

Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel»

gemäss § 21 BauG

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die vom 14. Oktober bis zum 12. November 2019

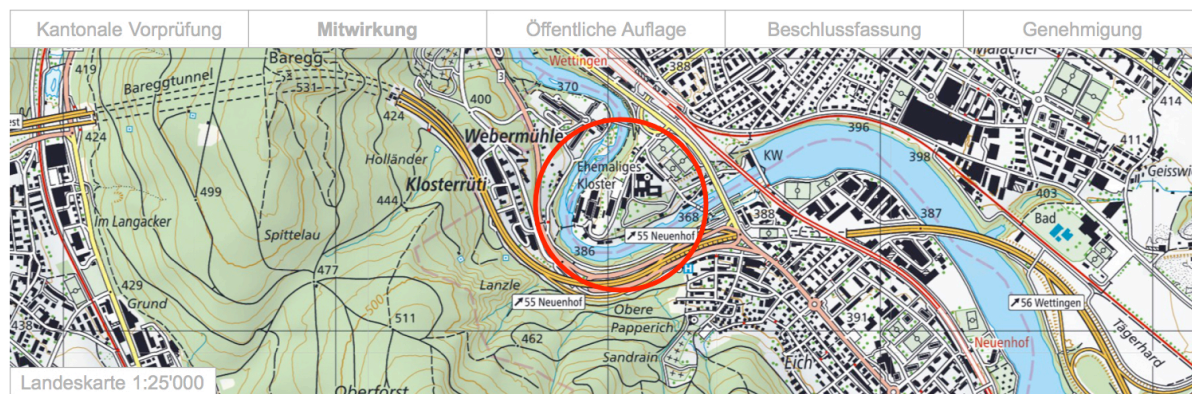
stattfindende öffentliche Mitwirkungsaufgabe nach § 3 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Sondernutzungsvorschriften
- Situationsplan 1:1000

Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen, Oktober 2013
(inkl. Dokumentation Verkehr, aktualisiert September 2019)
- Parkpflegewerk für die Parkanlagen, 31. Januar 1998





IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinderat Wettingen,

vertreten durch die Bau- und Planungsabteilung:

- Thomas Berz, stellvertretender Leiter der Bau- und Planungsabteilung
- Nelly Kick, Fachspezialistin Raumplanung der Bau- und Planungsabteilung

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Heinz Beiner | T: 044 250 58 85 | E-Mail: hbeiner@planpartner.ch
- Zeno Kupferschmidt | T: 044 250 58 38 | E-Mail: zkupferschmidt@planpartner.ch

Bearbeitung Sachbereich Verkehr:

Stefan Ballmer, Ballmer + Partner AG, Aarau

Titelbild

Bildquelle: Landeskarte 1:25'000, Ausschnitt, swisstopo

Ablage Abbildungen:

25604_05A_190000_PB_Abb

INHALT

1	Planungsgegenstand und Ziele	5
1.1	Planungsgegenstand	5
1.2	Ziele	7
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	8
2.1	Ausgangslage	8
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.2.1	Masterplan Klosterhalbinsel	8
2.2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.2.3	ISOS	9
2.2.4	IVS	10
2.2.5	Kantonale Denkmalschutzobjekte	10
2.2.6	Belastete Standorte und Altlasten	10
2.2.7	Schlussfolgerung	10
2.3	Kommunale Rahmenbedingungen	11
2.3.1	Allgemeine Nutzungsplanung	11
2.3.2	Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte	12
2.3.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	12
2.3.4	Freiraumkonzept	14
2.3.5	Schlussfolgerung	14
3	Zentrale Sachthemen	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Abstimmung Siedlung und Verkehr	15
3.2.1	Parkierung	15
3.2.2	Verkehrsberuhigung	17
3.2.3	Öffentlicher Verkehr	17
3.2.4	Fazit	17
4	Erläuterung einzelner Planungsinhalte	18
4.1	Baubereiche	18
4.1.1	Funktion der Baubereiche	18
4.1.2	Baubereich Westflügel / Hönggerhaus	19
4.1.3	Baubereich Klosterstrasse 20 (ehem. Karrenstall)	20
4.1.4	Baubereich Gewerbeareal	21
4.2	Freiräume	21
4.3	Qualitätssicherung	22
4.4	Erschliessung und Parkierung	22



