit welchen Entwicklungsstrategien die Abstimmung dieser langfristigen Projekte mit dem Planungshorizont 2035 sichergestellt wird.

3.3 Bevölkerungsprojektionen 2040

Raumplanerischer Handlungsbedarf

Der Kanton Aargau stellt seinen Gemeinden Bevölkerungsprojektionen zur Verfügung. Damit wird aufgezeigt, welches Wachstum eine Gemeinde bis 2040 möglicherweise zu bewältigen haben. Diese Bevölkerungsprojektionen sind kein Ziel, das erreicht werden muss. Sie sind vielmehr Prognosen, auf welche die

Gemeinden raumplanerisch vorbereitet sein müssen und damit den raumplanerischen Handlungsbedarf aufzeigen. Für Wettingen wurde die folgende Bevölkerungsprojektion[11] [12] erstellt:

- **2034:** 24'500 Einwohner
- **2040:** 26'000 Einwohner[13]

Die Grösse resp. das Fassungsvermögen der Bauzonen muss daher mit der ANUP-Revision auf dieses potenzielle Wachstum dimensioniert werden. Die Bevölkerungsprojektion ist damit die Grundlage für die Bauzonenkapazität (Beilage B 3).

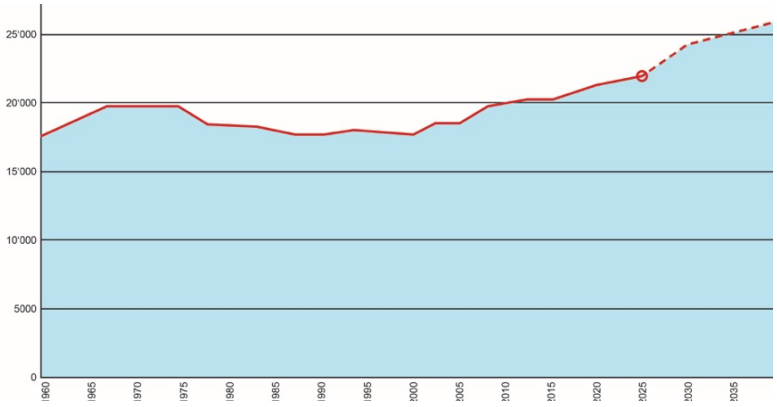


Abb. 2 Kantonale Bevölkerungsprojektion für die Gemeinde Wettingen

Haltung des Gemeinderats zum Bevölkerungswachstum

Der Gemeinderat hat nicht die Absicht, das Bevölkerungswachstum in Wettingen zu forcieren. Es ist denn auch nicht das Ziel, die vom Kanton projizierten Bevölkerungszahlen bis 2035 erreichen zu wollen. Vielmehr geht es darum, auf ein allfälliges Wachstum gut vorbereitet zu sein. Die detaillierte Haltung des Gemeinderats zum Bevölkerungswachstum kann dem REL entnommen werden (Beilage B 1, Kap. 3.1.2).

Entwicklung steuern und Chancen nutzen

Die Entwicklung ist deshalb so zu steuern, dass sie in geordnete Bahnen gelenkt werden kann und qualitätsvoll erfolgt. Eine solche Entwicklung bietet denn auch zahlreiche Chancen, die es zu nutzen gilt: z. B. können neue Qualitäten geschaffen, bestehende Defizite abgebaut, das Freiraumangebot verbessert, der Verkehr nachhaltig entwickelt werden usw.

---

11 Kanton Aargau, BVU/ARE, «Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Teil A», 29.06.2021. Die Bevölkerungsprojektion wurde seit der Erarbeitung des REL nach unten korrigiert.

12 Zum Vergleich: 21'966 Einwohner (Stand 31.5.2025)

13 Planwert gemäss Raumkonzept: 27'120 Einwohner
Grosser Rat, Botschaft 14.243, Festsetzung Siedlungsgebiet kantonaler Richtplan (Anhang 4; Erläuterungsbericht; Beilage 2), 2014

3.4 Übergeordnete und kommunale Grundlagen

Übersicht

Nebst dem REL bestehen für die Gemeinde Wettingen auf allen Staatebenen Planungsgrundlagen, die im Rahmen der ANUP-Revision berücksichtigt werden müssen. An dieser Stelle soll ein Überblick über diese Planungsgrundlagen geschaffen werden. Der Nachweis deren Berücksichtigung in der ANUP erfolgt im Anhang oder direkt beim entsprechenden Thema.

Grundlagen Bund

- Sachpläne des Bundes (Anhang A 1)
- Bundesinventare nach Art. 5 NHG (Anhang A 1)
- Weitere Bundesinventare (Anhang A 1)

Kantonale Grundlagen

- Kantonaler Richtplan (Anhang A 2)
- Bevölkerungsprojektionen (siehe 3.3)
- Lägernschutzdekret (Anhang A 2)
- Grundwasserschutzareale (Anhang A 2)
- Nachweise gemäss § 4 BauV (Anhang A 5)

Regionale Grundlagen

- Regionaler Sachplan (Kap. 9.1)

Weitere kommunale Planungsgrundlagen

Nebst dem REL hat die Gemeinde Wettingen in der Vergangenheit weitere Planungsgrundlagen in Form von Konzepten, Leitbildern, Inventaren und Richtlinien erarbeitet. Bei der Erarbeitung der ANUP-Revision sind unter anderem die folgenden Dokumente berücksichtigt worden:

- Strategie Umwelt (2024)
- Leitsätze und Leitziele des Gemeinderats (2015/2018)
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr, KGV (2016)
- Masterplan Landstrasse (2014)
- Freiraumkonzept (2013)

4 FOKUS INNENENTWICKLUNG

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_2

Absichten An den mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen soll eine Quartierentwicklung im Sinne der Umstrukturierung gefördert werden. Trotz teilweise bestehenden Bauzonenkapazitäten hat sich in den betroffenen Quartieren die Innenentwicklung bisher in Grenzen gehalten. Angestrebt wird eine qualitative Innenentwicklung bei anstehenden Bauvorhaben.

Schwerpunktgebiete[14]

1. Seminarstrasse Nord (siehe 4.1)
2. Zentrale (siehe 4.2)
3. Bettlere/Wynere (siehe 4.3)

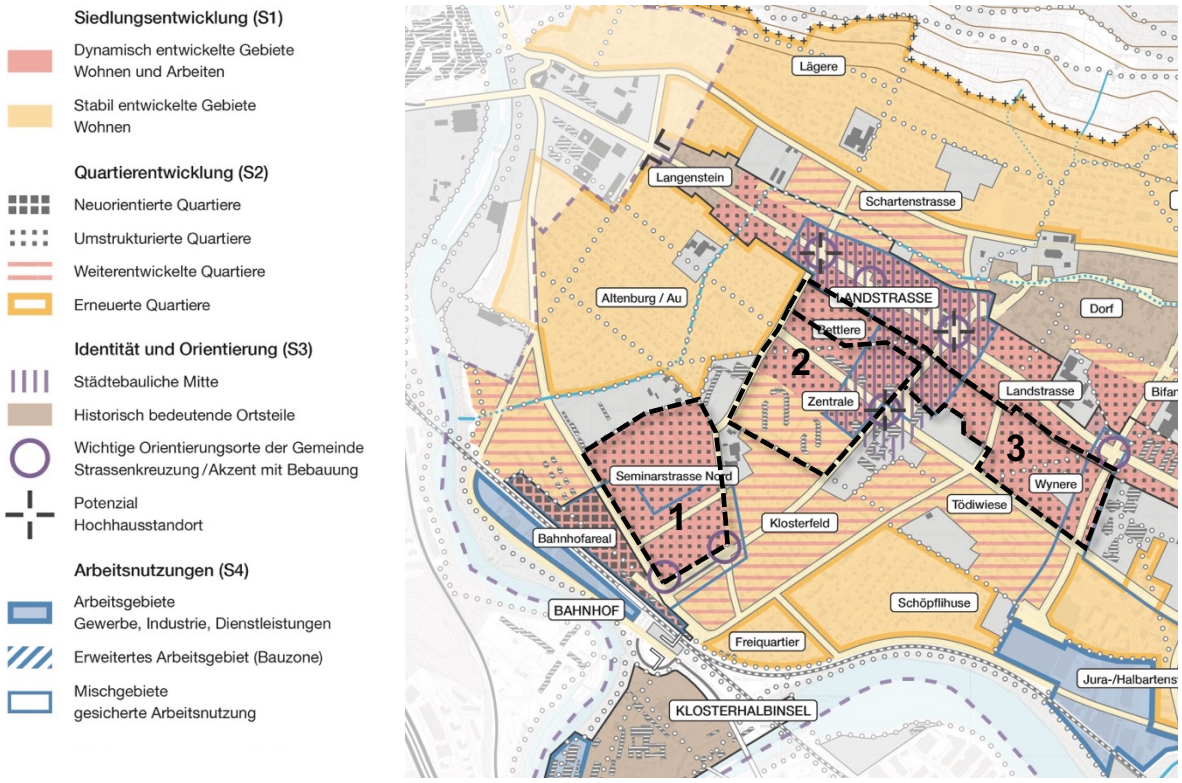


Abb. 3 Ausschnitt Teilleitbild Siedlung 2035, REL, 2022

[14] Beim Bahnhofareal und der Landstrasse handelt es sich um bestehende Entwicklungsschwerpunkte (Kap. 1.3). Die dafür notwendigen planerischen Grundlagen wurden bereits vorgängig im Rahmen von Teilrevisionen der ANUP geschaffen. Sie unterliegen damit der Planbeständigkeit (Kap. 2.2) und dürfen daher nicht ohne weiteres angepasst werden. Auf eine weitere Aufzonung wird dementsprechend verzichtet.

Relevante Teilstrategien Teilleitbild Siedlung 2035

Die für dieses Kapitel relevanten Teilstrategien des Teilleitbilds Siedlung 2035 des REL sind an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.1).

S1 **Siedlungsentwicklung steuern**

Die Innenentwicklung an den dafür geeigneten, gut erschlossenen Gebieten konzentrieren und das Bevölkerungswachstum schwergewichtig in diese Lagen lenken.

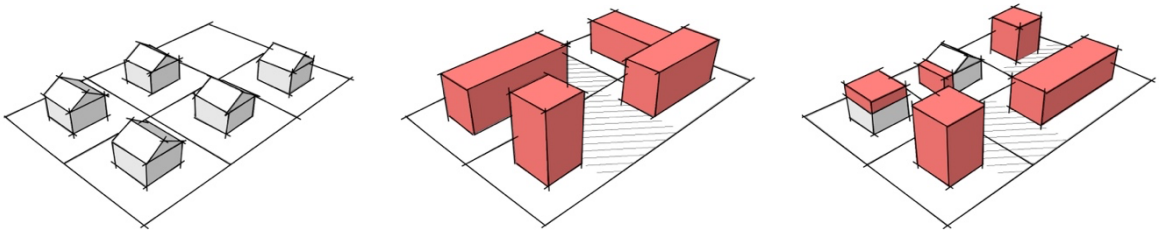
S2 **Quartierentwicklung**

Die Quartiere ihren Qualitäten, Potenzialen und Standortvoraussetzungen entsprechend sorgfältig und differenziert entwickeln und in ihrer Identität stärken.

Siedlungsentwicklung (S1)

Dynamisch entwickelte Gebiete Wohnen und Arbeiten

Das Bevölkerungswachstum ist vorwiegend in den dynamischen Gebieten erfolgt. Sie haben sich daher stark nach innen entwickelt und dadurch deutlich verändert. Die Nutzungsdichte sowie die bauliche Dichte haben sich erhöht, neue Qualitäten wurden geschaffen und es besteht eine angemessene Nutzungsvielfalt. …



Quartierentwicklung (S2)

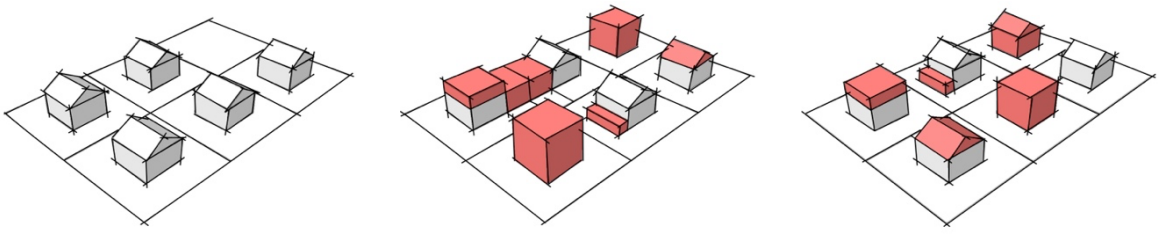
Neuorientierte Quartiere

Umstrukturierte Quartiere

Siedlungsentwicklung (S1)

Stabil entwickelte Gebiete Wohnen

Die stabilen Gebiete leisten einen wichtigen Beitrag zur Identität und einem differenzierten Wohnangebot in Wettingen. Ihre Nutzweise und bestehenden Qualitäten sind daher erhalten oder sorgfältig weiterentwickelt. Sie haben sich nur moderat oder punktuell nach innen entwickelt. …



Quartierentwicklung (S2)

Weiterentwickelte Quartiere

Erneuerte Quartiere

Instrumentarium

Um eine Innenentwicklung anzustossen resp. die inneren Reserven zu aktivieren, sollen Anreize geschaffen, baurechtliche Hemmnisse abgebaut und die Nutzungsreserven durch Aufzonungen[15] weiter erhöht werden. Zu diesem Zweck sind in der ANUP die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Stärkung der Arealüberbauung (siehe 4.4)
- Einführung von Gebieten für Nachverdichtung (siehe 4.5)
- Aufhebung des grossen Grenzabstands (siehe 4.6)
- Einführung einer Mindestausnutzung (siehe 4.6)
- Abbau von weiteren baurechtlichen Hemmnissen & Fehlanreizen (siehe 4.6)

Beratung

Wenn Ausnutzungsreserven vorhanden sind, kann die Bautätigkeit auch mit «sanften» Massnahmen wie Grundeigentümerberatungen, Informationsveranstaltungen usw. gefördert bzw. das Ausnutzungspotenzial aktiviert werden. Zurzeit ist Wettingen Pilotgemeinde in einem entsprechenden Projekt der Metropolitankonferenz. Dabei wird untersucht, wie in überalterten Einfamilienhausquartieren mittels Beratungen und weiteren niederschwellige Angeboten die Nutzungsdichte erhöht werden kann.

Weitere Handlungsbedarf

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung sind auch Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus notwendig (Kap. 13.4).

[15] Für eine erfolgreiche Innentwicklung ist eine Mehrausnutzung von 40-60 % erforderlich, damit die Wirtschaftlichkeit und somit ein Anreiz gegeben ist (Wohnungsmarktstudie Wettingen, Kap. 11.7).

4.1 Seminarstrasse Nord

Entwicklungsabsichten gemäss REL

- Dynamisch entwickeltes Gebiet (siehe 4) mit Wohnen und Arbeiten
- Umstrukturiertes Quartier (siehe 4) mit einer hohen bis sehr hohen Bebauungsdichte
- Mischgebiet (Kap. 11.6) mit gesicherter Arbeitsnutzung
- Urbanes & durchgrüntes Quartier (Kap. 7)

Zone Bahnhof Nord (ZBN) § 8a BNO-E § 21 BNO

Das Gebiet liegt direkt beim Bahnhof Wettingen. Aufgrund dieser hervorragend erschlossenen Lage sowie dem zum Teil älteren Gebäudebestand und den teilweise hohen Nutzungsreserven weist es ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf.

Das Gebiet soll daher in Fortsetzung zum Bahnhofsareal (Kap. 1.3) als lebendiges und nachhaltiges Bahnhofsquartier mit durchmischter Nutzung entwickelt werden. Um diese Entwicklungsabsichten zu sichern, werden die bisherige Zonen in der neu geschaffenen Zone Bahnhof Nord zusammengefasst.

Drei Teilgebiete

Die Entwicklungsabsichten gemäss REL weisen für das Quartier allerdings keinen homogenen Charakter aus. Entlang der wichtigen Strassenräume sowie in unmittelbarer Bahnhofsnähe befinden sich die durchmischten und urbaneren Quartierteile mit einer höheren Bebauungsdichte und geringeren Grenzabständen. Rückwärtig befinden sich die stärker durchgrünten Quartierteile mit vorwiegend Wohnnutzung. Mit der Differenzierung in verschiedene Teilgebiete können diese unterschiedlichen Anforderungen an die Nutzweise, Grünflächenziffer (Kap. 7.1), Bebauungsdichte, Grenzabstände und Geschossigkeit umgesetzt werden.

Aufzonung

Mit der Zusammenfassung der vorher unterschiedlichen Zonierung erfolgt teilweise eine moderate Aufzonung (Anhang A 3). Dadurch wird einerseits eine aufeinander abgestimmte Geschossigkeit ermöglicht; andererseits die Nutzungsreserven weiter erhöht und damit auch der Anreiz für eine Entwicklung.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit orientiert sich an den Gestaltungsplänen «Bahnhofsareal»[16] sowie «Klosterbrühl» [17]. In der gesamten Zone Bahnhof Nord ist die 4-geschossige Bauweise zulässig; mit Arealüberbauungen (siehe 4.4) die 5-geschossige Bauweise. Als Gegenüber für das Bahnhofsareal ist in Teilgebiet A ein

[16] Gestaltungsplan «Bahnhofareal», Genehmigung 11.5.2021
[17] Gestaltungsplan «Klosterbrühl, Genehmigung 12.4.2019

zusätzliches Dach-/Attikageschoss zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind Dach-/Attikageschosse ausgeschlossen.

Sicherung Verbindung Fuss- und Veloverkehr

Im Rahmen der Revision der Erschliessungspläne (Kap. 13.1) soll an der Schnittstelle zwischen Bahnhofplatz und Alberich Zwyssig-Strasse die Sicherung einer grosszügigeren Verbindung für Velo- und Fussverkehr geprüft werden. Dabei sind die beiden Orientierungsorte der Gemeinde gemäss REL zu berücksichtigen. Die Verbindung ist zudem auch auf eine allfällige Anpassung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (Kap. 13.2) abzustimmen.

4.2 Zentrale

Entwicklungsabsichten gemäss REL

- Dynamisch und teilweise stabil entwickeltes Gebiet (siehe 4) mit Wohnen und Arbeiten
- Umstrukturiertes oder weiterentwickeltes Quartier (siehe 4) mit einer hohen bis sehr hohen Bebauungsdichte
- Städtebauliche Mitte (Kap. 5.3)
- Potenzial Hochhausstandort
- Mischgebiet (Kap. 11.6) mit gesicherter Arbeitsnutzung
- Durchgrüntes Quartier (Kap. 7)

Quartier

Das Quartier liegt im Herzen von Wettingen und in Gehdistanz zum Zentrum der Gemeinde Wettingen (Kap. 5). Aufgrund dieser hervorragend erschlossenen Lage, dem älteren Gebäudebestand mit einem gewissen Aufwertungsbedarf sowie den teilweise hohen Nutzungsreserven weist es ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf. Ein wesentliches Merkmal des Quartiers bilden Grossüberbauungen und Mehrfamilienhäuser mit grosszügigen, zusammenhängenden Grünflächen. Das Quartier weist einen sehr tiefen Wohnflächenverbrauch pro Person auf.

Als Leitidee für die Weiterentwicklung des Quartiers fungiert «ein Bauen in die Höhe bei einem hohen Grünanteil». Dabei sind allerdings die beiden geschützten Ensembles sowie die angrenzenden Quartiere angemessen zu berücksichtigen. Diese unterschiedlichen Anforderungen erforderten eine detailliertere Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten. Daraus resultierten eine differenzierte Zonierung und Vorgaben.

Machbarkeitsstudie

Zur Prüfung der unterschiedlichen Anforderungen und Möglichkeiten wurde eine Machbarkeitsstudie[18] erstellt. Dabei wurden verschiedene Aufzonungsoptionen und Höhenentwicklungen sowie zusätzliche Standorte für höhere Gebäude geprüft. Als Resultat wurden die folgenden Empfehlungen formuliert:

Aufzonung

- Eine Aufzonung von der 4-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zu einer neu eingeführten 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone wird empfohlen, um kleinere Entwicklungen zu ermöglichen. Dadurch werden auch die Nutzungsreserven weiter erhöht und damit der Anreiz für eine Entwicklung. Mittels Arealüberbauungen (siehe 4.4) ist die 6-geschossige Bauweise zulässig. Davon ausgenommen ist das westliche Gebiet entlang der Staffelstrasse, um einen abgestuften Übergang zur Wohnzone Altenburg/Au (Kap. 7.4) zu ermöglichen sowie das südliche Gebiet um das geschützte Ensemble «Lindenhof».

Keine zusätzlichen Hochhäuser

- Von einer Einführung eines Gebiets für höhere Gebäude wird abgeraten, um eine deutliche Unterscheidung der Höhenentwicklung zwischen dem geschützten Ensemble «Hochhäuser» und den angrenzenden Neubauten zu gewährleisten. Für die bestehenden Hochhäuser gilt die Bestandesgarantie.

Gebiet für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen
§ 4c Abs. 2 BNO-E
§ 3 Abs. 2 BNO

- Im Rahmen von grösseren Entwicklungen können zwei zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden, um die Ziele der Nachverdichtung erreichen zu können. Dies bedingt allerdings einen Gestaltungsplan, um die erhöhten Qualitätsanforderungen zu gewährleisten. Ein Gestaltungsplan muss nur erstellt werden, wenn die zwei zusätzlichen Vollgeschosse in Anspruch genommen werden.

Das Gebiet für Gestaltungspläne mit 2 zusätzlichen Vollgeschossen wird auch für das Gebiet um das geschützte Ensemble «Lindenhof» eingeführt. Dadurch wird eine Nachverdichtung ermöglicht, da die 3-geschossigen Bestandesbauten inner- und ausserhalb des Ensembles nicht unter Schutz stehen.

Alberich Zwyssig-Strasse

Die Erweiterung der Städtebaulichen Mitte, entlang der Alberich Zwyssig-Strasse bis zum Rathauskreisel, wird mittels Vorgaben zur Nutz- und Bauweise der Erdgeschosse (Kap. 11.6) umgesetzt. Auf eine Erweiterung der Zone Landstrasse wird verzichtet.

[18] Ernst Niklaus Fausch Partner AG, «Städtebauliche Untersuchung Innenentwicklung Zentrumsbereich, Wettingen», 14.04.2023

4.3 Bettlere/Wynere

Entwicklungsabsichten gemäss REL

- Dynamisch entwickeltes Gebiet (siehe 4) mit Wohnen und Arbeiten
- Umstrukturiertes Quartier (siehe 4) mit einer hohen bis sehr hohen Bebauungsdichte
- Mischgebiet (Kap. 11.6) mit gesicherter Arbeitsnutzung
- Urbanes & durchgrüntes Quartier (Kap. 7)

Quartier

Das Quartier liegt zwischen der Zentralstrasse und der Landstrasse und damit in Gehdistanz zum Zentrum von Wettingen (Kap. 5). Aufgrund dieser hervorragend erschlossenen Lage und dem älteren Gebäudebestand mit einem gewissen Aufwertungsbedarf weist es ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung auf. Der Quartiercharakter ist äusserst heterogen, neben Mehrfamilienhäusern stehen zahlreiche Einfamilien- und Reihenhäuser, was zu teilweise hohen Nutzungsreserven führt. Das Quartier weist einen tiefen Wohnflächenverbrauch pro Person auf.

Es wird eine kleinteilige und langsame, aber stetige Innenentwicklung angestrebt. Im Fokus steht vor allem die Aktivierung der bestehenden Nutzungsreserven auf den bereits heute stark unternutzten Liegenschaften. Von einer flächigen Aufzonung wird daher aus den folgenden Grünen abgesehen:

Punktuelle Aufzonung

- Das Quartier bildet die Schnittstelle zwischen der 4-geschossigen Zone Landstrasse und den 3- oder 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszonen. Eine 4-geschossige Bauweise ist daher geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen diesen Quartieren zu vermitteln. Die bestehende 4-geschossige Wohn- und Arbeitszone wird beibehalten.[19]
- Die bestehenden Nutzungsreserven sind hoch genug, um in Verbindung mit der Stärkung der Arealüberbauung (siehe 4.4) und der Aufhebung des grossen Grenzabstandes (siehe 4.6) einen ausreichenden Anreiz für eine Entwicklung zu bieten.
- Eine höhergeschossige Zone würde eine Entwicklung der Mehrfamilienhäuser stärker in den Fokus rücken. Dies würde einerseits zu einer gewissen Verdrängung führen, andererseits würde es nur zu einer beschränkten Innenentwicklung führen, da der Wohnflächenverbrauch pro Kopf in neuen Gebäuden deutlich zunehmen dürfte (Beilage B 3).

[19] In den genannten Bauzonen ist im Falle einer Arealüberbauung (siehe 4.4) ist in der Regel ein zusätzliches Geschoss zulässig.

- Davon ausgenommen ist das Teilgebiet an der Büntstrasse. Dabei handelt es sich um ein Wohngebiet in der 3-geschossigen Wohnzone, das wie eine «Kammer» von potenziell 4-geschossigen, durchmischten Bauzonen umgeben ist. Aus städtebaulicher Sicht soll eine Angleichung der Geschossigkeit an die angrenzenden Bauzonen ermöglicht werden. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur sowie der reinen Wohnnutzung bestehen allerdings höhere Qualitätsanforderungen. Eine solch starke Erhöhung der Geschossigkeit erfordert daher die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.
- Südlich der Büntstrasse wird ein Teil der bestehenden 3-geschossigen Wohnzone im Sinne einer Arrondierung aufgezont und der 4-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Die Büntstrasse bildet die städtebauliche Grenze. Entlang der östlichen Seite der Jurastrasse wird aufgrund des angrenzenden, unter Schutz stehenden Ensembles Schulhaus Margeläcker auf eine Aufzonung verzichtet. Davon ausgenommen ist die Liegenschaft am Knoten Zentral-/Halbartenstrasse (Parzelle 471), wo im Erdgeschoss gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen vorgeschrieben sind.

Umzonung OeBA Büntstrasse

Die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) an der Büntstrasse ist im Eigentum er reformierten Kirche. Ursprünglich für eine Kirche vorgesehen, ist der Bedarf nach einer zusätzlichen Kirche heute nicht mehr gegeben. Die reformierte Kirche plant daher die unüberbaute Liegenschaft zu entwickeln und in eine Wohnnutzung zu überführen. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung dar und gibt dem Quartier einen Impuls zu dessen Weiterentwicklung und Aufwertung.

Der benachbarte Kindergarten der Gemeinde wird mit umgezont, um eine gemeinsame Entwicklung mit der reformierten Kirche zu ermöglichen. Der Kindergarten soll in die Wohnüberbauung integriert werden.

Gebiet für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen
§ 4c Abs. 2 BNO-E
§ 3 Abs. 2 BNO

Das Gebiet um und mit der OeBA Büntstrasse liegt in der 3-geschossigen Wohnzone. Im Rahmen von grösseren Entwicklungen sollen 2 zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden können, um die Ziele der Nachverdichtung zu ermöglichen. Das Gebiet würde sich damit in die angrenzenden Bauzonen einpassen, in welchen mittels Arealüberbauung auch eine 5-geschossige Bauweise zulässig ist. Um die höheren Qualitätsanforderungen zu gewährleisten, ist für die Realisierung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen ein Gestaltungsplan zu erstellen. Ein Gestaltungsplan muss nur erstellt werden, wenn die zwei zusätzlichen Vollgeschosse in Anspruch genommen werden.

Die auf der östlichen Seite der Jurastrasse gelegenen Grundstücke werden von dieser Aufzonung ausgenommen, weil sie sich im Nahbereich des angrenzenden, unter Schutz stehenden Ensembles Schulhaus Margeläcker befinden.

4.4 Arealüberbauungen

Bedeutung

Die Gemeinde Wettingen strebt eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung an. Es soll daher, gemäss REL (Kap. 3.2), nur bei Mehrleistungen eine Mehrausnutzung gewährt werden. Die Mehrleistungen müssen zu einer deutlichen Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen.

Dieses Anliegen soll, insbesondere in den dynamischen Gebieten, durch das Instrument der Arealüberbauung gewährleistet werden. Es handelt sich dabei um ein etabliertes Instrument, welches im Rahmen der ANUP-Revision gestärkt werden soll. Dessen qualitativen Anforderungen sind in § 39 BauV verbindlich gesichert. Da es sich um ein bestehendes sowie kantonales Instrument handelt, besteht eine grosse Erfahrung in der Anwendung und es ist weitherum bekannt. Dies dürfte bei der angestrebten Innenentwicklung ein deutlicher Vorteil sein.

Reduktion Mindestflächen
§ 34a BNO-E (Tabelle)
§ 50 BNO

Die Gemeinden können Minimalwerte, d. h. Mindestflächen für benötigte Landflächen festlegen. Diese liegen heute bei 2'000 m^2 resp. 3'000 m^2. Aufgrund der kleinteiligen Parzellen- und Eigentümerstruktur kam das Instrument der Arealüberbauung bisher nur punktuell und nicht so häufig wie erwünscht zum Einsatz.

Mit einer Reduktion der Mindestflächen sollen die Chancen auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung via Arealüberbauung erhöht werden. In den dynamischen Gebieten (siehe 4) wird eine Staffelung der Mindestflächen eingeführt: Je mehr Fläche, desto mehr Nutzung ist möglich.

Die erste Stufe bildet eine Mindestfläche von 1'000 m^2. Damit sollen kleinräumige Innenentwicklungen mit ca. zwei bis drei kleineren Liegenschaften ermöglicht werden. Die zweite Stufe mit einer Mindestfläche von 2'000 m^2 gewährt eine höhere, zusätzliche Ausnutzung, um die Entwicklungen grösserer Areale zu fördern.

In den stabilen Gebieten (siehe 4) wird die Mindestfläche auf 1'500 m^2 reduziert, da hier eine Innenentwicklung nicht gleich stark forciert werden soll und der Fokus eher auf einem Erhalt der bestehenden Qualitäten liegt. Zudem bedingt die Einordnung einer dichteren Bauweise in eine bestehenden Siedlungs- und Freiraumstruktur eine grössere Fläche.

Zulässigkeit von Arealüberbauungen
§ 34a BNO-E (Tabelle)
§ 50 BNO

In einem Teil der Bauzonen wird die Arealüberbauung ausgeschlossen. Entweder handelt es sich dabei um stabile Gebiete und ein höheres Nutzungsmass und/oder Geschossigkeit ist nicht mit den Entwicklungszielen der jeweiligen Quartiere kompatibel; oder es handelt sich um Gebiete mit Gestaltungsplan[20] (*). Es handelt sich dabei um die folgenden Bauzonen:

- Neu: Wohnzone Altenburg/Au (Kap. 7.4)
- Neu: Hangwohnzone
- Bestehend: Zone Landstrasse – Teilgebiet B
- Bestehend: Zone Landstrasse – Teilgebiet D*
- Bestehend: Wohnzone Schöpflihuse*
- Bestehend: Dorfzone*
- Bestehend: Bestandeszone Hueb/Empert/Berg
- Bestehend: Arbeitszone II

Bei der Hangwohnzone erfolgt die Einschränkung, da eine Innenentwicklung bereits aufgrund der Nicht-Anrechenbarkeit der Untergeschosse, insbesondere bei Terrassenüberbauungen, möglich ist. Zudem ist eine zusätzliche Innenentwicklung aufgrund der peripheren Lage nicht erwünscht.

Geschossigkeit
§ 34a BNO-E (Tabelle)
§ 50 BNO

Bei Arealüberbauung ist in der Regel ein zusätzliches Geschoss zulässig. Davon ausgenommen sind die 2-geschossigen Wohnsowie Wohn- und Arbeitszonen. Hier wird eine Erhöhung der Geschossigkeit um 50 %, von zwei auf drei Vollgeschosse, als nicht kompatibel mit dem Ortsbild beurteilt; dies auch im Zusammenhang mit der neuen Regelung der Attikageschosse gemäss IVHB (Kap. 11.4). Eine Innenentwicklung via Arealüberbauung könnte damit z. B. mittels Reihenhäuser erfolgen.

Erhöhung Grünflächenziffer
§ 34a BNO-E (Tabelle)
§ 50 BNO

Unter mehr Qualität wird in der Regel auch ein höherer Grünanteil verstanden. Die Grünflächenziffer erhöht sich daher grundeigentümerverbindlich bei Arealüberbauungen mit steigender Mindestfläche und Nutzungsmass. Die erhöhten, qualitativen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen sind ergänzend zu berücksichtigen.

Davon ausgenommen sind die 2-geschossigen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen, die sich aus ortsbaulicher Sicht eher in die Breite entwickeln sollen (vgl. Geschossigkeit). In diesen Fällen wird, aufgrund des grösseren Fussabdrucks sowie der in der

[20] In Gestaltungsplangebieten sind die Vorschriften für Arealüberbauungen gemäss § 8 Abs. 4 BauV generell nicht anwendbar.

Regel kleineren Parzellengrössen, die Grünflächenziffer leicht reduziert. Die erhöhten, qualitativen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind aber dennoch zu berücksichtigen.

Die Grünflächenziffer der Arealüberbauungen stellen in der Regel auch den massgebende Grünanteil für Gestaltungspläne dar.

Qualitätssicherung

Der Gemeinderat beauftragt gemäss § 40 BauV eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme (Fachbericht). Diese hat nachzuweisen, dass die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen.

Bei grösseren Arealüberbauungen soll zusätzlich die Ortsbildkommission (Fachgremium) beigezogen werden (Kap. 10.2).

Zudem ist geplant, die kantonalen Anforderungen in einer Vollzugsrichtlinie (Kap. 10.3) zu präzisieren. Diese soll auch als Hilfestellung für die Projektierung durch die Bauherrschaft, den Vollzug durch die Gemeinde sowie die Erarbeitung des Fachberichts durch eine unabhängige Fachperson dienen.

4.5 Gebiete für Nachverdichtung

Ausgangslage

In der Gemeinde befinden sich mehrere ältere Gesamtüberbauungen, welche die zonengemässen Grundmasse der aktuellen BNO überschreiten; namentlich der Anzahl Vollgeschosse und teilweise der Ausnützungsziffer. D. h. die Gesamtüberbauungen sind nicht zonenkonform[21]. Obschon im Grundsatz die Besitzstandsgarantie[22] gilt, sind die Gesamtüberbauungen in ihrem Weiterentwicklungspotenzial erheblich eingeschränkt.

Gebiete für Nachverdichtung
§ 14b BNO-E
§ 30 BNO

Mit den im Bauzonenplan überlagerten Gebieten für Nachverdichtung wird eine Erneuerung und Weiterentwicklung dieser Gesamtüberbauungen ermöglicht. Die Inanspruchnahme dieser Reglung ist freiwillig, eine Entwicklung der Liegenschaften kann auch gemäss der Grundzonierung erfolgen.

Im Grundsatz geben die Gebiete für Nachverdichtung die Ausnützungsziffer frei, wenn gewisse Anforderungen erfüllt sind: so müssen z. B. mehr Wohnungen entstehen und ein Teil der Bestandsbauten erhalten bleiben. Dadurch soll einerseits eine Erhöhung der Nutzungsdichte sichergestellt werden; andererseits dient der

[21] Aufgrund der Baujahre wird der Ursprung dieser Abweichungen in der Zonenordnung 1959/61 vermutet. Gemäss Art. 16 derselben durfte der Gemeinderat Hochhäuser in den betroffenen Zonen bewilligen.

[22] § 68 BauG (Bestandesgarantie)

Bestandserhalt der Nachhaltigkeit sowie der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum. Ein Teil der Bestandsbauten darf allerdings auch ersetzt werden, damit bei der Weiterentwicklung eine gewisse Flexibilität gewährleistet bleibt und bei Bedarf z. B. auch altersgerechte und barrierefreien Wohnungen erstellt werden können. Für die übrigen Grundmasse gelten die zonengemässen Bestimmungen für die Regelbauweise oder allenfalls der Arealüberbauung. Eine Beschränkung der Ausnützung erfolgt durch die Grünflächenziffer, Anzahl Vollgeschosse, Bestandsbauten und die Qualitätssicherung durch die Ortsbildkommission (Fachgremium).

Ersatz höherer Gebäude
§ 14b Abs. 3 BNO-E
§ 30 Abs. 3 BNO

Da für die Bauhöhe die zonengemässen Grundmasse gelten, können überhohe Gebäude nicht gleichwertig ersetzt werden. Mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplans kann dies ermöglicht werden, wobei die Anforderungen an die Gebiete für Nachverdichtung auch in einem Gestaltungsplan erfüllt sein müssen; inkl. ein Teil-Erhalt der Bestandsbauten. Es entspricht der generellen Strategie der Gemeinde, dass für höhere Gebäude Gestaltungspläne vorzusehen sind.

Beim Ersatz von höheren Gebäuden ist nur die Anzahl Vollgeschosse vorgegeben, nicht aber die Fassadenhöhe. Dies ermöglicht in einem Neubau höhere Geschosshöhen und damit eine höhere Wohnqualität als im Bestand.

Geschützte Ensembles

Zu den Gesamtüberbauungen, welche die zonengemässen Grundmasse der aktuellen BNO überschreiten, zählen auch die beiden geschützten Ensembles «Hochhäuser» und «Lindenhof». Die Möglichkeit für deren Weiterentwicklung wird anderweitig gewährleistet (siehe 4.2).

4.6 Abbau baurechtlicher Hemmnisse und Fehlanreize

Aufhebung grosser Grenzabstand
§ 6 BNO-E (Bauzonenschema)
§ 12 BNO

Der grosse Grenzabstand dient der Sicherung einer grösseren, zusammenhängenden Freifläche sowie der Sicherung eines Abstands zum Nachbarn. Im Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung ist er allerdings ein potenzielles Hemmnis, da die Platzierung von Gebäuden eingeschränkt wird. Zusätzlich kann dessen Definition (Hauptwohnseite) unerwünschte Auswirkungen auf die Gestaltung von Wohnungsgrundrissen haben.

Die Sicherung einer grösseren, zusammenhängenden Freifläche kann mit der neuen BNO mit der neu eingeführten Grünflächenziffer erreicht werden (Kap. 7.1). Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind bereits in § 27 BauV gesichert. Zudem besteht jeweils ein eigenes Interesse an

einem genügenden Abstand zum Nachbarn. Aus diesen Gründen und dem «Anreiz in die Höhe zu Bauen» wird der grosse Grenzabstand für alle Zonen aufgehoben.

Untergeschoss als Vollgeschoss
§ 39b BNO-E
§ 55 BNO

Die Untergeschosse bestehender Gebäude ragen teilweise im Mittel mehr als 0.8 m über die Fassadenlinie hinaus. Dadurch werden diese Untergeschosse baurechtlich zu Vollgeschossen, eine Aufstockung mit einem weiteren Vollgeschoss ist nicht mehr möglich. Um Aufstockungen in solchen Fällen zu ermöglichen, kann der Gemeinderat ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen, sofern das Untergeschoss im Mittel nicht mehr als 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragt. Das zusätzliche Vollgeschoss hat keine Erhöhung der Fassadenhöhe zur Folge Abb. 4.

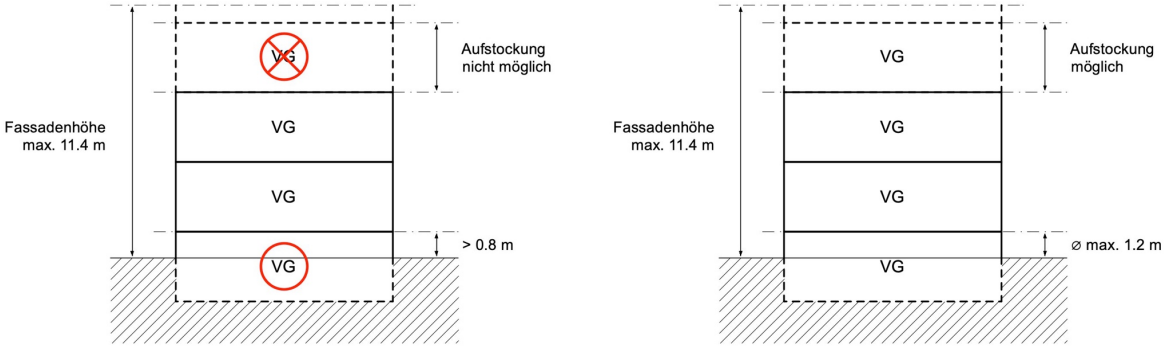


Abb. 4 Untergeschoss als Vollgeschoss am Beispiel einer W3-Zone
Links: Bisherige Regelung
Rechts: Neue Regelung

Gebäudeabstand
§ 39c Abs. 1 BNO-E
§ 56 Abs. 1 BNO

Der Gebäudeabstand entspricht gemäss § 27 Abs. 1 BauV der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Dies kann zur Situation führen, dass ein neues Gebäude stärker von der Grenze abrücken muss, falls sich das benachbarte Gebäude im Unterabstand befindet. Im Zusammenhang mit der angestrebten Innenentwicklung ist der Gebäudeabstand damit ein potenzielles Hemmnis, da die Platzierung von Gebäuden eingeschränkt wird.

Die bestehende Regelung für die Zone Landstrasse wird daher auch für die übrigen Bauzonen übernommen: Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands und des zonengemässen Grenzabstands des neuen Gebäudes. Die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen sind in § 27 BauV gesichert (Abb. 5).

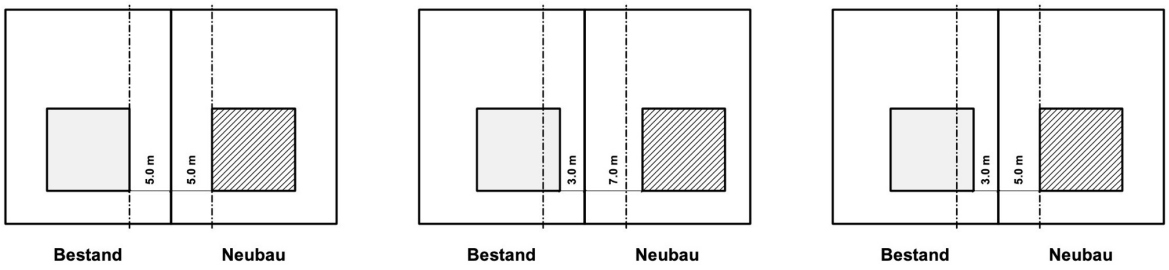


Abb. 5 Beispiel Gebäudeabstand mit einem Grenzabstand von 5.0 m
Links: Bisheriger Regelfall: Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der zonengemässen Grenzabstände.
Mitte: Bisheriger Sonderfall: Der Bestand steht zu nahe an der Grenze. Der Neubau muss um das entsprechende Mass zurückversetzt werden.
Rechts: Neue Regelung: Der Gebäudeabstand entspricht der Summe des vorhandenen Grenzabstands sowie des zonengemässen Grenzabstands des Neubaus

Parkierung im Strassenabstand
§ 39e BNO-E
§ 58 BNO

Die Platzierung von Gebäuden wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, auch an die Umgebung werden zahlreiche Anforderungen gestellt. Dies führt dazu, dass Parkfelder meist nur noch innerhalb des Strassenabstands realisiert werden können, wofür eine Ausnahmebewilligung notwendig ist. Die Platzierung von Parkfeldern innerhalb des kommunalen Strassenabstands soll daher erlaubt werden, sofern ein minimaler Abstand von 0.5 m eingehalten wird sowie eine besonders gute Vorzonen-/Vorgartengestaltung gewährleistet ist.

Mindestausnutzung
§ 34 Abs. 3 BNO-E
§ 47 Abs. 3 BNO

Vereinzelt werden Liegenschaften so überbaut, dass die Ausnützung deutlich unterhalb der maximalen Ausnützungsziffer liegt. Dies widerspricht den übergeordneten Zielen der Innenentwicklung. Aufgrund der langen Lebenszyklen von Gebäuden bleibt eine Innenentwicklung auf lange Zeit blockiert. Zudem widersprechen zu kleine Bauten teilweise auch dem angestrebten Quartiercharakter oder dem Zonentyp: So sind z. B. die 3-geschossigen Wohnzonen oder höher klassierten Bauzonen in erster Linie für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. In der ANUP wird daher eine Mindestausnützung für Bauzonen eingeführt, die in dynamischen Gebieten liegen.

Ausschöpfung Anzahl Vollgeschosse
§ 34 Abs. 2 a. BNO-E
§ 47 Abs. 2 a. BNO

Die Flächen in Dach- und Attikageschossen sind in der Gemeinde Wettingen in den meisten Zonen nicht an die anrechenbare Geschossfläche (aGF) anzurechnen. Dadurch entsteht ein Anreiz, möglichst grosse Gebäudegrundflächen zu realisieren: Die Gebäude wachsen zulasten der Umgebung in die Breite, teilweise wird auf die maximale Anzahl Vollgeschosse verzichtet. Um diesen Fehlanreiz zu kompensieren, werden Flächen in Dach- und

Attikageschossen neu nur nicht an die aGF angerechnet, wenn die maximale Anzahl Vollgeschosse ausgeschöpft ist. Es besteht dadurch ein Anreiz in die Höhe zu Bauen.

Grenzabstand Aufstockungen
§ 39c Abs. 4 BNO-E
§ 56 Abs. 4 BNO

Bei bestehenden Gebäuden ist gemäss § 36 Abs. 1 BauV eine Unterschreitung des Grenzabstands von 20 cm für Wärmedämmungen oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien zulässig. Allerdings können Aufstockungen nicht von dieser Abstandprivilegierung profitieren, da sie als neuer Gebäudeteil gelten. In der Folge resultiert ein Versprung im Fassadenbild zwischen dem bestehenden Gebäude und der Aufstockung.

Da es sich nur um eine geringfügige Abweichung handelt, wird in der ANUP die Anwendung von § 36 Abs. 1 BauV daher auf Aufstockungen ausgeweitet. Für den bestehenden Gebäudeteil kommt nur § 36 BauV zur Anwendung, d. h. für den bestehenden Gebäudeteil können nicht beide Abweichungsmöglichkeiten angewendet werden. Die Basis für den Grenzabstand bleibt der zonengemässe Grenzabstand. Abweichungen gegenüber Kantonsstrasse sowie auch den Gemeindestrassen und Privatstrassen sind in § 36 Abs. 2 BauV geregelt.

5 STÄDTEBAULICHE MITTE

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_3

Absichten

Die Gebiete entlang der Landstrasse zwischen dem Rabenkreisel (Staffelstrasse) und dem Weinkreisel (Alberich Zwyssig-Strasse) sowie weiter bis zum Rathauskreisel (Zentralstrasse) bilden gemäss REL das Zentrum der Gemeinde Wettingen. Sie sollen zur Städtebaulichen Mitte weiterentwickelt und als Zentrum gestärkt werden. Zu diesem Zweck sollen verschiedene Areale sowie deren Aussenräume derart entwickelt werden, dass sie einen bedeutenden Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Zu diesen Arealentwicklungen gehören die folgenden Areale:

Arealentwicklungen

1. Weinkreisel (siehe 5.1)
2. Rabenkreisel (siehe 5.2)
3. Rathauskreisel (siehe 5.3)
4. Dreiecksplatz (siehe 5.4)

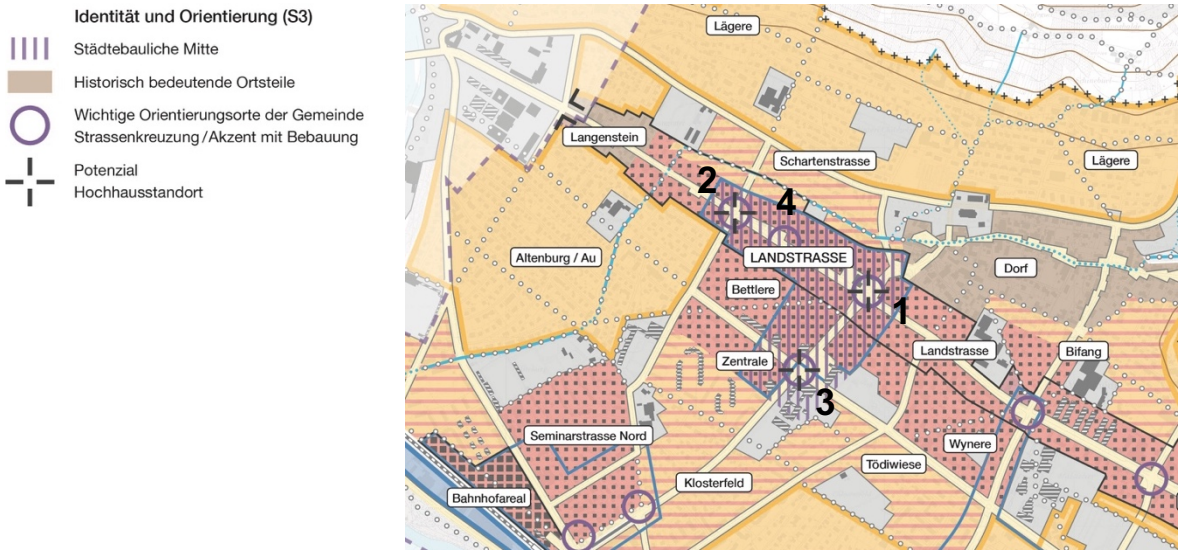


Abb. 6 Ausschnitt Teilleitbild Siedlung 2035, REL, 2022

Relevante Teilstrategie Teilleitbild Siedlung 2035

Die für dieses Kapitel relevante Teilstrategie des Teilleitbilds Siedlung 2035 des REL sind an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.1).

