

KOPIE

Gemeinde Wettingen
Alberich Zwysigstrasse 76
5430 Wettingen

Fislisbach, 3. Februar 2017

Gemeinde Wettingen – Teiländerung Nutzungsplanung «Bahnhofareal»; Gestaltungsplan «Bahnhofareal» – Stellungnahme Baden Regio

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens haben Sie uns um eine Stellungnahme zu den oben genannten Geschäften gebeten. Für diese Möglichkeit und für die Berücksichtigung unserer Anliegen bedanken wir uns.

Allgemein

Die Gemeinde Wettingen beabsichtigt eine gesamthafte Überprüfung der allgemeinen Nutzungsplanung. Aufgrund der übergeordneten Bedeutung des Bahnhofareals soll jedoch die Teiländerung der Nutzungsplanung „Bahnhofareal“ sowie des Gestaltungsplans „Bahnhofareal“ zeitlich vorgezogen werden. Dies ist aus Sicht der Region nachvollziehbar.

Das Bahnhofareal in Wettingen ist als potenzieller, attraktiv gestalteter Ortsteil und Eingangstor zu Wettingen von übergeordneter Bedeutung und mit Ausstrahlungskraft auch auf die umliegenden Gemeinden von Wettingen. Heute wird das Bahnhofareal vorwiegend gewerblich-industriell genutzt, grössere Flächen werden sogar nur extensiv für Güterumschlag, Parkierung oder als Lager verwendet.

Die Gemeinde Wettingen hat im Jahr 2011 eine Planungsstrategie erarbeitet, welche die Absichten des Gemeinderats für die räumliche Entwicklung aufzeigt. Darin wird neben der Landstrasse u.a. auch das Bahnhofareal als Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde bezeichnet. Gemäss der Planungsstrategie sollen hier Flächen für Wohnen und Dienstleitungen sowie Räume für das Gewerbe ermöglicht werden. Mit der Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplanung „Bahnhofareal“ beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung gemäss Planungsstrategie.

Für die Teiländerung der Nutzungsplanung und Gestaltungsplanung „Bahnhofareal“ hat die Gemeinde einen mehrstufigen Prozess durchgeführt. So wurde bereits im Jahr 2008 eine Entwicklungsplanung für das gesamte Bahnhofgebiet in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern in Angriff genommen. Im Jahr 2011 wurde diese durch eine Testplanung mit drei interdisziplinären Teams mittels Zukunftsbilder und Prinzipien für die künftige Entwicklung des Bahnhofareals konkretisiert. Anschliessend wurde auf Basis der Ergebnisse aus der Testplanung ein Richtkonzept mit detaillierten Aussagen zu Städte-

Ergebnisse aus der Testplanung ein Richtkonzept mit detaillierten Aussagen zu Städtebau, Freiraum und Verkehr erarbeitet und durch die Grundeigentümer verabschiedet. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung sowie der Gestaltungsplanung „Bahnhofareal“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die grundeigentümergebundene Verankerung der Inhalte des Richtkonzepts erfolgen.

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept Baden Regio (REK) ist die Gemeinde Wettingen zusammen mit der Stadt Baden Teil des Zentrumsgebiets. Hier soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegen. Die Entwicklung soll insbesondere durch eine qualitative Verdichtung und Innenentwicklung erfolgen. Für das Bahnhofgebiet in Wettingen strebt die Region nicht zuletzt aufgrund der hervorragenden Erschliessung und Zentralität eine starke Umstrukturierung und Erneuerung an. Entsprechend leistet die Teiländerung Nutzungsplanung „Bahnhofareal“ einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Zentrumsgebiets von Baden Regio und ist damit auch von regionalem Interesse.

Die Inhalte der Teiländerung Nutzungsplanungsrevision bilden aus Sicht der Region eine sehr gute Grundlage, um das Bahnhofareal von Wettingen unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine qualitative Verdichtung und Innenentwicklung aktiv weiterzuentwickeln und zu erneuern. Dank dem gewählten, schrittweisen Vorgehen zur Entwicklung des Bahnhofareals ist es nicht zuletzt gelungen, alle wesentlichen Aspekte einer qualitativ hochwertigen Entwicklung abzudecken (z.B. Städtebau und Architektur, Nutzungen und Erdgeschosse, Freiräume und öffentliche Räume, Erschliessung und Mobilität, Durchwegung und Vernetzung etc.). Dieses Vorgehen hat aus Sicht von Baden Regio Vorbildcharakter und wird entsprechend begrüsst.

Nutzungen und Innenentwicklung / Verdichtung

Gestützt auf das Richtkonzept werden in der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung „Bahnhofareal“ die Grundstücke des Bahnhofareals in der heutigen Zentrumszone resp. Wohn- und Gewerbezone der neuen „Zone Bahnhofareal“ zugewiesen. Mit der „Zone Bahnhofareal“ soll gemäss Planungsbericht die planungsrechtliche Voraussetzung für ein durchmischtes Quartier mit Wohnungen, Ladengeschäften, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie für bahnbetriebliche Bauten und Anlagen geschaffen werden. Weiter wird in der „Zone Bahnhofareal“ ein Mindestanteil an eine Arbeitsnutzung von gesamthaft 20% der Geschossfläche festgelegt, Logistik und produktionsunabhängige Lagerbetriebe sind neu nicht mehr zulässig. So soll eine dem Ort angemessene Nutzungsdurchmischung sowie Gewerbeförderung sichergestellt werden. Erklärtes Ziel der Gemeinde Wettingen ist es, die Zentrumszone Landstrasse zu stärken und nicht mit den Nutzungen im Bahnhofareal zu konkurrenzieren. Deshalb sind gemäss Planungsbericht Nutzungen mit hohem Personenverkehr im Bahnhofareal neu nicht mehr möglich. Aus Sicht der Region bildet die gewählte Zonierung mit ihren Bestimmungen eine gute Basis für die hochwertige Entwicklung des Bahnhofareals sowie des übrigen Gemeindegebietes. Sie wird entsprechend unterstützt.