5	Interessenabwägung, Planbeständigkeit	25
5.1	Interessenabwägung	25
5.1.1	Beteiligte im Masterplan-Prozess	25
5.1.2	Interessenabwägung im Masterplan-Prozess	25
5.2	Planbeständigkeit	27
6	Organisation und Beteiligte	28
6.1	Arbeitsgruppe	28
6.2	Planungskommission	28
7	Ablauf der Planung	29
7.1	Zeitplan	29
7.2	Kantonale Vorprüfung	32
7.3	Vorzeitiger Einbezug der Grundeigentümer	32
7.4	Fachliche Stellungnahme	33
7.5	Mitwirkung der Bevölkerung	33
7.6	Einwendungsverfahren	33
7.7	Beschlussfassungen	33
A	Beilagen	34
A1	Masterplan 2013	34
A2	Parkplatzsituation heute und in Zukunft	34

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE

1.1 Planungsgegenstand

Masterplan Klosterhalbinsel 2013 Im Herbst 2009 wurde von Immobilien Aargau die Ausarbeitung eines Masterplans für die Klosterhalbinsel in Auftrag gegeben¹. In gemeinsamer Verantwortung mit der Gemeinde waren von 2009 bis 2013 drei Workshops mit Beteiligung der Grundeigentümer durchgeführt worden, die zum Ziele hatten, die einzelnen Bedürfnisse und Interessen kennen zu lernen, zu bündeln und zu koordinieren. Gleichzeitig wurde vom Kanton die Planung für den Neubau der unterirdischen Dreifachsporthalle in Angriff genommen, die auf den Masterplan abzustimmen war². Offene Fragen zum anstehenden Wachstum der Schule im denkmalgeschützten Kontext wurden mit der Denkmalpflege diskutiert. Die federführende Immobilien Aargau, die Kantonsschule, die Kantonale Denkmalpflege, die Gemeinde sowie die betroffenen Eigentümerschaften waren in die Erarbeitung des Masterplans involviert. Der Masterplan wurde im Oktober 2013 fertiggestellt.

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

Dieses bedarf jedoch der Vermittlung nach innen und bietet zudem Chancen für zeitgemässe Vermittlungsaktivitäten nach aussen: Kloster-/Glaubensgeschichte, Bildungsgeschichte und Bildungsgegenwart, die Geschichte der Industriekultur und ihre heutige Ausprägung, Naturerlebnis und -nutzung sind nur einige der vielfältigen Anknüpfungspunkte für mögliche kulturtouristische Aktivitäten.

¹ Auftragnehmer/Verfasser: Atelier Wehrli, Städtebau/Gestaltung/Raumplanung, Eichenstrasse 55, 3184 Wünnewil

² Die Dreifachsporthalle konnte 2018 in Betrieb genommen werden.

Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen bildet gemäss Masterplan die Ausgangslage für die sorgfältige Nutzungsergänzung. Die heutige Vielfalt der Nutzungen soll weiterhin im Gleichgewicht gehalten werden. Sie ist künftig nicht nur Garant für ein vitales Quartier und die regionale wie überregionale Ausstrahlung, das auch in den Randstunden und am Wochenende mit Leben erfüllt ist, sondern auch Garant für die schweizweite Ausstrahlung eines lebendigen Begegnungsortes.