S3 **Identität stärken und Orientierung verbessern**

Für zentrale Gebiete und wichtige Strassenkreuzungen sowie Umsteigeknoten des öffentlichen Verkehrs mit geeigneten Massnahmen die Identität stärken und die Orientierung verbessern.

Weiterer Handlungsbedarf

Neben den in diesem Kapitel beschriebenen Massnahmen sind für eine erfolgreiche Arealentwicklung weitere Schritte und Engagement über die ANUP-Revision hinaus notwendig (Kap. 13.4).

5.1 Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe

Zentrumsplatz 2. Etappe als Auslöser

Die Gemeinde Wettingen nahm die Planung für die 2. Etappe des Zentrumsplatzes bereits basierend auf dem Entwicklungsschwerpunkt Landstrasse (Kap. 1.3) an die Hand. Gemäss den 2017 eingeführten Bestimmungen für die Zone Landstrasse müssen Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung gesamtheitlich betrachtet werden. Eine Entwicklung muss im Sinne einer Gesamtbetrachtung und über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abgestimmt werden.

Diese Vorgabe bewog den Gemeinderat, die an den Weinkreisel (Landstrasse/Alberich Zwyssig-Strasse) angrenzenden Grundeigentümer anzuschreiben und deren Interesse an einer gemeinsamen Planung zu erkunden. Konkretes Interesse zeigten die Eigentümer der Liegenschaft «Center Passage» sowie ein privates Konsortium mit Grundstücken im Bereich der Stiegelen-/Alberich Zwyssig-Strasse. Aufgrund des grossen Potenzials für die Innenentwicklung und der prominenten Lage wurde die Arealentwicklung in der Folge im REL als zentrale Handlungsanweisung berücksichtigt. Der Gemeinderat strebt ein Vorzeigeprojekt mit überörtlicher Ausstrahlung an, dem weitere Entwicklungen folgen können.

Gemeinsame Testplanung

Die Gemeinde führte 2022/23 mit den privaten Eigentümerschaften eine städtebauliche Testplanung für den nördlichen Teil des Weinkreisels (nachfolgend Zentrum / H1.A) durch. Dabei sollte insbesondere das Innenentwicklungspotenzial geklärt werden; einerseits unter Berücksichtigung der rechtskräftigen BNO, anderseits unter der Annahme, dass von der rechtskräftigen BNO abgewichen werden kann, insbesondere in Bezug auf die heute maximal zulässige Bauhöhe. Zudem war die Aufwertung und Schaffung von hochwertigem öffentlichem Raum zu berücksichtigen.

Wichtigste Erkenntnisse

Die städtebauliche Testplanung mit der nachfolgenden Vertiefungsphase führte zu den folgenden Erkenntnissen:

- Der Standort «Zentrum/H1.A» weist ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial auf. Es hat sich gezeigt, dass sowohl auf dem Areal der Gemeinde als auch auf demjenigen der benachbarten Center Passage aus städtebaulicher Sicht Gebäude möglich sind, die deutlich höher sein können, als die rechtskräftige BNO es zulässt: Je nach Standort zwischen

47 m und 53 m statt 33.1 m. Vorausgesetzt wird, dass die Gebäude in Bezug auf Standort, Höhe, Ausrichtung und Architektur aufeinander abgestimmt sind und somit Bezug zueinander nehmen.

- Der Standort «Zentrum / H1.A» ermöglicht nebst einer baulichen Innenentwicklung auch die Chance, für die Öffentlichkeit zugängliche und nutzbare Freiräume von hoher Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltungsqualität zu schaffen.

Umsetzung in der ANUP

Die aus der Testplanung und der Mitwirkung gewonnenen Erkenntnisse wurden anschliessend stufengerecht in die ANUP überführt (Gebiet für höhere Gebäude «H1.A» gemäss Bauzonenplan). Gestützt auf die aus dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) gewonnenen Erkenntnisse (Kap. 14.5) verzichtete der Gemeinderat jedoch auf die Einführung eines Gebiets für höhere Gebäude «H1.A» und damit auf die Nutzung des zusätzlichen Entwicklungspotenzials.

5.2 Rabenkreisel

Machbarkeitsstudie

Aufgrund der aus der Testplanung Weinkreisel (siehe 5.1) gewonnenen Erkenntnisse stellte sich die Frage, ob auch beim Rabenkreisel ein zusätzliches Innenentwicklungspotenzial besteht; zumal die beiden Kreisel in der rechtskräftigen ANUP gleichwertig behandelt sind. Im Rahmen einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie[23] wurden verschiedene Höhenentwicklungen überprüft. Als Resultat zeigte sich, dass an diesem Standort höhere Gebäude als nach rechtskräftiger BNO einerseits städtebaulich nicht ortsverträglich sind; andererseits aber auch aus anderen Gründen wie beispielsweise Schattenwurf, Lärmschutz und Wirtschaftlichkeit nicht realisierbar sein dürften. Für den Rabenkreisel wird daher von einer Anpassung der geltenden Bestimmungen abgesehen.

Instrumentarium liegt vor

Die für eine Umsetzung von höheren Gebäuden am Rabenkreisel notwendigen Instrumente wie Testplanungen, Studienaufträge und Gestaltungspläne stehen bereits heute zur Verfügung. Eine Entwicklung setzt allerdings den Willen und den Konsens mehrerer Grundeigentümer voraus, eine parzellenübergreifende Planung im Sinne einer Gesamtbetrachtung gemeinsam anzugehen.

[23] Ernst Niklaus Fausch Partner AG, «Städtebauliche Untersuchung Innenentwicklung Zentrumsbereich, Wettingen», 14.04.2023

5.3 Rathauskreisel/Zentralstrasse

Machbarkeitsstudie zeigt zusätzliches Innenentwicklungspotenzial auf

Das Gebiet westlich des ältesten Kreisels des Kantons (Alberich Zwyssig-Strasse/Zentralstrasse) soll gemäss REL städtebaulich und freiräumlich prägend sein. Auch hier stellte sich, ähnlich wie beim Weinkreisel und Rabenkreisel an der Landstrasse, die Frage nach einem zusätzlichen Innenentwicklungspotenzial. Der Gemeinderat liess diese Frage im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie[24] beantworten. Dabei wurde die Möglichkeit der Verlegung von Parkierungsflächen unter die Erde sowie auch die Erstellung von höheren Gebäuden geprüft. Der prägende Baumbestand soll bei einer Entwicklung berücksichtigt werden.

Die Machbarkeitsstudie führte zur Erkenntnis, dass eine stärkere Innenentwicklung mit einer Aufzonung mit dem Bestand und der Parzellenstruktur gut vereinbar ist. Detailliertere Angaben dazu sowie der Umsetzung in der ANUP sind im Kapitel «Zentrale» (Kap. 4.2) zu finden. Die prägenden Baumreihen werden in Abstimmung mit den wichtigen Einzelbäumen gesichert (Kap. 9.2). Für den übrigen Baumbestand sowie die Verlegung von Parkierungsflächen sind nachfolgende Planungsinstrumente wie Gestaltungspläne stufengerecht.

5.4 Dreiecksplatz

Masterplan Landstrasse

Der Dreiecksplatz zwischen Rabenkreisel und Migros ist als Vision im Rahmen des Planungsprozesses für den Masterplan Landstrasse (Kap. 1.3) entwickelt worden. Die rückwärtige Park- und Grünanlage Stiegelenstrasse soll gemäss REL Teil dieser Entwicklung sein. Eine Entwicklung setzt allerdings den Willen und den Konsens mehrerer Grundeigentümer voraus, eine parzellenübergreifende Planung im Sinne einer Gesamtbetrachtung gemeinsam anzugehen. Diese Voraussetzung ist derzeit nicht gegeben. Aus diesem Grund sowie des geringen Alters der Teilrevision der Zone Landstrasse (Kap. 2.2) wird auf konkrete Festlegungen verzichtet.

[24] Ernst Niklaus Fausch Partner AG, «Städtebauliche Untersuchung Innenentwicklung Zentrumsbereich, Wettingen», 14.04.2023

6 ARBEITSSCHWERPUNKT GEISSWIES

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_4

Absicht In der Gemeinde Wettingen fehlt es an geeigneten Flächen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Davon betroffen sind in erster Linie Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Produktionsbetrieben. Lediglich im Osten der Gemeinde, im bestehenden Arbeitsschwerpunkt Geisswies, besteht eine geringe Reserve an Grundstücken, die sich für solche Nutzungen grundsätzlich eignen würden und noch nicht überbaut sind. Im Hinblick auf die nächste Planungsperiode ist es deshalb angezeigt, weitere Flächen für Arbeitsnutzungen bereitzustellen.

Mit einer Erweiterung des bestehenden Arbeitsgebiets soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass bestehende Betriebe expandieren sowie neue Betriebe sich an gut erschlossener Lage ansiedeln können. Zu diesem Zweck sind, im Rahmen einer separaten Teilrevision der ANUP (Kap. 2.3), Arrondierungen bei Teilgebiet D der Zone Landstrasse vorgesehen.

1. Gebiet «Gruebe»:
   Parzellen 3404 und 797 (Teilfläche Burghornstrasse) im Umfang von 9’825 m^2, Landwirtschaftszone;

2. Gebiet «Obere Geisswies»:
   Parzellen 3388, 5216 und 883 im Umfang von 6’488 m^2, Spezialzone Geisswies[25].

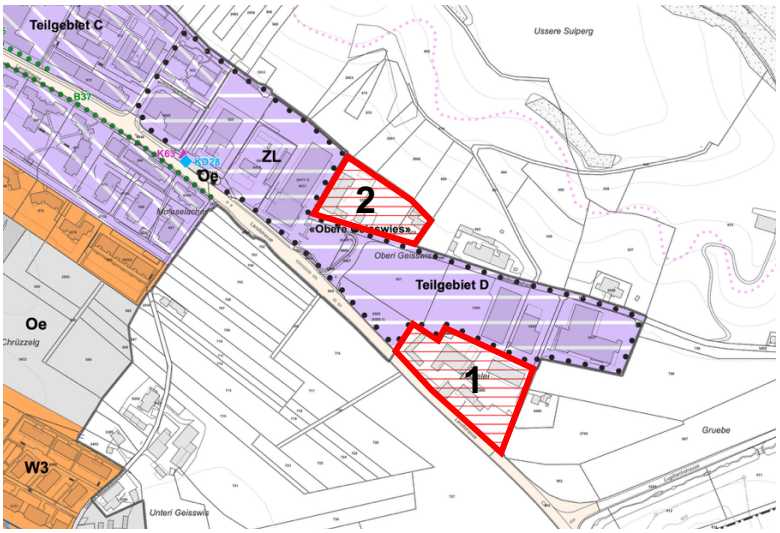


Abb. 7 Ausschnitt Bauzonenplan

[25] Weitere Zone nach Art. 18 RPG

Bedarf an Flächen für Arbeitsnutzungen

In der Gemeinde Wettingen mangelt es an Flächen für Arbeitsnutzungen (Kap. 11.6). Lediglich in der Zone Landstrasse, Teilgebiet D besteht eine minimale Reserve an Grundstücken, die sich für diese Nutzungen grundsätzlich eignen würden und noch nicht überbaut sind. Mit den Gestaltungsplänen «Obere Geisswies-Ost» und «Obere Geisswies-West» sind aktuell Planungen zur Nutzung dieser Flächen in Vorbereitung.

Interessierte Unternehmen

Zurzeit sind mehrere Unternehmen an einer Neuansiedlung oder Erweiterung im Arbeitsgebiet Geisswies interessiert. Konkrete Gespräche zwischen Eigentümer und den Unternehmen sind erfolgt und die Verhandlungen teilweise weit fortgeschritten. Sowohl die Ausarbeitung konkreter Projekte als auch eine Vertragsunterzeichnung wird aber erst dann möglich sein, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen gesichert sind.

Verzicht auf Auslagerung gemeindeeigener Betriebe

Gemäss REL wird auch die Vision verfolgt, einige gemeindeeigene Betriebe und Anlagen aus dem restlichen Siedlungsgebiet in die Geisswies auszulagern. Die Absicht wurde im Rahmen der ANUP-Revision geprüft. Es hat sich gezeigt, dass die Voraussetzungen für eine Auslagerung noch nicht gegeben sind.

Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb

Der landwirtschaftliche Betrieb «Ziegelhof»[26] grenzt an seiner Nord- und Westseite an die Bauzone; auf seiner Westseite stösst er an die Landwirtschaftszone. Der Betrieb ist aufgrund seiner Lage, eingeklemmt zwischen Bauzone und Kantonsstrasse, in seiner Entwicklung stark eingeschränkt. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie auf Wunsch des Betriebshalter ist eine Verlegung des Betriebs an einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets erforderlich.

Es gibt zudem einen weiteren Hof im Gebiet «Obere Geisswies» mit Bedarf an einen Standort für einen Stall ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist einerseits eine Einzonung der beiden Gebiete erforderlich; andererseits die Ausscheidung eines Entwicklungsstandorts Landwirtschaft (ESL) im Kulturlandplan für die Aussiedlung (Symbol «L»).

Umsetzung von der ANUP-Revision ausgenommen

Die beiden Einzonungen «Obere Geisswies» und «Gruebe» sowie die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs wurden im Rahmen der ANUP-Revision geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die erforderlichen, umfangreichen Abklärungen und Nachweise noch nicht erbracht werden können.

[26] Parzelle Nr. 3404, Landstrasse 227

Aufgrund des konkreten Bedarfs bleiben die Absichten aber nach wie vor bestehen. Die erforderlichen Anpassungen werden deshalb von der ANUP-Revision ausgenommen; sie sollen später, im Rahmen einer separaten Teilrevision der ANUP vorgenommen werden (Kap. 2.3). Das entsprechende Verfahren wurde bereits eingeleitet. Im Sinne eines Ausblicks werden die Planungsabsichten an dieser Stelle dennoch kurz beschrieben:

Planungsabsicht: Einzonungen «Gruebe» und «Obere Geisswies»

- Aufgrund des Einzonungsbedarfs für Gewerbe drängt es sich auf, die Zone Landstrasse, Teilgebiet D zu erweitern und die Bauzonenlücken damit zu schliessen (Abb. 7). Es handelt sich dabei um ein Mischgebiet, wobei mindestens 60 % der anrechenbaren Geschossfläche für Arbeitsnutzung vorbehalten sind. Zur Gewährleistung einer optimalen Bebauung, Erschliessung, Gestaltung und Nutzungsanordnung soll, die für das Teilgebiet D geltende Gestaltungsplanpflicht, auf die einzuzonende Fläche ausgedehnt werden.

Planungsabsicht: Entwicklungsstandort Landwirtschaft (ESL)

- Der vorgesehene Standort «Tägerhardächer» liegt in der Ebene zwischen Wettingen und Würenlos. Er befindet sich in der Landwirtschaftszone sowie im Siedlungstrenngürtel (Kap. 9.1) gemäss kantonalem Richtplan. Gemäss diesem können im Rahmen der ANUP neue, den Charakter des Freiraums nicht störende landwirtschaftliche Siedlungsstandorte festgelegt werden[27]. Dies kann für planungspflichtige, aber noch wenig konkrete Bauvorhaben der Landwirtschaft mittels Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)[28] erfolgen. Die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs soll im Kulturlandplan mit der Ausscheidung eines ESL «Tägerhardächer» gesichert (Symbol «L») werden.

[27] Kantonaler Richtplan, Kapitel S2.1, Beschluss 1.3
[28] Kantonaler Richtplan, Kapitel L3.2, Beschluss 1.3

7 WETTINGER GARTENSTADT-CHARAKTER

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_5

Absichten

Die wesentlichen Eigenschaften der Gartenstadt sollen, differenziert nach Quartieren und den unterschiedlichen Gartenstadt-Typen, gesichert werden. Bei der Innenentwicklung gilt es, einen Umgang mit der kleinteiligen, heterogenen Bebauungsstruktur zu finden wie auch mit der Erhaltung und Weiterentwicklung der Vorgärten und dem durchgrünten Charakter. Den besonders wertvollen Teilen der Gartenstadt sowie den bestehenden grossen Bäumen, mit ihrem hohen klimatischen, prägenden und ökologischen Wert, gilt es besondere Beachtung zu schenken.

Besonders wertvolle Teile der Gartenstadt

Neben den allgemeinen Elementen der Wettinger Gartenstadt sind die besonders wertvollen Teile der Gartenstadt mit geeigneten, massgeschneiderten Massnahmen zu sichern. Dabei handelt es um die zwei folgenden Quartiere mit dem Gartenstadttyp «Wettinger Modell» (Abb. 8 und Abb. 9):

1. Wohnzone Altenburg/Au (siehe 7.4)
2. Wohnzone Schöpflihuse (Kap. 10.4, Anhang A 4, Nr. 10)

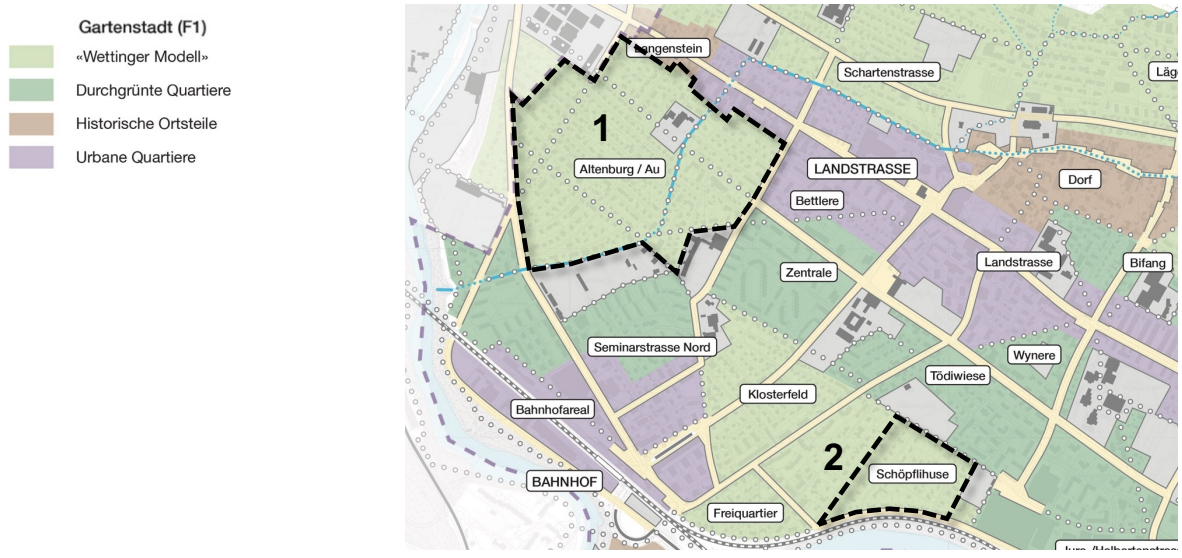


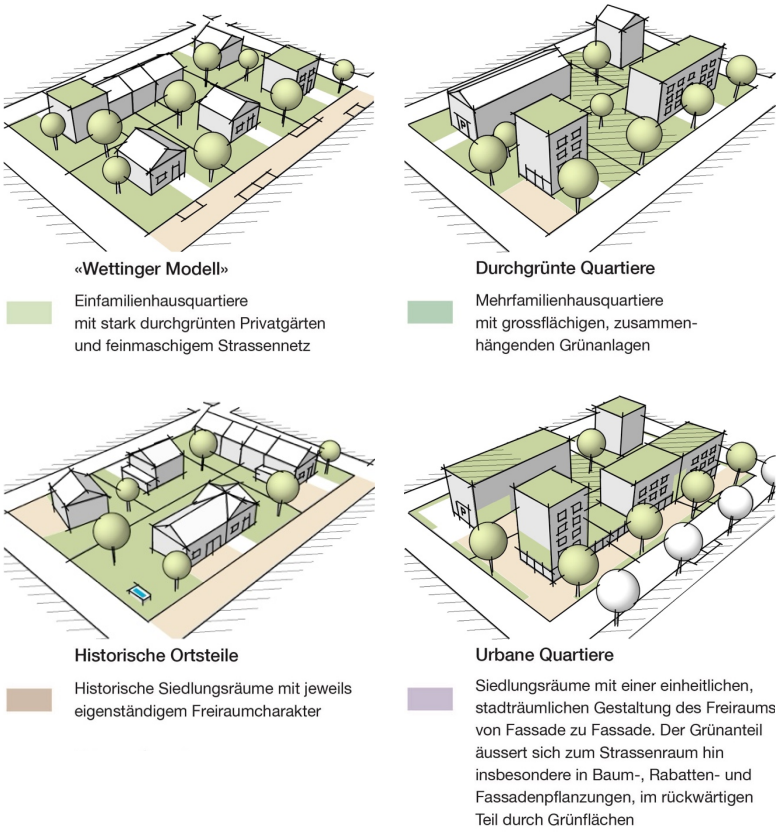
Abb. 8 Ausschnitt Gartenstadt 2035, REL, 2022
(Bestandteil Teilleitbild Freiraum 2035)

Relevante Teilstrategie Teilleitbild Freiraum 2035

Die für dieses Kapitel relevante Teilstrategie des Teilleitbilds Freiraum 2035 des REL ist an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.2).

F1 Gartenstadt sichern und weiterentwickeln

Wertvolle Teile und Eigenschaften der Gartenstadt sichern; nach Quartieren und den unterschiedlichen Gartenstadt-Typen entsprechend differenziert weiterentwickeln.



Instrumentarium

Die wesentlichen Elemente der Wettinger Gartenstadt sollen, trotz der angestrebten Innenentwicklung (Kap. 4), gesichert und gefördert werden. Zu diesem Zweck sind in der ANUP zonenübergreifend die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Einführung einer Grünflächenziffer (siehe 7.1)
- Einführung einer Umgebungsplanpflicht (siehe 7.2)
- Anforderungen an Umgebungsgestaltung (siehe 11.5)
- Sicherung der Vorzonen/-gärten (siehe 7.3)
- Einführung einer Dachbegrünungspflicht (Kap. 11.5)
- Anreize zur Fassadenbegrünung (siehe 11.5)
- Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumreihen (Kap. 9.2)
- Liberalisierung der Pflanzabstände (siehe 11.5)

Wettinger Modell

Beim «Wettinger Modell» handelt es sich um ein integrales Verkehrs-, Freiraum- und Siedlungsmodell mit Gartenstadtcharakter. Es zeichnet sich durch grosszügige, stark durchgrünte Privatgärten mit einem Minimum an Erschliessungsflächen, ein feinmaschiges und kleinräumiges Strassennetz mit der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum, einen identitätsstiftenden Baumbestand sowie eine kleinteilige, heterogene Bebauungsstruktur mit Bezug zum Strassenraum aus. Das «Wettinger Modell» ermöglicht ein attraktives, durchgrüntes Wohnumfeld und prägt heute die Identität vieler Wettinger Wohnquartiere.[29]



Abb. 9 «Wettinger Modell» – Kompakte Wohnstrasse als Erschliessungs- und Begegnungsraum mit Gartenstadtcharakter

[29] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

7.1 Grünflächenziffer

Einführung Grünflächenziffer
§ 34c BNO-E
§ 51 BNO

Der Begriff «Gartenstadt» wird für Wettingen unter anderem auch im Sinne einer guten Durchgrünung verstanden. Für die unterschiedlichen Bauzonen wurde daher, differenziert nach Quartieren und den unterschiedlichen Gartenstadt-Typen (Abb. 8), eine entsprechende Grünflächenziffer (GZ) festgelegt. Dabei wurden neben dem Gartenstadt-Typ auch der Quartiercharakter, die Nutzungsart sowie das «Grünpotenzial[30]» berücksichtigt:

§ 6 BNO-E (Bauzonenschema)
§ 12 BNO

- «Wettinger Modell» = Einfamilienhausquartiere mit stark durchgrünten Privatgärten und feinmaschigem Strassennetz.

  ➔ GZ: 0.30-0.50

- Durchgrünte Quartiere = Mehrfamilienhausquartiere mit grossflächigen, zusammenhängenden Grünanlagen.

  ➔ GZ: 0.30-0.40

- Historische Ortsteile = historische Siedlungsräume mit jeweils eigenständigem Freiraumcharakter (Klosterhalbinsel, Dorf).

  ➔ GZ: keine (Gestaltungsplanpflicht, Kap. 10.4)

- Urbane Quartiere = Siedlungsräume mit einer einheitlichen, stadträumlichen Gestaltung des Freiraums von Fassade zu Fassade. Der Grünanteil äussert sich zum Strassenraum hin insbesondere in Baum-, Rabatten- und Fassadenpflanzungen, im rückwärtigen Teil durch Grünflächen.

  ➔ GZ: 0.00-0.30

- Arbeitsgebiete (Kap. 11.6)

  ➔ GZ: 0.00-0.20

Herabsetzung Grünflächenziffer
§ 34c Abs. 2 BNO-E
§ 51 Abs. 2 BNO

Das Mass der Grünflächenziffer wurde bewusst so gewählt, dass es den Fussabdruck eines Gebäudes beschränkt und somit auch als Kompensation für die Aufhebung des grossen Grenzabstands (Kap. 4.6) dienen kann. Dies galt auch für die Wohn- und Arbeitszonen, da diese in Wettingen erfahrungsgemäss überwiegend für das Wohnen genutzt werden. Falls die Umsetzung des zonengemässen Masses der Grünflächenziffer in den Wohn- und Arbeitszonen in Einzelfällen nicht möglich ist, kann der Gemeinderat dieses herabsetzen.

Eine Herabsetzung der Grünflächenziffer kann allerdings nur dann erfolgen, wenn die konkreten Verhältnisse es erfordern.

[30] Grünpotenzial = Grundstückfläche - Erschliessungsfläche - Fussabdruck Gebäude (Nutzungsmass / Geschossigkeit)

z. B. bei gewerblichen und öffentlichen Nutzungen, zugunsten von öffentlich zugänglichen Vorzonen, bei Strassenzügen mit Ensemblecharakter, beim Erhalt bestehender Gebäude oder falls die vorgegebene Mindestüberdeckung bei bestehenden Sammelgaragen technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist. Eine Herabsetzung ist nach Möglichkeit mit einer ökologisch wertvolleren Umgebungsgestaltung zu kompensieren.

Qualitätsanforderungen und Mindestüberdeckung
§ 34c Abs. 1 BNO-E
§ 51 Abs. 1 BNO

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.[31]

Die Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt ermöglicht sowie eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht dauernd auszutrocknen droht. Die Versickerung von Meteorwasser wird dadurch als gewährleistet erachtet.

Zur Sicherstellung einer genügend starken Überdeckung bzw. als Voraussetzung für die Erfüllung der beschriebenen Kriterien wird in der BNO ein Mindestmass für die Stärke der Überdeckung festgelegt. Das Mass von mindestens 0.6 m wurde von einem natürlichen Boden abgeleitet. Dieser besteht in der Regel aus Oberboden (Humus, A-Horizont, ca. 20 bis 30 cm mächtig) und Unterboden (B-Horizont, ca. 30 bis > 100 cm mächtig).

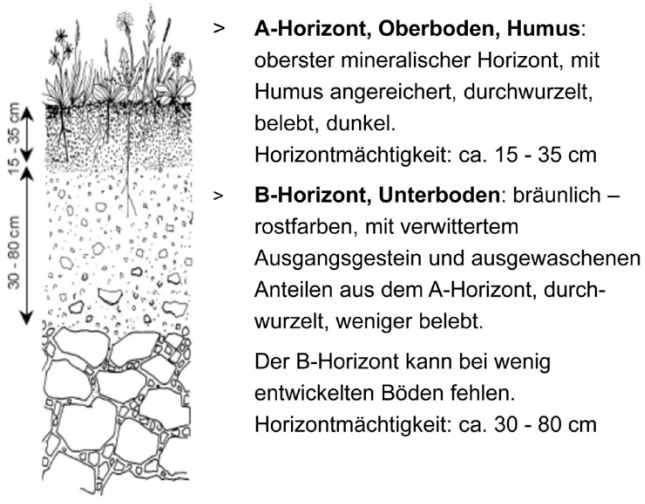


Abb. 10 Skizze natürlicher Bodenaufbau (Kanton Aargau, BVU)

[31] Definition Grünflächenziffer gemäss IVHB (Kap. 11.1), 8.5

Als Kompensation für die Mindestüberdeckung sollen künftig die Zufahrten zu Sammelgaragen, in Abweichung zur VSS-Norm, eine maximale Neigung von 18 % aufweisen dürfen.

Auf eine Vorgabe bezüglich der Mindestdimensionierung von Grünflächen wird hingegen verzichtet, damit besser auf spezifische Situationen reagiert werden kann. Eine entsprechende Praxis wird durch den Gemeinderat erarbeitet; in den Hinweisen des Gemeinderats zur BNO wird darauf hingewiesen.

Grünflächenziffer
Wohnzone Schöpflihuse
§ 6 BNO-E (Bauzonenschema)
§ 12 BNO

Um die starke Durchgrünung des Quartiers generell zu sichern, wird eine Grünflächenziffer von 0.50 festgelegt. Das Mass wurde anhand von Auswertungen der bestehenden Situation bestimmt (Abb. 11). Dabei hat es sich gezeigt, dass sowohl eine deutliche Mehrheit der Liegenschaften als auch der Grossteil aller Bauvorhaben und vor allem alle Ersatzneubauten der letzten 10 Jahre die Grünflächenziffer von 0.50 erfüllen. Eine Weiterentwicklung der Liegenschaften bleibt somit gewährleistet.

Bei kleinen Liegenschaften, vor allem solchen, die bereits mit Zweifamilienhäusern entwickelt und abparzelliert wurden, kann die Grünflächenziffer limitierend sein. Durch die Bestandesgarantie bleibt ein gewisser Spielraum dennoch gewährleistet.



Abb. 11 Oben: Auswertung Grünflächenziffer Bernaustrasse
Unten: Auswertung Grünflächenziffer Rudolf-Funk-Strasse

7.2 Umgebungsplan

Bedeutung Umgebungsgestaltung

Ein zentraler Bestandteil der Gartenstadt bildet die Umgebung einer Liegenschaft. Diese muss heutzutage vielfältige Funktionen erfüllen, welche oft auch in Konkurrenz zueinanderstehen: z. B. Erschliessung; Parkierung; Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsfläche; Kehrichtentsorgungsanlagen und künftig auch in hohem Masse ökologische Funktionen wie Biodiversität, Retention und Hitzeminderung (Kap. 11.5). In der Folge muss dieses Nebeneinander an Funktionen gut organisiert werden.

Umgebungsplan Teil des Baugesuchs § 53 Abs. 1 BNO-E § 70 Abs. 1 BNO

Die Umgebungsgestaltung bildet daher einen verbindlichen Bestandteil von Bauvorhaben und ist im Baugesuch in einem Umgebungsplan auszuweisen. Im Vollzug können die Anforderungen an die Umgebung damit geprüft werden und es besteht eine höhere Verbindlichkeit zu deren Umsetzung. Zudem können so auch die Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung sowie die Quartieridentität gefördert werden. Ein Umgebungsplan ist bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung sowie bei bewilligungspflichtigen Umgestaltungen der Umgebung gemäss § 59 BauG einzureichen. Davon ausgenommen sind die baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV.

Umgebungsplan Inhalte

In der Regel enthält der Umgebungsplan die folgenden Angaben:

- Neue, bestehende und zu entfernende Vegetation mit Angaben zur Art und Qualität der Bepflanzung sowie Lage, Umfang und ungefähre Kronen- und Stammdurchmesser von Bäumen. Der Gemeinderat kann eine Pflanzliste verlangen;
- Nachweis der Grünflächen im Sinne der Grünflächenziffer (inkl. Mindestüberdeckung);
- Nachweis der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen, bei Bedarf nach Zweck differenziert;
- Nachweis der Dachbegrünung;
- Ökologisch wertvoll gestaltete Flächen;
- Geländegestaltung mit bestehendem, massgebendem und neuem Terrain sowie die Anschlüsse an die benachbarten Grundstücke;
- Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Spielgeräte, Veloparkplätze, Parkfelder, Entsorgungseinrichtungen, Beleuchtung, Abdeckungen etc. mitsamt deren Lage, Anordnung, Gestaltung und Materialisierung;
- Lage der Werkleitungen sowie der Unterniveaubauten und der unterirdischen Bauten.

Der Umfang und Detaillierungsgrad eines Umgebungsplans kann, in Absprache mit der Abteilung Bau und Planung, je nach Projekt variieren. Mögliche Faktoren sind z. B. die Grösse eines Bauvorhabens oder Liegenschaft sowie die Eigentumsverhältnisse. So können bei selbstbewohntem Eigentum mehr Freiheiten gewährt werden, da in der Regel häufiger bewilligungsfreie, kleinere Änderungen erfolgen.

Merkblätter

Die Umgebungsgestaltung stellt den Vollzug vor diverse Herausforderungen: z. B. die Messbarkeit von Qualität, Ästhetik und Biodiversität oder der Umgang mit bewilligungsfreien Änderungen gemäss § 49 BauV. Ausserdem werden die Umgebungsarbeiten in der Regel erst nach der Bauabnahme und Bezug fertig gestellt. Es ist daher beabsichtigt, die Vorgaben zur Umgebungsgestaltung mittels Merkblätter (Kap. 10.3) zu konkretisieren.

7.3 Vorzonen/-gärten und Siedlungsrand

Bedeutung Vorzonen/-gärten

Die Vorzonen/-gärten einer Gemeinde befinden sich an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum. Sie haben unter anderem eine repräsentative Funktion und prägen das Siedlungsbild massgeblich. Für den Ruf und Erscheinungsbild von Wettingen als Gartenstadt sind sie daher von zentraler Bedeutung. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sind gemäss REL dementsprechend auch die privaten Vorzonen/-gärten in die Betrachtung miteinzubeziehen. Es wird eine Gestaltung von Fassade zu Fassade angestrebt. Daraus ergeben sich zusätzliche Anforderungen bei der Umgebungsgestaltung.

Vorzonen/-gärten
§ 3 Abs. 1 d. und g. BNO-E
§ 2 Abs. 1 d. und g. BNO

Eine Gestaltung von Fassade zu Fassade wird dementsprechend auch in den Planungsgrundsätzen verankert (Kap. 10.1). Darüber hinaus ist auch der Planungsgrundsatz zur Gartenstadt für die Vorzonen/-gärten von Bedeutung.

§ 53a Abs. 1 BNO-E
§ 71 Abs. 1 BNO

Die Vorzonen/-gärten, d. h. das Vorland zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze, sind Teil der Umgebungsgestaltung (siehe 7.2). Ihrer Gestaltung gilt es dabei besondere Beachtung zu schenken. Die Vorzonen/-gärten sind auf den angrenzenden öffentlichen Raum abzustimmen und in der Regel zu begrünen (Abb. 12). Für die Gestaltung inkl. Begrünung sind gemäss den Planungsgrundsätzen auch die unterschiedlichen Gartenstadt-Typen (Abb. 8). zu berücksichtigen. Bei Bedarf können weitere Vorgaben mit einer Vollzugsrichtlinie oder einem Merkblatt (Kap. 10.3) konkretisiert werden.

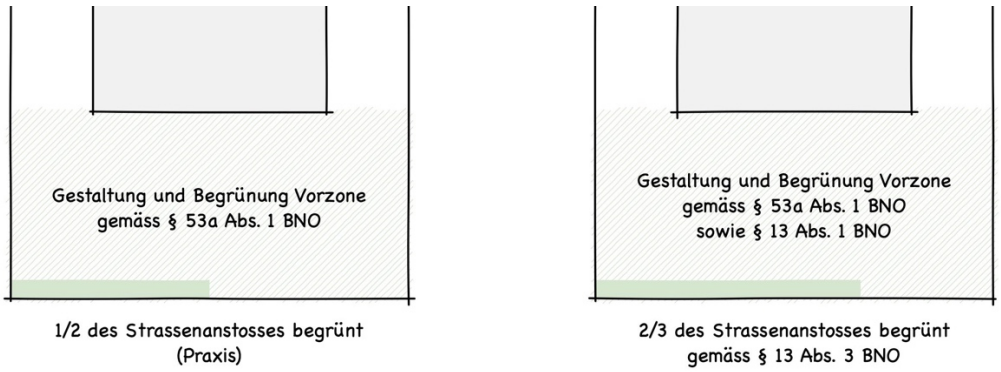


Abb. 12 Gestaltung und Begrünung der Vorzonen
Links: Für die Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen und das Teilgebiet C der Zone Bahnhof Nord gilt eine generelle Begrünungspflicht. An der strassenseitigen Grenze wird eine mindestens hälftige Begrünung angestrebt.
Rechts: In der Wohnzone Altenburg/Au (siehe 7.4) wird neu eine Begrünung der strassenseitigen Grenze von mindestens 2/3 vorgeschrieben.

§ 53a Abs. 2 BNO-E
§ 71 Abs. 2 BNO

Neben der eigentlichen Umgebungsgestaltung ist auch der Bezug zwischen Gebäude und öffentlichem Raum für dessen Qualität von grosser Bedeutung. Eine gewisse Transparenz der Vorzonen/-gärten vergrössert den öffentlichen Raum zumindest optisch und lässt ihn grosszügiger erscheinen. Zudem stärkt eine Sichtbeziehung die soziale Kontrolle und damit das Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum, insbesondere bei Nacht. Überhohe Einfriedungen sowie Sichtschutzwände gegenüber dem öffentlichen Raum sollen daher nach Möglichkeit vermieden werden. Um dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung zu tragen, ist ein Drittel der Anstosslänge davon ausgenommen. Hecken innerhalb des Strassenabstandes gelten gemäss den Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR, Rz. 601) als Einfriedungen und fallen unter die Abstandsvorschriften für Einfriedungen gemäss § 111 BauG.

Siedlungsrand
§ 53aa BNO-E
§ 72 BNO

Der Siedlungsrand einer Gemeinde erfüllt im übertragenen Sinne eine ähnliche Funktion, befindet sich aber an der Schnittstelle zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone. Der Übergang von der Siedlung ins Kulturland ist daher sorgfältig zu gestalten, um einen behutsamen und harmonischen Übergang gewährleisten zu können. Dabei ist der Siedlungsrand in der Regel zu begrünen. Da die Ausgangslage des Siedlungsrands je nach Gebiet sehr unterschiedlich ist, wird auf konkretere Vorgaben wie z. B. zur Höhe von Einfriedungen und Stützmauern, der Verwendung von Trockenmauern, zur Pflanzung von spezifischen Arten etc. verzichteten. Die Gestaltung ist generell jeweils auf die jeweilige,

angrenzende Landschaft abzustimmen. Daraus können sich zusätzliche Anforderungen an die Umgebungsgestaltung ergeben.

7.4 Wohnzone Altenburg/Au

Ausgangslage

Das Quartier «Altenburg/Au» ist ein attraktives Wohngebiet mit grösstenteils älteren und identitätsstiftenden Einfamilienhäusern. Durch die starke Durchgrünung, das grosszügige, grundgebundene Wohnen und die gepflegten Gärten strahlt es Gartenstadtcharakter aus. Von allen Gartenstadtgebieten ist es das Älteste und Intakteste und trägt damit massgeblich zum Bild von Wettingen bei. Das Quartier weist zumindest rechnerisch grössere Nutzungsreserven auf. Trotz der guten Lage ist jedoch bisher kaum ein Verdichtungsprozess erkennbar.

Entwicklungsziel

Gemäss REL handelt es sich um ein stabiles Gebiet und ein erneuertes Quartier mit dem Gartenstadt-Typ «Wettinger Modell»[32] (siehe 7). Es wird daher nur eine moderate Innenentwicklung angestrebt, bestehende baurechtliche Hemmnisse sollen aber abgebaut werden, um eine Erneuerung zu ermöglichen. Neu- und Ersatzbauten haben sich gut in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur zu integrieren. Das Quartier mit seinen Qualitäten sind als besonders wertvoller Teil der Gartenstadt zu sichern.

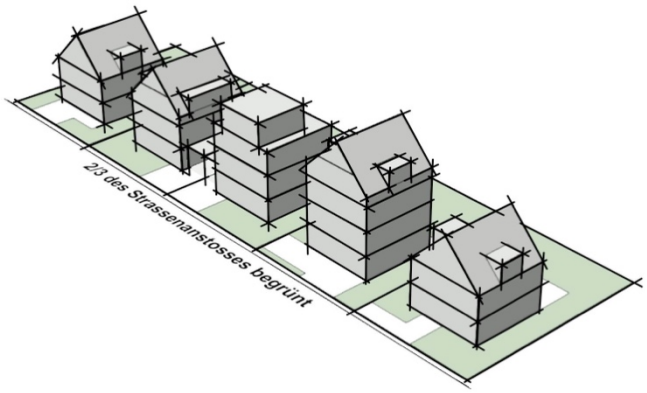


Abb. 13 Entwicklungsmöglichkeiten mit neuer ANUP

Anpassung Perimeter

Das Quartier ist heute der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen. Ein Teil davon wird mit dem § 13-Gebiet überlagert, welches höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und

[32] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

Aussenräume stellt. Diese Zweiteilung ist vor Ort kaum spürbar. Im § 13-Gebiet sind die Parzellen zwar ein wenig grösser, der Gebäudebestand ein wenig älter und die Geschossigkeit seltener ausgereizt; die wesentlichen Qualitäten sind im Grundsatz jedoch die gleichen. Das Quartier soll daher in der Wohnzone Altenburg/Au zusammengefasst werden (Anhang A 3, Nr. 2.1/2.2).

Sicherung Qualitäten
§ 13 Abs. 1 und 2 BNO-E
§ 27 Abs. 1 und 2 BNO

Die Qualitäten des Quartiers sowie Anforderungen an Bauvorhaben werden in der BNO verankert. Es ist beabsichtigt, diese mittels Vollzugsrichtlinie (Kap. 10.3) zu konkretisieren. Zu diesem Zweck soll die bestehende Vollzugsrichtlinie[33] aktualisiert werden. Des Weiteren werden Arealüberbauungen ausgeschlossen (Kap. 4.4), ein Meldeverfahren eingeführt und die Zone soll der Ortsbildberatung unterstellt werden (Kap. 10.2).

Sicherung Durchgrünung
§ 6 BNO-E (Bauzonenschema)
§ 12 BNO

Um die starke Durchgrünung des Quartiers generell zu sichern, wird eine Grünflächenziffer von 0.50 festgelegt (siehe 7.1). Das Mass wurde anhand von Auswertungen der bestehenden Situation in den ehemaligen § 13-Gebieten und der ehemaligen 3-geschossigen Wohnzone festgelegt (Abb. 14).



Abb. 14 Oben: Auswertung Grünflächenziffer Utostrasse
Unten: Auswertung Grünflächenziffer Neustrasse

Sicherung Vorgärten
§ 13 Abs. 3 BNO-E
§ 27 Abs. 3 BNO

Neben der allgemeinen starken Durchgrünung sollen auch die prägenden, durchgrünten Strassenzüge gesichert werden. Dafür wird eine Begrünung von zwei Drittel der strassenseitigen Grenze

[33] Gemeinde Wettingen, Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO, Dezember 2005

vorgegeben (Abb. 15). Die Mindesttiefe dieses Grünstreifens beträgt gemäss den Hinweisen des Gemeinderats mindestens 0.8 m. Dahinter dürfen auch nicht begrünte Flächen angeordnet werden, wobei zusätzlich die generelle Begrünungspflicht für Vorzonen/-gärten zu berücksichtigen ist (siehe 7.3). Der Gemeinderat kann in Einzelfällen Abweichungen bewilligen.

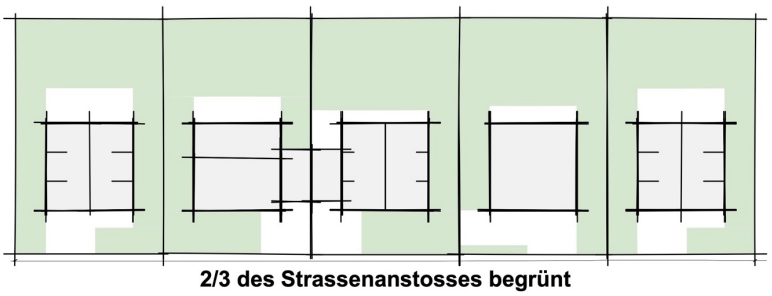


Abb. 15 Sicherung Vorgärten (siehe auch 7.3)

Reduktion Grenzabstand
§ 13 Abs. 4 BNO-E
§ 27 Abs. 4 BNO

Gemäss der heutigen Zonierung besteht ein kleiner Grenzabstand von 5.0 m. Der Gebäudebestand dagegen weist, entsprechend einem Einfamilienhausquartier, mehrheitlich einen seitlichen Grenzabstand von 3.5 m auf. In Kombination mit der kleinteiligen Parzellenstruktur ist die Realisierung der vollen Ausnutzung daher oft nicht möglich.

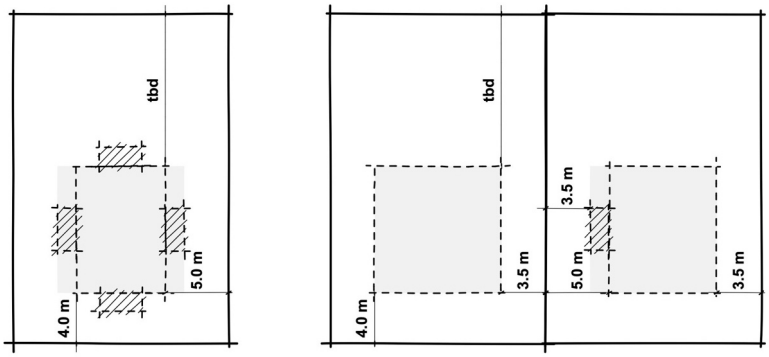


Abb. 16 Reduktion Grenzabstand, ohne vorspringende Gebäudeteile

Um die Realisierung von Ersatzneubauten zu ermöglichen sowie auch Aufstockungen zu vereinfachen, soll der Grenzabstand auf 3.5 m reduziert werden. Davon ausgenommen sind Fassaden mit vorspringenden Gebäudeteilen, da diese mit der Einführung der IVHB-Begriffe (Kap. 11.1) neu über die gesamte Fassadenhöhe möglich sind. Die Gebäude könnten bis auf 4.0 m und dadurch zu nah aneinanderrücken.

Von der Reduktion des Grenzabstands sind indirekt auch die Attikageschosse ausgenommen (Abb. 17). Diese dürfen direkt an der Fassade platziert werden, wodurch ein Gebäude als 4-geschossig in Erscheinung tritt. Dies ist aus Sicht des Ortsbildes nicht verträglich mit einem reduzierten Grenzabstand von 3.5 m. Gleichzeitig wird dadurch ein Anreiz für Schrägdächer geschaffen, die das Erscheinungsbild des Quartiers noch immer dominieren.

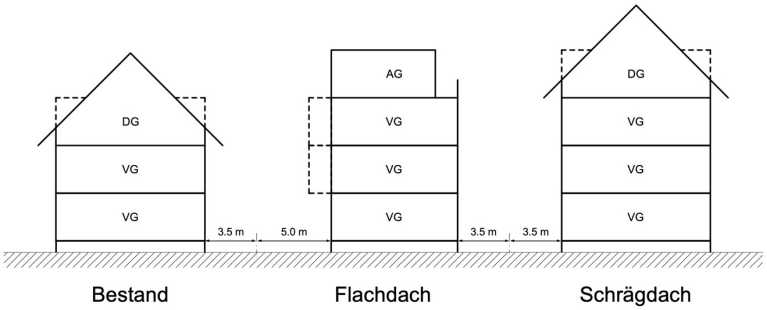


Abb. 17 Reduktion Grenzabstand. Attikageschosse ausgenommen

Abbau baurechtliche Hemmnisse

Neben der Reduktion des Grenzabstands in der Wohnzone Altenburg/Au werden mit der ANUP-Revision in der gesamten Gemeinde mehrere baurechtliche Hemmnisse abgebaut (Kap. 4.6). Für dieses Quartier von besonderer Bedeutung ist die Aufhebung des grossen Grenzabstands sowie die Möglichkeit bei überhohen Untergeschossen ein zusätzliches Vollgeschoss zu erstellen.