Gemäss Planungsbericht wird mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung nicht zuletzt die Voraussetzung für eine substanzielle Verdichtung und die Erreichung der gemäss Richtplan geforderten Mindestdichten von 90 Einwohner/ha geschaffen. So wird bei einem durchschnittlichen Flächenanspruch von 40-50 m² eine Dichte von ca. 170-220 Einwohner/ha im Bahnhofareal erwartet. Diese Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wettingen entspricht nicht zuletzt auch den regionalen Interessen und wird begrüsst.

Qualitätssicherung

Mit der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung „Bahnhofareal“ wird gemäss Planungsbericht die bisher bestehende Pflicht für eine Sondernutzungsplanung in eine Gestaltungsplanpflicht für das gesamte Bahnhofareal umgewandelt. Der Gestaltungsplan-Entwurf wurde gleichzeitig mit der vorliegenden Teiländerung erarbeitet. So konnten beide Planungsinstrumente zweckmässig aufeinander abgestimmt werden. Gemäss vorliegender Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Teiländerung Bahnhofareal soll der Gestaltungsplan zu einer ortsbaulichen Aufwertung des Bahnhofareals mit überdurchschnittlich gut gestalteten öffentlichen Räumen mit sehr hoher Aufenthaltsqualität und zugehörigen Infrastrukturen führen. Weiter soll der Gestaltungsplan die sukzessive Umwandlung des Bahnhofareals in ein dichtes, lebendiges und nachhaltiges Quartier mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität ermöglichen. Wichtige, identitätsstiftende Gebäude werden unter Substanzschutz gestellt. Diese Ziele sowie den vorliegenden Gestaltungsplan unterstützt die Region grundsätzlich. Insgesamt beurteilt die Region das Vorgehen mit detailliertem Richtkonzept und dem darauf abgestützten Gestaltungsplan als beispielhaften Prozess für eine hochwertige und verdichtete Entwicklung im Bahnhofareal.

Aufgrund der Arealgrösse wurde das Areal in verschiedene Baubereiche eingeteilt. Zusätzlich zu den übergeordneten Planungen werden gemäss Planungsbericht in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag (Verwaltungsvertrag) auf Basis des Richtkonzepts verschiedene Fragen wie Etappierung, Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen und der öffentlich zugänglichen Infrastrukturen, Landabtretung und Einräumung von Dienstbarkeiten zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und den Grundeigentümern geregelt. Somit können die Rahmenbedingungen für eine sukzessive Entwicklung des Bahnhofareals in hoher Qualität sichergestellt werden.

Gemäss Planungsbericht wird zudem zur Sicherstellung einer ortsbaulichen und architektonischen Qualität der einzelnen Bauten und Anlagen u.a. in der BNO festgelegt, dass bauwillige Grundeigentümer verpflichtet sind in enger Abstimmung mit den Gemeinderat Konzeptstudien durchzuführen. Diese werden durch den Gemeinderat unter Beizug einer Ortsbildkommission beurteilt. Wo notwendig, sind zusätzlich qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Auch dieses Vorgehen unterstützt Baden Regio.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Bereits heute ist der Bahnhof Wettingen sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Erschliessung des Bahnhofs wurden bereits mehrere Projekte umgesetzt (z.B.: Neubau Busbahnhof und Velostation, Verbesserung Perronzugänge und Verbindung Klosterhalbinsel, Einführung Begegnungszone). Der Gestaltungsplan „Bahnhofareal“ zeigt detailliert auf, wie das durch die Umstrukturierung und Verdichtung entstehende Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann. Er enthält u.a. Massnahmen betreffend Erschliessung und Anlieferung, MIV und Parkierung, ÖV und Langsamverkehr sowie kombinierte Mobilität und legt dar, wie dabei der „Kommunale Gesamtplan Verkehr“ (KGV) der Gemeinde Wettingen umgesetzt werden soll. Nicht zuletzt sind gemäss der vorliegenden BNO im Rahmen der Entwicklung neuer Bauten und Anlagen Konzeptstudien durch die Grundeigentümer zu erarbeiten inkl. Aussagen zu Erschliessung und Mobilität. Dies wird von der Region begrüsst.

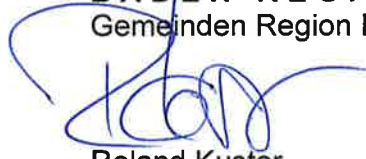
Im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Landstrasse, die der Einwohnerrat am 17. November 2016 beschlossen hat, wurde eine neue, für die Gesamtgemeinde gültige Parkierungsregelung erlassen. Die neue Regelung ermöglicht auch das autoarme und autofreie Parkieren und bildet zudem die rechtliche Grundlage für die Durchsetzung von Mobilitätskonzepten. Gemäss Planungsbericht erübrigt es sich deshalb, im

Rahmen der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhofareal separate Vorschriften zu den Themen Parkierung und Mobilitätskonzept zu erlassen. Dies ist für Baden Regio nachvollziehbar und wird entsprechend befürwortet.

Freundliche Grüsse

BADEN REGIO

Gemeinden Region Baden-Wettingen



Roland Kuster
Präsident



Dunja Kovári
Planungsleiterin

Kopie an

Kanton Aargau, BVU, Abteilung für Raumentwicklung