Massnahmenswerpunkt
Raumplanung: Anpassung
Gestaltungsplan von 2001

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

Aufhebung Gestaltungsplan
2001; Ersatz durch Neufassung

Im Verlaufe der Planungsarbeiten zeigte es sich, dass die im Masterplan festgeschriebenen Ziele und Massnahmen mit einer Teilrevision des Gestaltungsplans allein nicht erreicht bzw. umgesetzt werden können. Zahlreiche Festlegungen im gültigen Gestaltungsplans mussten angepasst werden, oder Inhalte mussten neu festgelegt werden. Die Vergleichbarkeit des geänderten Plans mit dem gültigen Gestaltungsplan war damit nicht mehr gegeben, weshalb der Gemeinderat beschloss, den Gestaltungsplan von 2001 aufzuheben und durch den neugefassten Gestaltungsplan zu ersetzen.

Teiländerung Nutzungsplanung
Klosterhalbinsel

Weiter wird nebst der Neufassung des Gestaltungsplans die Grundordnung, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung (§ 11 BNO) und Bauzonenplan (Zone Klosterhalbinsel) angepasst, sodass nicht nur ein aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die Klosterhalbinsel vorliegt, sondern auch ein Regelwerk, das den Intentionen des Masterplans entspricht.

1.2 Ziele

Planungsrechtliche
Voraussetzung für Umsetzung
der Massnahmen gemäss
Masterplan 2013

Mit der Neufassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» und der damit einhergehenden Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die im Masterplan 2013 beschriebenen Konzepte und Massnahmen rechtsverbindlich umgesetzt werden können.

Ziele gemäss Masterplan 2013

Nachfolgend sind die Ziele des Masterplans, die für die Neufassung des Gestaltungsplans wegleitend waren, zusammengefasst:

Nutzung:

- Qualitatives und quantitatives Wachstum der Schule ermöglichen;
- Weiternutzung und behutsame Erneuerung der Gebäude und Anlagen sichern;
- bauliche Erweiterungen in Einklang mit der kulturellen Bedeutung der Klosterhalbinsel bringen.

Städtebau:

- Öffentliche Freiraumsysteme aufwerten;
- denkmalpflegerische Ausgangslage angemessen berücksichtigen, beispielsweise für das «Hönggerhaus»;
- denkmalpflegerische Potenziale nutzen;
- Klosteranlage und kulturell wertvolle Areale ungeschmälert erhalten;
- Strassenräume aufwerten;
- Orientierbarkeit verbessern;
- Erschliessungskonzept und Anordnung der Parkplätze mit den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ansprüchen in Einklang bringen.

Verkehr:

- Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verbessern;
- Parkierungsangebot regeln.

2 AUSGANGSLAGE, RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ausgangslage

Zahlreiche realisierte Bauten und Anlagen zur Erhaltung und Aufwertung der Klosterhalbinsel

Gestützt auf das für die Klosterhalbinsel geltende Regelwerk konnten in der Vergangenheit zahlreiche wichtige Bauten und Anlagen realisiert werden, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Klosterhalbinsel beigetragen haben (Auswahl):

- Umnutzung und Ergänzung der Löwenscheune für Mensa (Inbetriebnahme 2008);
- Neubau unterirdische Dreifachsporthalle (Inbetriebnahme 2018);
- Erneuerung/Sanierung Klosterstrasse (fertiggestellt 2018);
- Wiederherstellung des historischen Gartens (fertiggestellt Juni 2019);
- Umgestaltung des Nordzugangs zum Abthaus (fertiggestellt 2018);
- Neugestaltung der oberirdischen Parkierungsanlage im Eingangsbereich zum Klosterareal (fertiggestellt 2018);
- Sitzplatz mit Feuerstelle an der Limmat zwecks Attraktivitätssteigerung des Kulturwegs (fertiggestellt; im März 2019 eröffnet).

Wichtige Bauvorhaben in Planung

Weitere wichtige Bauvorhaben sind in Planung. Für einzelne dieser Bauvorhaben ist die Anpassung des Regelwerks der Klosterhalbinsel Voraussetzung (mit V bezeichnet). Speziell zu erwähnen sind:

- Umnutzung des Westflügels und Neubau am Standort des früheren Hönggerhauses für schulische Zwecke (V);
- Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Karrenstalls an der Klosterstrasse 20 für Musikzimmer;
- bauliche Erweiterung des ehemaligen Karrenstalls (V).