Anrechenbarkeit Dach-, Attika- & Untergeschosse
§ 34 Abs. 1 und 2 b. BNO-E
§ 47 Abs. 1 und 2 b. BNO

Mit der Anpassung des Perimeters werden die Dach-, Attika- und Untergeschosse im ehemaligen § 13-Gebiet neu nicht mehr an die Ausnützungsziffer angerechnet. Das ehemalige § 13-Gebiet erfährt dadurch eine Aufzonung (Anhang A 3). Der Anreiz für eine Nutzung der Dachflächen dürfte, durch den Wechsel und aufgrund der Einführung der IVHB-Begriffe (Kap. 11.4), zunehmen.

Baulinien

Ein wesentlicher Aspekt der prägenden Siedlungs- und Freiraumstruktur ist die Aufreihung der Gebäude entlang einer Linie. Dabei kann zwischen zwei Prinzipien unterschieden werden: Entweder fassen sie die Strassenräume und bilden dadurch zusammenhängende, rückwärtige Grünräume oder sie weisen grosszügige Vorgärten auf. Diese Aspekte sollen mittels Baulinien und Pflichtbaulinien gesichert werden (Kap. 13.1, Beilage B 7). Der Planentwurf ist nicht Bestandteil der vorliegenden ANUP-Revision.



Baulinien
- zur Sicherung der grosszügigen Vorgärten und der Durchgrünung des Strassenraums;
- zum Erhalt der Torsituationen als charakteristische Elemente.

Pflichtbaulinien
- zur Sicherung der rückwärtigen Grünräume;
- entlang heutiger Fassadenlinien zur Fassung der Strassenräume und Wahrung der erhaltenswerten Struktur.

Abb. 18 Prinzipien Baulinien und Pflichtbaulinien

Fazit Wohnzone Altenburg/Au

Mit den getroffenen Massnahmen erfolgt eine deutliche Liberalisierung der zonengemässen Masse. Auf diese Weise wird die angestrebte Erneuerung des Quartiers ermöglicht. Allerdings dürfte dadurch auch der Nutzungsdruck zunehmen.

Um die Erneuerung des Quartiers in geordnete Bahnen zu lenken, werden die bestehenden Qualitäten des Quartiers, wie in diesem Kapitel beschrieben, verbindlich gesichert. Zusätzlich wird der Nutzungsdruck durch die folgenden Massnahmen angemessen begrenzt: Einführung einer Grünflächenziffer (siehe 7.1), Anreiz in die Höhe zu bauen (Kap. 4.6), Anforderungen an die Dachgestaltung (Kap. 11.4). In der Summe können diese Beschränkungen auch dazu führen, dass die volle Ausnützung unter Umständen nicht ausgeschöpft werden kann.

Durch das Zusammenspiel der getroffenen Massnahmen dürfte sich das Quartier erneuern und von einem Einfamilienhausquartier zu einem Quartier mit kleineren Mehrfamilienhäusern entwickeln. Die wesentlichen Elemente der Siedlungs- und insbesondere Freiraumstruktur bleiben jedoch bestehen.

8 ÖFFENTLICHER RAUM

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_6

Absichten Der Quartierbevölkerung sollen vermehrt Begegnungen in den verschiedenen Freiräumen, den Orientierungsorten, im Strassenraum sowie auch bei Quartiertreffpunkten ermöglicht werden. Die Freiräume im Siedlungsgebiet sollen zusätzlich das Mikroklima verbessern resp. zur Hitzeminderung beitragen, indem sie mit ausreichend Grünstrukturen ausgestattet werden und einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Für die Stärkung des öffentlichen Raums sollen Mittel aus dem Fonds *Ausgleich von Planungsvorteilen* bereitgestellt werden (Kap. 11.13).

Freiraumnetz Der öffentliche Raum wird in Wettingen im Wesentlichen durch Grün- und Aussenanlagen sowie Verbindungsachsen gebildet. In der Aufwertung und Vervollständigung dieses Freiraumnetzes liegt daher ein grosses Potenzial[34] für den öffentlichen Raum und auch die Freiraumversorgung. Einen Beitrag zur Freiraumversorgung leisten auch die privaten Freiräume. Diese werden im Kapitel zur Gartenstadt behandelt (Kap. 7.2).

Grün- und Aussenanlagen Die Grün- und Aussenanlagen spielen die zentrale Rolle für die eigentliche Freiraumversorgung. Sie befinden sich in zahlreichen, über das ganze Siedlungsgebiet verteilten Flächen. Diese liegen in der Regel in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Sie beherbergen öffentliche Nutzungen und sind gleichzeitig wichtige, zumeist öffentliche Freiräume für die Quartiere oder die gesamte Gemeinde. Zudem bilden sie auch wichtige Trittsteine für die Natur. Einzelne Flächen in der OeBA stehen der Bevölkerung nicht als Begegnungsräume zur Verfügung.

- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe 8.1)

Verbindungsachsen Die Verbindungsachsen vernetzen die Grün- und Aussenanlagen untereinander sowie mit dem umgebenden Landschaftsraum. Es handelt sich dabei entweder um wichtige siedlungsorientierte Strassenräume oder wichtige Fuss- und Velowege. Auch wenn oft ihre Funktion als linearer Bewegungsraum im Fokus steht, spielen sie im Alltag eine bedeutende Rolle für Begegnungen und Aufenthalt. Gemäss REL sollen die Verbindungsachsen als Grüne und Blaue Korridore ausgestaltet werden. Damit erfüllen sie auch eine wichtige ökologische und lokalklimatische Funktion.

[34] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

Die Umsetzung der Verbindungsachsen soll unterstützt werden (siehe weiterer Handlungsbedarf). Zu diesem Zweck sind in der ANUP die folgenden Massnahmen vorgesehen:

Blaue Korridore
- Sicherung Gewässerräume (Kap. 2.3)

Grüne Korridore
- Sicherung der Vorzonen/-gärten (Kap. 7.3)
- Einführung einer Grünflächenziffer (Kap. 7.1)
- Einführung einer Umgebungsplanpflicht (Kap. 7.2)
- Anreize zur Fassadenbegrünung (Kap. 11.5)
- Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumreihen (Kap. 9.2)
- Liberalisierung der Pflanzabstände (Kap. 11.5)

Weiterer Handlungsbedarf

Für eine Stärkung des öffentlichen Raums sind vor allem auch Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus notwendig. Insbesondere die Umsetzung der einzelnen Grün- und Aussenanlagen, Verbindungsachsen, aber auch Orientierungsorten erfolgt mittels konkreter Projekte. Zudem erfolgt die Anpassung des Freiraumkonzepts erst nach der ANUP-Revision (Kap. 13.7).

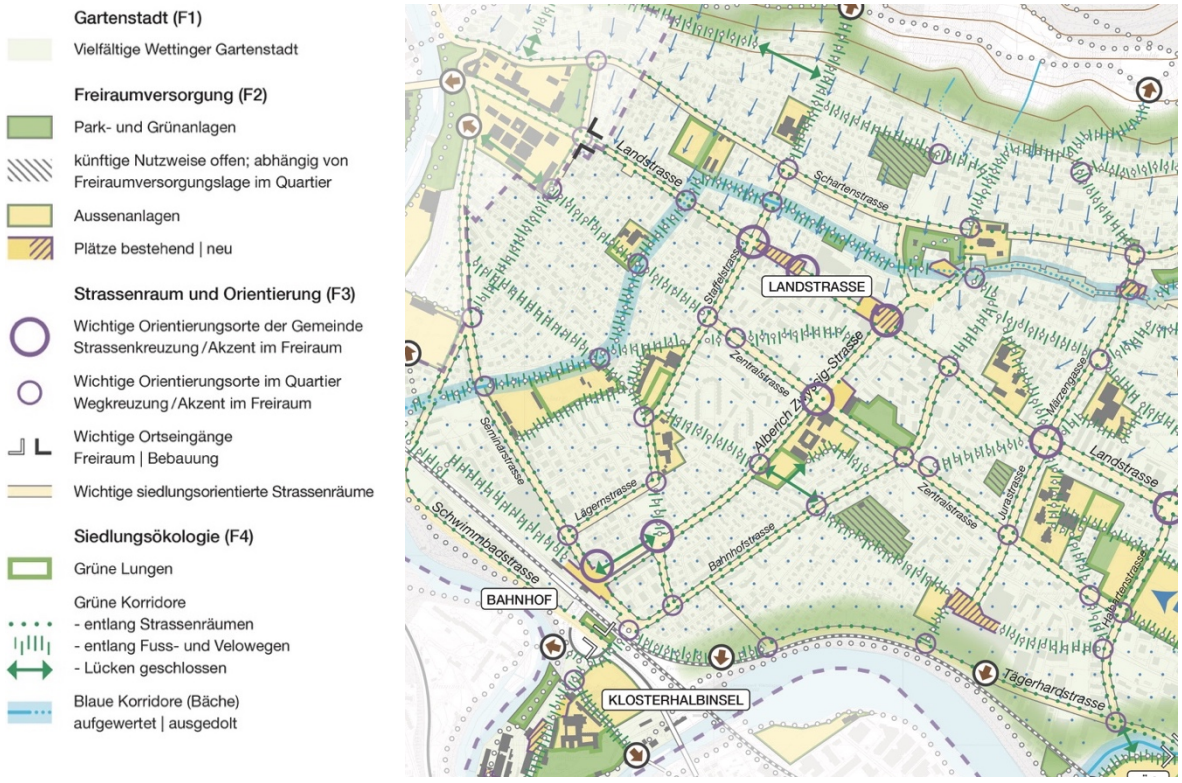


Abb. 19 Ausschnitt Teilleitbild Freiraum 2035, REL, 2022

Relevante Teilstrategien Teilleitbild Freiraum 2035

Die für dieses Kapitel relevanten Teilstrategien des Teilleitbilds Freiraum 2035 des REL sind an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.2). Die Teilstrategie F4 (Siedlungsökologie) wird in Kapitel 11.5 behandelt.

F2 **Freiraumversorgung aufwerten und stärken**

Bestehende Teile der Freiraumversorgung sichern und wo notwendig aufwerten. Das Freiraumangebot mit ergänzenden Anlagen stärken.

F3 **Strassenraum aufwerten und Orientierung verbessern**

Wichtige übergeordnete Strassenräume differenziert aufwerten und wo notwendig umgestalten. Die Orientierung mit geeigneten Massnahmen verbessern.

Für die Umsetzung der Teilstrategie F3 sind in erster Linie weitere Schritte über die ANUP-Revision hinaus notwendig. Bei der Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade sind nach Möglichkeit die Vorzonen/-gärten mit einzubeziehen (Kap. 7.3).

8.1 Freiraumversorgung

Analyse Freiraumversorgung

Als Grundlage für die ANUP-Revision wurde eine Analyse der Freiraumversorgung[35] erstellt. Es handelt sich dabei in erster Linie um eine quantitative Analyse, wobei die Freiräume je nach Nutzungsart und Zugänglichkeit gewichtet wurden. Das Ziel war es, die mit Freiräumen unterversorgten Quartiere zu identifizieren.

Dafür wurde der heutige Stand der Freiraumversorgung sowie der Zustand 2035 gemäss den Bevölkerungszahlen des REL (Beilage B 1, Anhang B2) untersucht; jeweils ohne und mit verbessertem Freiraumangebot gemäss REL und ersten Ideen. Die meisten der untersuchten Freiräume liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

Als Schwerpunkte des Handlungsbedarfs wurden, sowohl heute als auch in Zukunft, die nachfolgenden Quartieren identifiziert. Es handelt sich dabei um alle künftigen und bisherigen Schwerpunktgebiete der Innenentwicklung der Gemeinde:

[35] Gemeinde Wettingen, «Freiraumversorgung in den Wohn- und Mischzonen, 9.12.2022

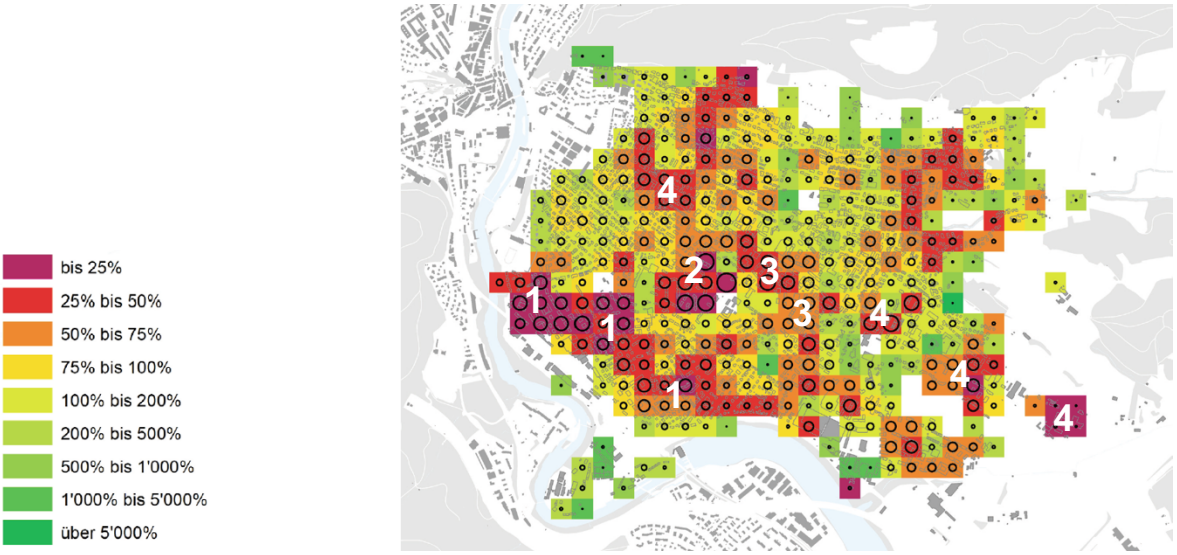


Abb. 20 Freiraumversorgung 2035 ohne verbessertem Angebot,
Farben = Freiraumversorgungsgrad
Kreise = Bevölkerungszahl

Unterversorgte Quartiere

1. Bahnhof (Kap. 4.1)
2. Zentrale (Kap. 4.2)
3. Bettlere/Wynere (Kap. 4.3)
4. Landstrasse (Kap. 1.3)

In der Analyse zeigt sich auch, dass die Situation mit dem angenommenen, verbesserten Freiraumangebot wesentlich verbessert werden kann. Allerdings bleibt in den betroffenen Quartieren teilweise trotzdem eine deutliche Unterversorgung bestehen. Es muss auch angenommen werden, dass bis 2035 nicht alle Massnahmen umgesetzt werden können. Die Gemeinde ist daher auch auf Entwicklungen auf privaten Liegenschaften angewiesen wie z. B. dem Weinkreisel (Kap. 5.1) oder Rathauskreisel (Kap. 5.3).

Weiterentwicklung Freiraumangebot

Die Weiterentwicklung des Freiraumangebots erfolgt mittels einzelner, konkreter Projekte. Im anschliessenden Kapitel sind daher nur diejenigen Freiräume aufgeführt, die einer Regelung in der ANUP bedürfen und/oder gemäss REL als neue Freiräume zu prüfen waren. Neben dem REL und der Analyse der Freiraumversorgung wurden auch die Schulraumplanung[36] und der Masterplan Aussensportstätten[37] als Grundlagen berücksichtigt.

[36] Gemeinde Wettingen, Schulraumplanung, 2023
[37] Gemeinde Wettingen, Masterplan Aussensportstätten, 2021

8.2 Öffentliche Bauten und Anlagen

Übersicht OeBA — Beilage B 14

Tödiwiese
- Die Tödiwiese liegt in einem Quartier mit ausreichender Freiraumversorgung und ist zurzeit nicht als Schul- oder Sportstandort vorgesehen. Auch der Bedarf nach Wohnraum kann anderweitig gedeckt werden. Sie soll daher als langfristige Reserve erhalten bleiben. Entweder als Abtauschmöglichkeit von Landflächen oder potenzieller Schulstandort über die Schulraumplanung hinaus. Mit der Entwicklung der Zirkuswiese ist die Tödiwiese als temporärer Ersatzstandort für den Zirkus zu prüfen. Zudem ist eine Aufwertung und Nutzung der Randbereiche analog der Rebhalde zu prüfen.

Rebhalde
- Die Rebhalde liegt in einem Quartier mit ausreichender Freiraumversorgung und ist zurzeit nicht als Schul- oder Sportstandort vorgesehen. Auch der Bedarf nach Wohnraum kann anderweitig gedeckt werden. Sie soll daher als langfristige Reserve erhalten bleiben, z. B. als Abtauschmöglichkeit von Landflächen. Mittelfristig soll die Rebhalde teilweise durch ein Provisorium der ARWO genutzt werden. Der bestehende Quartierpark mit Kindespielplatz bleibt erhalten.

Büntstrasse
- Kapitel 4.3

Sportanlage Altenburg

Das Baurecht des FC Wettingen für das Stadion und die Rasenfläche läuft im Jahr 2025 aus. Aktuell wird geprüft, wie auf dem Gesamtareal Nutzungsbedürfnisse der Öffentlichkeit integriert werden können. Zur Verfügung gestellt werden sollen Flächen für den Freizeitsport, d. h. regeloffene, nicht vereinsgebunden Sportanlagen und Bewegungsräume, aber auch Parkartige Freiraumflächen für Spiel und Erholung.

Zirkuswiese
- Die Zirkuswiese soll gemäss Schulraumplanung zu einem Oberstufenschulzentrum entwickelt werden.

Alter Friedhof
- Beim alten Friedhof St. Sebastian läuft die Grabesruhe im Jahr 2036 ab. Danach soll ein Gemeindepark entstehen. Zurzeit wird eine Studie erarbeitet, wie der Perimeter zukünftig genutzt und gestaltet werden kann.

Fohrhölzli
- Die Fläche ist gemäss REL für Familiengärten angedacht und befindet sich heute ausserhalb des Siedlungsgebiets. Für eine Einzonung muss der Bedarf nachgewiesen werden. Da in der Familiengartenzone Chlosterschüür noch Reserven bestehen, ist ein Bedarf nach zusätzlichen Familiengärten nicht gegeben. Das Gebiet ist aber für andere öffentliche

Zwecke sehr gut geeignet und soll daher eingezont werden (siehe 8.3).

Umzonung Villa Fluck
- Die Villa Fluck wird längerfristig nicht mehr als Standort für die Jugendarbeit Wettingen (JAW) benötigt. Sie liegt in einem Quartier mit ausreichender Freiraumversorgung und ist nicht als Schulstandort vorgesehen. Die Liegenschaft soll daher in eine Wohnzone umgezont werden und könnte mittelfristig auch als Abtauschmöglichkeit für Landflächen genutzt werden. Die Jugendarbeit Wettingen (JAW) kann mittelfristig auch in einer Wohnzone weiterbetrieben werden.

Zentrumsplatz 2. Etappe
- Kapitel 5.1

Dreiecksplatz/Stiegelenstrasse
- Kapitel 5.4

Postplatz
- Der Postplatz ist mit der Anpassung des Gestaltungsplans Dorf umzusetzen (Kap. 10.4)

Vorplatz Löwenscheune
Vorplatz Spinnerei
- Die beiden Plätze wurden bereits mit dem Gestaltungsplan Klosterhalbinsel planerisch umgesetzt (Kap. 1.3)

Vorplatz Tägipark
- Der «Vorplatz Tägipark» soll bis 2035 nach Möglichkeit punktuell aufgewertet werden. Die Neugestaltung als öffentlicher Platz erfolgt im nächsten Planungshorizont.

8.3 Einzonung Fohrhölzli-Ost

Einzonungsbedarf

Die Energie Wettingen AG (EW) benötigt aufgrund des Bevölkerungswachstums sowie der Energiewende zusätzliche Flächen für Abstell- und Lagerflächen, Batteriespeicheranlagen und dergleichen. Das Gebiet Fohrhölzli-Ost ist dafür aus den folgenden Gründen sehr gut geeignet:

- Nähe zu bestehendem Lagerplatz der Gemeinde und EW Wettingen an der Fohrhölzlistrasse
- Lage am Siedlungsrand (konfliktarme Lage)
- Siedlungsgebietslücke
- Lage an der Hochspannungsleitung (Batteriespeicheranlage)
- Lärmbelastetes Gebiet (Autobahn)
- Siedlungs- und landschaftsgestalterisch unproblematisch
- Überwiegend im Eigentum der Einwohnergemeinde Wettingen

Verzicht Nutzungskonzept

Auf ein Nutzungskonzept mit Bedarfsnachweis wird im Rahmen der ANUP-Revision aus den folgenden Gründen verzichtet:

- Die Konkretisierung der für diesen Standort vorzusehenden Nutzungen benötigt vertiefte Abklärungen sowie Entscheide, die erst in einem späteren Zeitpunkt getroffen werden können.
- Sowohl die Bauzone (Bauzonenplan) als auch das Siedlungsgebiet (Kantonaler Richtplan) werden flächenmässig nicht vergrössert. Die Einzonung wird mit einer Umlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und des entsprechenden Siedlungsgebiets im Gebiet «Gchütt» kompensiert.

Umlagerung von Siedlungsgebiet und Bauzone

Im Gebiet Gchütt liegt eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) mit einer Fläche von 5'678 m^2. Diese wird für ihren ursprünglich geplanten Zweck (Schiessanlage) nicht mehr benötigt. Die Bauzone weist keinen Siedlungszusammenhang auf und ist noch nicht erschlossen. Im kantonalen Richtplan ist die OeBA dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Teile dieser OeBA inkl. Siedlungsgebiet (4'512 m^2) sollen deshalb in das Gebiet Fohrhölzli-Ost umgelagert und die vorgesehene Einzonung dadurch kompensiert werden (Tab. 3).

Erfüllung Planungsanweisung S1.2

Die beantragte Umlagerung der Bauzone inkl. Siedlungsgebiet erfüllt die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, folgendermassen:

- Das Siedlungsgebiet wird insgesamt nicht vergrössert.
- Die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets sowie die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr werden verbessert, da die neue Bauzone an die bestehende Bauzone angrenzt und die Erschliessung damit gewährleistet ist.
- Die Umlagerung führt zu einer kompakteren Anordnung des Siedlungsgebiets. Die Bauzone im Gebiet Gchütt wird aufgehoben und das peripher gelegene Siedlungsgebiet aufgehoben. Die Parzellen im Gebiet Fohrhölzli-Ost werden bereits heute auf zwei Seiten von Siedlungsgebiet umfasst. Durch die Umlagerung wird eine Siedlungsgebietslücke geschlossen.
- Fruchtfolgeflächen werden nicht beansprucht. Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder anderweitige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Insgesamt entsteht durch die Umlagerung von Siedlungsgebiet eine räumlich bessere Lösung. Die Umlagerung des Siedlungsgebiets kann als Fortschreibung des Richtplans erfolgen.

Erschliessung

Die einzuzonenden Grundstücke sind über die Fohrhölzlistrasse an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

ÖV-Güteklasse

Die eingezonten Flächen liegen innerhalb der ÖV-Güteklasse C gemäss AGIS (Stand 15. Oktober 2024).

Verfügbarkeit / Baupflicht

Da es sich bei der Einzonung um eine Umlagerung einer Bauzone handelt, ist keine Baupflicht erforderlich.

Störfall

Das Gebiet Fohrhölzli-Ost befindet sich im Einflussbereich der störfallrelevanten Anlagen Eisenbahnlinie und Nationalstrasse (Abb. 33).

Gemäss der eidgenössischen Störfallverordnung hat in der Nutzungsplanung eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zu erfolgen. Dazu muss gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Juni 2022 in einem ersten Schritt eine Abschätzung der Risikorelevanz der Planung vorgenommen werden.

Die beabsichtigten Nutzungen umfassen keine Wohnnutzung und nur in geringem Mass Arbeitsplätze. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im Rahmen der ANUP-Revision keine besonderen Vorkehrungen zur Störfallvorsorge getroffen werden müssen.

Bauliche und/oder organisatorische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren, aufgrund der konkreten Nutzung, zu verfügen.

Mittels eines Störfallgutachtens[38] (Beilage B 15) wurde zudem geprüft, ob die geplante Einzonung als risikorelevant einzustufen ist. Die Auswertung hat ergeben, dass infolge der vorgesehenen Einzonung sowie unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung auf den betreffenden Parzellen keine risikorelevanten Auswirkungen im Sinne der Störfallverordnung zu erwarten sind. Eine weiterführende Koordination mit der Störfallvorsorge ist daher nicht erforderlich.

Gebiet «Fohrhölzli-Ost»
§ 17 Abs. 3 BNO-E
§ 34 Abs. 3 BNO

Aufgrund der Störfallvorsorge und der Lärmbelastung ist im Gebiet Fohrhölzli-Ost (Fläche Einzonung) keine Wohnnutzung zulässig. In der OeBA wird daher jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen. Darunter zu verstehen sind auch temporäre Unterkünfte.

Grundeigentümer

Es wird eine Arrondierung der Parzellen – zugunsten des Ausbaus der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf gemäss kantonalem Richtplan (Anhang A 2) – angestrebt.

[38] Basler & Hofmann AG, Störfallgutachten «Einzonung Areal Fohrhölzli Gemeinde Wettingen, 14. Mai 2025

8.4 Einzonung Untere Geisswies

Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Wettingen hat, gestützt auf die Vorgaben des Kantons, eine bestimmte Anzahl Unterkünfte für Geflüchtete bereitzustellen. Aufgrund der gestiegenen Anzahl Asylsuchenden werden zusätzliche Unterkünfte benötigt. Zurzeit können diese im ehemaligen Alterszentrum St. Bernhard angeboten werden, wobei es sich um kantonale Unterkünfte handelt. Da diese bis 2026 befristet sind, benötigt die Gemeinde Wettingen deswegen bereits kurzfristig zusätzliche Flächen.

Standortevaluation

Im Rahmen der ANUP-Revision wurden mehrere Standorte im bestehenden Siedlungsgebiet geprüft, insbesondere in bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Dabei hat es sich gezeigt, dass diese entweder zu klein sind, nicht (kurzfristig) verfügbar sind oder anderweitig genutzt werden (sollen).

Es ist daher beabsichtigt, temporäre, 3-geschossige Unterkünfte zu beschaffen, die bei Bedarf verlegt werden können. In einer ersten Phase sollen diese auf der OeBA-Flächen platziert werden.

Als geeigneter Folgestandort wurde die «Untere Geisswies» aus den folgenden Gründen evaluiert:

- Es handelt sich um bestehende Unterkünfte für Geflüchtete (Baracken), welche stark sanierungsbedürftig sind. Mit einer Einzonung können diese durch temporäre Unterkünfte ersetzt und die Anlage aufgewertet werden. Ein Anteil der bestehenden Unterkünfte sind kantonale Unterkünfte.
- Es handelt sich um einen bestehenden Standort und nicht um unberührten Landschaftsraum.
- Es wird eine Konzentration der Unterkünfte an einem Standort ermöglicht.
- Die Flächen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Wettingen. D. h. sie sind kurzfristig verfügbar und langfristig gesichert.
- Die Lage verspricht eine konfliktarme und dadurch zeitgerechte Umsetzung, was von grosser Bedeutung ist, um den kurzfristigen Bedarf zu decken.
- Es handelt sich um bestehendes Siedlungsgebiet.

Sollte der Bedarf weiter steigen, sollen zumindest mittelfristig einzelne, weitere OeBA im Siedlungsgebiet, auf Kosten der eigentlich beabsichtigen Nutzung, temporär genutzt werden. Sie sind in dem Sinne als Reserve zu verstehen.

Verzicht Nutzungskonzept

Auf ein konkretes Nutzungskonzept im Rahmen der ANUP-Revision wird verzichtet, da dies Sache des Baubewilligungsverfahrens ist. Der Bedarf ist ausgewiesen. Zudem wird sowohl die Bauzone (Bauzonenplan) als auch das Siedlungsgebiet (Kantonaler Richtplan) flächenmässig nicht vergrössert. Die Einzonung wird mit einer Umlagerung von bestehenden Bauzonen (OeBA) kompensiert (nicht zu verwechseln mit Siedlungsgebiet), wobei mehr Flächen ausgezont als eingezont werden.

Umlagerung von OeBA

Einzonungen	Auszonungen
4'512 m^2, Fohrhölzli-Ost (Nr. 42)	5'678 m^2, Gchütt (Nr. 23)
5'884 m^2, Unt. Geisswies (Nr. 42)	2'116 m^2, Klösterli (Nr. 35.1 + 2)
581 m^2, Tägi (Nr. 43)	1'514 m^2, EW (Nr. 37.1 + 2)
	1'698 m^2, Kreuzzelg (Nr. 46)
10'977 m^2	**11'006 m^2**

Tab. 3 Umlagerung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Nummerierung siehe Anhang A 4 und Beilage B 15

Erfüllung Planungsanweisung S1.2

Die beantragte Umlagerung der Bauzone erfüllt die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, folgendermassen:

- Das Siedlungsgebiet wird insgesamt nicht vergrössert.
- Die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets werden verbessert, da die neue Bauzone an die bestehende Bauzone angrenzt und die Erschliessung damit gewährleistet ist.
- Die Umlagerung führt zu einer kompakteren Anordnung der Bauzonen. Einerseits wird die Bauzone im Gebiet Klösterli, abgetrennt durch den Wald, inkl. dem peripher gelegenen Siedlungsgebiet aufgehoben; andererseits wird auch ein Anteil aus dem Gebiet Gchütt (Kap. 8.3) sowie aus dem Gebiet Kreuzzelg hierhin verlagert.
- Fruchtfolgeflächen werden nicht beansprucht. Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder anderweitige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Im Gebiet Klösterli kann die Landschaftsschutzzone erweitert werden.

Insgesamt entsteht durch die Umlagerung von Siedlungsgebiet eine räumlich bessere Lösung. Die Umlagerung des Siedlungsgebiets kann als Fortschreibung des Richtplans erfolgen.

Kantonaler Wohnschwerpunkt

Das Gebiet Untere Geisswies befindet sich im Siedlungsgebiet, das im kantonalen Richtplan für den kantonalen Wohnschwerpunkt (WSP) Tägerhard-Ost ausgeschieden ist. Die Entwicklung des WSP wird mit der Ausscheidung der OeBA aus den folgenden Gründen nicht beeinträchtigt:

- Der Standort «Untere Geisswies» soll nur mit temporären Unterkünften belegt werden, die später verlegt werden können;
- Der Planungshorizont der ANUP beträgt ca. 15 Jahre. Dies korreliert mit der beabsichtigten Realisierung des WSP (2040)
- Es wird davon ausgegangen, dass bei einer künftigen Einzonung des WSP auch OeBA ausgeschieden werden müssen. Weiter wird im Rahmen der Entwicklung des WSP zu prüfen sein, ob die Unterkünfte für Geflüchtete an einen anderen Standort verlegt werden sollen oder noch benötigt werden.
- Es handelt es sich um eine Lage am äussersten Rand des WSP, die eine (voraussichtlich etappierte) Entwicklung des WSP nicht präjudizieren wird.

Lärmschutz

Aufgrund der grossen Distanz zu lärmbelasteten Strassen wird davon ausgegangen, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

Erschliessung

Die einzuzonenden Grundstücke sind über die Untere Geisswiesstrasse an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

ÖV-Güteklasse

Die eingezonten Flächen liegen innerhalb der ÖV-Güteklasse C gemäss AGIS (Stand 3. Februar 2025).

Verfügbarkeit / Baupflicht

Da es sich bei der Einzonung um eine Umlagerung einer Bauzone handelt, ist keine Baupflicht erforderlich.

Störfall

Das Gebiet Untere Geisswies befindet sich nicht im Einflussbereich einer störfallrelevanten Anlage.

9 NATURWERTE UND NAHERHOLUNG

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_7

Absichten Die an das Siedlungsgebiet von Wettingen grenzenden Landschaftsräume weisen vielfältige und ökologisch wertvolle Naturwerte auf. Dadurch erhalten sie auch eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiete. Die bestehenden Naturwerte in diesen Landschaftsräumen sollen erhalten, gesichert und gefördert werden. Eine wichtige Rolle soll dabei auch eine effektive Besucherlenkung zu und in den Naherholungsgebieten spielen. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Planungsinstrumente wie das bestehende Naturschutzinventar oder Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden.

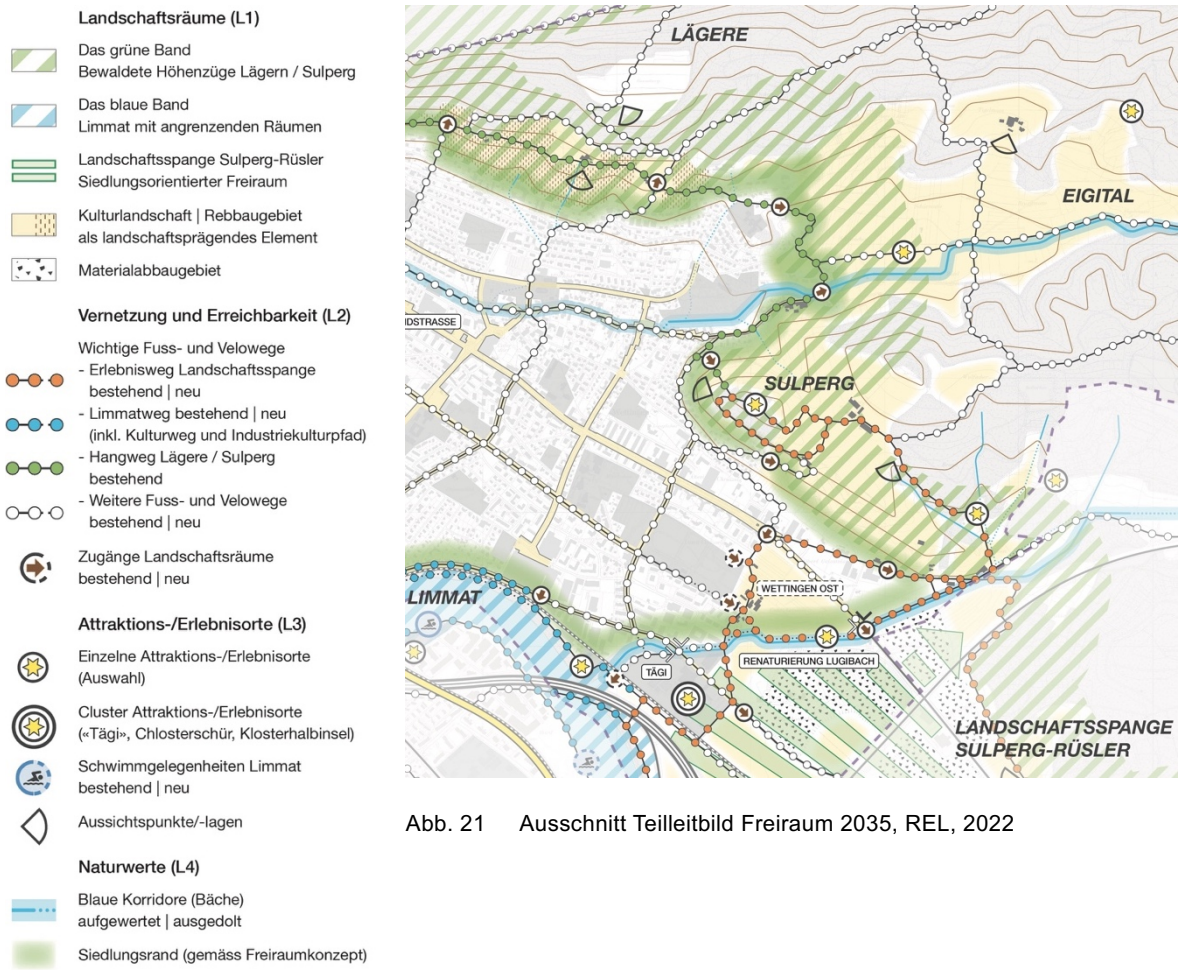


Abb. 21 Ausschnitt Teilleitbild Freiraum 2035, REL, 2022

Relevante Teilstrategien Landschaft Freiraum 2035

Die für dieses Kapitel relevanten Teilstrategien des Teilleitbilds Landschaft 2035 des REL sind an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.3).

L1 **Landschaftsräume pflegen und weiterentwickeln**

Landschaftsräume sorgfältig pflegen und differenziert weiterentwickeln. Ihre Funktion als Identitätsträger stärken.

L4 **Naturwerte sichern und aufwerten**

Wichtige Naturwerte sichern und aufwerten. Ihre Funktion als ökologische Infrastruktur und zum Schutz der Artenvielfalt bei Tieren und Pflanzen stärken. Diese Werte bei allen Massnahmen in der Landschaft, Freiraum und Siedlung integral berücksichtigen.

Für die Umsetzung der weiteren Teilstrategien, betreffend der Vernetzung und Erreichbarkeit inkl. einem Besucherlenkungskonzept sowie den Attraktions-/Erlebnisorte, sind weitere Schritte über die ANUP-Revision hinaus notwendig.

Erarbeitung Inventar

Für die Ausscheidung von Schutzgebieten im Kulturlandplan und die Formulierung von Schutzvorschriften in der BNO ist ein Überblick über die Naturwerte erforderlich. Zu diesem Zweck wurde das bestehende Inventar der Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung von 1987 aktualisiert. Die Erfassung der Objekte erfolgte in Inventarblättern und mit einheitlichen Kriterien im Rahmen von Flurbegehungen. Für die Begleitung der Inventarisierung wurde von der Gemeinde ein Kulturlandausschuss eingesetzt. Die Inventarisierung umfasst nur die Objekte ausserhalb der Bauzonen.

Die Inventarisierung wurde in einem Bericht (Beilage B 3) umfassend dokumentiert. Darin enthalten sind unter anderem Aufgabenstellung, Grundlagen, Vorgehen und Methodik, Erläuterungen zu den einzelnen Objektkategorien und den Planungsinhalten. An dieser Stelle werden daher nur die nachfolgenden Themen behandelt, welche den Bericht zur Inventarisierung ergänzen:

- Landschaftsspange (siehe 9.1)
- Naturobjekte innerhalb Bauzonen (siehe 9.2)

Pflege- und Unterhaltsprogramm

Im Rahmen der Inventarisierung wurden zu jedem Objekt spezifische Hinweise für die Pflege und den Unterhalt erfasst. Diese Informationen wurden digital aufbereitet und stehen nun einfacher zur Verfügung. Der Kulturlandausschuss empfiehlt daher, einen Ausschuss zu Natur- und Umwelt ins Leben zu rufen. Dieser soll einerseits ein auf dem aktuellen Inventar beruhendes Pflege- und Unterhaltsprogramm konkretisieren und implementieren;

andererseits den Vollzug bezüglich Naturschutz begleiten und als «Kümmerer» langfristig sicherstellen und weiterentwickeln.

Verzicht auf Aktualisierung LEP/LEK

Auf die Erarbeitung eines umfangreichen kommunalen Landschaftsentwicklungsprogramms/-konzepts (LEP/LEK) wird zurzeit verzichtet. Mit der Umsetzung der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und dem geplanten Pflege- und Unterhaltsprogramm ist die Gemeinde derzeit gut aufgestellt. Die mit der Inventarisierung erfassten Informationen sollen aber gesammelt und weiterhin gepflegt werden. Bei der Erarbeitung eines Besucherlenkungskonzepts ist der Bedarf erneut zu prüfen.

9.1 Landschaftsspange Sulperg-Rüsler

Entwicklungsabsicht

Zwischen Wettingen, Würenlos, Neuenhof und Killwangen erstreckt sich die Landschaftsspange «Sulperg-Rüsler». Der prägende Landschaftsraum verbindet die vier Gemeinden über die Limmat hinweg und die beiden Höhenzüge Sulperg/Lägern und Rüsler/Heitersberg. Es handelt sich dabei um einem Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan. Zur Abstimmung und Koordination der unterschiedlichen Ansprüche von Erholung und Freizeit, ökologischem Ausgleich und landwirtschaftlicher Produktion besteht ein regionaler Sachplan[39]. Zudem besteht auch ein Zielbild (Abb. 22), welches diese allgemeinen Nutzungsansprüche mit Schlüsselmassnahmen konkretisiert und lokalisiert. Allerdings ist die Landschaftsspange noch längerfristig durch den Materialabbau in seiner Nutzung eingeschränkt. Zudem plant die Gemeinde längerfristig die Verlegung von Sporteinrichtungen aus dem Siedlungsgebiet in das Gebiet Tägerhard[40]. Zur Sicherung des Siedlungstrenngürtels und dem Materialabbau sind Massnahmen in der ANUP notwendig.

[39] Regionaler Sachplan «Landschaftsspange Sulperg-Rüsler», 2012

[40] Gemeinde Wettingen, «Machbarkeitsstudie Tägerhard» inkl. Masterplan, 11. September 2007

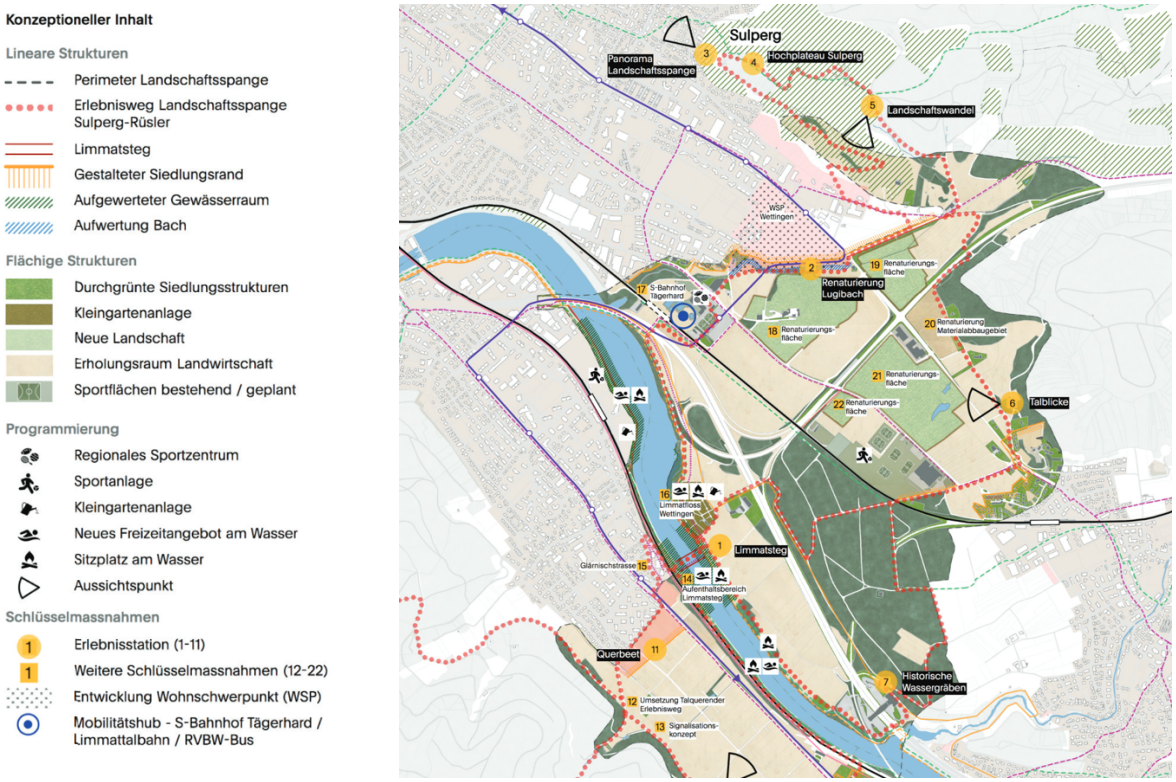


Abb. 22 Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler (Quelle: Baden Regio, Gesamtkonzept Zielbild; Dezember 2019)

Freihaltebereich Hochbauten
§ 33 BNO-E
§ 45 BNO

Der Siedlungstrenngürtel soll langfristig weitgehend von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Daher gelten neu die Anforderungen der Landschaftsschutzzone für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, d. h. es ist ein Eintrag im Kulturlandplan notwendig. Dies gilt nicht für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Materialabbau sowie einer allfälligen Verlängerung der Limmattalbahn. Es ist beabsichtigt, einen landwirtschaftlichen Betrieb in diesem Gebiet auszusiedeln (Kap. 6).

Materialabbauzone
§ 31 BNO-E
§ 44 BNO

Die bestehende Materialabbauzone wird inkl. Gebiet für die Lagerung und Aufbereitung von Rohmaterialien beibehalten. Entlang des Lugibachs wurde der Perimeter der Materialabbauzone geringfügig arrondiert und auf den Gewässerraum abgestimmt. Dadurch kann noch vor der geplanten Renaturierung des Lugibachs das Kies abgebaut werden. Eine Erweiterung der Materialabbauzone ist erst mit einer «Festsetzung» im kantonalen Richtplan möglich.

In dem Gebiet sind weitere Standorte für den Materialabbau als «Vororientierung» im kantonalen Richtplan eingetragen. Allerdings ist das Gebiet im Richtplan auch als kantonales Interessensgebiet für Grundwasserschutzareale und vorrangiges

Grundwassergebiet festgesetzt. In Letzteren haben die Interessen der Grundwasserbewirtschaftung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung. Damit sind zurzeit keine neuen Kiesabbaugebiete zulässig. Dieser Widerspruch innerhalb des kantonalen Richtplans muss auf Stufe Richtplan aufgelöst werden.

Überhöhung Abbaustandort Lugibach

Es ist beabsichtigt den Abbaustandort Lugibach (oder Lugibachtal) zu überhöhen. Die dafür erforderliche Anpassung der ANUP soll als separate, nachfolgende Teilrevision der ANUP umgesetzt werden. Da sich der grössere Teil der Fläche auf Würenloser Boden befindet, soll die Teilrevision zusammen oder zumindest koordiniert mit der Gemeinde Würenlos erfolgen.

9.2 Naturobjekte innerhalb Bauzonen

Geschützte Naturobjekte
§ 56g Abs 1 und 5 BNO-E
§ 83 Abs. 1 und 5 BNO
Anhang A.6 BNO

In Wettingen gibt es auch innerhalb der Bauzonen Naturwerte wie Einzelbäume, Baumreihen oder Hecken von ausserordentlichem Wert. Sie zeichnen sich entweder durch ihren hohen ökologischen Wert, ihre Bedeutung für das Lokalklima oder auch das Ortsbild aus. Mit der Innenentwicklung kommen diese Naturwerte vermehrt unter Druck. Die Bedeutendsten werden daher in der ANUP geschützt. Es handelt sich dabei um kommunale Naturobjekte, d. h. sie sind von Bedeutung für die Gesamtgemeinde.

§ 56g Abs 4 BNO-E
§ 83 Abs. 4 BNO

Wichtige Naturobjekte in Quartieren mit erhöhten Anforderungen sind in nachfolgenden Planungsinstrumenten wie Gestaltungsplänen (Kap. 10.4) zu sichern. Es handelt sich dabei um Naturobjekte von lokaler Bedeutung.

Geschützte Naturobjekte ausserhalb Bauzone

Geschützte Naturobjekte ausserhalb der Bauzone werden im Bericht zum Inventar der Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte behandelt (siehe 9, Beilage B 3).

Sicherung wertvolle Einzelbäume
Anhang A.9.1 BNO

Für die Unterschutzstellung im Bauzonenplan und die Formulierung von Schutzvorschriften in der BNO ist ein Überblick über die Einzelbäume erforderlich. Zu diesem Zweck wurde ein Bauminventar erstellt. Die Erfassung der Objekte erfolgte im Rahmen einer Flurbegehung und nach einheitlichen Kriterien. Als Grundlage dienten die Geodaten von Bund und Kanton[41]. Die Inventarisierung umfasst nur die Objekte innerhalb der Bauzonen.

Nach Vorliegen des Bauminventars galt es, eine Auswahl der zu schützenden Einzelbäume zu treffen (Beilage B 4). Als massgebendes Kriterium wurde einerseits das Baumalter gewählt. Sehr

[41] swisstopo, TLM Bodenbedeckung Einzelbaum/Gebüsch, 2022, Kanton Aargau, AGIS, Digitales Oberflächenmodell, 2019

alte Bäume sind immer wertvoller als junge Bäume, haben eine hohe Bedeutung für das Lokalklima und Ökologie und sind äusserst selten innerhalb des Siedlungsgebiets. Sie können niemals gleichwertig ersetzt werden, da Zeit nicht gekauft werden kann. Als Schwellenwert wurde bei Einzelbäumen auf privatem Grund ein Alter von ca. 100 Jahren verwendet. Bei Einzelbäumen auf öffentlichem Grund wurde ein Alter von ca. 60 Jahren verwendet, da Wettingen als Gartenstadt eine Vorbildfunktion wahrnehmen möchte. Als zweites massgebendes Kriterium wurde die Relevanz für das Ortsbild gewählt. Einzelne Baumstandorte, meist an wichtigen Orientierungsorten, sind stark prägend für das Ortsbild.

§ 56g Abs 1 und 2 BNO-E
§ 83 Abs. 1 und 2 BNO

Im Sinne eines öffentlichen Auftrags übernimmt die Gemeinde den Unterhalt, d. h. die Pflegekosten, für geschützte Einzelbäume im Baugebiet. Beseitigung und Ersatz sind nicht Teil des Unterhalts. Der Gemeinderat kann aus Sicherheitsgründen sowie weiteren, wichtigen Gründen, z. B. der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, eine Beseitigung bewilligen.

Sicherung wertvolle Baumreihen
Anhang A.9.2 BNO

Baumreihen sind stark prägende Elemente im Strassenraum mit einer sehr hohen Bedeutung für das Ortsbild sowie das Lokalklima. Die bedeutendsten Baumreihen werden daher geschützt. Als massgebendes Kriterium wurde einzig die Relevanz für das Ortsbild gewählt. Es handelt sich dabei um einen Strukturschutz, d. h. der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen wie z. B. der Erschliessung, eine Beseitigung einzelner Bäume bewilligen. Eine Beseitigung der gesamten Baumreihe ist nur aus Sicherheitsgründen möglich.

Sicherung wertvoller Hecken
§ 26bis Abs. 3 BNO-E
§ 43 Abs. 3 BNO
Anhang A.9.3 BNO

Gemäss dem kantonalen Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz sind Hecken und Ufergehölze zu erhalten. Innerhalb des Siedlungsgebiets befinden sich die ökologisch wertvollen Hecken vor allem entlang der Fliessgewässer. Die Ufervegetation entlang der Fliessgewässer wird bereits mit der Festlegung der Gewässerräume im Rahmen einer separaten Teilrevision der ANUP (Kap. 2.3) geschützt. Die bisher geschützten Hecken an der Aeschstrasse werden als geschützte Naturobjekte beibehalten.

10 QUALITÄTSSICHERUNG/-FÖRDERUNG

REL Zentrale Handlungsanweisung ZHA_1

Absichten Die Gemeinde Wettingen strebt mit der Innenentwicklung eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität an. Mit einer verdichteten Bauweise soll eine besonders hohe Qualität durch Anreize gefördert und sichergestellt werden. Die Lebensqualität der Bevölkerung soll dadurch erhalten oder gar verbessert werden. Zudem soll die Bevölkerung über die Gemeindeentwicklung informiert und angemessen miteinbezogen werden.

Qualitätssicherung Bei der Erstellung sowie der Erneuerung von Bauten und Anlagen soll generell eine gute Gesamtwirkung von Siedlung und Freiraum sichergestellt werden[42]. Zu diesem Zweck sind in der ANUP die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- Planungsgrundsätze (siehe 10.1)
- Situationsbezogene Anforderungen (siehe 10.2)
- Ortsbildkommission (Fachgremium, siehe 10.2)
- Ortsbildberatung (siehe 10.2)
- Fachgutachten (siehe 10.2)
- Qualifizierte Verfahren (siehe 10.2)
- Vollzugshilfen (siehe 10.3)
- Gestaltungsplanpflichten (siehe 10.4)
- Gartenstadt-Charakter (Kap. 7)
- Generationenstadt (Kap. 11.7)

Qualitätsförderung Falls von Bauwilligen Mehrleistungen erbracht werden, die über die Anforderungen der Regelbauweise hinausgehen, soll eine Mehrausnutzung gewährt werden. Die Mehrleistungen müssen zu einer deutlichen Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen. Zu diesem Zweck sind in der ANUP die folgenden Anreize vorgesehen:

- Arealüberbauung (Kap. 4.4)
- Gestaltungspläne mit 2 zusätzlichen Vollgeschossen (Kap. 4.2, Kap. 4.3)

Kommunikation & Information Kapitel 14.2

[42] § 42 Abs. 1 BauG

10.1 Planungsgrundsätze

Bedeutung
§ 3 BNO-E
§ 2 BNO

Die Planungsgrundsätze sind als Präambel der BNO zu verstehen und fassen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zu den folgenden Themen zusammen:

- Klimaangepasste Innenentwicklung
- Qualitätssicherung/-förderung
- vielfältige Quartiere
- Gartenstadt
- Generationenstadt
- Sportstadt
- öffentlicher Raum
- Naturwerte und Naherholung
- Mobilität
- Energiestrategie

Sie sind, wie auch diejenigen des übergeordneten Rechts, unmittelbar anwendbar. Bei nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren wie Sondernutzungsplänen, Arealüberbauungen und dergleichen sind sie ergänzend zu deren Anforderungen stets zu berücksichtigen.

10.2 Ortsbildbeurteilung/-beratung und Verfahren

Stärkung bestehender Massnahmen

Für die Qualitätssicherung/-förderung werden die bestehenden, bewährten Bestandteile der Ortsbildbeurteilung/-beratung neu verbindlich in der BNO verankert und so langfristig gesichert. Zudem wird die örtliche und sachliche Anwendbarkeit in der BNO definiert und teilweise auf weitere Gebiete ausgeweitet. Die jeweilige Kostenübernahme richtet sich nach dem bestehenden Gebührenreglement[43] der Gemeinde.

Das Zusammenspiel von Fachgremium (Ortsbildkommission), Ortsbildberatung, Fachgutachten und qualifizierten Verfahren ist in der Gemeinde Wettingen erprobt. Diese langjährige Praxis soll weitergeführt und bei Bedarf optimiert werden. In den Hinweisen des Gemeinderats zur BNO wird darauf hingewiesen.

[43] «Gebührenreglement Bauwesen», Einwohnerrat Wettingen, 9. Dezember 2010

Situationsbezogene Anforderungen
§ 5terc BNO-E
§ 8 BNO

Bei den situationsbezogenen Anforderungen handelt es sich um eine Zusammenstellung aller Anforderungen aus den verschiedenen, kommunalen Grundlagen (Kap. 3.4). Das Vorgehen soll einerseits der Bauherrschaft eine zielgerichtete Projektierung ermöglichen und sie davor bewahren, Ressourcen in ein nicht bewilligungsfähiges Projekt zu stecken; anderseits wird der Gemeinde ermöglich, ihre Anliegen früh- und damit rechtszeitig bei einem Bauprojekt einzubringen.

Im Rahmen der situationsbezogenen Anforderungen teilt der Gemeinderat der Bauherrschaft auch mit, in welchem Rahmen eine Ortsbildbeurteilung/-beratung, ein qualifiziertes Verfahren oder Gesamtbetrachtung notwendig ist.

Ortsbildbeurteilung/-beratung
§ 5terb Abs. 1 BNO-E
§ 7 Abs. 1 BNO

Ein Fachgremium beurteilt Planungen und Bauvorhaben unter den Aspekten Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Ortsbildpflege und Raumplanung sowie bei Bedarf weiteren Themen. Es besteht aus mehreren Fachpersonen, einer Vertretung des Gemeinderats sowie der Abteilung Bau und Planung. Der Gemeinderat kann nach Bedarf weitere Mitglieder einsetzen. Mit der Ortsbildkommission (OBK) besteht bereits ein solches Fachgremium, welches sich bewährt hat und weitergeführt werden soll.

Die örtliche und sachliche Anwendbarkeit ist in dem Sinne definiert, als das der Gemeinderat in diesen Gebieten und Fällen die OBK beizuziehen hat, wobei Ausnahmen möglich bleiben. Es handelt es sich dabei um Gebiete und Fälle mit erhöhten oder besonderen Anforderungen. Grundsätzlich kann der Gemeinderat bei Bedarf auch für weitere Gebiete und Fälle die OBK für eine Beurteilung beiziehen.

Bei untergeordneten Fragestellungen kann der Gemeinderat eine einzelne, unabhängige Fachperson oder einen Ausschuss der OBK zur Beratung beiziehen. Der Ausschuss besteht in der Regel aus einer Vertretung der Abteilung Bau und Planung sowie einer der Fragestellung entsprechenden Auswahl der unabhängigen Fachpersonen der OBK.

Der Gemeinderat weist die Arbeitsweise sowie die Zuständigkeiten und Aufgaben, die personelle Zusammensetzung, die Amtsdauer und den Geschäftsgang der OBK auf der Website der Gemeinde aus. Für bauwillige Grundeigentümer wird ein Merkblatt erarbeitet.

§ 5terb Abs. 2 BNO-E
§ 7 Abs. 2 BNO

Der Gemeinderat kann bei Bedarf Bauvorhaben einer Ortsbildberatung unterstellen. Die konkreten Fälle werden im Vollzug durch den Gemeinderat einzelfallweise, gestützt auf die konkrete Situation, zu bestimmen sein. Die örtliche und sachliche Anwendbarkeit beschränkt sich auf dieselben Gebiete und Fälle, in welchen

die Ortsbildkommission (OBK) beizuziehen ist. Dadurch sollen einerseits ortsbauliche Qualitäten gewährleistet, andererseits Fehlplanungen vermieden werden. Die Ortsbildberatung ersetzt dabei eine allfällige Beurteilung durch die OBK.

Bei der Ortsbildberatung begleitet und unterstützt eine vom Gemeinderat bestimmte Fachperson Bauvorhaben bei der Projektentwicklung. Die Beratung erfolgt im Rahmen von Besprechungen und/oder Begehungen. Als Resultat wird ein Fachgutachten erstellt.

§ 5terb Abs. 3 BNO-E
§ 7 Abs. 3 BNO

Fachgutachten werden in der Regel für die Beurteilung der Einordnung und Gestaltung von Bauvorhaben eingeholt. Für Arealüberbauungen ist die Ausarbeitung einer Stellungnahme (Fachbericht) durch eine unabhängige Fachperson gemäss § 40 BauV verbindlich vorgeschrieben.

Qualifizierte Verfahren
§ 5tere BNO-E
§ 9 BNO

Als qualifizierte Verfahren sind Studienaufträge, Wettbewerbe, Testplanungen und dergleichen zu verstehen. Sie gelten in der Regel als qualifiziert, wenn sie nach den SIA-Ordnungen 142[44] und 143[45] durchgeführt werden oder wenn vergleichbare qualitätssichernde Verfahren vorgesehen werden. Die Rahmenbedingungen solcher Verfahren wie Verfahrensart, Ablauf, Umfang, Inhalt und Detaillierungsgrad sind projektspezifisch und in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Planung festzulegen.

Der Gemeinderat kann neu in bestimmten Fällen die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens verlangen. Die örtliche und sachliche Anwendbarkeit wird dabei auf grössere, zusammenhängende Grundstücke, die in der Regel mittels Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans überbaut werden sollen, sowie auf geschützte und inventarisierte Ensembles beschränkt. Für solch grosse Flächen sind meist mehrere Bebauungsvarianten möglich, wodurch die optimale Variante in der Regel nur mit einem qualifizierten Verfahren ermittelt werden kann.

Alternativ kann der Gemeinderat auch eine Gesamtbetrachtung mit weniger detaillierten Inhalten verlangen. Diese bezweckt eine Abstimmung von Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung über mehrere Grundstücke hinweg.

Bei einem qualifizierten Verfahren wird in der Regel auf eine parallele Beurteilung durch die Ortsbildkommission (OBK) oder eine unabhängige Fachperson verzichtet. Davon ausgenommen sind

[44] Ordnung SIA 142 «Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe», SIA, 2009

[45] Ordnung SIA 143 «Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge», SIA, 2009

z. B. vorgängige Beurteilungen der Aufgabenstellung (Programm) oder Machbarkeitsstudien. Zudem können grössere Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung eines Resultats eines qualifizierten Verfahrens eine erneute Beurteilung erfordern.

§ 4c Abs. 3 BNO-E
§ 3 Abs. 3 BNO

Die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens für die Ermittlung einer Grundlage für Gestaltungspläne wie Richtprojekte, Freiraumkonzepte etc. ist neu vorgeschrieben, wobei Ausnahmen möglich bleiben. Ein Verzicht kann z. B. dann erfolgen, wenn ein Gestaltungsplan kein konkretes Bauvorhaben sichert, die Qualitätssicherung im Gestaltungsplan selbst geregelt wird, bei der Revision von bestehenden Gestaltungsplänen mit untergeordneten Anpassungen etc. In solchen Fällen soll dafür die Ortsbildkommission zur Beratung und Beurteilung beigezogen werden.

§ 8^{decies}a Abs. 2 BNO-E
§ 20 Abs. 2 BNO

Da Hochhäuser oder höhere Gebäude das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen, gilt diese Vorgabe für Gebiete für höhere Gebäude absolut. Dies entspricht auch der bisherigen Praxis des Gemeinderats sowie der Empfehlung des Planungsverbands Baden Regio[46].

10.3 Vollzugshilfen

Vollzugsrichtlinie
§ 5terf BNO-E
§ 10 BNO

Die Vollzugsrichtlinien (VZR) präzisieren die BNO für ausgewählte Themen oder Gebiete. Sie dienen dem Gemeinderat als Beurteilungsgrundlage von Planungen und Baugesuchen. Zurzeit bestehen die folgenden Vollzugsrichtlinien:

- Richtlinie für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse (Stand Juli 2017)
- Vollzugsrichtlinie zur Aussenwerbung (Stand September 2016)
- Richtlinie zur Gestaltung und Einordnung von Solaranlagen (Stand November 2014)
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten in der zweigeschossigen Hangwohnzone HW2 (Stand Februar 2007)
- Richtlinie für die Gestaltung von Neu-, Um- und Ersatzbauten im Gebiet gemäss § 13 BNO (Stand Dezember 2005)

[46] Arbeitshilfe «Hochhäuser und höhere Gebäude», Baden Regio, 2016

Die bestehenden VZR sollen im Rahmen der ANUP-Revision überprüft und bei Bedarf aktualisiert oder aufgehoben werden. Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere VZR erlassen.

Hinweise des Gemeinderats

In Wettingen enthält die BNO die «Hinweise des Gemeinderats». Diese sind erläuternd, d. h. sie sind kein Bestandteil der rechtsverbindlichen BNO. Sie werden direkt neben den entsprechenden Paragrafen in einer separaten Spalte dargestellt und enthalten ergänzende Informationen sowie Erläuterungen zu den einzelnen Paragrafen. Damit sind sie sowohl ein Hilfsmittel für Bauherrschaften, Planer und Architekten wie auch für den Vollzug.

Merkblätter

Merkblätter enthalten Wissenswertes und gelungene Beispiele zu unterschiedlichen Themen, z. B. einer naturnahen Gestaltung oder Dachbegrünung. Sie dienen in erster Linie der Information und sind damit ein Hilfsmittel für bauwillige Grundeigentümer. Die bestehenden Merkblätter der Gemeinde sollen im Anschluss an die ANUP-Revision überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden.

10.4 Gestaltungsplanpflichten

Allgemein

Gebiete, die sich speziell zur Verdichtung eignen oder für die besondere Anforderungen bestehen, sind im Bauzonenplan bezeichnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit der ANUP-Revision werden keine neuen, zusätzlichen Gestaltungsplanpflichten eingeführt.

Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplanpflichten

Bei sechs der sieben bestehenden Gestaltungsplanpflichten wurde in der Zwischenzeit ein Gestaltungsplan erarbeitet und genehmigt (Abb. 38). Die bauliche Umsetzung ist erfolgt oder in Planung. Eine allfällige Änderung oder Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans kann nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanungsverfahrens, d. h. mit der Zustimmung des Gemeinderats und mit einer Genehmigung durch den Kanton, erfolgen. Für eine Gestaltungsplanpflicht besteht in diesen Fällen keine Notwendigkeit mehr. Die Gestaltungsplanpflichten werden daher aufgehoben. Für den Fall einer Revision der rechtskräftigen Gestaltungspläne (Kap. 13.1) werden die jeweiligen Anforderungen an diese Gebiete oder Bauzonen jedoch beibehalten. Die bestehenden Gestaltungsplanpflichten werden wie folgt behandelt:

Aufzuheben
§ 8 Abs. 1 BNO-E
§ 13 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Bahnhofareal»
  Die Zone Bahnhofareal unterliegt der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Es wurden deswegen einzig die bestehenden Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht in allgemeine Ziele für die Zone Bahnhofareal umgewandelt und dabei mit den

bestehenden Zielen zusammengeführt. Weitere Informationen zur Planungsabsicht etc. sind dem Planungsbericht der damaligen Planung zu entnehmen.

Angepasst
§ 8decies Abs. 1 BNO-E
§ 19 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies»
  Das Gebiet ist Teil der Zone Landstrasse (Kap. 1.3) und unterliegt weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Die Gestaltungsplanpflicht wurde und wird aufrechterhalten, weil die Entwicklung des Gebiets mehrere Grundstücke unterschiedlicher Grundeigentümer umfasst. Die Ziele können somit nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erreicht werden. Detailliertere Informationen sind dem Planungsbericht der damaligen Planung zu entnehmen. Die Anforderungen werden, abgestimmt auf Themen der ANUP-Revision, punktuell ergänzt (Frischluftkorridore, Ortseingang). Der Gemeinderat wird die Planung für dieses wichtige Entwicklungsgebiet nach dem Abschluss der ANUP-Revision an die Hand nehmen.

Aufzuheben
§ 9 Abs. 1 BNO-E
§ 22 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Dorf»
  Bei der Dorfzone handelt es sich um den historischen Dorfkern von Wettingen. Da sich die ursprünglichen Planungsabsichten im Grundsatz nicht verändert haben, wurden die bestehenden Anforderungen aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan in die allgemeinen Ziele für die Dorfzone überführt. Diese wurden zudem mit Erkenntnissen aus weiteren, neueren Grundlagen (Baumbestand, Strassenraum, Vorzonen, Gärten, Schutzobjekte), laufenden Planungen (Renaturierung Dorfbach) und realisierten Bauprojekten im Dorf ergänzt.

Aufzuheben
§ 13a Abs. 1 BNO-E
§ 28 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Schöpflihuse»
  Beim Gebiet Schöpflihuse handelt es sich um ein wertvolles Gartenstadtquartier. Da sich die ursprünglichen Planungsabsichten im Grundsatz nicht verändert haben, wurden die bestehenden Anforderungen aus dem rechtskräftigen Gestaltungsplan in die allgemeinen Ziele für die Wohnzone Schöpflihuse überführt. Diese wurden zudem mit Erkenntnissen aus weiteren, neueren Grundlagen (Hecken- und Baumbestand, Strassenraum, Vorgärten) und realisierten Bauprojekten im Schöpflihuse ergänzt.

Aufzuheben
§ 11 Abs. 1 BNO-E
§ 24 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Klosterhalbinsel»
  Die Zone Klosterhalbinsel unterliegt der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Es wurden deswegen einzig die bestehenden Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht in allgemeine Ziele für die Zone Klosterhalbinsel umgewandelt. Weitere Informationen zur Planungsabsicht etc. sind dem Planungsbericht der damaligen Planung zu entnehmen.

Aufzuheben
§ 12bis Abs. 1 BNO-E
§ 26 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «St. Bernhard/Rebbergstrasse»
  Das Gebiet unterliegt weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Es wurden deswegen einzig die bestehenden Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht in allgemeine Ziele für das Gebiet «St. Bernhard/Rebbergstrasse» (überlagerte Festlegung) umgewandelt.

Aufzuheben
§ 15bis Abs. 1 BNO-E
§ 33 Abs. 1 BNO

- Gestaltungsplanpflicht «Jura-/Tägerhardstrasse»
  Da sich die ursprünglichen Planungsabsichten im Grundsatz nicht verändert haben, wurden die bestehenden Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht in allgemeine Ziele für das Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» (überlagerte Festlegung) umgewandelt.

Aufzuheben

- Gestaltungsplanpflicht «Jura-/Hardstrasse»
  Der Gestaltungsplan wurde baulich umgesetzt. Eine allfällige Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplans kann nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanungsverfahrens erfolgen. Für eine Gestaltungsplanpflicht besteht daher keine Notwendigkeit mehr.

11 SACHTHEMEN

11.1 Umsetzung IVHB

Auftrag

Der Kanton Aargau ist der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten[47]. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Mit der revidierten Bauverordnung (BauV) wurden die Definitionen und Messweisen der IVHB-Begriff abschliessend eingeführt[48]. Gestützt auf § 64 BauV haben die Gemeinden nun ihre ANUP anzupassen. Die Gemeinden müssen sich dabei festlegen, welche IVHB-Begriffe sie verwenden möchten, und können teilweise die Masse festlegen. In der Gemeinde Wettingen erfolgt die Integration der IVHB im Rahmen der vorliegenden ANUP-Revision.

Prämissen

Für die Umsetzung der IVHB gelten die folgenden Prämissen:

- Die Baubegriffe müssen verständlich und möglichst einfach in der Anwendung sein. Die goldene Regel lautet: so viel wie nötig, aber so wenig und einfach wie möglich.
- Der Ersatz eines bisher verwendeten Baubegriffs muss einen deutlichen Mehrwert bringen, denn durch einen Systemwechsel geht Erfahrung und eine Anwendungspraxis verloren.
- Rechtswidrige Bestandsbauten und materielle Auswirkungen, die aufgrund abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem bisherigen kantonalen und kommunalen Recht entstehen, sind auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Baubegriffe sollen eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung und damit die Absichten des REL unterstützen.
- Die Auswirkungen und das Zusammenspiel mit anderen Baubegriffen sind zu beachten.

Anpassung ANUP

Die IVHB-Begriffe wurden direkt in der BNO umgesetzt, d. h. alte durch neue Begriffe ersetzt sowie bestehende und neue Masse im Bauzonenschema festgelegt. Als Grundlage wurden die Empfehlung des Kantons herbei gezogen[49]. Im vorliegenden Bericht werden nur die diejenigen IVHB-Begriffe beschrieben, welche zu einem Handlungsbedarf der Gemeinde führen.

---

47 Beschluss Grosser Rat 15. September 2009

48 Beschluss Regierungsrat 25. Mai 2011; Inkrafttreten 1. September 2011

49 BVUARE, «Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)», Stand Oktober 2020

Nr.	IVHB-Begriff	Bemerkungen[50]	
1.1	Massgebendes Terrain	Kein Regelungsbedarf	
2.1	Gebäude	Keine Regelungsmöglichkeit	
2.2	Kleinbauten	Kein Regelungsbedarf	
2.3	Anbauten	Kein Regelungsbedarf	
2.4	Unterirdische Bauten	Kein Regelungsbedarf	
2.5	Unterniveaubauten	Kein Regelungsbedarf	
3.1	Fassadenflucht	Keine Regelungsmöglichkeit	
3.2	Fassadenlinie	Keine Regelungsmöglichkeit	
3.3	Projizierte Fassadenlinie	Keine Regelungsmöglichkeit	
3.4	Vorspringende Gebäudeteile	Keine Regelungsmöglichkeit, Kap. 7.4	
3.5	Rückspringende Gebäudeteile	Kein Regelungsbedarf	
4.1	Gebäudelänge	Kein Regelungsbedarf	
4.2	Gebäudebreite	Kein Regelungsbedarf	
5.1	Gesamthöhe	Siehe 11.2 (Bauhöhen)	
5.2	Fassadenhöhe	Siehe 11.2 (Bauhöhen)	
5.3	Kniestockhöhe	Siehe 11.4 (Dachgestaltung)	
5.4	Lichte Höhe	Kein Regelungsbedarf	
6.1	Vollgeschosse	Siehe 11.2 (Bauhöhen)	
6.2	Untergeschosse	Kein Regelungsbedarf	
6.3	Dachgeschosse	Siehe 11.4 (Dachgestaltung)	
6.4	Attikageschosse	Siehe 11.4 (Dachgestaltung)	
7.1	Grenzabstand	Kap. 4.6, Kap. 7.4	
7.2	Gebäudeabstand	Kap. 4.6	
7.3	Baulinien	Keine Regelungsmöglichkeit	
7.4	Baubereiche	Keine Regelungsmöglichkeit	
8.1	Anrechenbare Grundstücksfläche	Keine Regelungsmöglichkeit	
8.2	Geschossflächenziffer	Siehe 11.3 (Nutzungsmass)	
8.3	Baumassenziffer	Siehe 11.3 (Nutzungsmass)	
8.4	Überbauungsziffer	Siehe 11.3 (Nutzungsmass)	
8.5	Grünflächenziffer	Siehe 11.3 (Nutzungsmass), Kap. 7.1	

Tab. 4 Übersicht IVHB-Begriffe

[50] Kein Regelungsbedarf = Abweichungen möglich, aber kein Bedarf
Keine Regelungsmöglichkeit = keine Abweichungen möglich

11.2 Bauhöhen

Auftrag

Gemäss kantonalem Baugesetz[51] müssen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosszahlen (= Bauhöhen) bestimmen. Von den drei zur Verfügung stehenden Begriffen muss mindestens ein Begriff in der BNO verwendet werden. Es ist auch eine Kombination von Begriffen möglich.

Nr.	Neu	bisher
5.1	Gesamthöhe	≈ Firsthöhe
5.2	Fassadenhöhe	≈ Gebäudehöhe
6.1	Vollgeschosse	= Vollgeschosse

Tab. 5 Übersicht Begriffe zur Regelung der Bauhöhe

Ausgangslage

Die Bauhöhe wird in der rechtskräftigen BNO durch die Gebäudehöhe und die Anzahl Vollgeschosse geregelt. Die bisherige Regelung hat sich in der Praxis bewährt. Die Gebäudehöhe steht mit der IVHB allerdings nicht mehr zur Verfügung, weshalb eine Umstellung der Regelung der Bauhöhen erforderlich ist.

Einführung Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird daher als Ersatz für die Gebäudehöhe neu in Wettingen eingeführt, da diese der bisherigen Gebäudehöhe entspricht resp. entsprechen kann. Die Anzahl Vollgeschosse wird als zweites Element zur Regelung der Bauhöhen beibehalten. Da für trauf-/giebelseitige sowie berg-/talseitige Fassaden unterschiedliche Masse festgelegt werden können, ist je nach Situation eine differenzierte Fassadenhöhe notwendig:

§ 39a Abs. 1 a. BNO-E
§ 54 Abs. 1 a. BNO

- Für Gebäude mit Schrägdach wird in der Ebene und am Hang[52] die traufseitige Messweise eingeführt. Diese entspricht weitgehend der bisherigen Gebäudehöhe.

§ 39a Abs. 1 b. BNO-E
§ 54 Abs. 1 b. BNO

- Für Gebäude mit Flach- oder Pultdach wird am Hang[53] die talseitige Messweise eingeführt. Diese erlaubt eine bessere Einpassung von Gebäuden am Hang in das Ortsbild. Bei Gebäuden mit Schrägdach soll sich die giebelseitige Fassade der Talseite zuwenden dürfen.

[51] § 49 BauG (kantonales Baugesetz)

[52] Als Hang gilt gemäss (§ 17a BauV eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

[53] Als Hang gilt gemäss (§ 17a BauV eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

§ 39a Abs. 2 BNO-E
§ 54 Abs. 2 BNO

- Für Gebäude mit Flachdach in der Ebene gilt die generelle, allseitig gemessene Fassadenhöhe. Um wie bisher fassadenbündige Attikageschosse zu ermöglichen, wird die Fassadenhöhe um 2.0 m erhöht.

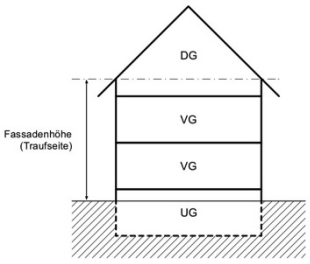


Abb. 23 Schrägdach, Ebene

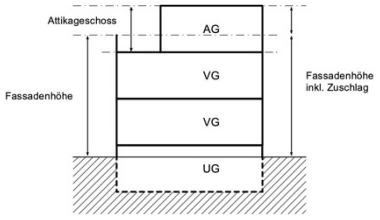


Abb. 24 Flachdach, Ebene

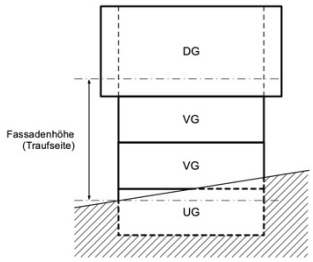


Abb. 25 Schrägdach, First quer zum Hang

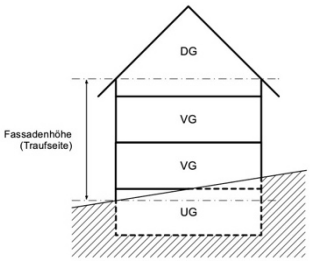


Abb. 26 Schrägdach, First parallel zum Hang

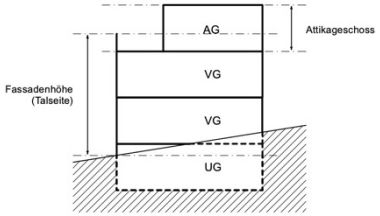


Abb. 27 Flachdach, Hang

§ 6 BNO-E (Bauzonenschema)
§ 12 BNO

Die Fassadenhöhe wird im Bauzonenschema nach der folgende Berechnungsmethode festgelegt:

Fassadenhöhe = VG x 3.2 m + 0.8 m + 1.2 m – 0.2 m

Anzahl Vollgeschosse (VG) x Geschosshöhe gemäss § 22 Abs. 2 BauV (3.2 m) + Höhe Untergeschoss über Fassadenlinie gemäss § 23 Abs. 1 BauV (0.8 m) + Höhe Kniestock gemäss § 24 Abs. 1 a) BauV (1.2 m) - Differenz neue Messweise (0.2 m)

Die Änderungen der Fassadenhöhe im Bauzonenschema erfolgen aufgrund der Erhöhung der Geschosshöhe von 3.0 m auf 3.2 m sowie der neuen Messweise: Die Fassadenhöhe wird neu am «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» anstatt wie bisher am «höchsten Punkt der Dachoberfläche» gemessen. Die Differenz wird mit 0.2 m berücksichtigt, die Fassadenhöhe wird daher dementsprechend reduziert. Bei der Zone Landstrasse (Kap. 1.3) wird nur diese Differenz ausgeglichen, da bei der entsprechenden Teilrevision eine Geschosshöhe von 3.4 m verwendet wurde.

11.3 Nutzungsmass

Auftrag

Gemäss kantonalem Baugesetz[54] müssen die Gemeinden das Mass der Nutzung regeln. Die nachfolgenden Nutzungsziffern stehen zur Verfügung. Die Ausnützungsziffer ist nicht Bestandteil der IVHB, ist aber kantonal geregelt und kann wie bisher verwendet werden.

Nr.	Neu	bisher
–[55]	Ausnützungsziffer (AZ)	Ausnützungsziffer (AZ)
8.2[56]	Geschossflächenziffer (GFZ)	*kein Äquivalent*
8.3	Baumassenziffer (BMZ)	Baumassenziffer (BZ)
8.4	Überbauungsziffer (ÜZ)	*kein Äquivalent*
8.5	Grünflächenziffer (GZ)	Grünflächenziffer (GZ)

Tab. 6 Übersicht Begriffe zur Regelung des Nutzungsmasses

Ausgangslage

Das Nutzungsmass wird in der rechtskräftigen BNO für die Wohn- und Mischzonen (WMZ) durch die AZ geregelt. In den meisten Zonen müssen dabei die Flächen in den Dach-/Attikageschossen sowie Untergeschossen nicht an die AZ angerechnet werden (siehe 11.4). Für die Arbeitszonen und das Teilgebiet D der Zone Landstrasse (siehe 11.6) wird die BMZ verwendet. Die GZ wird in den Arbeitszonen verwendet, allerdings nicht für die Regelung des Nutzungsmasses. Die bisherige Regelung des Nutzungsmasses hat sich in der Praxis insgesamt bewährt. Aufgrund der Bedeutung der Regelung des Nutzungsmasses wurde ein Wechsel weg von der AZ geprüft.

Überprüfung Nutzungsziffern

Um die Nutzungsziffern miteinander zu vergleichen, wurden die unterschiedlichen Nutzungsziffern einander gegenübergestellt und bewertet. Für die Beurteilung wurden für verschiedene Kriterien wie die Sicherung des Quartiercharakters, Einfluss auf die Architektur, Einfachheit und Erfahrung in der Anwendung sowie mögliche Fehlanreize die Vor- und Nachteile ermittelt.

[54] § 15 BauG (kantonales Baugesetz)

[55] § 32 BauV (kein IVHB-Begriff)

[56] Der Kanton Aargau hat mit der Einführung der IVHB die Geschossflächenziffer (GFZ) der IVHB nicht übernommen; er hat an der Ausnützungsziffer festgehalten. Die Gemeinden sind allerdings frei, die Geschossflächenziffer der IVHB zu übernehmen. (Quelle: Kanton Aargau, BNR, Version 3.1, Stand Juni 2012 / Januar 2014).

In der Beurteilung wies die AZ knapp am meisten Vorteile sowie am wenigsten Nachteile auf. Die übrigen Regelungsmöglichkeiten wiesen nicht genügend Vorteile auf, welche die Nachteile eines Systemwechsels rechtfertigen würden. Mit einem Wechsel ginge viel Erfahrung und eine etablierte Praxis verloren. Teilweise würden auch widerrechtliche Bestandsbauten entstehen. Aus diesen Gründen wird die bisherige Regelung des Nutzungsmasses beibehalten. Eine zentrale und wichtige Erkenntnis aus der Beurteilung war allerdings, dass alle Regelungsmöglichkeiten ihre Vor- und Nachteile haben. Eine «perfekte» Nutzungsziffer, die allen Anforderungen und Bedürfnissen genügt, gibt es nicht.

Nichtanrechenbarkeit von Flächen
§ 34 Abs. 1 BNO-E
§ 47 Abs. 1 BNO

Die Nichtanrechenbarkeit von Flächen in den Dach-/Attikageschossen sowie Untergeschossen wird beibehalten. Dadurch soll insbesondere die Umnutzung von Dächern ermöglicht und ein Anreiz für Aufstockungen beibehalten werden. Die daraus resultierenden Fehlanreize, eine möglichst grosse Gebäudegrundfläche zu realisieren sowie die Möglichkeiten zur Dachgestaltung auszureizen, werden durch die folgenden Massnahmen angemessen begrenzt: Einführung einer Grünflächenziffer (Kap. 7.1), Anreiz in die Höhe zu Bauen (Kap. 4.6, Ausschöpfung Anzahl Vollgeschosse), Anforderungen an die Dachgestaltung (siehe 11.4).

11.4 Dachgestaltung

Bedeutung Dachgestaltung

Den oberen Abschluss jedes Gebäudes bildet das Dach. Als «fünfte» Fassade beeinflusst das Dach nicht nur die Gesamtwirkung eines Gebäudes; die Dachlandschaft prägt auch das Orts-, Quartier- und Strassenbild wesentlich mit. Der Dachgestaltung ist für die Siedlungsqualität somit eine grosse Bedeutung beizumessen. Die nachfolgenden Begriffe stehen zur Verfügung. Die Dachdurchbrüche, die Dachneigung, die Geschosshöhe des Attikageschosses sowie die Dachformen sind nicht Bestandteil der IVHB, sind aber kantonal geregelt.

Nr.	Neu	bisher
5.3	Kniestockhöhe	Kniestockhöhe
6.3	Dachgeschoss (DG)	Dachgeschoss (AG)
8.4	Attikageschoss (AG)	Attikageschoss (DG)
–[57]	Dachdurchbrüche, -neigung	Dachdurchbrüche, -neigung

[57] § 24 Abs. 1 d), Abs. 1bis BauV (kein IVHB-Begriff)

Nr.	Neu	bisher
–[58]	Geschosshöhe AG	Geschosshöhe AG
–[59]	Dachform	Dachform

Tab. 7 Übersicht Begriffe zur Regelung der Dachgestaltung

Veränderte Ausgangslage

Die Dachgestaltung wird in der rechtskräftigen BNO gemäss dem Anhang der Bauverordnung geregelt. Mit der Umsetzung der IVHB-Begriffe wird die Dachgestaltung auf kantonaler Stufe zwei deutliche Änderungen erfahren:

- Die Grundfläche eines Attikageschosses darf neu bis 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen (Abb. 28). Bei kleineren Gebäuden, wie es sie in der kleinteiligen Parzellenstruktur von Wettingen viele gibt, können dadurch deutlich grösseres Attikageschoss realisieren.
- Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit neu bis zu zwei Drittel der Fassadenlänge betragen, bisher war es ein Drittel.

Zusammen mit der Nichtanrechenbarkeit von Flächen in den Dach-/Attikageschossen dürfte sich der Druck auf eine Nutzung der Dächer und eine gute Dachgestaltung deutlich erhöhen.

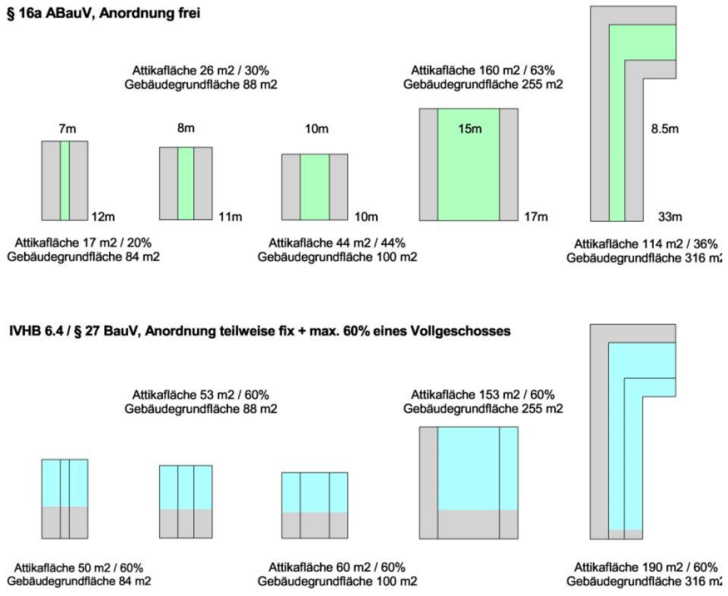


Abb. 28 Änderung des Attikageschosses mit der IVHB

[58] § 22 Abs. 2 BauV (kein IVHB-Begriff)
[59] § 24 Abs. 3 BauV (kein IVHB-Begriff)

Dachgestaltung
§ 52 Abs. 1 BNO-E
§ 68 Abs. 1 BNO

Der Absatz zu einer sorgfältigen Dachgestaltung hat sich in der Praxis insgesamt bewährt und wird daher beibehalten. Aufgrund der veränderten Ausgangslage wird der Paragraf, in Abweichung zur Bauverodnung, mit den folgenden Bestimmungen ergänzt:

§ 52 Abs. 2 BNO-E
§ 68 Abs. 2 BNO

- Dachdurchbrüche werden im Allgemeinen wie bis anhin nur auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge zugelassen. Dadurch soll der Vorteil der Nichtanrechenbarkeit von Flächen in den Dach-/Attikageschossen begrenzt werden.

§ 52 Abs. 3 BNO-E
§ 68 Abs. 3 BNO

- Die grosse Kniestockhöhe (Mass d) wird wie bis anhin auf maximal 1.2 m begrenzt, da diese ansonsten einen zu grossen Vorteil aufgrund der Nichtanrechenbarkeit von Flächen in den Dach-/Attikageschossen sowie der eher grosszügigen Fassadenhöhen aufweisen würde.

§ 52 Abs. 4 BNO-E
§ 68 Abs. 4 BNO

- Die Geschosshöhe des Attikageschosses wird auf maximal 3.5 m begrenzt, da bei der neuen kantonalen Regelung der Attikageschosse eine Höhenbeschränkung fehlt und auf die Einführung einer Gesamthöhe verzichtet wird.

Für eine Regelung zu den Dachformen gibt es kein Bedarf.

11.5 Biodiversität, Hitzeminderung und Regenwasser

Bedeutung

Die Siedlungsökologie ist je länger, je mehr von grosser Bedeutung für eine hohe Siedlungsqualität und, neben einem hohen Grünanteil, auch ein elementarer Bestandteil der Gartenstadt Wettingen. Einerseits bietet diese vielfältige, untereinander vernetzte Lebensräume für unterschiedliche Pflanzen und Tiere; andererseits stellt sie die Versickerung, Speicherung, Verdunstung und weitere Nutzung von Regenwasser sicher. Die Elemente der Siedlungsökologie dienen auch der Hitzeminderung.

Relevante Teilstrategie
Teilleitbild Freiraum 2035

Die für dieses Kapitel relevante Teilstrategie des Teilleitbilds Freiraum 2035 des REL ist an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.1).

F4 **Siedlungsökologie stärken**

Elemente der Siedlungsökologie sichern und aufwerten, damit sie ihre ökologische Funktion wahrnehmen und das Lokalklima positiv beeinflussen können.

Naturnahe Umgebungsgestaltung
§ 53 Abs. 2 BNO-E
§ 70 Abs. 2 BNO

Ein angemessener Anteil der Umgebung ist künftig ökologisch wertvoll zu gestalten. Dieser bemisst sich nach den Möglichkeiten des Bauvorhabens und wird im Umgebungsplan (Kap. 7.2) festgehalten. Die entsprechende Praxis wird durch den Gemeinderat

erarbeitet; in den Hinweisen des Gemeinderats zur BNO (Kap. 10.3) wird darauf hingewiesen:

Bei Arealüberbauungen[60] soll ein Anteil von ca. 20 % ökologisch wertvoll gestaltete Umgebungsfläche (ökologische Ausgleichsflächen) in Bezug auf die anrechenbare Grundstücksfläche angestrebt werden; In der Regelbauweise ein Anteil von ca. 15 %. Dachbegrünungen sowie ökologisch wertvolle Fassadenbegrünungen sollen angerechnet werden können. Es ist beabsichtigt, diese und weitere Vorgaben zur Umgebungsgestaltung mittels Merkblätter (Kap. 10.3) zu konkretisieren.

Stein- und Schotterflächen sind mit dem Prinzip der Gartenstadt nicht vereinbar und werden daher verboten, wenn sie keinen ökologischen Wert haben. Ruderalflächen mit z. B. ungewaschenem Wandkies und ohne Unkrautvlies bleiben dadurch möglich, da solche Flächen für Pflanzen, Tiere und Regenwasser durchlässig und somit ökologisch wertvoll sind.

Tiergerechte Gestaltung
§ 56 BNO-E
§ 77 BNO

Mit der Innenentwicklung oder energetischen Ertüchtigung von Gebäuden gehen oft auch Verstecke von Vögeln oder Fledermäusen verloren. Mit der neuen BNO müssen diese nicht mehr nur beachtet, sondern auch gleichwertig, d. h. in vergleichbarer Qualität und Umfang, kompensiert werden. Die Kompensationspflicht umfasst auch den Verlust von Nistplätzen und Verstecken in der Umgebungsgestaltung. Einer tiergerechten Gestaltung dient auch die Reduktion von Lichtemissionen (siehe 11.9).

Dachbegrünung
§ 52a BNO-E
§ 69 BNO

Die Umgebungsflächen stehen durch die Innenentwicklung stark unter Druck. Die Dachflächen weisen ein hohes Potenzial auf, zumindest einen Anteil dieser Flächen zu kompensieren. Es wird daher eine Dachbegrünungspflicht eingeführt, sofern die Dachflächen nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Von einem Zwang, Dachbegrünung und Solaranlagen zu kombinieren, wird abgesehen, da der Unterhalt aufwendiger ist. Im Gegenzug sind diejenigen Teile des Dachs, die begrünt werden müssen, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm auszustatten. Dies erlaubt eine stärkere Begrünung als bei den ansonsten üblichen 8 cm. Klein- und Anbauten unter 25 m^2, d. h. Velounterstände, einzelne Carports und dergleichen, sind von der Pflicht ausgenommen. Des Weiteren haben Dachbegrünungen auch einen positiven Effekt auf das Lokalklima und das Regenwasser-Management.

[60] § 39 Abs. 2 f) BauV (kantonale Bauverordnung)

Fassadenbegrünung
§ 39c Abs. 2 BNO-E
§ 56 Abs. 2 BNO

Fassadenbegrünungen weisen ein hohes Potenzial auf, um trotz Innenentwicklung den Ruf von Wettingen als Gartenstadt zu stärken. Mit einer Abstandprivilegierung soll einerseits ein Anreiz für Fassadenbegrünungen geschaffen werden; anderseits soll bei bestehenden Gebäuden die Möglichkeit zur Verfügung stehen, nachträglich eine Fassadenbegrünung zu realisieren.

Bedeutung Bäume

Bäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Siedlungsqualität: Einerseits bei der Hitzeminderung durch Verschattung und Verdunstung; andererseits aber auch für die Biodiversität, das Regenwasser-Management sowie die Gartenstadt im Allgemeinen. Aufgrund dieser zahlreichen Funktionen sowie als kostengünstige Massnahme kommt ihnen bei einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Da sie allerdings erst über längere Zeit ihre Wirkung entfalten und stetig erhöhen, ist nebst neuen Baumpflanzungen vor allem auch dem Bestand Sorge zu tragen.

An einem ausreichenden Baumbestand besteht nebst der Hitzeminderung[61] auch generell ein öffentliches, übergeordnetes Interesse: z. B. müssen Siedlungen genug Bäume enthalten[62] oder dienen einem ökologischen Ausgleich in intensiv genutzten Gebiete innerhalb des Siedlungsgebiets[63].

Liberalisierung Pflanzabstände[64]
§ 39d Abs. 1 BNO-E
§ 57 Abs. 1 BNO

Bei der Absicht eines ausreichenden und zukunftsfähigen Baumbestandes handelt es sich um ein relevantes öffentliches, insbesondere raumplanerisch anerkanntes Interesse. Diesem übergeordneten öffentlichen Interesse eines ausreichenden Baumbestands stehen unter anderem die sehr restriktiven, privatrechtlichen Grenzabstände von Pflanzen entgegen[65]. Diese betragen im Kanton Aargau je nach Baumart und -höhe bis zu 6 m (Abb. 29 und Abb. 30, jeweils linke Abbildung). Vor allem in Gemeinden wie Wettingen mit kleinteiliger Parzellenstruktur wird der frei verfügbare Pflanzbereich für private Grundeigentümer dadurch erheblich eingeschränkt. Zusätzlich von Nachteil ist, dass sich die nicht unterbauten Bereiche und damit zukunftsfähige Baumstandorte tendenziell eher am Rand einer Parzelle befinden. In

[61] § 4 Abs. 1 d) BauV (kantonale Bauverordnung)

[62] Art. 3 Abs. 3 e. RPG (Raumplanungsgesetz des Bundes)

[63] Art. 18b Abs. 2 NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz des Bundes)

[64] Kurzmemorandum «Zulässigkeit abweichender Regelungen in der BNO für die Grenzabstände von Pflanzen bzw. Bäumen», 19. Februar 2025 / ergänzt 1. Juli 2025 (Beilage B 17)

[65] § 73 EG ZGB Kanton Aargau

Wettingen befinden sich ca. 60 % des Baumbestands auf Privatgrund[66] innerhalb dieses Pflanzabstands.

Die kantonalen Pflanzabstandsvorschriften stehen damit im Widerspruch zur bundesrechtlichen[67] wie auch kantonalen[68] Zielsetzung. Insbesondere in dichter besiedelten Gemeinden, welche die Hauptlast der Innenentwicklung tragen sollen und dadurch auch ein erhöhtes Klimarisiko aufweisen, fehlen dadurch Instrumente für eine klimagerechte Innenentwicklung. Um eine mit dem übergeordneten Recht zu vereinbarende Lösung zu erhalten, werden die Pflanzabstände in Wettingen angemessen reduziert.

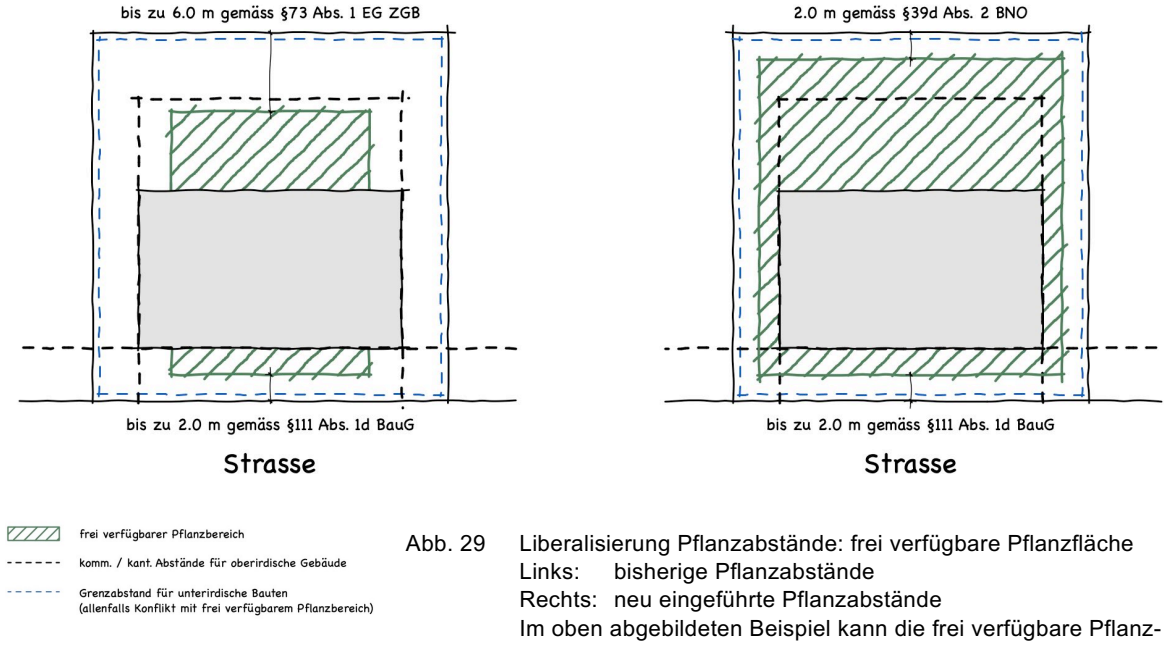


Abb. 29 Liberalisierung Pflanzabstände: frei verfügbare Pflanzfläche
Links: bisherige Pflanzabstände
Rechts: neu eingeführte Pflanzabstände
Im oben abgebildeten Beispiel kann die frei verfügbare Pflanzfläche von 120 m^2 auf 360 m^2 verdreifacht werden. Die Liegenschaftsfläche beträgt ca. 750 m^2. Kleinere Liegenschaften profitieren stärker von der Liberalisierung der Pflanzabstände.