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Masterplan Klosterhalbinsel

Behördenverbindliches Instrument

Mit dem Masterplan für die Klosterhalbinsel (vgl. Beilage) wurde zwischen 2009 und 2013 ein behördenverbindliches Instrument geschaffen, das die Bedürfnisse der Grundeigentümer sammelt, koordiniert und einer gemeinsamen Lösung zuführt. Das Resultat kann als breit abgestützter Konsens gelten (Auszug aus Masterplan, Seite 5). Der Masterplan bildet somit die massgebende Grundlage für die Überprüfung und Anpassung des gültigen Gestaltungsplans.

Städtebaulicher Leitplan Der städtebauliche Leitplan als Teil des Masterplans zeichnet ein Gesamtbild der gewünschten Entwicklung auf der Klosterhalbinsel. Angestrebt wird die ungeschmälerierte Erhaltung der Klosteranlage und der industrie- und baugeschichtlich wertvollen weiteren Areale. Ein besonderes Augenmerk wird auf das Freiraumsystem gelegt.



Abb. 1: Städtebaulicher Leitplan (aus Masterplan 2013)

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Klosterhalbinsel als Spezialfall
im ISOS enthalten

Die Klosterhalbinsel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Spezialfall aufgeführt (siehe dazu nachfolgendes Kapitel 2.2.3). Gemäss dem Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.1, sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt.

Gemäss der Planungsanweisung 1.2 sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

2.2.3 ISOS

Erhaltungsziele

Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind mit Erhaltungsziel A/a bewertet: Klosterbezirk, Spinnerei, Brückenkopfbebauung bei Holzbrücke, Klosterpark und Uferhang, Grossmatt mit Sportanlagen, westseitiger bewaldeter Uferhang, Klosterkirche, gedeckte Holzbrücke.

Sicherstellung der Erhaltungsziele gewährleistet Mit dem Masterplan 2013, dem neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und der laufenden Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB1+2; siehe dazu Kapitel 2.3.2) wird den Anforderungen des ISOS angemessen Rechnung getragen.

2.2.4 IVS

Verkehrsanlagen von nationaler Bedeutung Im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) sind von nationaler Bedeutung eingestuft: die Gwagglibrugg (AG 158.0.1) und die Kanzlerrainstrasse mit der gedeckten Holzbrücke (AG 2.2.1).

Kommunale Sicherstellung Die beiden Objekte sind auf kommunaler Stufe wie folgt gesichert:

- Die «Gwagglibrugg» wird in der laufenden Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB1+2; siehe dazu Kapitel 2.3.2) unter kommunalen Schutz gestellt.
- In den Sondernutzungsvorschriften zum neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» wird verlangt, dass die historische Substanz der Kanzlerrainstrasse zu erhalten sei (§ 7 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften, SNV).

Kantonale Sicherstellung Die gedeckte Holzbrücke steht unter kantonalem Denkmalschutz.

2.2.5 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Als Hinweis im Gestaltungsplan aufgeführt Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» zur Information als Hinweis enthalten.

2.2.6 Belastete Standorte und Altlasten

Eintrag im KbS Ein Teil der «Klosterhalbinsel» ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4045.0116 eingetragen. Vom betroffenen belasteten Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind gegebenenfalls projektbezogene abfall- und altlastenrechtliche Auflagen zu formulieren, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV (Altlastenverordnung) sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

2.2.7 Schlussfolgerung

Angemessene Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen Mit der vorliegenden Neufassung des Gestaltungsplans und der Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel, die sich auf den Masterplan Klosterhalbinsel abstützen, werden die übergeordneten Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

2.3 Kommunale Rahmenbedingungen

2.3.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Überprüfung und bedarfsweise Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung eingeleitet