Um in Wettingen trotz Innenentwicklung einen ausreichenden Baumbestand zu gewährleisten, wird mit der ANUP-Revision daher ein Pflanzabstand von 2 m festgelegt. Der privatrechtliche Beseitigungsanspruch gemäss EG ZGB wird um ein öffentlich-rechtliches Durchsetzungshindernis ergänzt respektive übersteuert, d. h. ab 2 m gibt es keine Arten- oder Höhenbeschränkung mehr (Abb. 29 und Abb. 30, jeweils linke Abbildung). Mit einem Pflanzabstand von 2 m bleibt gewährleistet, dass das Hauptwurzelwerk

66 Baumbestand Siedlungsgebiet:
Total ca. 5'600, davon ca. 4’300 auf Privatgrund

67 Art. 3 Abs. 3 e. RPG (Raumplanungsgesetz des Bundes)
Art. 1 b. und 12 Abs. 1 KIG (Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz)

68 § 42a KV (Verfassung des Kantons Aargau)

auf dem Pflanzgrundstück verbleibt und die sachrechtliche Zugehörigkeit des Baumes klar bleibt. Mit der Massnahme können 30 % der heutigen Baumstandorte auf Privatgrund langfristig erhalten bleiben sowie Neupflanzungen vereinfacht werden.

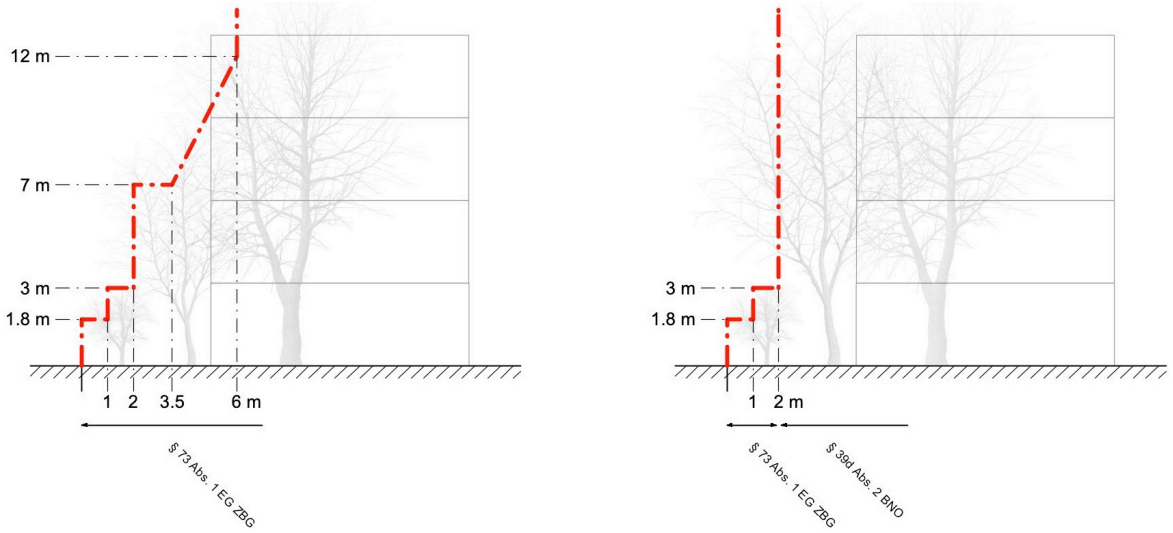


Abb. 30 Liberalisierung Pflanzabstände: Höhenbeschränkung
Links: bisherige Höhenbeschränkung
Rechts: neu aufgehobene Höhenbeschränkung

§ 39d Abs. 2 BNO-E
§ 57 Abs. 2 BNO

In Abweichung zur allgemeinen Reduktion der Pflanzabstände gemäss EG ZGB dürfen Bäume, an der Grenze zwischen öffentlichem Grund und angrenzenden Privatgrundstücken, beidseits bis an die Grenze gesetzt werden, wenn das Nachbargrundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird. Dadurch wird an diesen Lagen mit einem grossen Baumbestand ebendieser gesichert und das Potenzial für Baumplanzungen zusätzlich erhöht. Damit wird auch der im REL den Grün- und Aussenanlagen zugewiesenen Funktion als Grüne Lungen entsprochen.

§ 39d Abs. 3 BNO-E
§ 57 Abs. 3 BNO

Die bisherige Bestimmung wird gemäss den Hinweisen in der damaligen Genehmigungsverfügung[69] angepasst. So wird präzisiert, dass Bäume auf Strassen die geltenden Pflanzabstände nur im Rahmen eines konkreten Verfahrens, wie z. B. eines Strassenbauprojektes, unterschreiten dürfen. Dies gibt dem betroffenen Grundeigentümer die Möglichkeit, eine allfällige übermässige Beeinträchtigung zu überprüfen und gegebenenfalls ein Rechtsmittel zu ergreifen.

[69] Regierungsratsbeschluss (RRB), Nr. 2017-000396

Grünzonen
§ 19 BNO-E
§ 36 BNO

Die Grünzonen dienen unter anderem der Sicherung von Grünanlagen und ökologischen Korridoren und sind mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. in einen naturnahen Zustand zu überführen. Es handelt sich damit um wertvolle Flächen für die Biodiversität.

Die Gemeinde Wettingen weist zwei Grünzonen auf. Diese befinden sich am Lugibach und an der Aeschstrasse. Eine dritte Grünzone wurde im Sinne einer Arrondierung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgewandelt.

Im Rahmen der ANUP Revision wurde die Einführung von weiteren Grünzonen geprüft, so z. B. beim Friedhof Brunnenwiese entlang dem Dorfbach, beim Kinderheim Klösterli, beim Alterszentrum Sonnenblick, entlang dem Dorfbach, am Bahnhof und am Siedlungsrand. Da diese Flächen entweder zum Teil mit Infrastruktur oder Kunst belegt sind, Teil einer grösseren OeBA sind oder sich ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet) befinden, wurde eine Umwandlung in eine Grünzone als nicht zweckmässig erachtet und darauf verzichtet.

Regenwasser-Management
§ 53 Abs. 3 BNO-E
§ 70 Abs. 3 BNO

Die Versickerung von Regenwasser wird neu als Grundsatz der Umgebungsgestaltung verankert. Zudem tragen die folgenden Massnahmen zu einem Regenwasser-Management bei:

- Einführung einer Grünflächenziffer (Kap. 7.1)
- Einführung einer Dachbegrünungspflicht (siehe 11.5)
- Sicherung Gewässerräume (Kap. 2.3)

Für ein erfolgreiches Regenwasser-Management sind allerdings in erster Linie Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus notwendig, z. B. bei der Gestaltung des öffentlichen Raums oder im Rahmen von Gestaltungsplänen. Das Freiraumkonzept ist entsprechend zu ergänzen (Kap. 13.7).

Verzicht Einschränkung Unterbauung

Von einer Einschränkung der Unterbauung wird abgesehen, da die Regelungsdichte (z. B. Grünflächenziffer) nicht weiter erhöht werden soll. Zudem sollen die gemäss BNO vorgeschriebenen Parkfelder auch tatsächlich erstellt werden können. Die Unterbauung eines Grundstücks wird in Zukunft aber indirekt reduziert, indem – vor allem in den zentralen, dichten Gebieten – das maximal zulässige Parkfelder-Angebot herabgesetzt wird. Des Weiteren wird mit der Reduktion der Pflanzabstände der Spielraum für die Pflanzung von Bäumen erheblich vergrössert. Zudem erfordert die Anrechenbarkeit von Flächen an die Grünflächenziffer eine Überdeckung von mindestens 60 cm sowie einen natürlichen Bodenaufbau, womit gewährleistet ist, dass selbst unterbaute Flächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können.

11.6 Arbeits- und Verkaufsnutzungen

Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Wettingen ist Teil des kantonalen Hauptzentrums und des Regionalzentrums Wettingen-Baden sowie des Entwicklungsraums Limmattal. In diesem Zusammenhang ist Wettingen auch als Standort für Arbeitsnutzungen zu stärken, d. h. sowohl die absolute Beschäftigtenzahl wie auch die relative Anzahl Beschäftigte pro Einwohner sollen sich erhöhen. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte gesichert und eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden. Zudem sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit auch neue Betriebe angesiedelt werden können. Dazu zählen auch Arbeitsnutzungen im sekundären Sektor (produzierendes Gewerbe).

Relevante Teilstrategie Teilleitbild Siedlung 2035

Die für dieses Kapitel relevante Teilstrategie des Teilleitbilds Siedlung 2035 des REL ist an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.1).

S4 **Flächen für Arbeitsnutzungen sichern**

Bestehende Gebiete für Gewerbe, Dienstleistung und Industrie sichern, entwickeln und wo zweckmässig mit Umzonungen erweitern. An besonders geeigneten Lagen der Innenentwicklung einen Anteil der Flächen für Arbeitsnutzungen sichern.

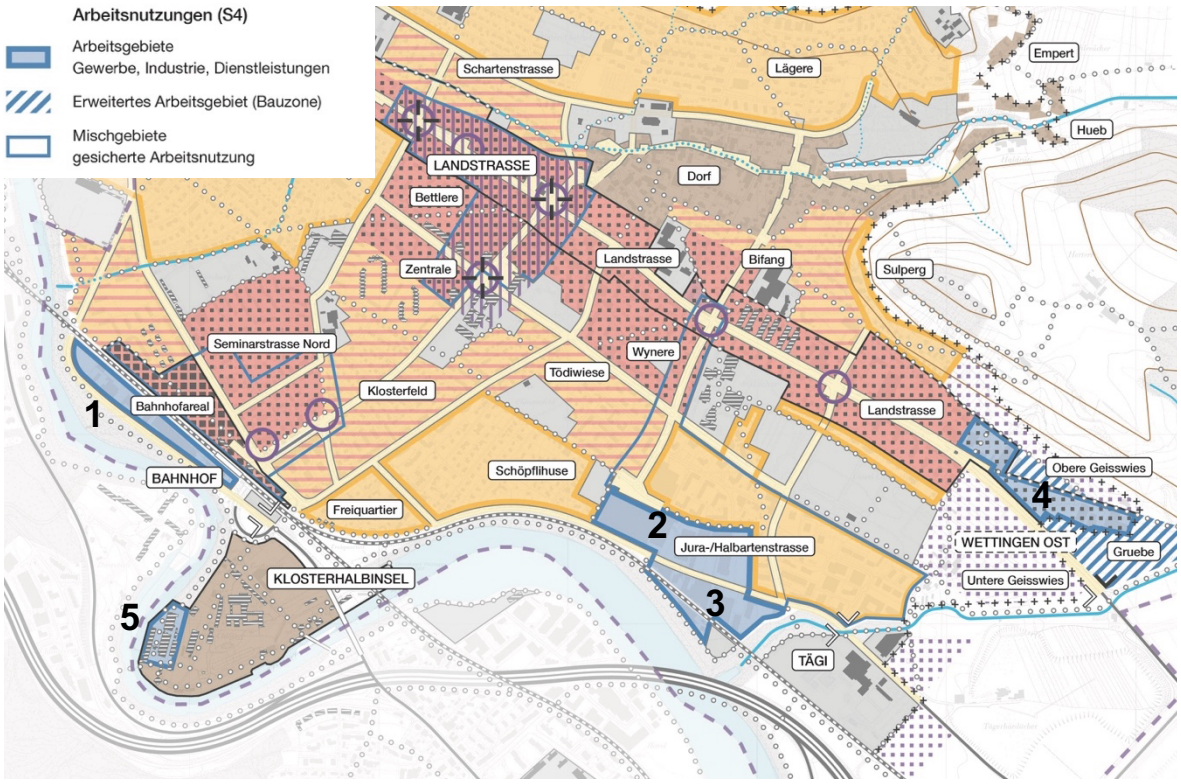


Abb. 31 Ausschnitt Teilleitbild Siedlung 2035, REL, 2022

Arbeitsgebiete

1. Arbeitszone «Bahnhof»
   Die Arbeitszone südlich vom Bahnhof weist genügend Reserven für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe auf. Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Es besteht kein Handlungsbedarf.
2. Arbeitszone «Tägerhard»
   Für die Arbeitszone besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Kap. 13.1). Die letzten Baulücken werden zurzeit beplant. Es besteht kein Handlungsbedarf.
3. Industriezone «Tägerhard»
   Die Industriezone ist weitgehend ausgenutzt. Es besteht kein Handlungsbedarf.
4. Arbeitsschwerpunkt «Geisswies»
   Beim Arbeitsschwerpunkt Geisswies sollen sich neben den bestehenden vor allem auch neue Betriebe ansiedeln. Mit dem Entwicklungsschwerpunkt Zone Landstrasse wurden die dafür notwendigen planerischen Grundlagen bereits geschaffen (Kap. 1.3). Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist in Vorbereitung. Die Entwicklung ist mit der Erweiterung des Arbeitsgebiets abzustimmen (Kap. 6). Im Rahmen der ANUP-Revision besteht zurzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Es ist die Einführung einer Baupflicht beabsichtigt (Kap. 13.9).
5. Klosterhalbinsel «Alte Spinnerei»
   Mit dem Entwicklungsschwerpunkt Klosterhalbinsel wurden die notwendigen planerischen Grundlagen bereits geschaffen (Kap. 1.3). Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (Kap. 13.1). Es besteht kein Handlungsbedarf.

Erweitertes Arbeitsgebiet

In Ergänzung zum bestehenden Arbeitsgebiet «Geisswies» wird die Zone Landstrasse erweitert und ermöglicht so die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe (Kap. 6).

Mischgebiete mit gesicherten Erdgeschossnutzungen

Um in den Mischgebieten Flächen für Arbeitsnutzungen zu sichern, wird der bewährte Ansatz aus der Zone Landstrasse auf das übrige Baugebiet ausgeweitet:

§ 34d BNO-E
§ 52 BNO

An ausgewählten Lagen werden Erdgeschosse[70] für Arbeitsnutzungen gesichert und diese damit auf einige Standorte konzentriert. Dabei handelt es sich um wichtige Strassenräume und Kreuzungen, oft auch mit bestehenden Erdgeschossnutzungen, deren Nutzweise so gesichert werden kann. Um eine gewisse

[70] Aufgrund der Einführung der IVHB-Begriffe (Kap. 11.1) wird statt «Erdgeschoss» neu der Begriff «erstes Vollgeschoss» verwendet.

Flexibilität zu gewährleisten, sind an weniger zentralen Lagen auch gemeinschaftliche Nutzungen[71] zulässig.

Nebst der Umsetzung der Mischgebiete können dadurch auch die wichtigen siedlungsorientierten Strassenräume gestärkt, wichtige Orientierungsorte akzentuiert, Quartiertreffpunkte sowie der urbane Gartenstadt-Charakter gesichert werden.

Von der Festlegung eines flächigen Gewerbeanteils wird, mit Ausnahme des Bahnhofareals (Kap. 1.3), abgesehen, da die Nachfrage nach solchen Flächen in Wettingen zurzeit beschränkt ist. Bei nachfolgenden Gestaltungsplänen soll je nach Möglichkeit auf einen Gewerbeanteil hingewirkt werden.

§ 39f BNO-E
§ 59 BNO

Für die gesicherten Erdgeschossnutzungen wird eine angemessene Geschosshöhe vorgegeben.

Nutzungen mit hohem Personenverkehr und Verkaufsnutzungen

Die Gemeinde hat sich bereits in der Vergangenheit eingehend mit den zulässigen Verkaufsnutzungen in den Kern- und Zentrumszonen auseinandergesetzt. Die bestehenden, bewährten Regelungen sollen daher weitgehend erhalten und materiell nur punktuell ergänzt werden. Zwecks der besseren Übersichtlichkeit werden die Vorgaben jedoch in einem Paragrafen zusammengefasst.

§ 34e Abs. 1 BNO-E
§ 53 Abs. 1 BNO
§ 15bis Abs. 1 BNO-E
§ 33 Abs. 1 BNO

Nutzungen mit hohem Personenverkehr[72] sind nur in den Gebieten für höhere Gebäude «H1» und «H1.A», im Teilgebiet «Zentrum» der Zone Landstrasse sowie im Gebiet «Jura-/Tägerhardstrasse» zulässig. Mit letzterem wird der Eintrag im kantonalen Richtplan[73] gesichert. In den übrigen Bauzonen sind Nutzungen mit hohem Personenverkehr nicht zulässig.

Die Arbeitszone «Bahnhof» wird im Kantonalen Richtplan[74] nicht als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ausgeschieden. Zudem bestehen mit dem Bahnhofareal, dem Zentrumsbereich der Zone Landstrasse und dem Tägipark bereits genügend Standorte für publikumswirksame Nutzungen, die nicht konkurrenziert werden sollen. Der Standort für Nutzungen mit hohem Personenverkehr (überlagerte Festlegung) wird daher

---

71 Als gemeinschaftlich gelten Nutzungen, die für die Bewohnerschaft oder das Quartier einen Mehrwert darstellen. Eine entsprechende Praxis ist in den Hinweisen des Gemeinderats zu vermerken.

72 > 3'000 m^2 Verkaufsfläche; > 1'500 Fahrten; > 300 Parkfelder

73 Kanton Aargau, Kantonaler Richtplan, Kap. S 3.1, Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, «Einkaufszentrum/Fachmarkt Jura-/Tägerhardstrasse»

74 Kanton Aargau, Kantonaler Richtplan, Kap. S 3.1, Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, «Einkaufszentrum/Fachmarkt Jura-/Tägerhardstrasse»

aufgehoben. Die bestehenden Verkaufsnutzungen unterliegen der Besitzstandsgarantie[75].

§ 34e Abs. 2 BNO-E
§ 53 Abs. 2 BNO

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen[76] sind in den Standorten für Nutzungen mit hohem Personenverkehr inkludiert. Ansonsten sind sie nur im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung in der Zone Landstrasse zulässig. Für das Autogewerbe gilt dabei wie bis anhin eine Obergrenze von 3'000 m^2; für weitere, mittelgrosse Verkaufsnutzungen gilt neu eine Obergrenze von 1'000 m^2. In den übrigen Bauzonen sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen nicht zulässig.

§ 34e Abs. 3 BNO-E
§ 53 Abs. 3 BNO

Kleine Verkaufsnutzungen[77] sind neu auch in den Wohn- und Arbeitszonen sowie den Mischgebieten mit gesicherten Erdgeschossnutzungen zulässig. Zudem bleiben sie wie bisher in der Zone Landstrasse, der Zone Bahnhofareal, der Zone Bahnhof Nord und der Dorfzone zulässig. In den übrigen Bauzonen sind kleine Verkaufsnutzungen nicht zulässig.

11.7 Generationenstadt

Leuchtturm Generationenstadt

Die Generationenstadt bildet einen der drei Leuchttürme von Wettingen[78]. Als Querschnittsthema betrifft es viele Aufgabenbereiche der Gemeinde. Ein wichtiger Bestandteil davon ist die Raumentwicklung und damit auch die ANUP. Dementsprechend ist die Generationenstadt auch im REL berücksichtigt. Gemäss REL soll es in Wettingen geeigneten Wohnraum für Menschen in allen Lebensphasen und für verschiedene Bevölkerungsschichten geben. Um dies zu erreichen ist einerseits das Generationenwohnen zu berücksichtigen, welches auch ein grosses Potenzial für die Innenentwicklung aufweist; andererseits ist insbesondere auch die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum zentral.

Neben dem Wohnen sind auch die Freiraumversorgung und die Schulraumplanung für die Generationenstadt von Bedeutung. Die beiden Themen werden im Kapitel zu den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen behandelt (Kap. 8.1).

[75] § 68 BauG (kantonales Baugesetz)

[76] > 500 bis 3000 m^2 Verkaufsfläche

[77] bis max. 500 m^2 Verkaufsfläche

[78] Gemeinde Wettingen, «Leitsätze und Leitziele des Gemeinderats», 2015, aktualisiert 2018

Wohnungsmarktstudie

Zur Eruierung des Handlungsbedarfs wurde eine Analyse des Wohnungsmarktes[79] erstellt. Dabei wurden verschiedene Fragestellungen geprüft. An dieser Stelle sollen, die für die ANUP relevantesten Erkenntnisse, zusammengefasst werden:

- Eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung kann bisher nicht festgestellt werden. Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren eher unterdurchschnittlich und eine mögliche Verdrängung aufgrund von Sanierung/Ersatzneubau entsprechend moderat.
- Eine starke Zunahme der Bautätigkeit, ausgelöst durch Um- und Aufzonungen, könne jedoch eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung begünstigen und müsse berücksichtigt werden. Bei den nächsten Um- und Aufzonungen sei dies zu berücksichtigen.
- Die Quartiere Zentrale (Kap. 4.2) sowie Bettlere/Wynere (Kap. 4.3) wären aufgrund der Bevölkerungsstruktur vor einer allfälligen Verdrängung am stärksten betroffen.
- Die geeignetsten Standorte für das Alterswohnen liegen an zentralen, gut erschlossenen Lagen; namentlich die Quartiere Bahnhof, Zentrale, Bettlere/Wynere und Landstrasse.
- Es gibt unterschiedliche, potenzielle Massnahmen zur Förderung oder Sicherung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum mit verschiedenen Vor- und Nachteilen. Gewisse Massnahmen können die angestrebt Innenentwicklung verhindern, wenn sie die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen.

Beschränkte Handlungsmöglichkeiten

Im Rahmen der ANUP-Revision wurde geprüft, ob die Voraussetzungen zur Förderung des Generationenwohnens sowie Sicherung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum geschaffen werden können. Dabei hat sich gezeigt, dass die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der ANUP-Revision aus den folgenden Gründen beschränkt sind:

- Für das Generationenwohnen oder Mehrgenerationenhäuser gibt es keine allgemeingültige Definition. Der Begriff kann daher in der Gesetzgebung nicht verwendet werden.
- Eine Alternative dazu bietet das gemeinnützige Wohnen[80], das in der Gesetzgebung definiert ist und in der Regel dem Generationenwohnen entspricht.

[79] Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, «Wohnungsmarkt Wettingen», 25.01.2022

[80] Art. 4 Abs. 3 WFG (Wohnraumförderungsgesetz)

- Die Sicherung eines Nutzungsanteils zugunsten des gemeinnützigen Wohnens ist zulässig. Um eine Innenentwicklung nicht zu verhindern, darf dieser allerdings nicht höher als eine allfällige Mehrnutzung sein. Im Falle von Wettingen würde daraus nur wenig gemeinnütziger Wohnraum resultieren.
- Ein Nutzungsbonus ausschliesslich für gemeinnützige Bauträger ist nicht zulässig, da Grundeigentümer und Bauträger nicht ungleich behandelt werden dürfen.
- Ein Nutzungsbonus ausschliesslich für preisgünstigen Wohnraum ist zulässig, da die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau in der Bundesverfassung[81] rechtlich verankert ist. Gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sollen der Bau und die Erneuerung von preisgünstigem Wohnraum sowie die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefördert werden[82]. Ein berechtigtes, öffentliches Interesse ist gegeben und wurde juristisch bestätigt[83]. Ein solcher Nutzungsbonus muss allen Grundeigentümern und Bauträgern offenstehen und freiwillig sein.

Nutzungsbonus preisgünstiger Wohnraum
§ 34ter Abs. 1 und 2 BNO-E
§ 49 Abs. 1 und 2 BNO

Es wird ein Nutzungsbonus zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum in den dynamischen Gebieten eingeführt. Damit sollen der preisgünstige Wohnungsbau gefördert und die möglichen Auswirkungen der Innenentwicklung, wie beispielsweise eine allfällige Verdrängung der angestammten Quartierbevölkerung, gemildert werden. Zudem wird damit auch ein Beitrag zu einem differenzierten Wohnangebot geleistet.

Die Massnahme ist ein Anreiz und keine Verpflichtung und somit für die Gemeinde wie auch für die Grundeigentümer kostenneutral. Es handelt sich dabei nicht um einen Nutzungsanteil, d. h. der preisgünstige Wohnraum muss jeweils die gesamte für das Wohnen beanspruchte, anrechenbare Geschossfläche einer Liegenschaft oder zumindest Gebäude umfassen. Gebäude mit Mischnutzung sind zulässig; nicht ständig dem Wohnen dienende Räume wie z. B. Gewerberäume und dergleichen sind jedoch in Abzug zu bringen, d. h. der Nutzungsbonus kann nur anteilsmässig beansprucht werden. Der Nutzungsbonus ist kumulativ zur Arealüberbauung und weiteren Nutzungsboni.

Für die Definition der Preisgünstigkeit wird auf die Wohnraumförderungsverordnung (WFV) verwiesen, wobei diese sinngemäss

[81] Art. 108 Abs. 1 BV (Bundesverfassung)
[82] Art. 2 Abs. 1 WFG (Wohnraumförderungsgesetz)
[83] Bundesgericht, Urteil vom 14. November 2019, 1C_441/2018

angewandt werden soll. Dadurch kann ein gewisser Spielraum gewahrt werden. Dafür wird zusätzlich die Kostenmiete verankert. Als Kostenmiete[84] werden (Kosten-)Mietmodelle verstanden, welche sich ausschliesslich aus Finanzierungskosten, Baurechtszins und Betriebskosten zusammensetzen, d. h. auf eine Rendite wird verzichtet; die Wohnungen sind nicht gewinnstrebig.

Nebst dem Nutzungsbonus sind keine Abweichungen von den Grundmassen vorgesehen. Es handelt sich einen moderaten Nutzungsbonus, der die Gebäudegrundfläche nur geringfügig erhöht. Eine Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle ist damit problemlos möglich, insbesondere, da mit der Aufhebung des grossen Grenzabstands der Anordnungsspielraum erhöht wird. Es sind daher keine Beeinträchtigung von öffentlichen oder privaten Interessen zu befürchten. Bauvorhaben müssen in jedem Fall eine gute Gesamtwirkung[85] gewährleisten.

§ 34ter Abs. 3 BNO-E
§ 49 Abs. 3 BNO

In der Baubewilligung ist der dauerhafte Fortbestand der Preisgünstigkeit resp. die Kostenmiete als Auflage zu verfügen und im Grundbuch anzumerken. Diese Anmerkung ist nur deklaratorisch. Massgebend ist die Auflage in der Baubewilligung; nur diese ist, auch für Rechtsnachfolger der Bauherrschaft, verbindlich. Sie informiert aber in sinnvoller Weise einen allfälligen Käufer über die Sachlage.

Die Eigentümerschaft muss der Gemeinde zudem periodisch einen Nachweis vorlegen, der das fortdauernde Angebot von preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete belegt. Zu diesem Zweck wird eine Berichterstattungspflicht eingeführt.

Eine entsprechende Praxis für den Vollzug, d. h. der Nachweis des Kostenmietmodells sowie dessen Gewährleistung, wird durch den Gemeinderat erarbeitet; in den Hinweisen des Gemeinderats zur BNO sind erste Ansätze enthalten.

Weitere Massnahmen

Das Generationenwohnen und gemeinnützige Wohnen weisen weitere Eigenschaften aus, welche über die Bezahlbarkeit des Wohnraums hinaus gehen. Die Generationenstadt kann mit den folgenden Massnahmen indirekt gefördert werden:

§ 3 Abs. 1 e. BNO-E
§ 2 Abs. 1 e. BNO

- Die Generationenstadt wird in den Planungsgrundsätzen verankert und ist dadurch bei nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen (Kap. 10.1).

[84] Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) befindet sich zurzeit in Revision. Dabei soll die Kostenmiete näher definiert werden.

[85] § 42 Abs. 1 BauG (kantonales Baugesetz)

§ 5terf BNO-E § 10 BNO	• Die Generationenstadt ist bei der Erarbeitung der Vollzugsrichtlinien (Kap. 10.3, Kap. 13.8) für Arealüberbauungen (Kap. 4.4) und Gestaltungsplänen zu berücksichtigen.
§ 5terg BNO-E § 11 BNO	• Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen soll angepasst werden, sodass gemeinnütziges Wohnen als Sachleistung gemäss § 7 Abs. 2 angerechnet werden kann.
§ 14b BNO-E § 30 BNO	• In den Gebieten für Nachverdichtung dient der Bestandeserhalt auch der Sicherung von preisgünstigem Wohnraum.
§ 34d Abs. 2 BNO-E § 52 Abs. 2 BNO	• An ausgewählten Lagen werden Erdgeschosse, neben gewerblichen Nutzungen, auch für gemeinschaftliche Nutzungen gesichert (siehe 11.6).
§ 44 Abs. 1 BNO-E § 63 Abs. 1 BNO	• Bei Mehrfamilienhäusern sind kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten[86]. Diese kantonale Vorgabe wird wie bisher mit einer quantitativen, kommunalen Vorgabe zu Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen umgesetzt.
§ 44 Abs. 2 BNO-E § 63 Abs. 2 BNO	• Die Anforderungen an die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen sind in Bezug auf die Anordnung und Ausstattung neu in der BNO gesichert und auf alle Generationen ausgerichtet. Um der Innenentwicklung Rechnung zu tragen, sind solche Flächen zudem neu auch auf Dächern möglich.
§ 44 Abs. 3 BNO-E § 44 Abs. 3 BNO	• Die bestehende, planbeständige Möglichkeit, die kommunalen Mindestflächen an Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen unter Leistung einer Ersatzabgabe zu unterschreiten, wird von der Zone Landstrasse auf das übrige Baugebiet erweitert. Ein kindergerechter Spielplatz muss dabei aber in jedem Fall hergerichtet werden, wodurch die kantonale Vorgabe[87] erfüllt wird. Zudem wird auch der Planbeständigkeit der Zone Landstrasse genüge getan. Das bestehende Reglement wird nach der ANUP-Revision überprüft.
§ 44a BNO-E § 64 BNO	• Bei Mehrfamilienhäusern werden Einstellräume für Spielgeräte, Kinderwagen, Mobilitätshilfen usw. sowie deren Anforderungen gesichert.
§ 44b BNO-E § 65 BNO	• In grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern sind genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen zu erstellen[88]. Grössere Gesamtüberbauungen sind neu in der BNO definiert und die Anforderungen an die Gemeinschafträume sind in der BNO gesichert.

[86] § 54 Abs. 2 BauG
[87] § 54 Abs. 2 BauG
[88] § 54 Abs. 2 BauG

Anhang A.1 BNO

- Bei Bauvorhaben mit Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern und den übrigen Nutzungen wird die Erstellung von jeweils mindestens einem rollstuhlgerechten Parkfeld gesichert.

Quartiertreffpunkte

Ein Teil der aufgeführten Massnahmen unterstützen auch das Anliegen der Gemeinde, Quartiertreffpunkte zu schaffen oder zu erhalten. Als Begegnungsorte sind solche für die Generationenstadt von grosser Wichtigkeit. Sie stehen in enger Abhängigkeit mit dem öffentlichen Raum (Kap. 8) und benötigen auch Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus (Kap. 13.4).

11.8 Energie

Energieleitbild 2021

Der Gemeinderat beschloss im Juli 2021 ein neues Energieleitbild, das vom Einwohnerrat im selben Jahr zur Kenntnis genommen wurde. Mit dem Energieleitbild legt der Gemeinderat die Grundsätze seiner Energiestrategie fest. Das Energieleitbild zeigt die Ziele und die Stossrichtungen der Gemeinde auf, um energiepolitisch die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Die Energiepolitik der Gemeinde Wettingen bezweckt gemäss Leitbild eine kostengünstige, umwelt- und ressourcenschonende sowie sichere Energieversorgung und -nutzung.

Der zukünftige Energiebezug im Gemeindegebiet soll gemäss Leitbild unter anderem mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dem Bauzonenplan und Sondernutzungsplänen beeinflusst werden. Mit diesen Planungsinstrumenten sollen günstige Voraussetzungen für die Energieeffizienz und den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien geschaffen werden.

Kommunale Vorgaben

In der BNO werden die nachfolgenden Regelungen getroffen. Weitergehende kommunale Regelungen erübrigen sich, da zahlreiche Anliegen übergeordnet geregelt oder zu regeln sind.

§ 3 Abs. 1 j. BNO-E (neu)
§ 2 Abs. 1 j. BNO

- Es wird ein neuer Planungsgrundsatz eingeführt, wonach bei der Erstellung und im Betrieb von Gebäuden der Energiebezug zu reduzieren ist und eine umweltschonende Energieversorgung und -nutzung zu gewährleisten sind;

§ 34bis BNO-E (bestehend)

- Für verglaste oder in den Dämmperimeter einbezogene Balkone und Sitzplätze besteht ein Nutzungsbonus von maximal 10 %, wenn sie dem Energiesparen dienen;

§ 40-E BNO (neu)
§ 62 BNO
- Bei neuen Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen[89] muss der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung mit erneuerbarer Energie und/oder Abwärme gedeckt werden;

§ 56k Abs. 4 BNO-E (neu)
§ 87 Abs. 4 BNO
- Bei Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit einer gemeinsamen Parkierungsanlage ist eine ausreichende Infrastruktur für Elektrofahrzeuge bereitzustellen. Als Mindestanforderung für die Infrastruktur gilt die Ausbaustufe B gemäss dem SIA-Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden», Ausgabe 2020;

Hinweise des Gemeinderats
(§ 40 BNO-E)
(§ 62 BNO)
- Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen wird neu ein Energiekonzept verlangt. Die Anforderungen an ein solches Konzept beinhalten Angaben zum Gebäudestandard, zur effizienten Energienutzung, zur Energieversorgung und zu den Baumaterialien.

Übergeordnete Vorgaben

In der übergeordneten Gesetzgebung werden im Wesentlichen die nachfolgenden Regelungen getroffen. Wenn nicht speziell bezeichnet, handelt es sich um kantonale Vorgaben:

EnergieG
- Der Grosse Rat beschloss am 23. April 2024 die Änderung des kantonalen Energiegesetzes (EnergieG). Per 1. April 2025 tritt die dazugehörende Verordnung (EnergieV) in Kraft.

§ 3a Abs. 1 EnergieG
- Bauten und Anlagen sowie damit zusammenhängende Ausstattungen und Ausrüstungen sind so zu planen und auszuführen, dass die Energie, insbesondere auch die Elektrizität, sparsam und rationell genutzt wird. Soweit möglich, sind Abwärme und erneuerbare Energien zu nutzen.

§ 4a Abs. 1 EnergieG
- Neubauten und Erweiterungen bestehender Gebäude (Aufstockungen, Anbauten usw.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass ihr Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung auf ein Minimum reduziert wird.

§ 7 Abs. 1 EnergieG
- Neue Wärmeerzeuger mit fossilen Brennstoffen sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine energieeffizienteren Wärmeerzeuger oder Wärmezulieferungen verfügbar sind, die einen geringeren CO2-Ausstoss aufweisen, für die geplante Anwendung genügen und wirtschaftlich tragbar sind.

§ 7a Abs. 1, 2 EnergieG
- Der Ersatz des Wärmeerzeugers ist meldepflichtig. Beim Ersatz des Wärmeerzeugers sind bestehende Bauten mit Wohnnutzung so auszurüsten, dass der Anteil an nichterneuerbarer Energie 90 % des massgebenden Bedarfs nicht überschreitet.

[89] § 14 Abs. 2 EnG (Energiegesetz des Kanton Aargau)

§ 26a EnergieV
- Gemäss Bundesgesetz[90] besteht für Gebäude mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von gesamthaft mehr als 300 m^2 eine Solarpflicht. Die Anlage muss wenigstens so gross sein, dass sie eine Fläche von mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche belegt.

§ 35 BauV
- Für den Minergie-P-Standard besteht ein Nutzungsbonus von 10 % in der Regelbauweise und 5 % für Arealüberbauungen

§ 36 BauV
- Für energetische Sanierungen besteht für Wärmedämmungen oder zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien eine Abstandprivilegierung um 0.2 m.

§ 39 BauV
- Für Arealüberbauungen gilt der Minergie-Standard oder eine vergleichbare Lösung.

§ 51 Abs. 1 a) BauV
- Dem Baugesuch ist ein Energienachweis, der die Einhaltung der Energiegesetzgebung nachweist, beizulegen.

11.9 Umwelt und Naturgefahren

Lärmschutz

Im Jahr 2014 wurde ein Strassenlärmsanierungsprojekt erstellt und ausgeführt. Die dazu verwendeten Verkehrszahlen datieren aus den Jahren 2011 und 2012. Bei der Berechnung des Strassenlärms für das Jahr 2031 wurden die gemessenen Verkehrsbelastungen um jeweils 30 % erhöht.

Die Verkehrsentwicklung (siehe 12) zeigt, dass die Verkehrsbelastung, d. h. der durchschnittliche tägliche Verkehr, zwischen 2005 und 2021 um 7 % zugenommen hat; im Maximum um 13 % auf dem Strassenabschnitt K273 Mitte (Schwimmbadstrasse). Bei einer Interpolation der Zunahme der Verkehrsbelastung zeigt sich, dass die eingerechneten Reserven ausreichen, auch wenn keine Massnahmen zur Reduktion des MIV getroffen würden. Eine Zunahme von 30 % dürfte aufgrund der mangelnden Kapazität nicht möglich sein. Die eingerechnete Reserve beim Strassenlärmprojekt 2014 wird daher bis über das Jahr 2040 genügen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist eine bundesgesetzliche Aufgabe, mit der die Kantone zur Sicherstellung des Schutzes vor Hochwassergefahren verpflichtet werden. Alle öffentlichen Gewässer befinden sich im Eigentum des Kantons. Der Kanton ist angehalten, den Hochwasserschutz, insbesondere in Siedlungsgebieten, mit den Gemeinden innert nützlicher Frist sicherzustellen.

[90] Art. 45a EnG (Energiegesetz des Bundes)

Nach Absprache mit der kantonalen Abteilung für Landschaft und Gewässer sind die Ausscheidung von besonderen Gebieten im Bauzonen- oder im Kulturlandplan sowie die Festsetzung einschlägiger Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung daher nicht notwendig.

Die kantonalen Gefahrenkarten zeigen auf, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wettingen Hochwassergefahren mit erheblichem Schadenspotential ausgesetzt ist. Der Einwohnerrat hat deshalb 2017 einen Projektierungskredit zur Erarbeitung eines Hochwasserschutzprojekts bewilligt. Seitdem wurde in enger Zusammenarbeit mit Bund und Kanton das Wasserbauprojekt zum Ausbau der Hochwassersicherung und der Revitalisierung des Dorfbachs/Gottesgrabens erstellt. Das Gesamtprojekt lässt sich in drei Hauptabschnitte einteilen:

- Abschnitt 1: Trennbauwerk; Hochwasserschutz im «Doppelstöcker»; Revitalisierung Dorfbach
- Abschnitt 2: Hochwasserentlastungskanal via Alberich Zwyssig-Strasse in die Limmat
- Abschnitt 3: Siedlungsaufwertung und Revitalisierung des Dorfbachs ab Lindenplatz

Für den Hochwasserschutz und die wasserbauliche Revitalisierung des Dorfbachs/Gottesgrabens von Friedhof Brunnenwiese bis Altenburgstrasse hat der Einwohnerrat am 16. November 2023 ein Kreditbegehren von Fr. 27‘640'000, mit einem Anteil der Einwohnergemeinde von Fr. 9'944'440, gutheissen. Das Projekt wurde im Rahmen einer Urnenabstimmung von der Bevölkerung bestätigt. Mit der Umsetzung soll 2026 begonnen werden; für die Bauzeit werden sechs bis sieben Jahre veranschlagt.

Oberflächenabfluss

Neben den eigentlichen Gefahren von Hochwasser, welche bei überlaufenden Gewässern entstehen, birgt auch der Abfluss von Oberflächenwasser Gefahren. Mit der neuen Karte des Bundes kann aufgezeigt werden, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht. Diese ist in die Planung einzubeziehen

Der Schutz vor Oberflächenabfluss ist – analog dem Hochwasserschutz – kantonal geregelt[91]. Ausscheidung von besonderen Gebieten im Bauzonen- oder im Kulturlandplan sowie die Festsetzung einschlägiger Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung sind daher nicht notwendig.

[91] § 36c BauV (kantonale Bauverordnung)

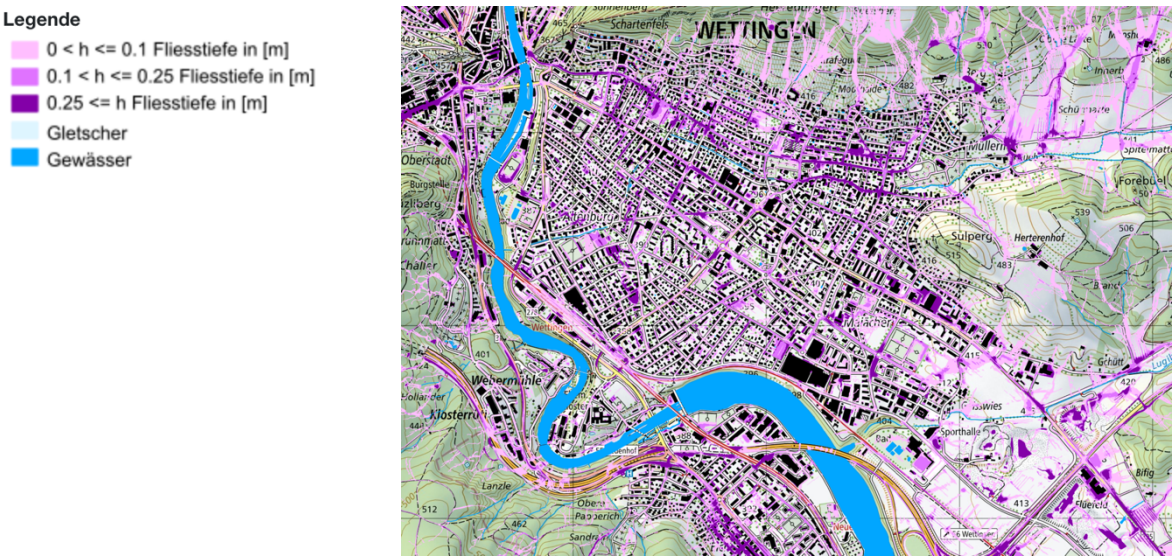


Abb. 32 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss
(Quelle: map.geo.admin, Oktober 2024)

Belastete Standorte

Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) sind in der Gemeinde Wettingen 33 belastete Standorte verzeichnet[92], wovon jedoch keiner als überwachungs- oder sanierungsbedürftig definiert ist. Auf Stufe Nutzungsplanung sind deshalb keine besonderen Vorkehrungen zu treffen.

Im Rahmen konkreter Baugesuche muss ein Standort dannzumal überprüft werden[93]. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Störfallvorsorge

In der Gemeinde Wettingen sind mehrere störfallrelevante Anlagen vorhanden (Abb. 33). Es sind dies die Eisenbahnlinien, die Nationalstrasse, die Kantonsstrassen Nr. 273 und 275, die chemischen Betriebe Hydrior AG und Kopp AG sowie die Kunsteisbahn Tägerhard.

Gemäss der eidgenössischen Störfallverordnung hat in der Nutzungsplanung eine Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zu erfolgen. Dazu muss gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom Juni 2022 in einem ersten Schritt eine Abschätzung der Risikorelevanz der Planung vorgenommen werden.

92 Kanton Aargau, AGIS, Kataster der belasteten Standorte, April 2023

93 Art. 3 AltlV (Altlasten-Verordnung des Bundes)

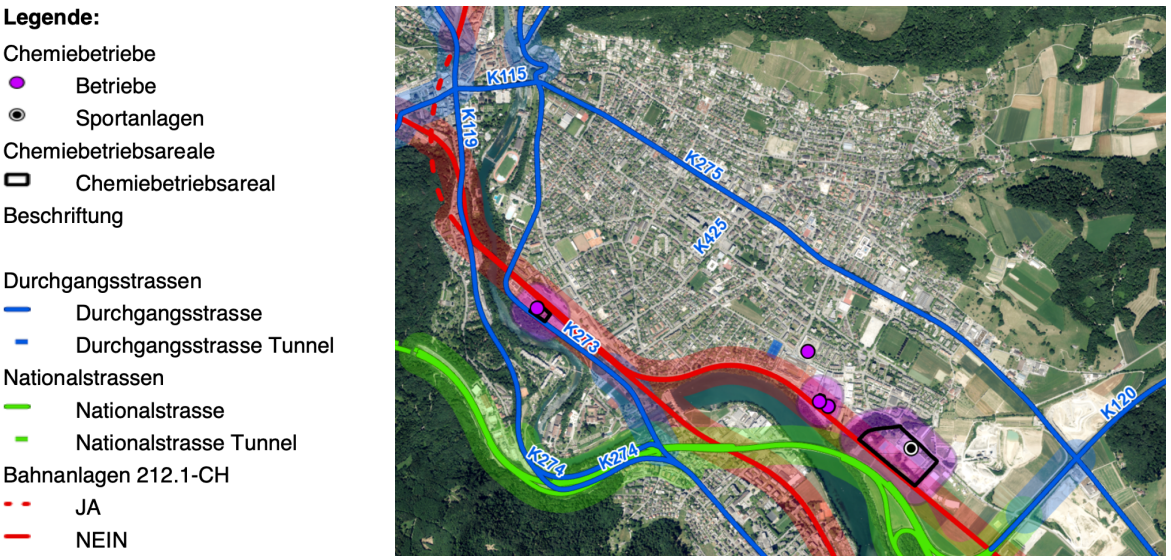


Abb. 33 Chemierisikokataster der störfallrelevanten Anlagen inkl. Konsultationsbereiche (Quelle: AGIS, April 2023)

Im Zusammenhang mit der Teilrevision der Nutzungsplanung für das Bahnhofareal (Kap. 1.3) wurden die Störfallrisiken aus dem Bahntransport von gefährlichen Gütern und aus dem Betrieb der Hydrior AG eingehend untersucht[94]. Nach dem damaligen Wissensstand waren für das Bahnhofareal bezüglich Gefahrenstoffe aus dem Bahntransport und der Hydrior AG keine baulichen oder betrieblichen Schutzmassnahmen notwendig. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auch im Rahmen der ANUP-Revision keine besonderen Vorkehrungen zur Störfallvorsorge getroffen werden müssen. Bauliche Massnahmen bei Gebäuden mit Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und entlang der Risikoquellen liegen, sind im Baubewilligungsverfahren zu verfügen.

Bei der Einzonung Fohrhölzli-Ost (Kap. 8.3) wird die Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge gestützt auf die definitive Nutzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Nichtionisierende Strahlen

Das Gemeindegebiet wird durch Hochspannungsfreileitungen der AXPO und der SBB tangiert. Bei der Ausscheidung von neuen Bauzonen ist der Anlagegrenzwert von 1 µT zu beachten. Der Abstand zur Einhaltung dieses Anlagegrenzwerts beträgt bei einer 150 kV-Freileitung ca. 35 m beidseitig zur Trasseeachse.

Im Bereich von Hochspannungsfreileitungen werden keine Einzonungen oder massgebliche Umzonungen vorgenommen,

[94] Gemeinde Wettingen, Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhofsareal, Planungsbericht, 2020

weshalb in der ANUP-Revision bezüglich nichtionisierender Strahlung keine Massnahmen zu treffen sind.

Lichtemissionen
§ 54a BNO-E
§ 75 BNO

Der Begriff «Lichtemission» wird oft im Zusammenhang mit der Lichtverschmutzung verwendet. Lichtverschmutzung bezeichnet die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und die schädliche oder lästige Einwirkung von Licht auf den Menschen, insbesondere aber auch auf Flora und Fauna. Lichtverschmutzung entsteht durch direkte künstliche Lichtemission oder durch Kunstlicht, das an Luft- und Staubteilchen in der Atmosphäre gestreut wird und damit den Himmel aufhellt (Lichtglocke).

Zur Begrenzung von Lichtemissionen wird in der BNO ein neuer Paragraf eingefügt. Demnach sind zukünftig Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft und himmelwärts gerichtete Lichtemissionen sind nicht mehr gestattet. Die Lichtintensität ist dem Zweck anzupassen und die Betriebszeit nach Möglichkeit zu begrenzen.

11.10 Luftaustausch

Bedeutung

Das Lokalklima und damit vor allem die Hitzeminderung sind je länger, je mehr von grosser Bedeutung für eine hohe Siedlungsqualität. Einen massgebenden Beitrag leisten dabei insbesondere die Kaltluftströme von ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes. Gemäss REL soll der Luftaustausch in Wettingen mit drei Elementen sichergestellt werden: den flächigen Fallwinden am Hang, dem Luftaustausch in der Ebene und den übergeordneten Frischluftkorridoren. Grundlage sind die Klimakarten[95] des Kantons. Eine Einordnung der Klimakarten findet sich im Grundlagenbericht des REL (Beilage B 2, Kap. 3.7).

Relevante Teilstrategie
Teilleitbild Freiraum 2035

Die für dieses Kapitel relevante Teilstrategie des Teilleitbilds Freiraum 2035 des REL ist an dieser Stelle zum erleichterten Verständnis abgebildet (Beilage B 1, Kap. 5.1).

F4 **Siedlungsökologie stärken**

Elemente der Siedlungsökologie sichern und aufwerten, damit sie ihre ökologische Funktion wahrnehmen und das Lokalklima positiv beeinflussen können.

[95] Kanton Aargau, AGIS, Klima: Planhinweiskarten Tag + Nacht

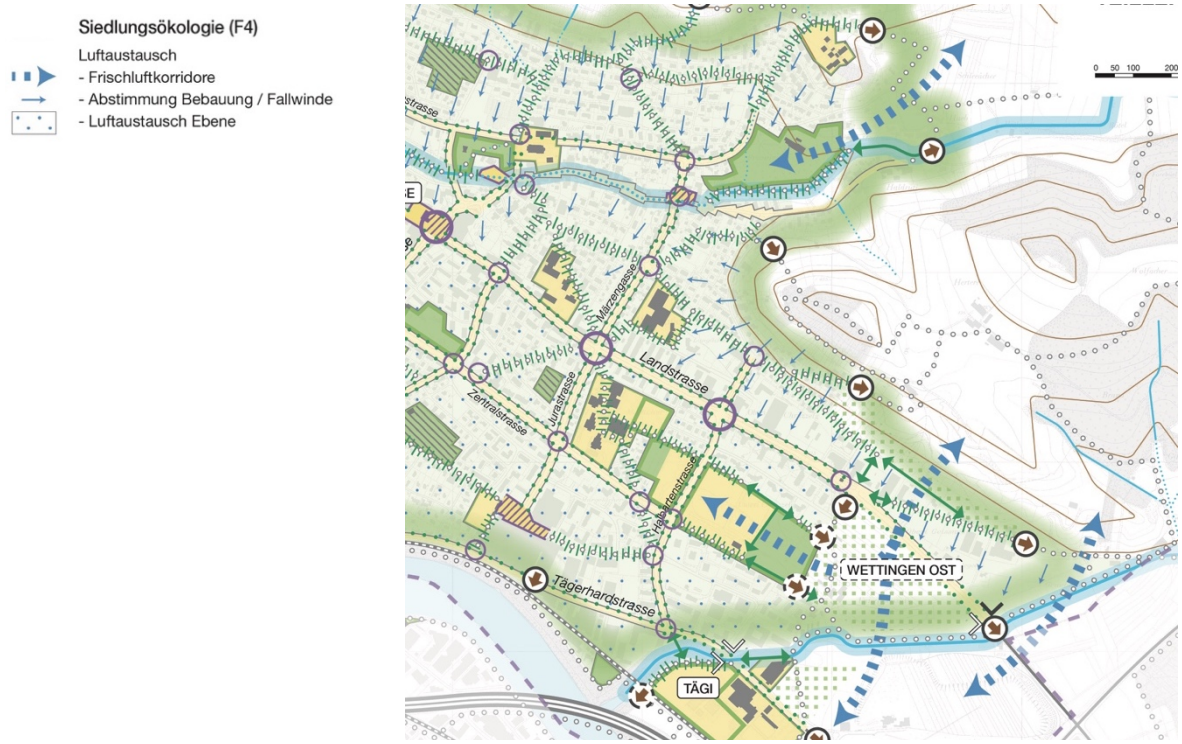


Abb. 34 Ausschnitt Teilleitbild Freiraum 2035, REL, 2022

Abstimmung Bebauung/Hangabwindsystem
§ 39h BNO-E
§ 61 BNO

In den Gebieten nördlich der Landstrasse wird eine Vorgabe zur Stellung der Gebäude eingeführt: Gebäude in Hangrichtung dürfen nur in offener Bauweise erstellt werden. Durch diese Massnahme kann der Luftaustausch zwischen den höher liegenden Kaltluftproduktionsgebieten am Hang und der Siedlung in der Ebene langfristig gesichert werden.

Die Landstrasse als bisherige Grenze der Fallwinde bleibt erhalten, hier wird eine geschlossene Bebauung zugunsten des Lärmschutzes höher gewichtet. Zudem wird auch die Dorfzone davon ausgenommen, da dieses Gebiet weitgehend bebaut ist und die Stellung der Gebäude oft durch das Ortsbild resp. Baulinien vorgegeben wird. Mit der geplanten Öffnung des Dorfbaches dürfte sich die lokalklimatische Situation im Dorf bereits verbessern.

Neben der Stellung ist auch die Bauhöhe von Gebäuden von Relevanz für die Sicherung von Fallwinden. In Hanggebieten oder hangnahen Gebieten wird daher die Geschossigkeit beschränkt: Bei Arealüberbauungen in der 2-geschossigen Wohnzone ist kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig und in der Hangwohnzone sind Arealüberbauungen generell nicht zulässig (Kap. 4.4).

§ 39c Abs. 3 BNO-E
§ 56 Abs. 3 BNO

Zudem wird der seitliche Grenzabstand bei grossflächigen Gebäuden wie Terrassenhäusern erhöht. Zusätzlich zur Sicherung

der Fallwinde bleibt dadurch auch der Geländeverlauf besser ablesbar und kann natürlicher in Erscheinung treten.

Luftaustausch Ebene

In den Gebieten südlich der Landstrasse, welche durch die Fallwinde nur ungenügend mit Kaltluft versorgt werden, ermöglicht eine offene, durchgrünte Bebauungsstruktur einen optimalen Luftaustausch. Zu diesem Zweck muss die Luft zwischen den rückwärtigen, kühlenden Grünflächen und hitzebelasteten Strassenräumen zirkulieren können. Für eine offene Bebauungsstruktur sind aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur keine Vorgaben notwendig. Für eine ausreichende Durchgrünung wird eine Grünflächenziffer eingeführt (Kap. 7.1). Zusätzlich sorgen die Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen (Kap. 8.1) als «Grüne Lungen» für weitere Kaltluft.

Übergeordnete Frischluftkorridore
§ 8^{decies} Abs. 1 d. BNO-E
§ 19 Abs. 1 d. BNO

Wettingen weist zwei übergeordnete Frischluftkorridore auf. Derjenige entlang des Dorfbachs wird durch die Festlegung der Gewässerraumzonen (siehe X) sowie den Friedhof Brunnenwiese bereits ausreichend gesichert. Für die Sicherung des Zweiten in der Kreuzzelg wird die Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies» um eine entsprechende Vorgabe ergänzt.

11.11 ISOS

«Wettingen, Limmatknie» (Klosterhalbinsel)
Kategorie «Spezialfall», Nr. 351

Die Klosterhalbinsel Wettingen ist im Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) als «Spezialfall» klassifiziert. Es handelt sich innerhalb der ISOS-Kategorisierung somit um einen besonderen Siedlungstyp. Es besteht ein ISOS-Objektblatt mit dem Aufnahmedatum Mai 1985.

Für die gesamte Klosteranlage mit den Sekundärbauten gilt gemäss ISOS das Erhaltungsziel «A». Demnach ist die Substanz zu erhalten. Dem Erhaltungsziel «A» sind auch das Spinnerei-Areal mit den Industriebauten aus dem 19. Jahrhundert sowie die Brückenkopfbebauung bei der gedeckten Holzbrücke unterstellt. Für verschiedene Freiräume gelten gemäss ISOS die Erhaltungsziele «a», dem Erhalten der Beschaffenheit, sowie «b», dem Erhalten der wesentlichen Eigenschaften.

Gestaltungsplan 2001

Bereits Ende der 1990er-Jahre passte die Gemeinde Wettingen, in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Aargau, ihre Grundordnung für die Klosterhalbinsel an. Ergänzend zur Nutzungsplanung erarbeitete sie einen differenzierten Gestaltungsplan. Diese Planungsdokumente traten 2001 in Kraft.

Masterplan 2023

Nach einiger Jahren stellten sich neue Fragen zur Weiterentwicklung der Klosterhalbinsel, z. B. das anstehende Wachstum der

Schule im denkmalgeschützten Kontext, einen geplanten Neubau einer unterirdischen Dreifachsporthalle sowie die Integration der Klosterhalbinsel ins «Museum Aargau».

Aus diesem Grund gab der Kanton Aargau 2009 die Ausarbeitung eines Masterplans in Auftrag. Die federführende Immobilien Aargau, die Kantonsschule, die Kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde sowie die betroffenen Eigentümerschaften waren in die Erarbeitung des Masterplans involviert. Es wurden drei Workshops durchgeführt, die zum Ziel hatten, die einzelnen Bedürfnisse und Interessen kennen zu lernen, zu bündeln und zu koordinieren. Der Masterplan wurde 2013 fertiggestellt und von allen Beteiligten als breit abgestützter Konsens akzeptiert.

Der Masterplan bildete die Grundlage für eine Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung sowie für eine Neufassung des Gestaltungsplans. Beide Planungsinstrumente wurden vom Regierungsrat 2021 (Kap. 2.2) genehmigt. Bei der Klosterhalbinsel handelt es sich um einen bestehenden Entwicklungsschwerpunkt (Kap. 1.3).

Gestaltungsplan 2021

Der Gestaltungsplan von 2021 berücksichtigt die Vorgaben des ISOS in differenzierter Weise:

- Das Areal der Klosterhalbinsel wird im Gestaltungsplan in verschiedene Nutzungsbereiche unterteilt, für die jeweils spezifische Nutzungsvorschriften gelten (z. B. Bereich «Historische Park- und Gartenanlagen», Bereich «Sportanlagen», Platzbereiche, Freifläche, u. a. m.).
- Die baulichen Möglichkeiten sind im Plan örtlich festgelegt und mit Baubereichen definiert.
- Der Plan regelt ebenfalls die Erschliessung, insbesondere die öffentlichen und privaten Parkierungsmöglichkeiten.
- Mit den Sondernutzungsvorschriften werden die Planinhalte im Detail beschrieben.

Sicherung Schutzobjekte

Die bestehenden Gebäude wie auch die Klostermauern sind entweder als Denkmalschutzobjekt kantonal geschützt oder als kommunales Schutzobjekt auf Gemeindeebene geschützt. Die kommunal bedeutenden Objekte, wie beispielsweise die Gebäude der «Alte Spinnerei», wurden bereits 2019 im Rahmen einer separaten Teilrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung unter kommunalen Schutz gestellt (Kap. 2.2, Ortsbild 1+2)

Sicherung Umgebungsschutz

Weitere ISOS-Inhalte betreffen Gebiete ausserhalb des Gemeindebanns von Wettingen. Es handelt sich dabei um die Umgebungszone (U-Zo) IV (westseitiger Uferhang, weitgehend

bewaldet, mit Erhaltungsziel «a») und die U-Zo V (Flusslandschaft im Norden mit neuer Grossüberbauung; Erhaltungsziel «b») auf dem Gemeindegebiet von Neuenhof.

Die Gemeinde Neuenhof hat diese Erhaltungsziele in ihrer Nutzungsplanung einerseits mit der Ausscheidung von Grünzonen entlang des Limmatufers (U-Zo IV) umgesetzt, soweit es sich nicht um Wald handelt; andererseits mit der Festlegung einer «Wohnzone Webermühle», für die eine Gestaltungsplanpflicht gilt (U-Zo V). Mit dem Gestaltungsplan sind die Gebäudetypologie, der Freiraum, die Erschliessung und Etappierung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festzulegen.

Derzeit läuft ein kooperatives Planungsverfahren zur Ermittlung der massgebenden Entwicklungseckwerte. Damit ist die Entwicklung der Wohnzone Webermühle zu einem gemischten Quartier mit einer hohen Qualität und unter Berücksichtigung der ISOS-Anforderungen gewährleistet.

Zone Klosterhalbinsel
§ 11 BNO-E
§ 24 BNO

Die vorliegende Revision der ANUP nimmt an den vom Regierungsrat erst 2021 genehmigten Festlegungen keine materiellen Änderungen vor (Kap. 2.2). Davon ausgenommen ist die Aufhebung der bisherigen Gestaltungsplanpflicht (Kap. 10.4), da der Gestaltungsplan von 2021 nach wie vor gültig ist. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich lediglich um eine teilweise Neugliederung des BNO-Paragrafen sowie um sprachliche Anpassungen. Demnach gilt für die Nutzungsplanung der Klosterhalbinsel nach wie vor das Gebot der Planbeständigkeit.

Fazit Umsetzung
ISOS «Klosterhalbinsel»

Es bestehen für die Klosterhalbinsel keine Differenzen zwischen den ISOS-Schutzzielen und den Festlegungen in den Allgemeinen Nutzungsplanungen der Gemeinden Wettingen und der Gemeinde Neuenhof sowie den Festlegungen im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel». Die Abstimmung zwischen dem (noch nicht vorliegenden) Gestaltungsplan «Webermühle» und dem Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» wird über das Mitwirkungsverfahren und den Planungsverband Baden Regio und erfolgen.

Baden/Ennetbaden
(Langenstein, Au-Quartier)
Kategorie «Stadt», Nr. 19

Zu den Gemeinden Baden und Ennetbaden besteht ein ISOS-Objektblatt mit dem Aufnahmedatum März 1986. Dieses umfasst mit der Umgebungsrichtung (U-Ri) XXIV auch einen untergeordneten Anteil der Gemeinde Wettingen. Das Gebiet weist das Erhaltungsziel «b» auf. Demnach sind die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften in diesem Gebiet zu erhalten.

Die U-Ri XXIV wird mit «Wohnüberbauungen Wettingen, teils mit älteren Arbeiterquartieren der Firma Brown, Boveri» beschrieben. Die Firma Brown, Boveri & Cie (BBC) erstellte im beginnenden 20.

Jahrhundert verschiedene Wohngebäude und Wohnsiedlungen auf Wettinger Boden, um den Bedarf nach Wohnungen für das firmeneigene Personal sicherstellen zu können. Diese umfassen das Gebiet Langenstein an der Landstrasse und das Au-Quartier.

Langenstein
§ 8sexies BNO-E
§ 16 BNO

An der Grenze zu Baden entstand ab Ende des 19. Jahrhunderts das Gebiet Langenstein. Es gehört neben der Klosterhalbinsel und dem Dorf zu den historisch bedeutsamen Siedlungsteilen von Wettingen. Seine historischen Strukturen sind noch gut ablesbar und das Quartier markiert als Engstelle den Ortseingang von Wettingen. Zudem stösst die Gartenstadt hier an die Landstrasse vor und manifestiert sich – bedingt unter anderem durch die vielen Querverbindungen zur Landstrasse – in einer Kleinteiligkeit und in einer starken Durchgrünung. Das Gebiet wird als Ensemble wahrgenommen und dessen Strukturen sollen erhalten bleiben.

Das Gebiet Langestein wurde daher im Rahmen der jüngeren Teilrevision Zone Landstrasse (Kap. 1.3) einem eigenen Teilgebiet der Zone Landstrasse mit spezifische Vorgaben zugewiesen. Zudem wurden entlang der Landstrasse mehrere Gebäude im Rahmen einer Teilrevision (Kap. 2.2) unter Schutz gestellt. Mit diesen Massnahmen kann dem ISOS-Erhaltungsziel entsprochen werden.

Im Teilgebiet A der Zone Landstrasse müssen bei Bauvorhaben die vorhandenen Qualitäten und Besonderheiten mit einer ortsspezifischen, der jeweiligen Situation angepassten Bebauung angemessen berücksichtigt werden. Dabei sind auch die Massstäblichkeit und Typologie der Bauten zu berücksichtigen. In Anlehnung an den Bestand, aus Rücksicht auf die rückwärtig gelegenen Quartiere und zur Wahrung der Körnigkeit und Durchgrünung ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Entlang der Landstrasse ist die geschlossene Bauweise nur möglich, wenn der Nachweis einer städtebaulich überzeugenden Lösung erbracht werden kann.

Die Zone Landstrasse unterliegt weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Detailliertere Informationen sind dem Planungsbericht der damaligen Planung zu entnehmen.

Au-Quartier
§ 13 BNO-E
§ 27 BNO

Das Au-Quartier wird einer eigenen Bauzone – der Wohnzone Altenburg/Au – mit spezifischen Vorgaben zugewiesen. Detailliertere Informationen sind dem entsprechenden Kapitel (Kap. 7.4) zu entnehmen. Mit den getroffenen Massnahmen kann dem ISOS-Erhaltungsziel entsprochen werden.

Wettingen
(Dorf)
Kategorie «Verstädtertes Dorf»

Es besteht ein ISOS-Objektblatt zum alten Dorfkern von Wettingen mit dem Aufnahmedatum 5. April 1975. Dieser ist als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Es ist daher, gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten

Ortsbilder der Schweiz[96], nicht Teil des ISOS. Nichtsdestotrotz soll der ortstypische Charakter des Dorfkerns erhalten bleiben.

Dorfzone
§ 9 BNO-E
§ 22 BNO

Die bestehende Dorfzone wird daher beibehalten und mit auf dieses Ziel abgestimmten Anforderungen ergänzt (Kap. 10.4). Die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben (Kap. 10.4). Der bestehende Gestaltungsplan «Dorf» soll überprüft und bei Bedarf revidiert werden (Kap. 13.1).

11.12 Kulturobjekte innerhalb Bauzonen

Geschützte Kulturobjekte
§ 56e BNO-E
§ 81 BNO
Anhang A.5 BNO
Anhang A.8 BNO

In Wettingen gibt es historisch bedeutende Kulturwerte wie Wegkreuze, Gedenkstätten, Brunnen, Grenzsteine, Verkehrswege und dergleichen von ausserordentlichem Wert. Die Bedeutendsten werden daher in der ANUP geschützt. Es handelt sich dabei um kommunale Kulturobjekte, d. h. sie sind von Bedeutung für die Gesamtgemeinde. Wichtige Kulturobjekte in Quartieren mit erhöhten Anforderungen sind in nachfolgenden Planungsinstrumenten wie Gestaltungsplänen (Kap. 10.4) zu sichern.

Im Rahmen der ANUP-Revision wurde der Anpassungsbedarf der gemäss rechtskräftiger ANUP geschützten Kulturobjekte überprüft. Als Grundlage für die Überprüfung der Schutzwürdigkeit diente das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege[97]. Im Verlaufe der Überprüfung wurden einige neue Kulturobjekte geschützt und einige bestehende Kulturobjekte entlassen.

Geschützte Kulturobjekte ausserhalb der Bauzone werden im Bericht zum Inventar der Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte behandelt (Kap. 9, Beilage B 3).

Klosterwasserleitung
§ 56f BNO-E
§ 82 BNO

Die Klosterwasserleitung dient der Speisung von Brunnen und Bewässerungsanlagen in der Klosteranlage Wettingen. Die Wasserführung der Leitung ist kulturhistorisch von grossem Wert und soll daher inkl. der bisherigen Wassermenge erhalten bleiben. Ein qualitativer Anspruch an das Quellwasser im Hinblick auf die Gewinnung von Trinkwasser liegt nicht vor.[98]

Zu diesem Zweck wurden einerseits die Substanz des historischen Teil der Klosterwasserleitung, andererseits der nicht

[96] VISOS, 13. November 2019 (Stand 1. Januar 2020)

[97] Kanton Aargau, BKS, Kantonale Denkmalpflege, Bauinventar Gemeinde Wettingen, Bearbeitung 2015 (aktualisiert 15. März 2016)

[98] Kanton Aargau, DFR, Immobilien Aargau, Klosterwasserleitung – Schutz Leitung / Schutz Einzugsgebiet, 18. Juli 2023

historische Teil der Leitungsführung sowie des Einzugsgebiets des Wassers in ihrer Funktion geschützt.

Archäologische Funde

Die Bauherrschaft hat archäologische Funde wie Streufunde, Gräber, Reste von Siedlungen usw. unverzüglich der Abteilung Bau und Planung bekanntzugeben. Die Abteilung Bau und Planung meldet dies sowie Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Fundstellen, der Zone Klosterhalbinsel, der Dorfzone sowie historischen Verkehrswegen der Kantonsarchäologie[99]. Eine fachgerechte archäologische Untersuchung und Dokumentation wird nötig, falls eine Zerstörung unumgänglich ist[100].

11.13 Ausgleich von Planungsvorteilen

Mehrwertabgabe Einzonungen

Die rechtskräftige BNO sieht vor[101], dass Grundeigentümer bei einer Einzonung ihrer Grundstücke, d. h. einer Umzonung von einer Nichtbauzone in eine Bauzone, eine Mehrwertabgabe von 30 % zu leisten haben. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung von Grundstücken innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist[102].

Mehrwertabgabe Aufzonungen

Weiter hat der Gemeinderat die Kompetenz[103], andere Planungsvorteile, wie z. B. die Erhöhung des Nutzungsmasses, im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen ausgleichen zu lassen. Dieser Ausgleich von aus Planungen resultierenden Vorteilen wurde vom Einwohnerrat am 3. September 2020 beschlossen und vom Regierungsrat am 10. März 2021 genehmigt.

Mit dem Inkrafttreten des angepassten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG Etappe II)[104] (voraussichtlich Mitte 2025) entfällt für die Gemeinden die Möglichkeit, Abgaben für Planungsvorteile, die aus Um- oder Aufzonungen resultieren, zu verfügen. Für die Gemeinden im Kanton Aargau bleibt somit einzig die Möglichkeit, den Ausgleich von Planungsvorteilen aus Um- oder Aufzonungen im Rahmen von verwaltungsrechtlichen Verträgen zu vereinbaren[105]. Da solche Verträge auf Gegenseitigkeit beruhen, sind solche Verträge in der Regel nur bei Sondernutzungs-

[99] § 41 KG (Kulturgesetz des Kantons Aargau)
[100] § 44 KG (Kulturgesetz des Kantons Aargau)
[101] § 38bis Abs. 1 BNO (Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde)
[102] § 28a Abs. 1 BauG (kantonales Baugesetz)
[103] § 38bis Abs. 2 BNO (Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde)
[104] Art. 5 RPG (Raumplanungsgesetz des Bundes)
[105] § 28a Abs. 2 BauG (kantonales Baugesetz)

planungen, wie z. B. Gestaltungsplänen möglich, nicht aber bei generellen Aufzonungen.

Anpassung Reglement

Der Einwohnerrat hat am 20. Oktober 2021 das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen beschlossen. Aufgrund des Wegfalls der Möglichkeit, Abgaben für Planungsvorteile, die aus Um- oder Aufzonungen resultieren, zu verfügen, wird es nach der ANUP-Revision angepasst.

Einzonungen in der ANUP-Revision

Die vorliegende ANUP-Revision führt zu vereinzelten Einzonungen oder einer Einzonung gleichgestellten Umzonung

Vorgehen bei Einzonungen

Dies führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Der Kanton sieht für die Ermittlung der Mehrwertabgabe das folgende Vorgehen vor:

- Die Schätzung des aus einer Einzonung resultierenden Mehrwerts nimmt das kantonale Steueramt vor. Der Schätzungsantrag wird vom Gemeinderat gestellt. Die Freigabe dazu gibt die Abteilung Raumentwicklung mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht. Die Schätzung ist erfolgt.
- Der Gemeinderat informiert die von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage (Kap. 14.5) schriftlich über die voraussichtliche Höhe ihrer Mehrwertabgabe. Die Information ist erfolgt.

Voraussichtliche Gesamthöhe Mehrwertabgabe

Die interessierte Bevölkerung und der Einwohnerrat werden im Rahmen der öffentlichen Auflage (Kap. 14.5) der ANUP-Revision mit dem Planungsbericht über die voraussichtliche Gesamthöhe[106] der Mehrwertabgabe informiert:

- Mehrwert: CHF 5’730’200.00
- Mehrwertabgabe: CHF 1'719’060.00[107]

Aus Datenschutzgründen dürfen keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Die betroffenen Grundeigentümer werden vor der öffentlichen Auflage direkt informiert.

Bestimmung der definitiven Höhe des Mehrwerts

Massgeblicher Zeitpunkt für die Festlegung der Höhe der Mehrwertabgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist die Genehmigung der ANUP. Der Mehrwert resultiert aus der Wertdifferenz des Marktwerts eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme.

[106] Kanton Aargau, DFR/Kantonales Steueramt, «Mehrwertabgabe Gemeinde Wettingen» (Grundstückschätzung), 09.07.2025

[107] In Wettingen gilt eine Mehrwertabgabe von 30 %; davon gehen 10 Prozentpunkte an den Kanton und 20 Prozentpunkte an die Gemeinde.

Fälligkeit des Mehrwerts

Die Mehrwertabgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt (§ 163 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 BauG). Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist, welche die Mehrnutzung konsumiert. Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden (§ 28d BauG).

12 ABSTIMMUNG SIEDLUNG UND VERKEHR

Auftrag

Die Gemeinden müssen gemäss kantonalem Auftrag im Rahmen der ANUP-Revision die Siedlungsentwicklung auf das Verkehrsnetzes abstimmen[108]; insbesondere bei Ein- und Umzonungen[109]. Zu diesem Zweck kann eine Gemeinde einen behördenverbindlichen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeiten[110].

KGV 2016

In der Gemeinde Wettingen wurde ein solcher KGV bereits 2016, in Abstimmung mit den bestehenden Entwicklungsschwerpunkten (Kap. 1.3), verabschiedet. Als Grundlage dienten dieselben Bevölkerungsprojektionen des Kantons (Kap. 3.3) wie beim nachfolgend erarbeiteten REL. Das REL strebt allerdings eine Verlagerung des Bevölkerungswachstums in die besser erschlossenen Quartiere und damit eine leicht andere Bevölkerungsverteilung an. Nichtsdestotrotz behält der bestehende KGV damit seine Gültigkeit für die ANUP. Eine Aktualisierung des KGV wird nach den übergeordneten Entscheiden zum regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Ostaargau und in Abstimmung mit dem Wohnschwerpunkt «Tägerhard-Ost» erfolgen.

Ein konkretes Ziel für den Modal Split[111], und damit die Belastungen für die einzelnen Verkehrsträger, wird im Rahmen des KGV nicht formuliert. Es wird generell eine Verlagerung vom MIV zum Fuss- und Veloverkehr sowie ÖV beschrieben.

Verkehrsentwicklung

Für Wettingen liegen keine systematischen Daten zum Verkehr vor. Daher erfolgt eine Abschätzung des Gesamtbildes der bisherigen Entwicklung mittels Stichproben der Jahre 1989 bis 2021. Zum Fuss- und Veloverkehr gibt es keine Vergleichszahlen:

- 21 % Bevölkerungswachstum
- 19 % Beschäftigtenwachstum
  (jedoch Abnahme der Vollzeitäquivalente)
- 7 % Zunahme Anzahl Personenwagen pro 1’000 Einwohner
- 12 % Zunahme Tagesverkehr MIV im Mittel auf allen Kantonsstrassen (-26 % bis +20 %)
- 6 % Zunahme Tagesverkehr auf Schartenstrasse
- 12 % Zunahme der Zahl der durch die RVBW beförderten Passagiere (alle Gemeinden)

---

[108] § 13 Abs. 2bis BauG

[109] § 4 Abs. 2 BauV

[110] § 54a BauG; § 2 BauV

[111] Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum auch der erzeugte Verkehr anwächst. Die Stichproben deuten daher darauf hin, dass sich der Modal Split in der Vergangenheit teilweise bereits vom MIV zu anderen Verkehrsträgern verlagert hat; zudem ist die Anzahl Personenwagen in den letzten Jahren (2021 bis 2023) leicht rückläufig[112]. Die Verkehrsbelastungen auf den Strassen sind allerdings weiterhin zunehmend.

Verkehrsmanagement

Seit 2014 wird Schritt für Schritt das Verkehrsmanagement (VM) Baden-Wettingen realisiert. Mit dem VM wird auf dem übergeordneten Verkehrsnetz zu Verkehrsspitzenzeiten die Verkehrsmenge plafoniert und der öffentliche Bus priorisiert. Trotzdem kommt es an mehreren Stellen regelmässig zu Verkehrsbeeinträchtigungen oder Stausituationen und damit teilweise zu Anschlussbrüchen im Busnetz. Das VM wird in Verkehrsspitzenzeiten damit bereits an der Auslastungsgrenze betrieben. Für zusätzliche Fahrten gibt es zu diesen Zeiten keine Kapazitätsreserven mehr.

Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Wettingen befindet sich im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms Aargau Ost. Nähere Angaben zu den Projekten aus den verschiedenen Generationen sind auf der entsprechenden Website zu finden.[113]

GVK Raum Baden und Umgebung

Auf regionaler Ebene wurde in den letzten drei Jahren das «Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Baden und Umgebung»[114] erarbeitet. Die Planungsphase wurde mit der Sitzung der Behördendelegation vom 26. Juni 2025 abgeschlossen und das GVK-Dossier für das nun folgende Richtplanverfahren freigegeben. Dem hatten vorgängig alle neun in der GVK-Behördendelegation vertretenen Stadt- und Gemeinderäte zugestimmt; genauso wie zum GVK-Massnahmenfächer mit Umsetzungshorizont bis 2040 und den dazugehörigen angestrebten Richtplaneinträgen. Nun laufen die Vorbereitungen für die öffentliche Anhörung zum GVK, die voraussichtlich im vierten Quartal 2025 startet.[115] Für den Raum Wettingen besteht die folgenden Zielsetzung[116] (Abb. 35):

Zielsetzung GVK

In der Summe würde das absolute Aufkommen des MIV bis 2040 trotz Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum gemessen an allen Wegen mit Start und/oder Ziel im Perimeter gegenüber 2019

[112] Rechenschaftsbericht 2023, Gemeinde Wettingen

[113] www.ag.ch/de/themen/mobilitaet-verkehr/verkehr-siedlung/agglomerationsprogramme-verkehr-und-siedlung/aargau-ost

[114] https://www.ag.ch/gvk-raum-baden-und-umgebung

[115] Kanton Aargau, BVU/ARE, Medienmitteilung, 7. Juli 2025

[116] Kanton Aargau, «Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung: Lagebeurteilung und Ziele», Mai 2023

plafoniert (also weder Zu- noch Abnahme). Der prozentuale Anteil des MIV an allen Wegen würde dadurch bis 2040 von heute 58 % auf 44 % sinken, die summierten Anteile der anderen Verkehrsmittel würden dagegen von 42 % auf 56 % zunehmen.

Der gesamte Mehrverkehr soll durch Fuss- und Veloverkehr sowie ÖV abgewickelt werden (Abb. 35). Auf allen Beziehungen zwischen Wettingen und Baden (ohne Innenstadt) und den anderen GVK-Gemeinden, auf allen Beziehungen zwischen Gemeinden des urbanen Entwicklungsraums sowie im kommunalen Binnenverkehr aller Gemeinden ausserhalb der Kernstadt soll der gesamte Mehrverkehr durch ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr abgewickelt werden. Der Anteil dieser Verkehrsmittel soll dazu von heute 37 % auf 52 % steigen. Der Autoverkehr wird auf dem heutigen Niveau plafoniert, die Verkehrsmenge soll also gegenüber heute nicht zunehmen.

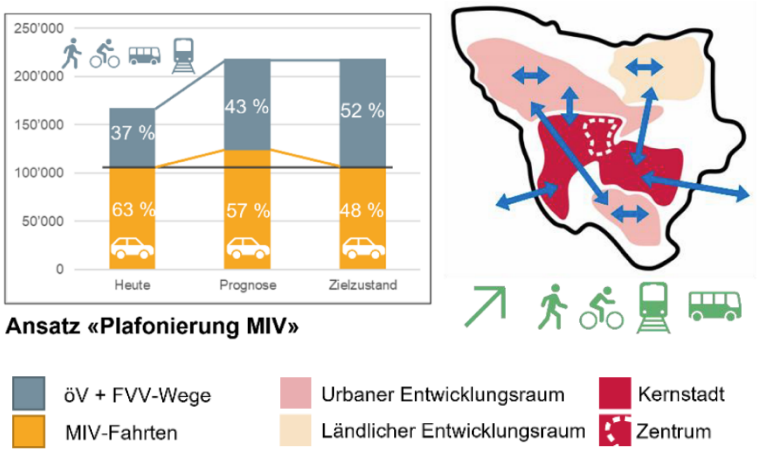


Abb. 35 Angestrebte Veränderung der Anteile an den verschiedenen Verkehrsträgern bis 2040: Ansatz Plafonierung MIV (Quelle: «Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung: Lagebeurteilung und Ziele», Kanton Aargau, Mai 2023)

Auf allen Beziehungen von und nach der besonders stark belasteten Innenstadt von Baden sowie im kommunalen Binnenverkehr der beiden Kernstädte Baden und Wettingen wird das Aufkommen des Autoverkehrs gegenüber heute um 10 % reduziert (Abb. 36). Künftig werden 69 % des gesamten Verkehrs auf diesen Beziehungen mit Fuss- und Veloverkehr sowie ÖV abgewickelt (gegenüber heute 55 %).

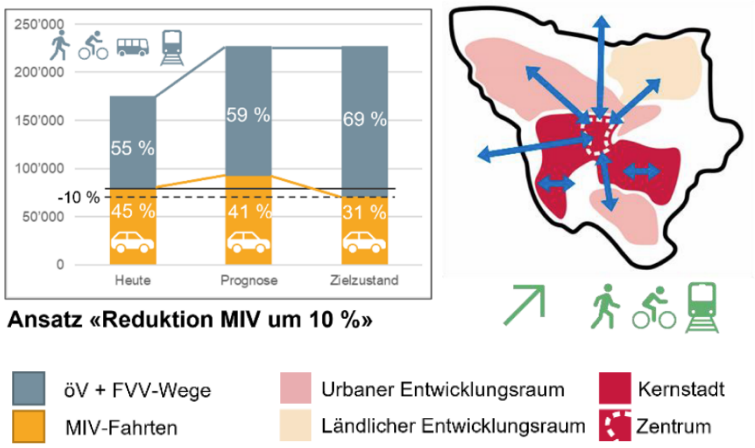


Abb. 36 Angestrebte Veränderung der Anteile an den verschiedenen Verkehrsträgern bis 2040: Ansatz Reduktion MIV um 10 % (Quelle: «Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung: Lagebeurteilung und Ziele», Kanton Aargau, Mai 2023)

Handlungsbedarf

Um diese ambitionierte Zielsetzung bezüglich Modal Split zu erreichen und das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu bewältigen, dürften die bisherigen Verlagerungen (siehe Verkehrsentwicklung) nicht ausreichen. Es besteht ein Handlungsbedarf.

Für einen Zuwachs des Fuss- und Veloverkehrs sowie ÖV sind in erster Linie eine Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur und des Angebots notwendig. Für eine Plafonierung der MIV-Fahrten sind die Anzahl Fahrten pro Parkfeld[117] und/oder das Wachstums der Anzahl privaten Parkfelder zu reduzieren. Für die Umsetzung sind vor allem Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus notwendig (Kap. 13.4):

- Erarbeitung Fussverkehrskonzept
- Erarbeitung Veloverkehrskonzept
- Stärkung öffentlicher Verkehr
- Aktualisierung Parkierungsreglement
- Weiterführung Verkehrsmanagement

Massnahmen ANUP

Mit der ANUP-Revision kann die Zielsetzung im Rahmen von Baubewilligungen unterstützt werden. Die Handlungsmöglichkeiten sind damit allerdings beschränkt. Die getroffenen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die folgenden Bereiche:

[117] Aufgrund des Verkehrsmanagements und der Verkehrsüberlastung könnte eine Plafonierung der MIV-Fahrten in absehbarer Zeit allerdings bereits erreicht werden.

- Planungsgrundsatz
- Privates-Parkfelder-Angebot für Personenwagen
- Private Veloparkplätze
- Mobilitätskonzept

Planungsgrundsatz
§ 3 Abs. 1 i. BNO-E
§ 2 Abs. 1 i. BNO

Eine rationelle Erschliessung sowie bestmögliche Nutzung des Fuss- und Veloverkehrs sowie der öffentlichen Verkehrsmittel wird in den Planungsgrundsätzen verankert (Kap. 10.1).

Parkfelder-Angebot für Personenwagen

Es besteht eine Pflicht zur Erstellung von genügend Parkfeldern[118]. Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen gilt die Norm VSS 40 281[119]. Die Anzahl dieser Pflichtparkfelder kann reduziert werden, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist: Verkehrsüberlastung durch die zusätzlichen Parkfelder, Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs, Schaffung der Voraussetzungen für autoarmes/-freies Wohnen in Quartieren mit guter Anbindung an den ÖV[120]. In der Gemeinde Wettingen sind diese Voraussetzungen, infolge der täglichen Verkehrsüberlastungen, des Verkehrsmanagements und der guten Anbindung an den ÖV, gegeben. Dementsprechend macht Wettingen bereits heute von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Damit eine Plafonierung der MIV-Fahrten gelingen kann, ist es notwendig, dass im Vergleich zu den heutigen Regelungen weniger Parkfelder erstellt werden. Dies erfolgt über eine Anpassung des Standorttypenplans sowie eine Anpassung der Berechnung des Parkfelder-Angebots.

Der Standorttypenplan wird in die ANUP integriert, wo auch die übrige private Parkierung inkl. die Berechnung des Parkfelder-Angebots geregelt wird. Bisher wurde er im Parkierungsreglement aufgeführt, wo ansonsten nur die öffentliche Parkierung geregelt wird. Wegleitend für die Festlegung der Standorttypen ist die Qualität des ÖV-Angebots, Abweichungen sind zu begründen. Als Grundlage dienen die ÖV-Güteklassen[121].

[118] § 55 BauG; § 56 BauG (kantonales Baugesetz)
[119] § 43 BauV (kantonale Bauverordnung)
[120] § 55 Abs. 4 BauG (kantonales Baugesetz)
[121] Kanton Aargau, AGIS, ÖV-Güteklassen, 2023

Standorttypenplan
Anhang A.2 BNO

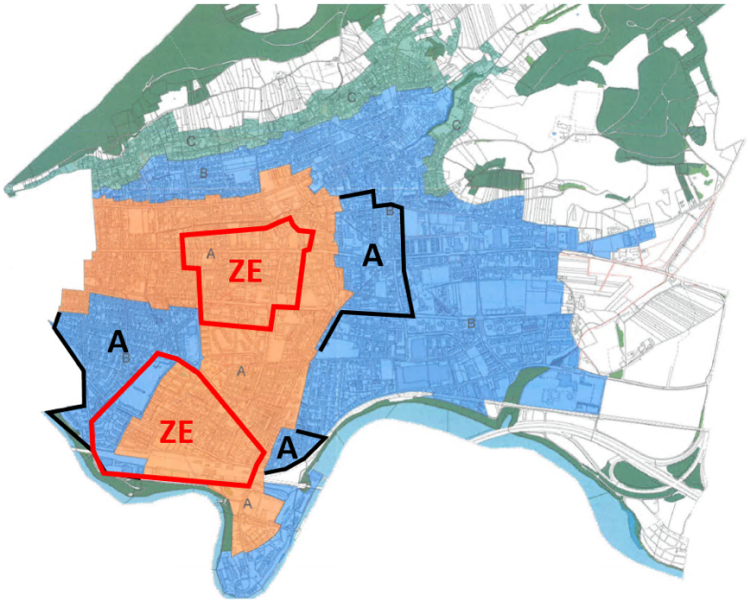


Abb. 37 Bestehender Standorttypenplan mit Änderungen

Der Standorttypenplan wird neu als verbindlicher Bestandteil in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen. Er wird zudem folgendermassen angepasst:

- Erweiterung Standorttyp A

  An der Langstrasse und dem Freiquartier erfolgt die Erweiterung aufgrund der Verbesserung des ÖV-Angebots.

  Beim Dynamoheim und dem Quartier Altenburg/Au erfolgt die Erweiterung einerseits aufgrund der Verbesserung des ÖV-Angebots; andererseits aufgrund der Bahnhofsnähe und der vorteilhaften Lage für den Veloverkehr.

- Einführung Standorttyp ZE (zentrales Entwicklungsgebiet)

  Für die besonders gut erschlossenen, zentralen Lagen am Bahnhof (Kap. 4.1) und der Städtebaulichen Mitte (Kap. 5) wird ein neuer Standorttyp eingeführt. Diese Gebiete weisen in Bezug auf den Fuss- und Veloverkehr sowie den ÖV eine besonders günstige Lage auf. Zudem wird in Zukunft eine deutliche Innenentwicklung erwartet, womit auch das Potential für eine Anpassung des Modal Split am grössten ist.

Parkfelder-Angebot
Anhang A.1 BNO

Für die Berechnung des Parkfelder-Angebots werden die Werte im Vergleich zur heutigen Regelung reduziert. Das Minimum wird dabei deutlich, das Maximum moderat reduziert, wobei der Standorttyp ZE ein Sonderfall darstellt. Die Festlegung der Werte erfolgt abgestuft in Abstimmung auf den Standorttyp.

Mit der deutlichen Reduktion des Minimums sollen den Grundeigentümern mehr Freiheiten gewährt und damit ein freiwilliger Verzicht auf Parkfelder begünstigt werden. Mit der moderaten Reduktion des Maximums wird künftig nicht mehr für jede Wohnung ein Parkfeld möglich sein. Da bei der Berechnung die Anzahl Parkfelder auf das nächste volle Parkfeld aufgerundet werden, greift diese Beschränkung erst bei Bauvorhaben mit mehreren Wohnungen. Eine allfällige Verlagerung der Parkierung in den öffentlichen Raum ist zu verhindern und bei der Aktualisierung des Parkierungsreglements (Kap. 13.2) zu berücksichtigen.

Um einen Anreiz für Parkfelder für Carsharing-Angebote zu schaffen, werden diese nicht mehr an das maximal zulässige Parkfelder-Angebot angerechnet. Im Sinne der Generationenstadt ist in der Regel, auch bei autoarmen/-freien Nutzungen, jeweils mindestens 1 rollstuhlgerechtes Parkfeld zu erstellen

Standorttyp	Wohnnutzung Bewohnende				Übrige Nutzungen Personal, Besuchende, Kunden			
	Min.		Max.		Min.		Max.	
ZE	–	10%	–	50%	–	10%	–	20%
A	~~70%~~	30%	~~100%~~	70%	20%	20%	40%	40%
B	~~80%~~	40%	~~100%~~	80%	~~40%~~	30%	60%	60%
C	~~90%~~	60%	100%	100%	~~50%~~	40%	80%	80%

Tab. 8 Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS 40 281
rot = neuer Wert
schwarz = unverändert
~~durchgestrichen~~ = verändert

§ 56h Abs. 1 BNO-E
§ 84 Abs. 1 BNO

Der Gemeinderat kann zusätzliche Parkfelder verlangen, wenn mit der geplanten Anzahl Parkfelder die Mobilität nicht gewährleistet werden kann. Eine Reduktion von Parkfeldern kann erfolgen, um aufgrund einer starken Innenentwicklung das Strassennetz vor einer Überlastung zu schützen[122]. Das minimale Parkfelder-Angebot darf dabei nur für autoarme oder autofreie Nutzungen unterschritten werden. Eine entsprechende Praxis für eine Bewilligung zusätzlicher Parkfelder über das Maximum hinaus ist in den Hinweisen des Gemeinderats zu vermerken.

[122] § 55 Abs. 4 BauG

Autoarme/-freie Nutzungen
§ 56i BNO-E
§ 85 BNO

Die bestehende Regelung zu den autoarmen und autofreien Nutzungen wird beibehalten und erfährt nur formelle Änderungen. Das Parkfelder-Angebot darf weiterhin auf 0 % des Wertes gesenkt werden. Eine entsprechende Praxis für die Befreiung der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts ist in den Hinweisen des Gemeinderats zu vermerken.

Gemeinsame Parkierungsanlagen
§ 56k Abs. 3 BNO-E
§ 87 Abs. 3 BNO

Mit der Innenentwicklung werden vermehrt unterirdische Parkierungsanlagen erstellt. Aufgrund der eher kleinteiligen Parzellenstruktur ist deren Anordnung und insbesondere die Anordnung der Zu- und Wegfahrten herausfordernd. Dies hat oft Auswirkungen auf die Umgebungsgestaltung und damit die Gartenstadt.

Der Gemeinderat soll daher neu gemeinsame Parkierungsanlagen verlangen können. Dies umfasst auch die Bündelung von Zu- und Wegfahrten. Deshalb soll die Erschliessung von benachbarten Grundstücken auch über bestehende Parkierungsanlagen verlangt werden können, wenn es die Verhältnisse es erlauben. Die Anordnung von Parkierungsanlagen soll dadurch optimiert und die Umgebung von technischen Infrastrukturen entlastet werden.

Im Rahmen der ANUP-Revision wurde zudem auch die Einführung von Quartierparkhäusern resp. Gemeinschaftsparkierungsanlagen (GPA) geprüft und aus den folgenden Gründen verworfen: Falls ein (oberirdisches) Quartierparkhaus erstellt werden soll, müsste die Gemeinde ein dafür geeignetes Grundstück in der richtigen Bauzone besitzen und in finanzielle Vorleistung gehen. Einerseits sind solche Grundstücke nicht vorhanden und müssten erworben werden; andererseits sieht der Gemeinderat es generell nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand an, Pflichtparkfelder für Private zu schaffen. Diese Aufgabe müssen interessierte Grundeigentümer eines Quartiers gemeinsam angehen, z. B. im Rahmen einer grösseren Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplanverfahrens.

Veloparkplätze
§56l BNO-E
§ 88 BNO

Für die Berechnung der Anzahl Veloparkplätze gilt die Norm VSS 40 065[123]. Der Standardbedarf kann aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse erhöht werden[124]. Dies ist für den Standorttyp A sowie die zentralen Entwicklungsgebiete (ZE) der Fall: Einerseits weisen diese Gebiete in Bezug auf den Veloverkehr eine besonders günstige Lage auf; andererseits wurde das Maximum des Parkfelder-Angebots für Personenwagen reduziert. Es dürften daher künftig mehr Flächen für Spezialvelos wie Velos mit Anhänger, Lastenvelos usw. benötigt werden.

[123] § 43 BauV

[124] VSS 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», 31. März 2019

Als Grundlage für die Gestaltung und damit Qualität von Veloparkplätzen gilt die Norm VSS 40 066[125], aber auch die die Norm VSS 40 065 enthält wichtige Hinweise. Auf eine zusätzliche Sicherung in der ANUP wird daher verzichtet. Die wichtigsten Inhalte sind im Sinne einer Vollzugshilfe in den Hinweisen des Gemeinderats oder allenfalls in einem Merkblatt zu vermerken.

Mobilitätskonzept
§ 56m BNO-E
§ 89 BNO

Die bestehende Regelung zu den Mobilitätskonzepten wird an die Muster-BNO des Kantons angepasst. Eine Praxis zu den im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zu prüfenden Massnahmen sowie dessen Mindestinhalte sind in den Hinweisen des Gemeinderats zu vermerken.

§ 56n BNO-E
§ 90 BNO

Die Pflicht für die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes bei neuen Gebäuden, Nutzungserweiterungen oder Umnutzungen wird neu bei 20 Parkfeldern festgelegt. Die Reduktion begründet sich durch die bestehende Verkehrsüberlastung sowie den Ansatz einer eher kleinteiligen Innenentwicklung. Das Mass entspricht daher in etwa der Mindestgrösse einer Arealüberbauung (Kap. 4.4).

Parkleitsystem und Bewirtschaftung
§ 56o Abs. 2 BNO-E
§ 91 Abs. 2 BNO

Der Gemeinderat kann neu eine Bewirtschaftung der öffentlich benutzbaren privaten Parkfelder verlangen. Durch die einheitliche Bewirtschaftung von grösseren Verkehrserzeuger in der Region wird die regionale oder überregionale Verkehrserzeugung reduziert. Dies ist eine zweckmässige Forderung des Regionalverbands Baden Regio. Die Berechnung und Verwendung der Parkgebühren richten sich nach dem entsprechenden Reglement. Das bestehende Parkierungsreglement[126] der Gemeinde ist nach Inkrafttreten der ANUP zu überprüfen.