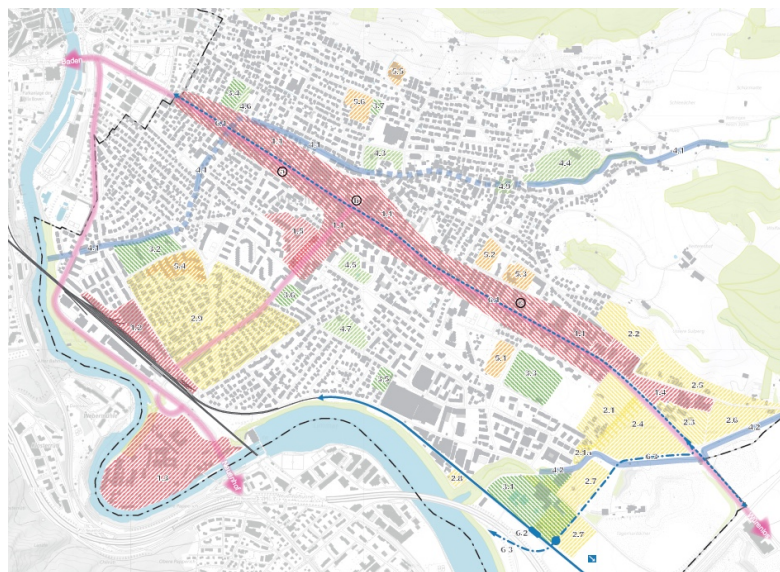
Die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen wurde vom Einwohnerrat am 7. Dezember 2000 beschlossen und vom Grossen Rat am 21. Mai 2002 genehmigt. Nutzungspläne beruhen auf einem Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG). Die Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen hat diesen Planungshorizont somit erreicht bzw. überschritten. Der Gemeinderat Wettingen sieht deshalb vor, die Allgemeine Nutzungsplanung für die Gesamtgemeinde zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Der Gemeinderat wird hierzu in einem ersten Schritt ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeiten. Die Vorarbeiten dazu wurden bereits aufgenommen.

Entwicklungsschwerpunkte Landstrasse, Bahnhofareal und Klosterhalbinsel

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

Abb. 2: Übersichtsplan mit den Absichten des Gemeinderats zur räumlichen Entwicklung (Planungen und Projekte in der Amtsperiode 2018–2021). Rot dargestellt sind die Entwicklungsschwerpunkte Landstrasse, Bahnhofareal, Klosterhalbinsel.



Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB1+2)	<p>2.3.2 Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte</p> <p>In der laufenden Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2) werden die kommunal bedeutenden Einzelbauten und Ensembles unter kommunalen Schutz gestellt. Zudem werden für die inventarisierten Einzelbauten und Ensembles besondere Gestaltungsanforderungen an die Veränderung und den Ersatz von solchen Objekten abschliessend geregelt. Die Planungsvorlage wurde vom 19. November bis zum 18. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt (Einwendungsverfahren nach § 24 Abs. 1 BauG). Gegen die Vorlage wurden zehn Einwendungen eingereicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einwohnerrat noch in diesem Jahr über diese Teiländerung der Nutzungsplanung befinden wird.</p>
Sicherstellung der kommunal bedeutenden Bauten im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (OB1+2)	<p>Aufgrund dieses fortgeschrittenen Planungsverfahrens bestand in der vorliegenden Teiländerung Nutzungsplanung Klosterhalbinsel keine Notwendigkeit mehr, die kommunal bedeutenden Bauten unter kommunalen Schutz zu stellen. Die im gültigen Gestaltungsplan enthaltene Gliederung in <i>Zu erhaltende Bauten</i>, <i>Zu erhaltende Bauten/Denkmalerschutz</i> und <i>Zu erhaltende Anlage/Denkmalerschutz</i> wird somit hinfällig.</p> <p>Sollte sich die Teiländerung Nutzungsplanung «Schutzobjekte» (OB1+2) jedoch in zeitlicher Hinsicht verzögern, würden die darin bezeichneten Objekte, die unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen, in die laufende Teiländerung Nutzungsplanung «Klosterhalbinsel» überführt, damit diese Objekte rechtzeitig gesichert werden können. Anschliessend könnte der Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» beschlossen und genehmigt werden. Nach heutigem Wissensstand wird dies aber nicht notwendig werden.</p>
Als Hinweis im Gestaltungsplan aufgeführt	<p>Die (zukünftig) kommunal geschützten Objekte sind im neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» zur Information als Hinweis enthalten.</p>
Grundlage für Verkehrsmassnahmen	<p>2.3.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)</p> <p>Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Wettingen zeigt als behördenverbindliches Planungsinstrument die verkehrsplanerischen Absichten der Gemeinde in den nächsten 15-20 Jahren auf. Der KGV wurde vom Gemeinderat am 23. Juni 2016 beschlossen und am 27. Juni 2016 vom Kanton genehmigt.</p>
Umsetzung KGV	<p>Der KGV enthält verschiedene Handlungsfelder und Massnahmenbereiche, die der Gemeinderat mit verschiedenen Instrumenten umsetzen wird, z. B. mit dem Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und der Teiländerung Nutzungsplanung «Klosterhalbinsel» sowie weiteren Planungen im Einzugsbereich der Klosterhalbinsel (siehe nachfolgende Übersicht sowie Kapitel 4.4).</p>

Handlungsfeld	Massnahmenbereich	Massnahme
Verkehrssicherheit	Verkehrsberuhigung in Wohnbereichen	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung Begegnungszone für die Klosterstrasse und den westlichen Teil der Kanzlerrainstrasse sowie • Tempo 30-Zone / Fahrverbot für den Zollhausweg <p>zwecks Erhöhung der Sicherheit für den Langsamverkehr</p>
Mobilitätsmanagement	Mobilitätsmanagement in der Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Pflicht für Mobilitätskonzept in bestimmten Situationen ist bereits in der BNO (Art. 45^{bis} ff.) allgemeingültig verankert • Pflicht für Mobilitätskonzept für grössere Anlässe wird im Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» verankert <p>zwecks optimaler Nutzung der für die einzelnen Verkehrsträger verfügbaren Reserven</p>
Motorisierter Individualverkehr	Aufwertung von Strassenräumen	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Schwimmbadstrasse <p>zwecks Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Strassenraums</p>
Veloverkehr	Verbesserung Parkierung Veloverkehr Ausbau B+R-Angebot	<ul style="list-style-type: none"> • Ausarbeitung eines Konzepts für die Veloparkierung der Kantonsschule durch Immobilien Aargau (in Bearbeitung) • Festlegung eines attraktiven Angebots an B+R-Veloabstellplätzen (600) am Bahnhof Wettingen im Rahmen des laufenden Planungsverfahrens (Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan «Bahnhofareal») <p>zwecks Förderung des Veloverkehrs für kurze Strecken</p>
Fussverkehr	Untersuchung der Strassenquerungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Schwimmbadstrasse, u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität <p>zwecks Erhöhung der Sicherheit für den Langsamverkehr und zur Verbesserung der Erreichbarkeit für den Fussverkehr</p>
Ruhender Verkehr	Beschränkung Anzahl Parkfelder in der BNO	<ul style="list-style-type: none"> • bereits umgesetzt im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung «Landstrasse»; in der BNO allgemeingültig verankert zur Ermöglichung autoarmer oder autofreier Nutzungen <p>zwecks Optimierung des Parkfelderangebots</p>

Tabelle: Umsetzung KGV mit geeigneten Massnahmen

2.3.4 Freiraumkonzept

Beschluss Gemeinderat 2013

Der Gemeinderat Wettingen beschloss am 4. Juli 2013 das kommunale Freiraumkonzept. Das Freiraumkonzept enthält für die Klosterhalbinsel insbesondere folgende Aussage:

«Die Klosterhalbinsel bildet einen eigenständigen Siedlungsraum. Die Gestaltung ist heute gut auf die historische und bauliche Kulisse abgestimmt. Wichtig sind die bessere Anbindung an das übrige Siedlungsgebiet, die Vernetzung mit dem Landschaftsraum der Limmat und die Erkennbarkeit der historischen Achse der Bahnhofstrasse als ebensolche Verbindung.»