[125] § 44 Abs. 2 BauV
[126] Gemeinde Wettingen, Parkierungsreglement, 2018

13 WEITERER HANDLUNGSBEDARF

13.1 Sondernutzungspläne

Klärung Notwendigkeit und Anpassungsbedarf

Im Anschluss an die ANUP-Revision werden die rechtskräftigen Sondernutzungspläne, d. h. Erschliessungs- und Gestaltungspläne, auf ihre weitere Notwendigkeit und auf ihren Anpassungsbedarf hin überprüft.

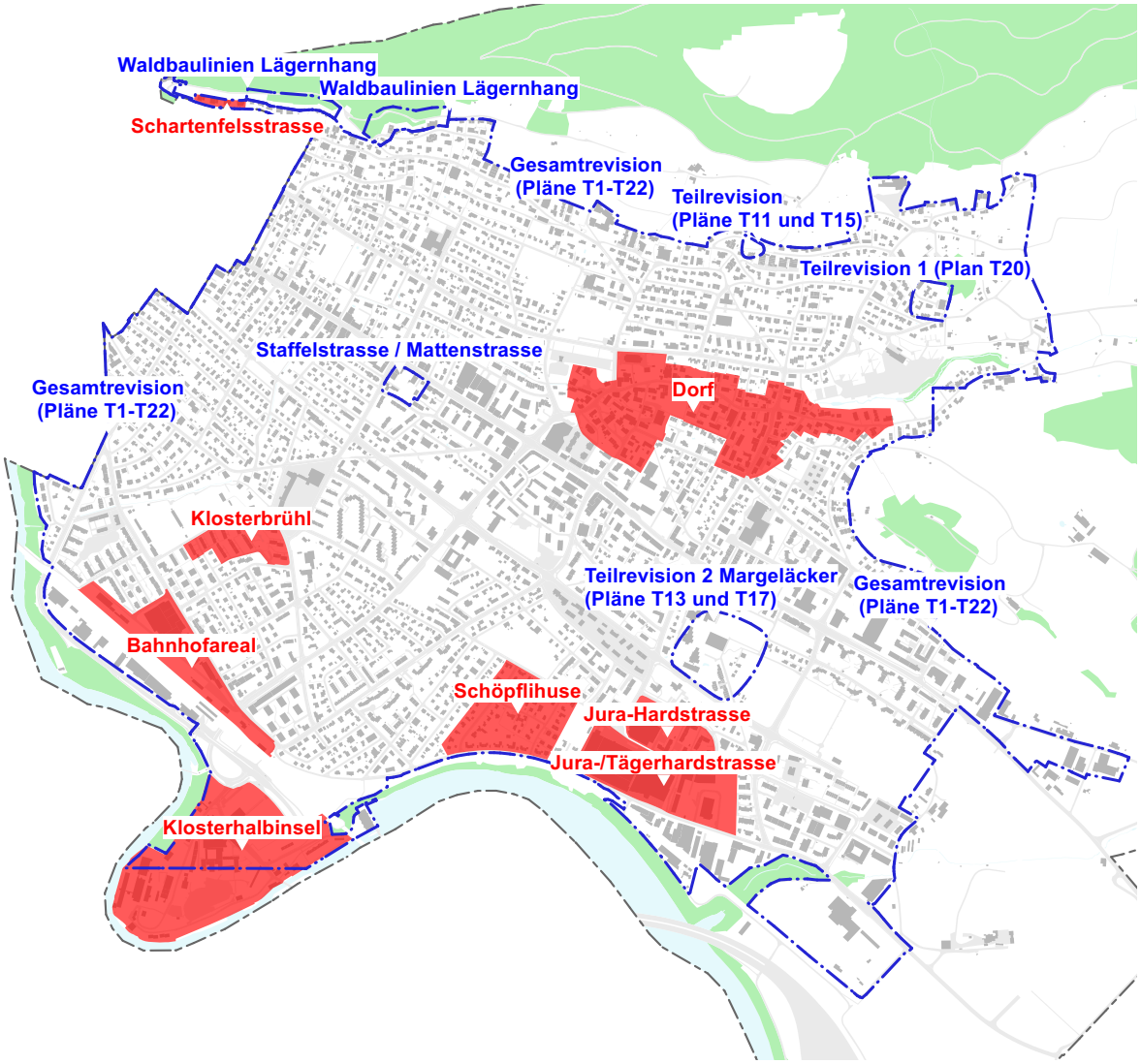


Abb. 38 Übersichtsplan der rechtskräftigen Sondernutzungspläne in der Gemeinde Wettingen
Gestaltungspläne = rot
Erschliessungspläne inkl. Waldbaulinien = blau
Gestaltungspläne «Langäcker» und «St. Bernhard/Rebbergstrasse» (in Abb. nicht dargestellt) in der Zwischenzeit genehmigt

Sondernutzungsplan	Name	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Gestaltungsplan	Jura-Hardstrasse	07.12.1998	24.03.1999
Gestaltungsplan	Dorf	18.01.2001	11.07.2001
Waldbaulinie	Lägernhard (Plan 1 und 2)	25.01.2001	03.04.2002
Gestaltungsplan	Schöpflihuse	18.03.2002	19.06.2002
Gestaltungsplan	Jura-Tägerhardstrasse	11.07.2002	23.10.2002
Gestaltungsplan	Schartenfels	09.05.2005	10.08.2005
Erschliessungsplan	Gesamtrevision (Pläne T1-T22)	04.05.2006	23.01.2008
Erschliessungsplan	Teilrevision 1 (Plan T20)	20.08.2015	28.10.2015
Erschliessungsplan	Teilrevision 2 Margeläcker (Pläne T13 und T17)	06.10.2016	09.03.2017
Erschliessungsplan	Staffelstrasse / Mattenstrasse	14.12.2017	05.03.2018
Gestaltungsplan	Klosterbrühl	23.11.2017	12.04.2019
Erschliessungsplan	Teilrevision (Pläne T11 und T15)	14.05.2020	18.08.2020
Gestaltungsplan	Klosterhalbinsel	17.09.2020	23.02.2021
Gestaltungsplan	Bahnhofareal	17.09.2020	11.05.2021
Gestaltungsplan	St. Bernhard / Rebbergstrasse	04.04.2024	18.12.2024
Gestaltungsplan	Langäcker	19.12.2024	01.04.2025

Tab. 9 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Gestaltungspläne

Bei den Gestaltungsplänen stellt sich insbesondere die Frage nach der Notwendigkeit einer Anpassung aufgrund der neuen IVHB-Begriffe bzw. Messweisen (Kap. 11.1). Wird auf eine Anpassung verzichtet, gelten die kantonalen Begriffsdefinitionen[127]. Es gilt zu verhindern, dass die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der geänderten Messweise nicht mehr vollständig beansprucht werden können.

Die Gestaltungspläne «Dorf» und «Schöpflihuse» werden bereits während des Verfahrens für die ANUP-Revision auf ihren Anpassungsbedarf hin überprüft. Sollten sich Widersprüche zur revidierten BNO und/oder Bauzonenplan zeigen oder inhaltliche Mängel erkennbar sein, werden die Revisionsarbeiten vorzeitig

[127] § 64 Abs. 2 BauV (kantonale Bauverordnung)

aufgenommen. Der Gemeinderat plant das Verfahren für die Anpassung der Gestaltungspläne unmittelbar nach Inkrafttreten der revidierten ANUP auszulösen.

Die Gestaltungspläne «Bahnhofareal», «Klosterhalbinsel» und «Klosterbrühl» sind jüngeren Datums. Von einer Überprüfung wird deshalb abgesehen.

Erschliessungspläne

Die kommunalen Erschliessungspläne – Bau- und Strassenlinien; Waldbaulinien Lägernhang – stammen aus dem Jahr 2008. Einzelne Teilpläne wurden seither einer Teilrevision unterzogen. Als Folge der revidierten ANUP werden die Erschliessungspläne gesamthaft überprüft und falls nötig angepasst.

Die Anpassung der Erschliessungspläne erfolgt in einem separaten Verfahren. Die Revisionsarbeiten werden vorzeitig aufgenommen. Der Gemeinderat plant das Verfahren für die Anpassung der Erschliessungspläne unmittelbar nach Inkrafttreten der revidierten ANUP auszulösen.

Für die Wohnzone Altenburg/Au wurden die Teilpläne bezüglich Baulinien bereits überprüft (Kap. 7.4). Der Planentwurf liegt zur Information bereits vor (Beilage B 7), ist aber nicht Bestandteil der vorliegenden ANUP-Revision.

13.2 Verkehr und Mobilität

Kommunaler Gesamtplan Verkehr

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wird nach den übergeordneten Entscheiden zum regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Ostaargau (Kap. 12) und in Abstimmung mit dem Wohnschwerpunkt «Tägerhard-Ost» (siehe 13.5) überprüft und bei Bedarf angepasst bzw. ergänzt.

Fussverkehr

Für den Fussverkehr soll die Aufenthaltsqualität erhöht und die Querbarkeit von stark belasteten Strassen, die Erreichbarkeit der öffentlichen Haltestellen, Schulen, Verwaltungen, Geschäften und Dienstleistungen verbessert werden. Kurze Strecken sollen künftig vermehrt zu Fuss unternommen werden.

Es ist für das gesamte Gemeindegebiet ein Umsetzungskonzept für den Fussverkehr zu erarbeiten[128]. Dieses ist mit dem Freiraumkonzept abzustimmen (siehe 13.7).

Veloverkehr

Neben der Verbesserung der Infrastruktur am Wohn- bzw. Arbeitsort sind wesentliche Verbesserungen der Veloinfrastruktur notwendig. Dabei sind unter anderem auch die Massnahmen-

[128] Gemeinde Wettingen, KGV, 2016, Massnahmenbereich G1

bereiche F1 bis F5 des KGV 2016 sowie die neuen Ansätze des rGVK Ostaargau (Velovorzugsrouten) und des kantonalen Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen.

Wichtige Verbindungen sind so zu gestalten, dass der Vortritt bei Velofahrenden liegt und dass eine genügende Breite bei Radstreifen oder Radwegen angeboten werden. Die Infrastruktur der öffentlichen Veloparkierung muss ebenfalls auf ein höheres Level gebracht werden. Dabei ist allenfalls auch die private Veloparkierung zu berücksichtigen, da deren Aufwertung voraussichtlich nicht mit der angestrebten Entwicklung des Veloverkehrs Schritt halten kann. Die Möglichkeit eines Veloverleihs ist zu prüfen.

Es ist zeitnah für das gesamte Gemeindegebiet ein Umsetzungskonzept für den Veloverkehr zu erarbeiten[129].

Öffentlicher Verkehr

Eine Auswertung der Auslastung der RVBW-Buslinien in Wettingen hat gezeigt, dass bei Berücksichtigung der 95 %-Belegung[130] noch freie Kapazitäten von 24 % (Linie 8), 27 % (Linie 1), 35 % (Linie 7), 37 % (Linie 3), 46 % (Linie 4) und 51 % (Line 12), bei Verwendung der gleichen Fahrzeuge und Fahrplan, bestehen.

Um die prognostizierte Nachfrage bis ins Jahr 2040 anbieten zu können, müsste nach 2030 bei der Linie 8 auf Gelenkbusse gewechselt und bei der Linie 1 die Zahl der Kurse in Spitzenzeiten erhöht werden. Gegebenenfalls sind auch zusätzliche Linien in ungenügend erschlossenen Quartieren nochmals zu prüfen.

Es sind aber auch weitere Anstrengungen bezüglich Verkehrsmanagement notwendig, damit die RVBW nicht durch die Staus des MIV behindert wird. Sobald ein Entscheid zur Verlängerung der Limmattalbahn von Killwangen nach Baden gefällt ist, sind Anpassungen am Netz des Öffentlichen Verkehrs zu prüfen.

Parkierungsreglement

Der Druck auf das Parkfelder-Angebot auf öffentlichen Strassen nimmt stetig zu, weil Strassenflächen für den Fuss- und Veloverkehr vergrössert, den öffentlichen Verkehr reserviert sowie die Begrünung genutzt werden sollen. Zudem wird im Rahmen der ANUP-Revision das das private Parkfelder-Angebot eingeschränkt, da eine Plafonierung der MIV-Fahrten angestrebt wird. Als Folge könnte sich die private Parkierung in den öffentlichen Raum verlagern, was es zu verhindern gilt. Zudem ist bei nicht markierten Parkfeldern die Einhaltung der notwendigen Sicht für Hauszufahrten häufig nicht gewährleistet. Bei der Erarbeitung

[129] Gemeinde Wettingen, KGV, 2016, Massnahmenbereich F1

[130] Auswertung von 95 % der Kurse. 5 % der Kurse haben eine höhere Auslastung. 100 % der Kurse werden nicht verwendet, da ansonsten ein einzelnes (sprich seltenes) Ergebnis massgebend wird.

des KGV hat sich auch gezeigt, dass die Belegung der öffentlichen Parkfelder nur in wenigen Gebieten über 50 % liegt.

Das Parkierungsreglement[131] der Gemeinde ist daher nach Erarbeitung des Velokonzepts sowie Inkrafttreten der ANUP zu überprüfen, wobei mit ersten Planungsarbeiten bereits begonnen wurde. Dabei ist das Parkfelder-Angebot, die Zoneneinteilung der Parkierungszonen und auch die Gebührenhöhe bei Bedarf den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Eine allfällige Verlagerung der Parkierung in den öffentlichen Raum ist zu verhindern. Zudem ist die Einrichtung einer «Gartenstadtzone» zu prüfen. In diesen Zonen sind keine zusätzlichen Parkflächen in den Vorgärten erwünscht und daher eine angemessene Anzahl an Parkfeldern auf der Strasse zuzulassen. Eine weitere Massnahme ist die Zulassung von Carsharing-Angeboten auf öffentlichen Parkfeldern.

13.3 Erschliessungsprogramm

Auftrag

Der Gemeinderat hat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen[132], in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Er hat dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland, die Lage und Form der Grundstücke sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu berücksichtigen. Der Einwohnerrat nimmt vom Erschliessungsprogramm Kenntnis. Die Beschlussfassung über die einzelnen Kredite für Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.

Entwässerung

Die Gemeinde Wettingen ist seit Sommer 2022 an der Erarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung 2. Generation. Im ersten Halbjahr 2024 wurden die fehlenden Aufnahmen des privaten Abwassernetzes (die sogenannten privaten Sammelleitungen) gemacht. Im Sommer 2025 werden die Grundlagen für die hydraulische Berechnung des Kanalisationsnetzes voraussichtlich vorhanden sein. Erst mit der hydraulischen Berechnung können die Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungsplanungsänderungen auf das Kanalisationsnetz bestimmt werden. Da sie einen Hauptbestandteil der GEP-Bearbeitung darstellen, ist das Durchführen einer vorgängigen, rudimentären Berechnung auf Basis des alten GEP (1. Generation) nicht sinnvoll. Die Angaben

[131] Gemeinde Wettingen, Parkierungsreglement, 2018

[132] § 33 BauG (kantonales Baugesetz)

werden in diesen Bericht integriert, sobald sie aus der GEP vorhanden sind. Die GEP-Ingenieurin wird bei der hydraulischen Berechnung des Planungszustandes die Nutzungsplanungsänderungen berücksichtigen.

Verkehrswege

In Quartieren mit grossem prognostiziertem Bevölkerungswachstum ist nicht auszuschliessen, dass der Ausbaustandard einzelner Erschliessungsstrassen für den MIV nicht genügen wird. Dies könnte in den Quartieren oder Gebieten Au/Altenburg, Klosterfeld, Scharten-/Bifangstrasse, Seminarstrasse Nord und Obere Geisswies/Gruebe der Fall sein. Bei einzelnen dieser Entwicklungsgebiete, wie z. B. Obere Geisswies/Gruebe, regelt die Sondernutzungsplanung den Zeitpunkt der ordentlichen Erschliessung. Für die anderen Entwicklungsgebiete wird der Gemeinderat den Zeitpunkt der Überprüfung einer genügenden Erschliessung im Rahmen der KGV-Revision festlegen.

Zeitpunkt für Ausarbeitung Erschliessungsprogramm

Sobald der Handlungsbedarf bezüglich Förderung des Velo- und Busverkehrs bekannt ist (siehe 13.2), wird der Gemeinderat das Erschliessungsprogramm erarbeiten und dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme vorlegen können.

13.4 Gebiets-/Arealentwicklungen

Gemeinde als Anlauf- und Koordinationsstelle

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung sind nicht nur neue oder geänderte Vorschriften notwendig, sondern auch Massnahmen und Engagement über die ANUP-Revision hinaus. So wird die Abteilung Bau und Planung weiterhin als Anlaufstelle bei Fragen von Grundeigentümern, Bauwilligen und Planenden dienen («Quartier-Kümmerer»). Sie koordiniert Auskünfte der Verwaltung, bündelt Interessen und weist auf Synergien hin.

Anstoss durch Gemeinde

Für Gebiete, deren Entwicklung in einem hohen öffentlichen Interesse liegen, kann der Gemeinderat den Anstoss für die Planung geben. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die mit der ANUP-Revision angestrebten Ziele auch tatsächlich erreicht werden können. Kurz- bis mittelfristig sind dies z. B. der Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe (Kap. 5.1) und der Arbeitsschwerpunkt Obere Geisswies / Gruebe (Kap. 6).

Anstoss durch Grundeigentümer

Für weitere Entwicklungen, insbesondere in den Quartieren Zentrale (Kap. 4.2), Bettlere/Wynere (Kap. 4.3) und Landstrasse (Kap. 1.3) oder der Städtebaulichen Mitte (Kap. 5), muss der Anstoss durch die privaten Grundeigentümer erfolgen.

Vereinzelt wurden mit Grundeigentümern, die an der Entwicklung ihrer Areale interessiert sind, bereits erste Gespräche geführt und

die Koordination der privaten Planungen damit sichergestellt, so z. B. mit den Grundeigentümern der Liegenschaften östlich des Knotens Landstrasse/Halbartenstrasse.

Bei Bedarf kann der Gemeinderat weiterhin ein stärkeres Engagement prüfen, z. B. durch die Erarbeitung eines Quartierentwicklungsplans (QEP) oder den Aufbau eines Gebietsmanagements.

13.5 Wohnschwerpunkt Tägerhard-Ost

Eintrag Kantonaler Richtplan

Im Osten der Gemeinde Wettingen ist gemäss kantonalem Richtplan der Wohnschwerpunkt (WSP) Tägerhard-Ost (Nr. 15) festgesetzt. Wohnschwerpunkte sind Standorte mit Potenzial für eine qualitativ hochwertige, dichte Wohnraumentwicklung von überregionaler Bedeutung. Für solche Standorte sind eine besonders hohe bauliche Dichte sowie eine ÖV-Erschliessung der Erschliessungsgüteklasse B nachzuweisen. Eine solche Güteklasse wird nur mit der Limmattalbahn oder mit einem gleichwertigen Busangebot zu erreichen sein. Gemäss kantonalem Richtplan haben die Standortgemeinden für die regional abgestimmte planerische, organisatorische, infrastrukturelle und zweckmässig etappierte Entwicklung der Wohnschwerpunkte zu sorgen.

Planungshorizont 2035+

Was bereits im Grundlagenbericht zum REL (Beilage B 2, Kap. 8.5) aufgezeigt wurde, wird nun mit der Berechnung der Bauzonenkapazität (Anhang A 6) bestätigt. Die Gemeinde Wettingen kann ein mögliches Bevölkerungswachstum bis 2040 (Kap. 3.3) innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen abdecken. Die Einzonung von Flächen für Nutzungen im Sinne des Wohnschwerpunkts Tägerhard-Ost, auch nur teilweise, ist daher im Rahmen der aktuellen ANUP-Revision nicht zulässig.

Die Berechnung der Bauzonenkapazität resp. die Umsetzung der Innenentwicklung ist allerdings mit Unsicherheiten behaftet, da sie teilweise auf Annahmen beruht. Es soll daher spätestens 2030 geprüft werden, ob für die bis 2040 prognostizierte Einwohnerzahl (Kap. 3.3) allenfalls zusätzliche Massnahmen, z. B. eine Umsetzung des kantonalen Wohnschwerpunkts, erforderlich sind.

Vorbereitungsarbeiten

Unabhängig davon sollen gemäss REL (Beilage B 1, Kap. 5.1.2) rechtzeitig die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Voraussetzung dafür sind allerdings übergeordnete Entscheide zum regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Ostaargau und damit zur Limmattalbahn, wie z. B. zur Linienführung und zum Realisierungszeitpunkt. Sobald diese vorliegen, kann die Umsetzung des kantonalen Wohnschwer-

punkts zeitlich wie räumlich darauf abgestimmt und wenn erforderlich mit den Vorbereitungsarbeiten begonnen werden. Für die finale Umsetzung mittels Einzonung wird ein, auch finanziell, gesicherter ÖV-Korridor als zwingend erachtet. Aufgrund des Umfangs der Arbeiten wird eine separate Teilrevision der ANUP als notwendig erachtet. Die Gemeinde verfasst alle vier Jahre einen Standbericht (Vorgabe Kanton). Es ist beabsichtigt ein Zielbild zum Raum Wettingen-Ost zu erarbeiten (siehe 13.6).

13.6 Zielbild Wettingen-Ost

Zahlreiche Planungen in Wettingen-Ost

Zurzeit sind mehrere Entwicklungen im Osten der Gemeinde im Gange oder beabsichtigt. Im Rahmen der ANUP-Revision hat sich gezeigt, dass diese Planungen, insbesondere aufgrund der Lage im oder am Siedlungstrenngürtel, einen erhöhten Koordinationsbedarf aufweisen. Es daher beabsichtigt, als Grundlage für die laufenden Teilrevisionen (Kap. 2.3) ein Zielbild für den Raum Wettingen-Ost zu erarbeiten. Damit soll einerseits ein Überblick geschaffen werden; andererseits sollen die verschiedenen Planungen untereinander sowie auf übergeordnete Grundlagen abgestimmt werden. Es handelt sich um die folgenden Entwicklungen:

- Erweiterung Arbeitsschwerpunkt Geisswies (Kap. 6);
- Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb (Kap. 6);
- Entwicklung «Tägerhardächer» (Kap. 2.3);
- Entwicklung Wohnschwerpunkt (siehe 13.5);
- ÖV-Korridor (siehe 13.2)
- Materialabbau, Überhöhung Abbaustandort (Kap. 9.1);
- Renaturierung Lugibach (Kap. 9.1);
- Wildtierkorridor AGR20.

13.7 Freiraumkonzept

Zweck

Das kommunale Freiraumkonzept (FRK) dokumentiert die Absichten des Gemeinderats hinsichtlich der kommunalen Freiraumentwicklung. Es enthält unter anderem Aussagen zu den Quartieren, den Verkehrsräumen, den Freiräumen, den Freiraumverbindungsachen usw. Es dient dem Gemeinderat als Führungs- und Koordinationsinstrument sowie der Verwaltung, den Bauherrschaften und Planenden als Grundlage.

Überprüfung und Anpassung vorgesehen

Der Gemeinderat beabsichtigt, das bestehende FRK[133] zu überprüfen und an veränderte Verhältnisse sowie an neue Erkenntnisse, die aus dem REL und der ANUP-Revision gewonnen werden konnten, anzupassen. Mögliche Themen sind im REL aufgeführt (Beilage B 1, Anhang D, ZHA_6.0), z. B. Regenwasser-Management, Hitzeminderung oder Kaltluftströmung. Den Zeitpunkt wird der Gemeinderat zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der revidierten Nutzungsplanung festlegen.

13.8 Vollzugsrichtlinien, Merkblätter, Reglemente

Bewährte Vollzugshilfen

Der Gemeinderat unterstützt bereits heute Grundeigentümer, Bauwillige und Planende mit Vollzugshilfen, die den Vollzug der BNO erleichtern sollen: Einerseits mit Richtlinien wie (z. B. zur Zone Landstrasse oder das Bauen am Hang; andererseits mit Merkblättern zu ausgewählten Themen, die für Bauprojekte und die Baueingabe besonders relevant sind, wie z. B. zur Baubewilligung oder zur Plandarstellung für die Baugesuchseingabe. Diese Hilfsmittel haben sich in der Praxis sehr bewährt.

Weiter konkretisieren Reglemente des Einwohnerrats die BNO, wie z. B. das Parkierungsreglement oder das Reglement zum Ausgleich von Planungsvorteilen.

Vollzugshilfe	Zuständigkeit
Reglement	Einwohnerrat
Vollzugsrichtlinie (VZR)	Gemeinderat
Merkblatt	Bau und Planung

Tab. 10 Kategorien von Vollzugshilfen

Überprüfung, Anpassung, Ergänzung

All diese Vollzugsrichtlinien, Merkblätter und Reglemente werden derzeit vom Gemeinderat überprüft. Es ist die Absicht, diese Dokumente in Etappen zu aktualisieren und an die revidierte ANUP anzupassen. Weiter sollen Vollzugsrichtlinien und Merkblätter zu neuen Themen angefertigt werden, die den Vollzug der revidierten ANUP unterstützen sollen. In Prüfung sind beispielsweise Vollzugsrichtlinien zu den Anforderungen an Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen sowie Merkblätter zur Handhabung der Grünflächenziffer oder zur Veloparkierung.

[133] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

13.9 Baulandmobilisierung mittels Baupflicht

Gesetzliche Grundlagen

Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt von den Kantonen, dass sie in Zusammenarbeit mit den Gemeinden diejenigen Massnahmen treffen, die notwendig sind, damit die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Baulandmobilisierung). Dementsprechend verlangt das kantonale Baugesetz, dass der Gemeinderat bei einer Einzonung für die Überbauung eines Grundstücks eine Frist festzulegen hat[134].

Die Frist kann vom Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen verlängert werden. Wird die Frist trotz Mahnung nicht eingehalten, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstücksverkehrswerts[135] pro Jahr.

Eine Frist kann auch für ein bereits eingezontes Grundstück festgelegt werden, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden[136].

Die Baupflicht wird vom Gemeinderat verfügt und ist im Grundbuch einzutragen. Der betroffene Eigentümer kann gegen die Verfügung Rechtsmittel ergreifen. Die Verfügung der Baupflicht stellt ein eigenes Verfahren dar. Es ist nicht Bestandteil des Nutzungsplanungsverfahrens resp. der ANUP-Revision.

Bei einer Einzonung erfolgt die Verfügung, sobald die Einzonung vom Kanton genehmigt ist. Bei bereits eingezonten Grundstücken kann das Verfahren zu jedem Zeitpunkt ausgelöst werden.

Einführung Baupflicht

Da die die Einzonungen «Obere Geisswies» und «Gruebe» von der ANUP-Revision ausgenommen werden (Kap. 6, müssen zurzeit keine Grundstücke mit einer Baupflicht belegt werden. Der Gemeinderat behält sich aber vor, bei Bedarf Grundstücke im Perimeter des Teil-Gestaltungsplans «Obere Geisswies-Ost» mit einer Baupflicht zu belegen, soweit dies für die Entwicklung des Gebiets notwendig ist.

Verzicht Baupflicht

Einzelne unbebaute Grundstücke sollen aus den folgenden Gründen vorerst nicht mit einer Baupflicht belegt werden:

- Es handelt sich nur um eine sehr geringe Anzahl;
- Mit der Planung wurde bereits begonnen;

[134] § 28i Abs. 1 BauG (kantonales Baugesetz)
[135] § 28j BauG (kantonales Baugesetz)
[136] § 28i Abs. 2 BauG (kantonales Baugesetz)

- Die Mehrzahl sind Einzelparzellen kleineren Zuschnitts, meist in stabilen Gebieten, die als Einzelgrundstück keinen substanziellen Beitrag zur Innenentwicklung leisten können;
- Die Liegenschaften sind im Besitz und damit im Handlungsspielraum der Gemeinde.

Der Gemeinderat kann eine Baupflicht auch noch später – unabhängig von einer Revision der ANUP – verfügen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Dies dürfte insbesondere in den kommunalen Entwicklungsschwerpunkten Zone Landstrasse und Bahnhofareal der Fall sein, aber auch im Gebiet der städtebaulichen Mitte zwischen Landstrasse und Zentralstrasse, wo die grössten Innenentwicklungspotenziale liegen.

14 PLANUNGSABLAUF UND -ORGANISATION

14.1 Übersicht Planungsablauf

Gesamthafte Überprüfung und bedarfsweise Anpassung

Die ANUP der Gemeinde Wettingen, bestehend aus BNO, Bauzonenplan und Kulturlandplan, wird in folgenden Schritten gesamthaft überprüft und an aktuelle und zukünftige Anforderungen und Bedürfnisse angepasst:

Nr.	Was	Wer	Wann
1	Erarbeitung der Planungsentwürfe	Gemeinderat; Planungskommission; Kulturlandausschuss; Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	01/2022 bis 01/2024
2	Verabschiedung der Planungsentwürfe (Gesamtpaket) für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren nach § 3 BauG	Gemeinderat	1.2.2024
3.1	Information des Einwohnerrats über die Planungsentwürfe (Gesamtpaket) und die weiteren Verfahrensschritte	Einwohnerrat; Gemeinderat; Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	6.3.2024
3.2	Informationsveranstaltung zum Start des Mitwirkungsverfahrens (öffentliche Mitwirkungsauflage nach § 3 BauG)	Bevölkerung; Gemeinderat; Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	14.3.2024
3.3.1	Öffentliche Mitwirkungsauflage nach § 3 BauG während 60 Tagen (e-Mitwirkung)	Bevölkerung; Interessensgruppen; Verwaltung (Bau und Planung)	15.3.2024 bis 13.5.2024
3.3.2	Sprechstunden während der öffentlichen Mitwirkungsauflage	Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	nach Bedarf / auf Anmeldung
3.4	Auswertung der Mitwirkungseingaben; Ermittlung Anpassungsbedarf; Erarbeitung des Mitwirkungsberichts	Gemeinderat; Planungskommission; Kulturlandausschuss; Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	ab 05/2024
4.1	Kantonale Vorprüfung der Planungsentwürfe (Teil 1); fachliche Stellungnahme der ARE/BVU zu den Planungsentwürfen	Abteilung Raumentwicklung (ARE), Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)	ab 02/2024

4.2	Auswertung der fachlichen Stellungnahme der ARE/BVU; Ermittlung Anpassungsbedarf	Gemeinderat; Planungskommission; Kulturlandausschuss; Verwaltung (Bau und Planung); Externe Fachberater	ab 12/2024
4.3	Anpassung der Planungsentwürfe aufgrund der fachlichen Stellungnahme der ARE/BVU und des Ergebnisses des Mitwirkungsverfahrens;		
4.4	Verabschiedung der Planungsentwürfe (Gesamtpaket) für die abschliessende kantonale Vorprüfung (Teil 2)	Gemeinderat	20.2.2025
4.5	Kantonale Vorprüfung der Planungsentwürfe (Teil 2); Abschliessender Vorprüfungsbericht der ARE/BVU zu den Planungsentwürfen; Freigabe für öffentliche Auflage	Abteilung Raumentwicklung (ARE), Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)	20.6.2025
5.1	Öffentliche Auflage der bereinigten Planungsentwürfe während 30 Tagen (Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG)	Gemeinderat;	31.7.2025 bis 29.8.2025
5.2	Möglichkeit zur Einreichung von Einwendungen	Einwendungsberechtigte (Personen mit schutzwürdigem eigenen Interesse)	
5.3	Einigungsverhandlungen mit Einwendenden (Klärung von Verständnisfragen)	Gemeinderat; Einwendende	09/2025
5.4	Entscheid über Einwendungen	Gemeinderat	16.10.2025
6	Antrag Gemeinderat an Einwohnerrat für Erlass der revidierten allgemeinen Nutzungsplanung	Gemeinderat	16.10.2025
7.1	Erlass der revidierten ANUP	Einwohnerrat	4.12.2025 (Ende Legislatur)
7.2	Publikation des Einwohnerratsbeschlusses; Möglichkeit für Referendum während 30 Tagen	Gemeinderat; Stimmberechtigte Bevölkerung	5.12.2025
7.3	Publikation der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses während 30 Tagen	Gemeinderat	6.1.2026
	Möglichkeit zur Einreichung einer Verwaltungs-beschwerde während der Publikation	Personen mit schutzwürdigem eigenen Interesse	
7.4	Einreichung der Planungsdokumente zur Genehmigung an Regierungsrat	Gemeinderat	Q1/2026
8	Entscheid über die Verwaltungsbeschwerden; Genehmigung der revidierten ANUP; Inkrafttreten der Planung	Regierungsrat	offen

Tab. 11 Planungsablauf

14.2 Einbezug und Koordination

Einbezug Bevölkerung (Dialogveranstaltungen)

Während der Erarbeitung der Planungsentwürfe (Tab. 11, Nr. 1) führte der Gemeinderat unter dem Titel «Gemeindeentwicklung im Dialog» verschiedene Anlässe für die Bevölkerung und das Gewerbe durch; einerseits, um den Dialog mit der Bevölkerung während der zweijährigen Erarbeitungsphase der Planungsentwürfe aufrechterhalten zu können, anderseits zwecks Informationsvermittlung zu aktuellen nutzungsplanungsrelevanten Themen:

1. Dialogveranstaltung mit Inputreferaten und anschliessender Diskussion am 1. September 2022 im Rathaus zum Thema: *Hitzeangepasste und begegnungsfreundliche Siedlungs- und Freiraumentwicklung – wie gelingt das in Wettingen?*
2. Drei Quartierspaziergänge am 22. Mai 2023, an denen aufgezeigt wurde, wie sich Wohn- und Mischgebiete in Wettingen unterschiedlich entwickeln sollen. Thema: *Qualität bewahren und Neues mit Qualität entwickeln – so gelingt's*
3. Spaziergang mit dem Handels- und Gewerbeverein (HGV) Wettingen, an dem erläutert wurde, wie sich Arbeits- und Wohngebiete zwischen den beiden Entwicklungsschwerpunkten Bahnhof und Landstrasse entwickeln sollen.
4. Bevölkerungsanlass mit Informationen zur ANUP-Revision am 14. März 2024 im Rathaus als Auftakt zum Mitwirkungsverfahren (siehe 14.3).

Koordination mit der Stadt Baden

Die Stadt Baden revidiert ihre Allgemeine Nutzungsplanung zur selben Zeit wie die Gemeinde Wettingen. Es war deshalb naheliegend, dass bereits zu Beginn der Planungsarbeiten der Kontakt gesucht und der gegenseitige Informationsaustausch auf Verwaltungsebene im weiteren Planungsprozess gepflegt wurde.

Stellungnahme Baden Regio

Die regionale Stellungnahme von Baden Regio zu den Planungsentwürfen – datiert 20. Juni 2024 – liegt vor (Beilage B 8). Sie hält zusammenfassend fest, dass die vorliegende ANUP-Revision die regionalen Zielsetzungen berücksichtigt. Die Planung wird daher von Baden Regio unterstützt.

14.3 Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsauflage

Der Gemeinderat Wettingen hat die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 29. Februar 2024 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung (Mitwirkungsverfahren) gemäss § 3 BauG verabschiedet. Die Mitwirkungsauflage erfolgte vom 15. März 2024 bis 13. Mai 2024 (60 Tage).

Sprechstunden

Zur Beantwortung konkreter Fragen wurden an drei Terminen Sprechstunden angeboten.

Anzahl Mitwirkungseingaben

- 96 Mitwirkende (88 digital / 8 per Post oder Mail)
- 550 Mitwirkungseingaben
- 644 Einzelanträge[137]
- 293 Erwägungen[138]

Themenschwerpunkte Mitwirkungseingaben

Zu den folgenden Themen wurde am häufigsten eine Mitwirkungseingabe verfasst (Auswahl, nicht abschliessend):

- Weinkreisel (Standorte, Höhe, Nähe zum Dorf, Bevölkerungswachstum, Schatten, Verkehr, qualifizierte Verfahren)
- Grünflächenziffer (Definition, Masse, Mindestüberdeckung)
- Velo (Anzahl Veloabstellplätze, Spezialräder, Infrastruktur)
- Preisgünstiges Wohnen
- Dachbegrünung (Mindestdicke, Mindestfläche, Solaranlagen)
- Energie (Heizungen, Solaranlagen)
- Arealüberbauungen (Mindestflächen)
- Aufzonungen (generell, einzeln)
- Qualität (Verbindlichkeit, Ortsbildkommission/Fachgremium, Arealüberbauungen, qualifizierte Verfahren)

[137] In einer Mitwirkungseingabe war teilweise mehr als ein Antrag enthalten. Diese wurden daher in Einzelanträge aufgeteilt.

[138] Gewisse Einzelanträge waren teilweise ähnlich, identisch oder inhaltlich miteinander verwandt. Diese wurden für das Verfassen der Erwägungen und die Beantwortung zusammengefasst.

Mitwirkungsbericht

Die Mitwirkungseingaben sowie Erwägungen und Entscheide des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht ersichtlich (Beilage B 7).

Kategorie	Absolut	Relativ
Berücksichtigt	27	9 %
Teilweise berücksichtigt	27	9 %
Nicht berücksichtigt	154	53 %
Nicht ANUP-relevant	24	8 %
Kenntnisnahme	52	18 %
Frage	9	3 %
TOTAL	**293**	**100 %**

Tab. 12 Auswertung der Erwägungen (zusammengefasste Einzelanträge)

Änderungen

Die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen an den Planungsdokumenten sind einerseits direkt in den im Einwendungsverfahren (siehe 14.5) öffentlich aufgelegten Planungsdokumenten ersichtlich; andererseits im Mitwirkungsbericht selbst beschrieben (Beilage B 7). Es handelt sich dabei mehrheitlich um untergeordnete Anpassungen, Korrekturen oder Präzisierungen. Die bedeutendsten Änderungen sind:

- Einzonung Fohrhölzli-Ost (Kap. 8.3)
- Einführung eines Nutzungsbonus für preisgünstigen Wohnraum (Kap. 11.7)
- Arrondierung von Bauzonen (Anhang A 4, Nr. 38, 40, 41)
- Sicherung eines gut gestalteten und städtebaulich Verträglichen Übergangs zum Dorf bei Teilgebiet H1.A sowie wegweglassen der Vermeidung einer Torwirkung (Kap. 5.1)
- Einführung einer Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens bei höheren Gebäuden (Kap. 10.2)
- Reduktion des Gebiets für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen im Gebiet Bettlere/Wynere (Kap. 4.3)
- Ergänzung Abwärme als erneuerbare Energiequelle (Kap. 11.8)
- Dachbegrünungspflicht für Klein- und Anbauten über 25 m^2

- Nicht-Einführung eines Meldeverfahrens für die Wohnzone Altenburg/Au sowie die Bestandeszone Hueb, Empert, Berg
- Schutz von 2 Einzelbäumen (B163, B164);
  Nicht-Unterschutzstellung eines Einzelbaums (B111)
- Erweiterung Landschaftsschutzzone Sulperghang
- Schutz von 2 Hecken (H5, H68);
  Schutz von 1 Hochstammobstbestand (O8)
- Anpassung der Übergangsbestimmungen

14.4 Kantonale Vorprüfung

Fachliche Stellungnahme

Der Gemeinderat Wettingen verabschiedete die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 1. Februar 2024 zuhanden der kantonalen Vorprüfung (Teil 1, Fachliche Stellungnahme).

Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) zu den Planungsentwürfen – datiert 2. Dezember 2024 – liegt vor.

Die Planungsentwürfe wurden darauf gestützt entsprechend angepasst und für die abschliessende Vorprüfung vorbereitet.

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Der Gemeinderat Wettingen hat die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 20. Februar 2025 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet (Teil 2, Abschliessende Vorprüfung).

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (ARE-BVU) zu den Planungsentwürfen – datiert 20. Juni 2025 – liegt vor (Beilage B 9).

Gemäss diesem erfüllen die Planungsentwürfe die Genehmigungsanforderungen, wobei noch einzelne Vorbehalte zu bereinigen und wichtige Hinweise zu berücksichtigen sind. Die Freigabe zur öffentlichen Auflage wird erteilt.

Die Planungsentwürfe wurden darauf gestützt entsprechend angepasst und für die öffentliche Auflage (siehe 14.5) vorbereitet.

Änderungen BNO-Synopse

Die aufgrund der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an der BNO sind in der BNO-Synopse (Beilage B 4) ersichtlich. Die bedeutendsten Änderungen sind:

- Zusammenfassung der Qualitätssicherung in einem Paragrafen sowie deren örtliche (wo) und sachliche (wann) Eingrenzung (Kap. 10.2)

- Aufhebung von sechs Gestaltungsplanpflichten (Kap. 10.4)
- Zusammenfassung der Verkaufsnutzungen in einem Paragrafen; Zulassen von kleinen Verkaufsnutzungen in Wohn- und Arbeitszonen sowie mittelgrossen bis 1000 m^2 in der Zone Landstrasse (Kap. 11.6)
- Präzisierung Nutzungsbonus für preisgünstiges Wohnen (Kap. 11.7)
- Ergänzung Qualitätsanforderungen für Siedlungsrand (Kap. 7.3)
- Anpassung an den Naturschutzzonen im Kulturland sowie Naturschutzzonen im Wald
- Keine Fortschreibung des Standorttypenplans für das Parkfelder-Angebot durch den Gemeinderat

Änderungen Bauzonenplan

Die aufgrund der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen am Bauzonenplan sind in der im Einwendungsverfahren (siehe 14.5) öffentlich aufgelegten Planbeilage ersichtlich (Beilage B 11). Die bedeutendsten Änderungen sind:

- Ausnahme von der ANUP-Revision der Einzonungen «Gruebe» und «Obere Geisswies» sowie der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebs (Kap. 6)
- Aufhebung es Eintrags für Nutzungen mit hohem Personenverkehr südlich des Bahnhofs (Kap. 11.6)

Änderungen Kulturlandplan

Die aufgrund der Vorprüfung vorgenommenen Änderungen am Kulturlandplan sind:

- Erweiterung Landschaftsschutzzone Lägernhang (ehemalige Rebzonen) sowie im Eigi (Klösterli)
- Erweiterung Schutzzone Limmat
- Erweiterung Magerwiese Buessberg
- Einführung Wildtierkorridorzone
- Arrondierung Familiengartenzone
- Verzicht Arrondierung Materialabbauzone sowie Einführung Lagerfläche Materialabbauzone
- Aufhebung Gebiet «Tägerhard-Ost»
- Einführung Freihaltebereich Hochbauten (ohne Sportinfrastruktur)
- Schutz von 3 historischen Verkehrswegen (K77, K78, K79)

- Schutz von 3 Grenzsteinen (K74, K75, K76)
- Schutz von 1 Wegkreuz (K73)

Umgang mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht

Die Vorbehalte, wichtigen Hinweise und Hinweise des Kantons sowie die Erwägungen des Gemeinderats und die darauf gestützten, vorgenommenen Änderungen an den Planungsdokumenten sind in den Erwägungen des Gemeinderats zum Umgang mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht (Beilage B 10) ersichtlich.

14.5 Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage)

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Wettingen verabschiedete die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 17. Juli 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) gemäss §§ 4, 24 ff. BauG. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 31. Juli 2025 bis 29. August 2025 (30 Tage).

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung (siehe 14.4) wurde ebenfalls öffentlich aufgelegt (Beilage B 9).

Mehrwertabgabe

Die von einer Mehrwertabgabe (Kap. 11.13) betroffenen Grundeigentümer wurden vor der öffentlichen Auflage schriftlich über die voraussichtliche Höhe ihrer Mehrwertabgabe informiert.

Einwendungen

Insgesamt gingen 59 Einwendungen zu 19 verschiedenen Themen ein. Zwei Einwendungen wurden aufgrund der Einigungsverhandlungen zurückgezogen, d. h. übrig blieben 57 Einwendungen zu 18 verschiedenen Themen Eine (1) Einwendung betraf den Ausgleich von Planungsvorteilen (Kap. 11.13), welcher nicht direkter Bestandteil der ANUP-Revision ist (separate Verfügung).

Inhalte der Einwendungen	Anzahl
Verzicht Einführung Gebiet für höhere Gebäude «H1.A»	30
Verzicht Umzonung W2 zu Teilgebiet B der Zone Landstrasse (zwischen Stiegelenstrasse und Dorfbach)	10
Verzicht Umzonung W3 zu OeBA «Zirkuswiese»	1
Verzicht auf Liberalisierung Pflanzabstände	1
Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss bei Arealüberbauungen in Teilgebiet C der Zone Bahnhof Nord; Abschwächung Liberalisierung Pflanzabstände	1

Inhalte der Einwendungen	Anzahl
Korrektur Lage Naturobjekt T17 (Trockensteinmauer)	1
Verzicht Einführung Gebiet für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen (Wynere)	1
Ausnahme Werkareal Kiesabbau von Planbeständigkeit	1
Reduktion Landschaftsschutzzone (Sulperg); Verzicht Naturschutzobjekt O5 (Hochstammobstbestand)	1
Erweiterung Naturschutzzone N03 gemäss nationalem Inventar; Einführung Pufferzonen bei Naturschutzzonen	1
Verzicht Einführung W2S (Schöpflihuse); Erweiterung Nicht-Anrechenbarkeit von Flächen in Dach-/Attikageschossen auf W2S	1
Verzicht Einzonung OeBA «Fohrhölzli-Ost»	2
Umzonung Anteil OeBA «Bezirksschule» zu WA4	2
Verzicht Einführung Erdgeschossnutzung (Bahnhofstrasse); Verzicht auf Anforderung der vollen Anzahl Vollgeschosse für Nicht-Anrechenbarkeit von Flächen in Dach-/Attikageschoss bei Neubauten	1
Einführung Unterbauungsziffer; Beschränkung auf ein (1) höheres Gebäude im Gebiet «H1.A»; Entwicklung Teilbereich OeBA «Zirkuswiese» zu Quartierzentrum	1
Diverse Einzelanträge	1
Anliegen Mehrwertabgabe Fohrhölzli-Ost	1

Tab. 13 Übersicht Einwendungen

Einigungsverhandlungen

Die Abteilung Bau und Planung führte im September 2025 die Einigungsverhandlungen gemäss § 24 Abs. 2 BauG durch.

Änderungen

Gestützt auf die Analyse der Einwendungsanträge und deren Begründungen sowie die Erkenntnisse aus den Einigungsverhandlungen nahm der Gemeinderat die nachfolgende Änderungen an den Planungsdokumenten vor[139]:

[139] An der BNO vorgenommene Änderungen sind in der BNO-Synopse (Beilage B 4) ersichtlich; diejenigen am Bauzonenplan in der entsprechenden Planbeilage (Beilage B 7); diejenigen am Kulturlandplan sind an dieser Stelle beschrieben.

- Verzicht Einführung Gebiet für höhere Gebäude «H1.A»:
  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. Der Gemeinderat hat deshalb entschieden, auf die Einführung eines Gebiets für höhere Gebäude «H1.A» zu verzichten.
  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 (Kap. 4), womit bei Bedarf genügend Flächen an gut erschlossenen Lagen für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen werden.

- Nutzungseinschränkung OeBA «Fohrhölzli-Ost»:
  Aufgrund der Störfallvorsorge und der Lärmbelastung ist im Gebiet Fohrhölzli-Ost keine Wohnnutzung zulässig. In der OeBA wird daher jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen.

- Erweiterung Naturschutzzone N03 (Orientierungsinhalt):
  Ein Teil der Trockenwiese und -weide von nationaler Bedeutung (TWW) «Bernau» (Objekt Nr. 4562) befindet sich auf Bahnareal und ist damit im Eigentum der SBB. Für Bundesbetriebe sind nationale Inventare direkt anwendbar und bei ihren Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt auch für eine allfällige Kompensationspflicht bei einem Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf (Doppelspur). Auf eine Sicherung dieses Teils in der ANUP kann daher verzichtet werden. Der Perimeter soll aber im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt ergänzt werden.

- Arrondierung Landschaftsschutzzone Sulperghang:
  Gemäss REL ist eine Entwicklung des oberhalb der Bifangstrasse liegenden Hanggebiets für individuelles Wohnen erst im Planungshorizont 2035+ vorgesehen und damit nicht Bestandteil der ANUP-Revision. Da es sich bereits um Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan handelt und um eine Einzonung nicht zu erschweren, hat der Gemeinderat entschieden, die ersten Bautiefen ab der Bifangstrasse von

der Landschaftsschutzzone auszunehmen. Der ökologische Wert des Hochstammobstbestands ist bei einer allfälligen Entwicklung zu kompensieren.

- Korrektur Lage Naturobjekt T17:
  Die Lage der Trockensteinmauer wurde bei der Inventarisierung falsch erfasst. Die Lage wird im Kulturlandplan entsprechend angepasst.

Die übrigen Einwendungen hat der Gemeinderat abgewiesen, sofern er darauf eingetreten ist.

Präzisierung
§ 8septies Abs. 3 BNO-E
§ 17 Abs. 3 BNO

Mit der Bearbeitung der Einwendungen hat sich gezeigt, dass der bereits bestehende Ausschluss von Arealüberbauungen in Teilgebiet B der Zone Landstrasse missverständlich sein könnte. Die Streichung des Satzteils wird daher rückgängig gemacht.

14.6 Beschlussfassung

Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat Wettingen beschloss die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 4. Dezember 2025 gemäss § 25 BauG.

Fakultatives Referendum

Beschlüsse des Einwohnerrats unterliegen dem fakultativen Referendum. Die Publikation des Beschlusses erfolgte am 5. Dezember 2025 (30 Tage). Nach Ablauf der Referendumsfrist wird die Rechtskraft publiziert. Es wurde kein Referendum ergriffen.

Amtliche Publikation

Die Publikation der Rechtskraft des Beschlusses gemäss § 26 BauG erfolgte am 6. Januar 2026 (30 Tage). Nach Ablauf der Beschwerdefrist werden die Planungsentwürfe beim Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Änderungen

Gestützt auf die Diskussion im Einwohnerrat wurden die Hinweise des Gemeinderats zum Parkfelder-Angebot von Personenwagen angepasst. An den rechtsverbindlichen Bestandteilen der Planungsentwürfe wurden keine Änderungen vorgenommen.

Neu-Nummerierung BNO

Zugunsten einer besseren Nachvollziehbarkeit von Änderungen in der BNO wurde während der verschiedenen Verfahrensschritte mit einer BNO-Synopse und der bestehenden Nummerierung der Paragrafen gearbeitet. Für die Beschlussfassung wurde die BNO neu nummeriert und durch eine Neufassung, ohne dargestellte Änderungen, ersetzt. Die BNO-Synopse wird zur Erläuterung als Beilage (Beilage B 4) geführt. Die Neu-Nummerierung der BNO ist dokumentiert (Beilage B 5) und wird im Planungsbericht in den Marginalien gemäss Hinweis in der Kopfzeile dargestellt.

14.7 Planungsorganisation

Beteiligte

Die Planungsentwürfe für die ANUP-Revision wurden in zwei Jahren von den folgenden Gremien und Fachpersonen erarbeitet und in zahlreichen Sitzungen behandelt (Abb. 39):

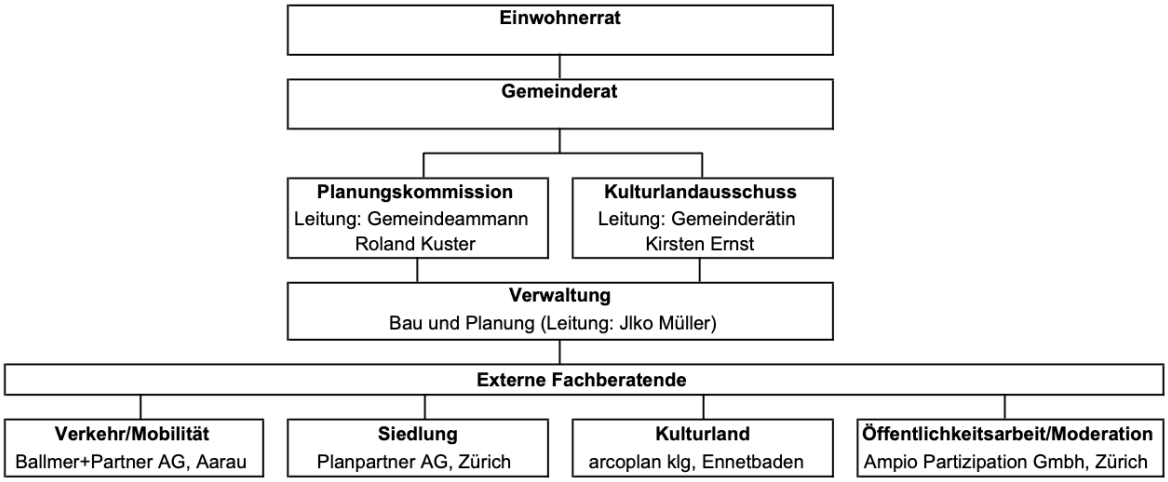


Abb. 39 An der ANUP-Revision beteiligte Gremien und Fachleute

A ANHANG

A ANHANG

A 1 Grundlagen Bund

Sachplan Verkehr: Teil Infrastruktur Schiene (SIS)

Wettingen ist vom Objektblatt 1.4 «Limmattal (West)»[140] betroffen. Darin ist als Massnahme für die Erhöhung der Güterverkehrskapazität der Bau eines Überholgleises von 740 Metern Länge zwischen Wettingen und Würenlos als Zwischenentscheid enthalten.

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision

➔ Im kantonalen Richtplan als Vororientierung enthalten (Anhang A 2)

Sachplan Verkehr: Teil Infrastruktur Strasse (SIN)

Wettingen ist vom Objektblatt 8.1 «Aargau Ost»[141] betroffen. Darin ist auf der A1 zwischen dem Anschluss Wettingen Ost und Dietikon die Pannenstreifenumnutzung als Festsetzung, sowie der Ausbau auf 8 Fahrstreifen als Vororientierung eingetragen.

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

Sachplan Verkehr: Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL)

Das östliche Gemeindegebiet von Wettingen ist als Gebiet mit Lärmauswirkung eingetragen (Planungswert ES II). Von einer Hindernisbegrenzung ist nur der Lägerngrat östlich des Burghorns betroffen.

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Der Sachplan FFF enthält Vorgaben für die Ausscheidung, den Umgang und allfällige Kompensationen von Fruchtfolgeflächen. Bezüglich der Ausscheidung sowie die detaillierten Regelungen ist der kantonale Richtplan massgebend (Anhang A 2).

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

Weitere Sachpläne des Bundes

Von den folgenden Sachplänen des Bundes ist Wettingen nicht unmittelbar betroffen und haben daher keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision:

- Sachplan Verkehr: Teil Unterirdischer Gütertransport (SUG)
- Sachplan Verkehr: Teil Infrastruktur Schifffahrt (SIF)
- Sachplan Militär (SPM)
- Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
- Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)
- Sachplan Asyl (SPA)

[140] Stand 26. Januar 2022
[141] Stand 27. Juni 2018

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Im ISOS ist für Wettingen ein Objekt eingetragen:

- «Wettingen, Limmatknie» (Klosterhalbinsel), Siedlungskategorie «Spezialfall», Nr. 351

  ➔ Für die Klosterhalbinsel besteht eine eigene Bauzone – Zone Klosterhalbinsel – mit spezifischen Vorgaben (Kap. 11.11, Klosterhalbinsel).

  ➔ Die Zone Klosterhalbinsel und der Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» wurden bereits revidiert (Kap. 1.3). Sie unterliegen weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Detailliertere Informationen sind den Planungsberichten der damaligen Planung zu entnehmen.

  ➔ Die für die Klosterhalbinsel bestehende Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben (Kap. 10.4). Die Anforderungen werden in die Zonenbestimmungen integriert.

Zudem betrifft ein angrenzendes ISOS-Objekt die Gemeinde:

- «Baden/Ennetbaden» (Langenstein, Au-Quartier), Siedlungskategorie «Stadt», Nr. 19

  ➔ Für das Gebiet Langestein besteht ein eigenes Teilgebiet – Zone Landstrasse, Teilgebiet A – mit spezifischen Vorgaben (Kap. 11.11, Langenstein). Diese wurden im Rahmen der jüngeren Teilrevision Zone Landstrasse (Kap. 1.3) formuliert und unterliegen weitgehend der Planbeständigkeit (Kap. 2.2). Detailliertere Informationen sind dem Planungsbericht der damaligen Planung zu entnehmen.

  ➔ Für das Au-Quartier besteht eine eigene Bauzone – Wohnzone Altenburg/Au – mit spezifischen Vorgaben. (Kap. 7.4).

Des Weiteren besteht ein ISOS-Objektblatt zum alten Dorfkern von Wettingen mit dem Aufnahmedatum 5. April 1975. Dieser ist als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Es ist daher, gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz[142], nicht Teil des ISOS.

➔ Die für das Dorf bestehende Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben (Kap. 10.4). Die Anforderungen werden in die Zonenbestimmungen überführt.

➔ Der bestehende Gestaltungsplan «Dorf» soll überprüft und bei Bedarf revidiert werden (Kap. 13.1).

[142] VISOS, 13. November 2019 (Stand 1. Januar 2020)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Im BLN ist für Wettingen ein Objekt eingetragen:

- «Lägerngebiet», Nr. 1011

  ➔ Als «Lägernschutzdekret» kantonal gesichert (Anhang A 2).

  ➔ Im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (im Wald) enthalten (Anhang A 2).

  ➔ Die Umsetzung erfolgt mit der ANUP durch diverse Festlegungen wie z. B. Landschaftsschutzzone, Naturwaldreservat, Naturschutzzone im Wald, geschützte Natur- und Kulturobjekte usw. (Kap. 9, Beilage B 3) sowie die kantonale Waldfeststellung.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS sind für Wettingen drei national bedeutende Objekte mit der Klassierung «historischer Verlauf mit viel Substanz» eingetragen. Objekte mit dieser Klassierung sollen gemäss der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz[143] ungeschmälert erhalten werden.

- «Viehtrieb Lättegässli», AG 120.0.1

  ➔ Die Unterschutzstellung erfolgt mit der ANUP als geschütztes Kulturobjekt (Kap. 9, Beilage B 3).

- «Strasse aus dem 17. Jh. Im Kloster Wettingen (Kanzlerrainstrasse), AG 2.2.1

  ➔ Die Unterschutzstellung erfolgt im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel». Die Umsetzung erfolgte bereits mit dem Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» (Kap. 1.3).

- «Gwagglibrugg», AG 158.0.1

  ➔ Die Unterschutzstellung erfolgt mit der ANUP als geschützte Einzelbaute (Kap. 9, Beilage B 3). Die Umsetzung erfolgte bereits mit dem Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» (Kap. 1.3).

Zudem bestehen mehrere historische Verkehrswege von regionaler oder lokaler Bedeutung, teilweise mit Substanz. Diese sind nicht Bestandteil des Bundesinventars, sollen aber gemäss der Vorgaben des Kanton Aargaus erhalten bleiben:

- «Buessberg», AG 118.1
- «Hohlweg Forebüel», 123.0.1

[143] Art. 6 Abs. 1 VIVS, 14. April 2010

- «Herternstrasse (Aesch)», 128

  ➔ Die Unterschutzstellung erfolgt mit der ANUP als geschütztes Kulturobjekt (Kap. 9, Beilage B 3).

Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS)

Im KGS, Ausgabe 2021, sind für Wettingen zwei Objekte von nationaler Bedeutung (Kategorie A) eingetragen.

- «Ehemaliges Zisterzienserkloster» (Klosterhalbinsel)

  ➔ Siehe ISOS

- «jungsteinzeitliches Steinkistengrab» (Schartenstrasse)

  ➔ Kantonal mit einem Eintrag «Interpretierte A Fundstelle» im AGIS sowie dem Kulturgesetz[144] gesichert.

Zudem sind 24 Bauten von regionaler Bedeutung (Kategorie B) enthalten.

➔ Als kantonale Denkmalschutzobjekte gesichert.

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ist für Wettingen ein Objekt eingetragen:

- Kiesgrube südlich des Lugibachs als Wanderobjekt, Nr. AG 2013

  ➔ Die Umsetzung erfolgt mit dem Genehmigungsverfahren.

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)

Im TWW sind für Wettingen zwei Objekte eingetragen:

- «Bernau», Nr. 4562, 0.88 ha
- «Buessberg», Nr. 4635, 2.59 ha

  ➔ Die Umsetzung erfolgt mit der ANUP mit den Grundnutzungszonen Magerwiesen (mit erhöhten Anforderungen) und strukturierter Trockenstandort (Kap. 9, Beilage B 3).

  ➔ Ein Teil der TWW «Bernau» befindet sich auf Bahnareal und ist damit im Eigentum der SBB. Für Bundesbetriebe sind nationale Inventare direkt anwendbar und bei ihren Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt auch für eine allfällige Kompensationspflicht bei einem Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf (Doppelspur). Auf eine Sicherung dieses Teils in der ANUP kann daher verzichtet werden. Der Perimeter soll aber im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt ergänzt werden.

[144] § 41 KG (kantonales Kulturgesetz)

Inventar der Armee- und Kriegsdenkmäler der Schweiz (INVENTARIO)

Im INVENTARIO ist für Wettingen ein Objekt eingetragen:

- Unglücksdenkmal «Gedenkstein Flugzeugabsturz», welches an ein Luftwaffenunglück (Flugzeugabsturz) im Tägerhard vom 6. August 1937 erinnert.

  ➔ Die Unterschutzstellung erfolgt mit der ANUP als geschütztes Kulturobjekt (Kap. 9, Beilage B 3).

Weitere Bundesinventare

Von weiteren Bundesinventaren ist Wettingen nicht unmittelbar betroffen und haben daher keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

In der ICOMOS-Liste mit dem Aufnahmejahr 1995 sind für Wettingen 93 Objekten eingetragen. Im Rahmen der ANUP-Revision wurde der Umgang mit dem ICOMOS geprüft. Auf eine generelle Unterschutzstellung wird aus den folgenden Gründen verzichtet:

- Zahlreiche Objekte befinden sich in der Dorfzone sowie im Perimeter des Gestaltungsplans «Dorf» (Kap. 10.4/11.11/13.1).
- Einige Objekte befinden sich in der Zone Klosterhalbinsel sowie im Perimeter des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» (Kap. 1.3/11.11/13.1).
- Einige Objekte befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Kap. 8.2).
- Zahlreiche Objekte befinden sich im Perimeters der Wohnzone Altenburg/Au (Kap. 7.4), welche erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung stellt.
- Einige Objekte sind im Rahmen des Freiraums von geschützten oder inventarisierten Ensembles gesichert (Kap. 2.2).
- Einige Objekte befinden sich in Gebieten, welche sich dynamisch entwickeln sollen (Kap. 4). Die Innentwicklung wird höher gewichtet als der Schutz der Gartenanlagen.
- Einige Objekte wurden seit dem Jahr 1995 neu beplant und können daher nicht mehr erhalten werden.

A 2 Grundlagen Kanton

Kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet, Festsetzung, Kapitel S 1.2

  ➔ Die Mindestdichten gemäss Beschluss 2.1 sind bereits erreicht. Mit dem Innenentwicklungspfad wird das Potenzial für eine zusätzliche Verdichtung aufgezeigt (Beilage B 3).

- Ortsbild von nationaler Bedeutung «Limmatknie» (Klosterhalbinsel), Festsetzung, Kapitel S 1.5

  ➔ Siehe Anhang A 1 (ISOS)

- Wohnschwerpunkt (WSP) «Tägerhard-Ost», Nr. 15, Festsetzung, Kapitel S 1.9

  ➔ Siehe Kapitel 13.5

- Siedlungstrenngürtel, Festsetzung, Kapitel S 2.1

  ➔ Siehe Kapitel 9.1

- Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen «Einkaufszentrum/Fachmarkt Jura-/Tägerhardstrasse», Festsetzung, Kapitel S 3.1

  ➔ Siehe Kapitel 11.6

- Auenschutzpark «Chlosterschür», Festsetzung, Kapitel L 2.2

  ➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), Festsetzung, Kapitel L 2.3

  ➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) «Chloster Schür», Festsetzung, Kapitel L 2.5

  ➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) «Laegerngrat/Buessberg», Festsetzung, Kapitel L 2.5

  ➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Wildtierkorridor AG10 (Lägern) von nationaler Bedeutung, Festsetzung, Kapitel L 2.6 [145]

[145] Der Wildtierkorridor AGR20 ist (noch) nicht Bestandteil des kantonalen Richtplans und somit nicht behördenverbindlich gesichert. Er soll auf die Entwicklung in Wettingen-Ost abgestimmt und dannzumal in der ANUP gesichert werden.

➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Fruchtfolgefläche, Festsetzung, Kapitel L 3.1

  ➔ Keine Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

  ➔ Darstellung als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan.

- «Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Festsetzung, Kapitel L 4.1

  ➔ Siehe Kapitel 9, Beilage B 3

- Limmattalbahn-Weiterführung bis Baden, Zwischenergebnis, Kapitel M 3.2

  ➔ Siehe Kapitel 12, GVK

- Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf, Vororientierung, Kapitel M 3.2

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

- Neue Haltestelle «Tägerhard», Nr. 64, Zwischenergebnis, Kapitel M 3.2

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

- Veloverzugsroute (Neuenhof bis Baden), Nr. 15, Zwischenergebnis, Kapitel M 4.1

  ➔ Siehe Kapitel 12, GVK

- Wasserkraftwerk / Erneuerung Wasserkraftwerk, Ausgangslage / Festsetzung, Kapitel E 1.2

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

- Vorrangiges Grundwassergebiet, Festsetzung, Kapitel V 1.1

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision (Kap. 9.1, Materialabbauzone)

  ➔ Siehe Grundwasserschutzareal Tägerhard

- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung, Festsetzung, Kapitel V 1.1

  ➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

Lägernschutzdekret

Das Lägernschutzdekret[146] weist in der Gemeinde Wettingen zum Zweck des Landschaftsschutzes Sperr- und Schutzzonen aus. Die letzte Anpassung der Zonengrenzen auf dem Gemeindegebiet von Wettingen erfolgte im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Wettingen und wurde am 21. Mai 2002 vom Grossen Rat beschlossen.

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

➔ Darstellung als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan sowie im Bauzonenplan.

Grundwasserschutzareal Tägerhard

Für das Grundwasserschutzareal Tägerhard besteht ein kantonaler Nutzungsplan, in welchem die Ausdehnung der Schutzzonen sowie Nutzungsvorschriften festgelegt sind. Der überarbeitete Nutzungsplan wurde vom Grossen Rat am 10. Mai 2011 beschlossen. Der Grossteil des Perimeters liegt auf dem Gemeindegebiet von Würenlos. Wettingen ist nur in einem untergeordneten Umfang betroffen.

➔ Keine Auswirkungen auf die ANUP-Revision.

➔ Darstellung als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan.

[146] Dekret zum Schutz des Landschaftsbildes der Lägern und des Geisberges (SR 787.320), 13. Dezember 1977 (Stand 1. August 2005)

A 3 Grundlagen Region

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

25 Gemeinden bilden den Regionalplanungsverband Baden Regio. Dieser setzt sich für eine nachhaltige Regionalentwicklung mit ganzheitlicher Betrachtung in wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen ein. In dieser Funktion hat er ein regionales Entwicklungskonzept (REK)[147] erarbeitet, welches für die Region folgende Vision vorsieht:

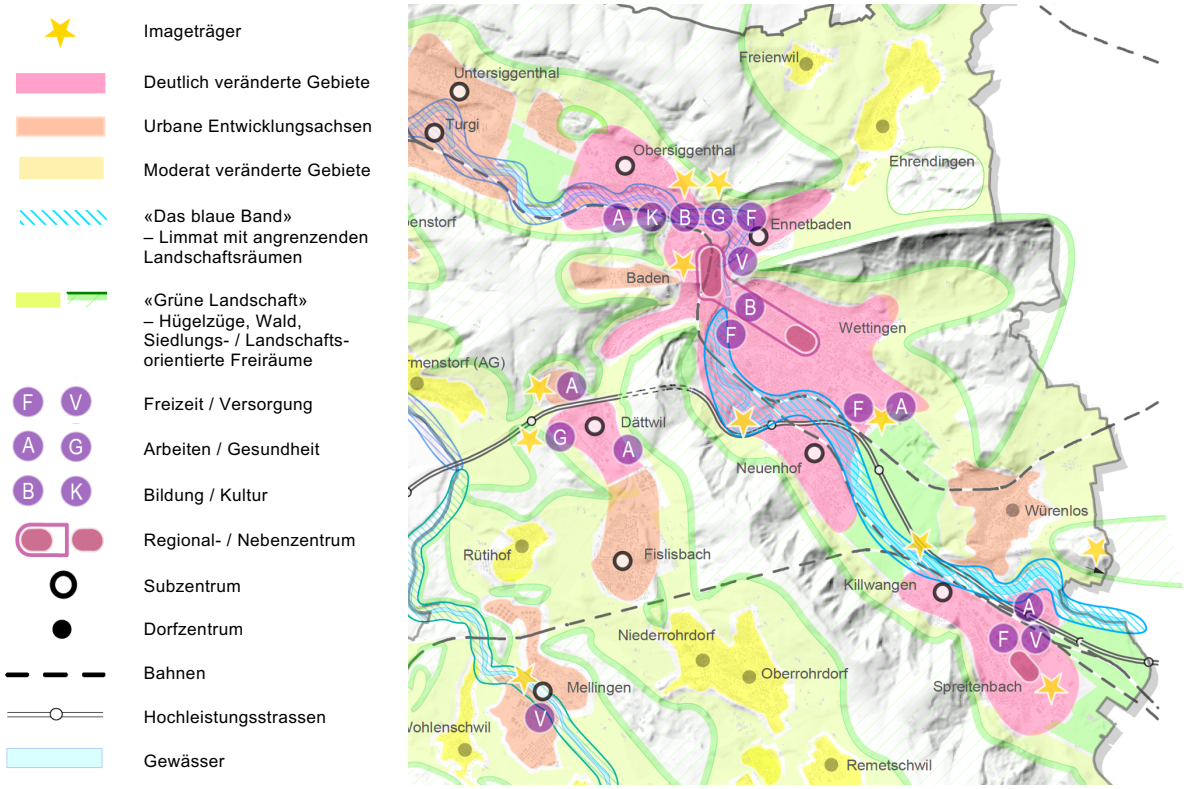


Abb. 40 Vision 2030 – Siedlung (Quelle: Baden Regio, Regionales Entwicklungskonzept – REK, Ergänzung Neumitglieder, 2016)

Wettingen ist gemäss dem REK Teil des Zentrumsgebiets der Region und bildet zusammen mit Baden das Regionalzentrum. Die regionalen Zielvorgaben wurden als Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen Räumlichen Entwicklungsleitbilds (Kap. 3.2, Beilage B 1) berücksichtigt, welches wiederum als Grundlage für die ANUP-Revision diente.

Regionaler Sachplan «Landschaftsspange Sulperg-Rüsler»

Siehe Kapitel 9.1

[147] Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio (REK), Baden Regio, 2013 (ergänzt 2016)

A 4 Erläuterungen Bauzonenplan (Änderungen)

Nr.	Erläuterungen
1.1, 1.2, 1.3	Kap. 4.1, Zone Bahnhof Nord (ZBN), § 8a BNO-E / § 21 BNO
2.1, 2.2	Kap. 7.4, Wohnzone Altenburg/Au, Anpassung Perimeter, § 13 BNO-E / § 27 BNO
2.3	Kap. 8.1, Umzonung Villa Fluck
3, 3.1, 3.2	Das Gebiet im Korridor der Seminarstrasse wird im Sinne einer Arrondierung der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone wird dadurch mehr Tiefe und damit Entwicklungsspielraum gegeben. Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine geringfügige Aufzonung.
4	Die bisherige Entwicklung resp. städtebauliche Situation am Knoten Alberich Zwyssig-Strasse/Erlenstrasse und somit die bestehende Zonierung soll entlang der Erlenstrasse fortgesetzt werden. Der Streifen bildet zudem die Schnittstelle zwischen dem bis zu 7-geschossigen Lindenhof und der 2-geschossigen Wohnzone. Die 3-geschossige Bauweise ist geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen diesen beiden Quartieren städtebaulich zu vermitteln. Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine Aufzonung.
5	Die Alberich Zwyssig-Strasse ist stark befahren und durch Lärm vorbelastet. Das Gebiet eignet sich daher vor allem auch für Arbeitsnutzungen. Es wird daher der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Die Lücke der Wohn- und Arbeitszonen entlang der Alberich Zwyssig-Strasse wird dadurch geschlossen. Im Erdgeschoss werden Flächen für Arbeitsnutzungen gesichert (siehe Nr. 32). Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine geringfügige Aufzonung.
6	Die Alberich Zwyssig-Strasse ist stark befahren und durch Lärm vorbelastet. Das Gebiet eignet sich daher vor allem auch für Arbeitsnutzungen. Es wird daher der 4-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Die Lücke der Wohn- und Arbeitszonen entlang der Alberich Zwyssig-Strasse wird dadurch geschlossen. Im Erdgeschoss werden Flächen für Arbeitsnutzungen gesichert (siehe Nr. 32). Die 4-geschossige Bauweise ist zudem geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung neben dem 7-geschossigen Lindenhof und dem Hochhaus städtebaulich zu bestehen. Das Gebiet ist mit dem ÖV gut

	erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine Aufzonung.
7	Kap. 4.2, Zentrale, Aufzonung
8	Kap. 4.3, Bettlere/Wynere, Umzonung OeBA Büntstrasse
9	Kap. 4.3, Bettlere/Wynere, Punktuelle Aufzonung (Punkt 5)
10	Beim Quartier Schöpflihuse handelt es sich um einen besonders wertvollen Teil der Gartenstadt Wettingen (Kap. 7). Diese Quartiere sind mit geeigneten, massgeschneiderten Massnahmen zu sichern. Das Gebiet wird daher einer eigenen Wohnzone Schöpflihuse zugewiesen (§ 13a BNO-E / § 27 BNO), welche im Vergleich zur 2-geschossigen Wohnzone eine höhere Grünflächenziffer (siehe Kap. 7.1) aufweist sowie Arealüberbauungen ausschliesst. Die Ausnützungsziffer inkl. die Anrechenbarkeit von Dach- und Attikageschossen bleibt unverändert. Die bestehenden Anforderungen an die Wohnzone Schöpflihuse werden sinngemäss als allgemeine Ziele in die BNO überführt (Kap. 10.4).
11	Die Grünzone (Fragment) wird im Sinne einer Arrondierung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen. Neu bildet die OeBA gesamtheitlich das Gebiet zwischen Bahn und Schwimmbadstrasse und ermöglicht dadurch mehr Planungsspielraum.
12	Die Schwimmbadstrasse ist stark befahren und durch Lärm vorbelastet. Die OeBA wird daher der ES-Stufe III zugewiesen.
13	Die gemeindeeigene Liegenschaft wird im Zusammenhang mit der Arrondierung der Zirkuswiese (siehe Nr. 22) der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen.
14	Kap. 8.4, Einzonung Untere Geisswies, durch Umlagerung von OeBA (siehe auch Nr. 35.1, 35.2, 46)
15.1 (Nr. gelöscht)	Kap. 6, Separate Teilrevision Einzonung «Obere Geisswies»
15.2 (Nr. gelöscht)	Kap. 6, Separate Teilrevision Einzonung «Gruebe» Kap. 6, Separate Teilrevision Aussiedlung landwirtschaftlicher Betrieb
16	Die Kreuzkapelle ist ein kantonales Denkmalschutzobjekt und ein Gebäude mit öffentlichem Charakter. Die bisherige, dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Liegenschaft wird daher eingezont und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen.
17	Die Liegenschaft in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist in privatem Besitz und wird für den benachbarten Kindergarten Langäcker langfristig nicht benötigt. Sie wird daher umgezont und der 2-geschossigen Wohnzone zugewiesen

18	Der Korridor Märzengasse ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Die 3-geschossige Bauweise ist geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen den beiden Quartieren Landstrasse und Dorf städtebaulich zu vermitteln. Die Märzengasse ist durch Lärm vorbelastet. Das Gebiet eignet sich daher auch für Arbeitsnutzungen. Es erfolgt eine Aufzonung, wobei das Gebiet der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen wird.
19	Die Liegenschaft wird im Zusammenhang mit der Arrondierung des Korridors Märzengasse (siehe Nr. 18) der Zone Landstrasse zugewiesen. Dies entspricht der Zonierung der Liegenschaft auf der gegenüber liegenden Strassenseite der Märzengasse.
20	Das Gebiet wird dem Teilgebiet B der Zone Landstrasse zugewiesen. Die potenziell 3-geschossige Bauweise ist geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen der Entwicklung am Weinkreisel (Kap. 5.1) sowie längerfristig Dreiecksplatz (Kap. 5.4) und der 2-geschossigen Wohnzone städtebaulich zu vermitteln. Das bisherige Teilgebiet B der Zone Landstrasse wird dadurch erweitert und fortgeschrieben. Die Ausnützungsziffer bleibt unverändert.
21	Die Entwicklung des Gebiets ist zurzeit in Planung (Erarbeitung Gestaltungsplan). Es ist eine überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Das Gebiet wird dementsprechend der 2-geschossigen Wohnzone mit der ES-Stufe II zugewiesen. Die Ausnützungsziffer bleibt unverändert. Die Schartenstrasse ist durch Lärm vorbelastet. Entlang der Schartenstrasse erfolgt daher eine Höhereinstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV).
22	Die Zirkuswiese soll gemäss Schulraumplanung zu einem Oberstufenschulzentrum entwickelt werden. Die gemeindeeigenen Liegenschaften werden daher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die übrigen Fragmente der 3-geschossigen Wohnzone sollen nach Möglichkeit später, in Abstimmung mit den Grundeigentümer, umgezont werden.
23	Im Gebiet Gchütt liegt eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) mit einer Fläche von 5'678 m^2. Diese wird für ihren ursprünglichen Zweck einer Schiessanlage nicht mehr benötigt. Die Zone weist keinen Siedlungszusammenhang auf. Im kantonalen Richtplan ist der OeBA Siedlungsgebiet hinterlegt. Die OeBA soll inkl. Siedlungsgebiet zugunsten der vorgesehenen Einzonungen von OeBA (Kap. 8.3 und Kap. 8.4, Tab. 3) sowie der Einzonung im Arbeitsschwerpunkt (Kap. 6) umgelagert werden. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. (siehe auch Nr. 42)
24 (Nr. gelöscht)	Kein Eintrag

25.1, 25.2	Die Arbeitszone «Bahnhof» ist im Kantonalen Richtplan nicht als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ausgeschieden. Der Standort für hohes personenaufkommen wird dementsprechend aufgehoben (Kap. 11.6). Die übrigen Nutzungen mit hohem Personenverkehr sind in § 34e BNO-E / § 53 BNO gesichert. Eine grafische Umsetzung im Bauzonenplan ist nicht mehr notwendig.
26.1, 26.2, 26.3	Kap. 4.5, Gebiete für Nachverdichtung, § 14b BNO-E / § 30 BNO
27	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Jura-/Tägerhardstrasse»
28.1	Kap. 4.2, Gebiet für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen, § 4c Abs. 2 BNO-E / § 3 Abs. 2 BNO
28.2	Kap. 4.3, Gebiet für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen, § 4c Abs. 2 BNO-E / § 3 Abs. 2 BNO
29	Kap. 2.2, Umgang mit jüngeren Teilrevisionen, Ausnahmen (Punkt 3) Aufhebung der Anforderungen für Gestaltungspläne in der Zone Landstrasse, da diese bereits übergeordnet geregelt sind sowie der beabsichtigten Erarbeitung einer Vollzugsrichtlinie für Gestaltungspläne (Kap. 13.8).
30	Kap. 5.1, Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe
31 (Nr. gelöscht)	Kap. 5.1, Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe
32	Kap. 11.6, Mischgebiete mit gesicherten Erdgeschossnutzungen, § 34d BNO-E / § 52 BNO, § 39f BNO-E / § 59 BNO Kap. 11.7, Generationenstadt, weitere Massnahmen, gemeinschaftliche Nutzungen (Punkt 5), § 34d Abs. 2 BNO-E / § 52 BNO, § 39f BNO-E / § 59 BNO
33	Kap. 9.2, geschützte Naturobjekte innerhalb Bauzone, § 56g BNO-E / § 83 BNO, Anhang A.6 BNO, Anhang 9.1/9.2/9.3 BNO Kap. 11.12, geschützte Kulturobjekte innerhalb Bauzone, § 56e BNO-E / § 81 BNO, Anhang A.5 BNO, Anhang A.8 BNO Beilage B 3, geschützte Natur- und Kulturobjekte ausserhalb Bauzone, § 56g BNO-E / § 83 BNO, Anhang A.6 BNO, Anhang 9.1/9.2/9.3 BNO, § 56e BNO-E / § 81 BNO, Anhang A.5 BNO, Anhang A.8 BNO
34.1, 34.2, 34.3	Kap. 11.12, Klosterwasserleitung, § 56f BNO-E / § 82 BNO
35.1, 35.2	Umlagerung von Restflächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) «Kinderheim Klösterli» zugunsten der vorgesehenen Einzonungen von OeBA (Kap. 8.3 und Kap. 8.4, Tab. 3). Die Restflächen der OeBA sind durch den Wald abgetrennt und durch den

	Waldabstand kaum nutzbar. Die Flächen werden der Landwirtschaftszone sowie der überlagerten Landschaftsschutzzone zugewiesen. (siehe auch Nr. 14, 43)
36, 36.1	Auszonung und Einzonung (Arrondierung) im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Inventars «Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen» (Kap. 9.2, Beilage B 3).
37.1, 37.2	Auszonung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Inventars «Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen» (Kap. 9.2, Beilage B 3).
38	Es soll ein Gegenüber zur Zone Bahnhof Nord (ZBN) ermöglicht werden. Das Geviert bildet zudem – analog der Erlenstrasse (siehe Nr. 4) – die Schnittstelle zwischen der bis zu 5-geschossigen ZBN und der 2-geschossigen Wohnzone. Die 3-geschossige Bauweise ist geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen diesen beiden Quartieren städtebaulich zu vermitteln; die Wohn- und Arbeitszone, um der teilweise gesicherten Erdgeschossnutzung zu entsprechen. Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine Aufzonung.
39 (Nr. gelöscht)	Kein Eintrag
40	An der Etzelstrasse soll ein Gegenüber zur Etzelmatt ermöglicht werden. Der Streifen bildet – analog der Erlenstrasse (siehe Nr. 4) – die Schnittstelle zwischen der bis zu 5-geschossigen Etzelmatt und der 2-geschossigen Wohnzone. Die 3-geschossige Bauweise ist geeignet, um bezüglich Höhenentwicklung zwischen diesen beiden Quartieren städtebaulich zu vermitteln; die Wohn- und Arbeitszone, um der teilweise gesicherten Erdgeschossnutzung an der Bahnhofstrasse sowie der Lärmbelastung (Höhereinstufung) zu entsprechen. Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen und für eine Innenentwicklung geeignet. Es erfolgt daher eine Aufzonung.
41	Das Gebiet weist eine Neigung von 3.5 % auf. Dies ist zu wenig, um der heutigen Zonierung einer Hangwohnzone zu entsprechen[148]. Das Gebiet wird daher der 2-geschossigen Wohnzone zugewiesen.
42	Kap. 8.3, Einzonung Fohrhölzli-Ost, durch Umlagerung von OeBA (siehe auch Nr. 23, 53)
43	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) wird arrondiert und auf die Parzellengrenze abgestimmt. Für die Einzonung werden bestehende OeBA umgelagert (Kap. 8.4, Tab. 3). Bei der eingezonten

[148] Gemäss § 17a BauV gilt als Hang eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %.

	Fläche handelt es sich um bereits versiegelte, grundstückinterne Erschliessungsflächen. (siehe auch Nr. 35.1, 35.2, 46)
44	Flächengleiche Arrondierung der Familiengartenzone (Unschärfe < 10 m^2). Dadurch können die bestehenden Familiengärten ausserhalb des Baugebiets ins Baugebiet überführt werden.
45 (Nr. gelöscht)	Kein Eintrag
46	Kap. 8.4, Umlagerung von OeBA (Tab. 3)
47	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Bahnhofareal»
48	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Klosterhalbinsel»
49	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Jura-/Tägerhardstrasse»
50	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «St. Bernhard/Rebbergstrasse»
51	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Dorf»
52	Kap. 10.4, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht «Schöpflihuse»
53	Kap. 8.3, Einzonung Fohrhölzli-Ost, Ausschluss Wohnnutzung (siehe auch Nr. 42)

Tab. 14 Erläuterungen Änderungen Bauzonenplan

A 5 Nachweis Anforderungen gemäss § 4 BauV

§ 4 Abs. 1 BauV *Die Gemeinde zeigt bei Gesamtrevisionen oder umfassenderen Teilrevisionen der Nutzungsplanung namentlich auf,*

§ 4 Abs. 1 a) BauV *welche Nutzungsreserven im Baugebiet bestehen,*

- Innenentwicklungspfad (Beilage B 3)

§ 4 Abs. 1 b) BauV *Massnahmen zur Erhöhung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen,*

- Aufzonungen Seminarstrasse Nord (Kap. 4.1)
- Aufzonungen Zentrale (Kap. 4.2)
- Weinkreisel / Zentrumsplatz 2. Etappe (Kap. 5.1)
- Gebiete für Gestaltungspläne mit + 2 Vollgeschossen (Kap 4.2/4.3)
- Stärkung der Arealüberbauung (siehe 4.4)
- Einführung von Gebieten für Nachverdichtung (siehe 4.5)
- Aufhebung des grossen Grenzabstands (siehe 4.6)
- Einführung einer Mindestausnutzung (siehe 4.6)
- Abbau von weiteren baurechtlichen Hemmnisse & Fehlanreizen (siehe 4.6)

§ 4 Abs. 1 c) BauV *wie die unüberbauten Bauzonen zeitgerecht und tatsächlich verfügbar gemacht werden,*

- Baulandmobilisierung mittels Baupflicht (Kap. 13.9)

§ 4 Abs. 1 d) BauV *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden,*

- Einführung einer Grünflächenziffer (siehe 7.1)
- Einführung einer Umgebungsplanpflicht (siehe 7.2)
- Anforderungen an Umgebungsgestaltung (siehe 11.5): Naturnahe und tiergerechte Gestaltung, Versiegelungsgrad
- Sicherung der Vorzonen/-gärten (siehe 7.3)
- Einführung einer Dachbegrünungspflicht (Kap. 11.5)
- Anreize zur Fassadenbegrünung (siehe 11.5)
- Sicherung wertvoller Einzelbäume und Baumreihen (Kap. 9.2)

- Liberalisierung der Pflanzabstände (siehe 11.5)
- Sicherung Gewässerräume (Kap. 2.3)
- Lärmschutz (Kap. 11.9)

§ 4 Abs. 1 e) BauV

mit welchen Konzepten und Massnahmen eine hohe Siedlungsqualität erreicht wird, wenn das neu eingezonte Gebiet zusammenhängend grösser ist als 5'000 m^2.

- Arbeitsschwerpunkt Geisswies (Kap. 6)
- Gestaltungsplanpflicht «Obere Geisswies» (Kap. 10.4)
- Qualifizierte Verfahren (Kap. 10.2)

§ 4 Abs. 2 BauV

Sie stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,

a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,

b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,

c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezonen, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt.

- Abstimmung Siedlung und Verkehr (Kap. 12)
- Weiterer Handlungsbedarf (Kap. 13.2/13.3)

§ 4 Abs. 3 BauV

Der Umfang der Ausführungen richtet sich nach der Bedeutung der Planung.

A 6 Erläuterungen Innenentwicklungspfad

Ausgangslage

Die nachfolgenden Erläuterungen sind als Zusammenfassung der entsprechenden Beilagen (Berechnung Bauzonenkapazität) zu verstehen. Dabei werden die getroffenen Annahmen begründet, die wesentlichen Erkenntnisse erläutert und die Ergebnisse in den Kontext der übergeordneten Vorgaben eingeordnet.

Beilagen

- Innenentwicklungspfad Übersicht (Beilage B 3)
- Innenentwicklungspfad Quartiere (Beilage B 13)

Ausgangslage

Bei der Gemeinde Wettingen handelt es sich gemäss dem Kantonalen Richtplan um den Raumtyp «Kernstädte». Diesem werden die folgenden, bis 2040 anzustrebenden Mindesteinwohnerdichten[149] zugewiesen:

- Überbaute Wohn- und Mischzonen: 70 E/ha
- Unüberbaute Wohn- und Mischzonen: 90 E/ha

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell bereits 75.9 E/ha. Die Mindesteinwohnerdichte gemäss kantonalem Richtplan wird damit bereits erreicht. In solchen Fällen sind mit der Allgemeinen Nutzungsplanung, die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen sowie deren verbindliche Umsetzung auszuweisen[150]. Dazu wurden die Bauzonenkapazitäten (siehe Beilagen) berechnet.

Ergebnis

Was bereits im Grundlagenbericht zum REL (Beilage B 2, Kap. 8.5) aufgezeigt wurde, wird nun mit dem Berechnung der Bauzonenkapazität (siehe Beilagen) bestätigt. Die Gemeinde Wettingen kann ein mögliches Bevölkerungswachstum bis 2040 (Kap. 3.3) innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen abdecken. Dabei sind die nachfolgenden Kategorien von unterschiedlicher Bedeutung für die Innenentwicklung.

- Handlungsgebiete: + 3‘294 E
- Weitere überbaute Wohn- und Mischzonen: + 1‘689 E
- Unüberbaute Wohn- und Mischzonen: + 371 E

Handlungsgebiete

Die Handlungsgebiete tragen einen massgeblichen Anteil des Bevölkerungswachstums, d. h. diese Einzelvorhaben haben eine sehr grosse Bedeutung für die Innenentwicklung. Bei den folgenden Handlungsgebieten, mit zusätzlichen 2'084 Einwohnern, wird

[149] Kanton Aargau, Kantonaler Richtplan, Kap. S 1.2, Planungsanweisung 2.1

[150] Kanton Aargau, Kantonaler Richtplan, Kap. S 1.2, Planungsanweisung 2.2

eine Realisation bis 2030 erwartet, da sie entweder bereits genehmigt sind oder einen fortgeschritten Planungsstand aufweisen:

- Langäcker: + 335 E
- Klosterbrühl: + 528 E
- Schartenstrasse: + 289 E
- St. Bernhard: + 55 E
- Zone Bahnhofareal: + 877 E

Die nachfolgenden Handlungsgebiete, mit zusätzlichen 1'031 Einwohnern, weisen eine hohe Bedeutung für die Innenentwicklung auf. Sie befinden sich aber noch in einem frühen Stadium der Planung resp. benötigen die ANUP-Revision als Grundlage:

- Büntstrasse: + 86 E
- Busdepot: + 396 E
- Obere Geisswies + 227 E
- Weinkreisel: + 322 E

Weitere überbaute Wohn- und Mischzonen

Die weiteren überbauten Wohn- und Mischzonen tragen, je nach Quartier, auch einen gewissen Anteil des Bevölkerungswachstums. Da hier keine konkreten Einzelvorhaben berücksichtigt werden können, muss eine Abschätzung vorgenommen werden. Zu diesem Zweck wird eine Annahme getroffen, wieviel der Wohnflächenreserve pro Jahr aktiviert wird. Diese Erneuerungsquote beträgt je nach Quartier und Gebiet zwischen 0.5 bis 1.5 %; abgestimmt auf Gebäudealter, Nutzungsreserven, Parzellenstruktur, Quartiercharakter und Demografie. Es wird angenommen, dass sich die bisher unterdurchschnittliche Erneuerungsquote in Wettingen durch die getroffenen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung (Kap. 4) erhöht. Daraus resultiert ein Potenzial von zusätzlichen 1‘689 Einwohnern.

Unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten Wohn- und Mischgebiete inkl. Schlüsselgebiet haben mit zusätzlichen 371 Einwohnern nur eine untergeordnete eine Bedeutung für die Innenentwicklung.

Fazit

Die Innenentwicklung wird noch bis 2030 von grossen Einzelvorhaben getragen, die bereits aufgegleist sind. Für die Zeit danach ist weiteres Engagement der Gemeinde erforderlich (Kap. 13.4). Mit der ANUP-Revision werden zudem die Grundlage geschaffen, damit auch eine kleinräumige Innenentwicklung ihren Beitrag leisten kann. Diese ist allerdings mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Es soll daher 2030 beurteilt werden, ob allenfalls zusätzliche Massnahmen, z. B. eine Umsetzung des kantonalen Wohnschwerpunkts (Kap. 13.5), erforderlich sind.

A 7 Erläuterungen Bauzonengrenze

Grundsatz

Im Grundsatz wurde eine Abstimmung von der Bauzonengrenze mit der Parzellengrenze angestrebt. In einzelnen Fällen oder Situationen war dies – wie exemplarisch/summarisch aufgeführt (Tab. 15) – nicht möglich oder nicht zweckmässig.

Parzellen-Nr.	Erläuterungen
40, 78, 2946, 3176	Solch geringfügige Arrondierungen werden umgesetzt.
202	Die Bauzonengrenze wurde bewusst so gewählt, um eine verträgliche Abstufung der Geschossigkeit zwischen den unterschiedlichen Quartieren zu erreichen.
310, 2678, 3225, 3227, 4177	Bei diesen Flächen handelt es sich um eigentliche Restflächen. Sie befinden sich entweder zwischen dem Wald und einer Verkehrsfläche oder zwischen dem Wald und einer Bauzone. Teilweise gehören die Flächen zur Wald- oder Bauzonenparzelle. Mangels einer sinnvollen Zuweisung waren sie bisher als Übriges Gemeindegebiet ausgeschieden. Da dies nicht mehr zulässig ist, sollen die Flächen – mangels sinnvoller Alternativen – der Landwirtschaftszone (LW) zugewiesen werden. Eine Grünzone wird als nicht zweckmässig beurteilt, da die Flächen teilweise mit Infrastruktur belegt sind. Eine Einzonung in eine Bauzone ist ebenfalls nicht geeignet, weil sich die Flächen im Waldabstand befinden und somit nicht bebaut werden dürfen.
713	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) Kreuzzelg wird zugunsten der Einzonung Untere Geisswies arrondiert (Kap. 8.4). Eine Abstimmung auf die Parzellengrenze ist aufgrund der flächengleichen Umlagerung sowie dem Zuschnitt der Parzellen nicht möglich. Es wurde aber eine möglichst sinnvolle Bauzonengrenze gewählt (von Grenzstein zu Grenzstein).
1458, 1459, 1461, 1463, 1464, 1467, 1468, 6310, 6590, weitere	Die Bauzonengrenze wird in diesen Fällen durch das kantonale Lägernschutzdekret bestimmt und lässt sich daher nicht mit der Parzellengrenze in Einklang bringen. Es wird angeregt, die Dekretsgrenze neu zu vermessen und zu bereinigen.
Bestandeszone Hueb, Empert, Berg	Auf eine Arrondierung der Bauzonengrenze wurde bewusst verzichtet. Einerseits, weil die Parzellen meist keine zweckmässige Form haben; andererseits da es sich um eine Bestandeszone handelt und Veränderungen nur beschränkt zulässig sind. Der Rückbau von allfälligen Gartenanlagen ausserhalb der Bauzone ist Sache des Vollzugs und nicht der ANUP-Revision.

Tab. 15 Erläuterungen Bauzonengrenze

B BEILAGEN

B 1 Räumliches Entwicklungsleitbild «Wettingen 2035»

Stand: 31. März 2022

B 2 Grundlagenbericht «Wettingen 2020»

Stand: 31. März 2022

B 3 Inventar «Natur, Landschaft und kommunale Kulturobjekte ausserhalb Bauzonen»

Stand 18. Februar 2025 / revidiert 30. Oktober 2025 (Plan)

Bestandteile Inventar: Objektblätter, Bericht, Inventarplan

B 4 BNO-Synopse (Änderungen, erläuternd)

Stand 26. September 2025

Dokumentation der Änderungen der BNO zur besseren Nachvollziehbarkeit der ANUP-Revision

B 5 Neu-Nummerierung BNO (Entwurf)

Stand 26. September 2025

Dokumentation der Neu-Nummerierung der BNO zur besseren Nachvollziehbarkeit der ANUP-Revision

B 6 Bauzonenplan (Änderungen, erläuternd)

Stand 20. Oktober 2025

Erläuterungen zu den Änderungen siehe Anhang A 4

B 7 Mitwirkungsbericht

Stand 10. Juli 2025

B 8 Regionale Stellungnahme

Stand 20. Juni 2024

B 9 Abschliessender Vorprüfungsbericht

Stand 20. Juni 2025

B 10 Umgang mit abschliessender Vorprüfung

Stand 10. Juli 2025

Erwägungen des Gemeinderats zum Umgang mit den Vorbehalten, wichtigen Hinweisen und Hinweisen

B 11 Bauzonenplan (Änderungen Verfahren, erläuternd)

Stand 20. Oktober 2025

Aufgrund der Mitwirkung sowie kantonalen Vorprüfung vorgenommene Änderungen im Bauzonenplan

B 12 Innenentwicklungspfad Kanton

Stand 24. September 2025

Berechnung der Bauzonenkapazität nach kantonalem Planungswegweiser, Werkzeugkasten 4, Tabelle W4d

B 13 Innenentwicklungspfad Quartiere

Stand 24. September 2025

Berechnung der Bauzonenkapazität nach Betrachtung der einzelnen Quartiere gemäss REL

B 14 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Stand 9. Juli 2025 (inkl. Plan)

Liste aller Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit ihrer heutigen sowie künftigen Nutzung

B 15 Störfallgutachten Fohrhölzli

Stand 14. Mai 2025

B 16 Wertvolle Einzelbäume und Baumreihen

Stand 17. Februar 2025

Liste mit dem jeweiligen Schutzkriterium

B 17 Kurzmemorandum Pflanzabstände

Stand 19. Februar 2025 / ergänzt 1. Juli 2025

B 18 Erschliessungsplan Altenburg/Au (Entwurf)

Stand 24. Januar 2024

Nicht Bestandteil der ANUP-Revision