Masterplan 2013 als Grundlage für Freiraumtypisierung

Ansonsten werden im Freiraumkonzept keine weitergehenden Aussagen zur Klosterhalbinsel getroffen; es wird auf den Masterplan 2013 verwiesen. Der Masterplan 2013, insbesondere der städtebauliche Leitplan, bildet somit die konzeptionelle Grundlage für die Freiräume.

Die im kommunalen Freiraumkonzept für die Klosterhalbinsel enthaltenen Vorgaben werden auf der Basis des Masterplans 2013 mit dem neugefassten Gestaltungsplan zweckmässig umgesetzt (siehe dazu Kapitel 4.2).

2.3.5 Schlussfolgerung

Angemessene Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen

Mit der vorliegenden Neufassung des Gestaltungsplans und der Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel, die sich auf den Masterplan Klosterhalbinsel sowie kommunale Konzepte und Grundlagen abstützen, werden die kommunalen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

3 ZENTRALE SACHTHEMEN

3.1 Allgemeines

Ersatz des gültigen
Gestaltungsplans von 2001
durch Neufassung

Wie bereits in Kapitel 1.1 ausgeführt, beschloss der Gemeinderat, den gültigen Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» von 2001 aufzuheben und durch die vorliegende Neufassung zu ersetzen, dies nachdem die Umsetzung des Masterplans 2013 zu zahlreichen Änderungen führte, was den Rahmen einer Revision gesprengt hätte.

Detailinformationen zum neu gefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» können dem Kapitel 4 entnommen werden.

3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.2.1 Parkierung

a. Personenwagen

Parkfelderangebot

Im Jahre 2013 wurde für die Erstellung des Masterplans die bestehende Parkierung detailliert aufgenommen. Bei der Einfahrt ab der Alberich-Zwysigstrasse und auf der Kanzlerrainstrasse wurden 42 Parkfelder (PF) in der blauen Zone aufgeführt. Vor der Löwenschür hatte es 68 PF für die Kantonsschule. Weiter waren 53 PF für die drei Restaurants und 154 Parkfelder für die Anwohner und das Gewerbe vorhanden. Die Messungen der Parkplatzbelegungen zeigte, dass im Normalbetrieb genügend PF vorhanden waren, so dass eine gewisse Reduktion der blauen PF und der PF für die Kantonsschule möglich sind.

In der Zwischenzeit wurde im Eingangsbereich ein Parkplatz mit 39 PF erstellt, um den Parkplatz bei der Löwenschür entsprechend zu reduzieren. Ebenso ist bei der bevorstehenden Einführung von Verkehrsberuhigungsmassnahmen (Begegnungszone und Tempo 30 Zone) auf der Kanzlerrainstrasse mit PF-Reduktionen zu rechnen.

Parkfelderbedarf

Bisher wurden in der Kantonsschule 49 Abteilungen geführt. Eine Aufstockung auf 55 Abteilungen ist bis 2024 geplant. Momentan beschäftigt die Schule 160 Lehrpersonen und 45 Angestellte. Auch für Aktivitäten des Museums Aargau ist künftiger PF-Bedarf denkbar.

Erschliessungsgüte

Gemäss gültiger Bau- und Nutzungsordnung gilt für die Klosterhalbinsel im nördlicheren Teil der Standorttyp A und im südlichen Teil der Standorttyp B mit den entsprechenden Reduktionsfaktoren. Bei Umnutzungen, Neu- und Umbauten kommen diese Regelungen für die Bemessung der Anzahl Parkfelder zur Anwendung.

Gebühr Blaue Zone Ebenfalls in der Zwischenzeit wurde die Gebühr für die Parkkarte der PF in der blauen Zone für mehr als 1 Stunde deutlich angehoben.

b. Velos

Angebot Im Zuge der Erhebungen für den Masterplan wurde auch die Zahl der Veloparkplätze (V-P) erhoben. Insgesamt wurden 252 V-P gezählt. 100 V-P befinden sich für die Kantonsschule im Keller des Langbaus und weitere 102 V-A vor der Löwenschür. Für die Bemessung der Anzahl V-P gilt bei Umnutzungen, Neu- und Umbauten die SN 640 065. Zwecks Förderung des Veloverkehrs sind überdeckte, an- (oder ab-) schliessbare und ebenerdig erreichbare Veloabstellanlagen bereit zu stellen.

c. Grossanlässe

Allgemein:

Parkierungskonzept Es besteht eine Meldepflicht an die Einwohnergemeinde für Anlässe, an welchen die Parkfelder auf den eigenen Grundstücken (inkl. Parkfelder auf fremden Grundstücken mit entsprechender Zusage) nicht genügen. Bei Veranstaltungen mit mehr als 300 Gästen (Summe aller Anlässe) sind durch den Veranstalter verkehrsorganisatorische Massnahmen zu treffen:

- Stufe 1, einfacher Nachweis: Bei Veranstaltungen mit mehr als 300 Gästen kann je nach Zeitpunkt des Anlasses, der Herkunft der Gäste und der erwarteten Nutzung von öffentlichem Verkehr (ÖV), Fuss- und Velo-verkehr genügend PW- und Car-PF auf der Klosterhalbinsel bereitgestellt werden. Hier kann eine einfache Anfrage an die Einwohnergemeinde zur Prüfung genügen.
- Stufe 2, Mobilitätskonzept: Bei Veranstaltungen mit mehr als 300 Gästen zu einem ungünstigen Zeitpunkt (z. B. während der Betriebszeit der Kantonsschule und der alten Spinnerei) oder bei Anlässen mit Sperrung der Klosterhalbinsel ist der Einwohnergemeinde ein Mobilitätskonzept für die Verkehrsregelung, Parkplatzbeschaffung und -bewirtschaftung und die Förderung der Nutzung von ÖV, Fuss- und Radverkehr zur Genehmigung vorzulegen.

Grossanlässe mit Cars:

Parkierungskonzept Für Grossanlässe auf der Klosterhalbinsel mit Car-Einsatz gilt folgendes Parkierungskonzept:

- Bei Grossanlässen mit Car-Einsatz können die Busse, nachdem die Gäste am Zielort das Fahrzeug verlassen haben, über die Kraftwerkstrasse auf den Kraftwerksvorplatz fahren, dort wenden und bis zum Ende der Veranstaltung auf diesem abgestellt werden.

- Um bei unvorhersehbaren Ereignissen den sicheren Betrieb des Kraftwerks sicher zu stellen, muss der Fahrer telefonisch erreichbar sein und das Fahrzeug umgehend umparkieren.
- Die Benützung des Kraftwerkareals ist 10 Tage vor der Veranstaltung mit der Grundeigentümerschaft abzusprechen.
- Sollte ein Abstellen der Busse auf dem Kraftwerkareal nicht möglich sein, ist bei der Regionalpolizei Wettingen-Limmattal ein Gesuch für das Abstellen der entsprechenden Fahrzeuge einzureichen.

Muster für Nachweise
und Konzepte

Aufgrund der ersten Erfahrungen kann die Einwohnergemeinde Muster der Nachweise und Konzepte an die Veranstalter zur Verfügung stellen.

3.2.2 Verkehrsberuhigung

Begegnungszone |
Tempo 30 | Fahrverbot

Der Gemeinderat plant die Einführung einer Begegnungszone auf der Klosterstrasse (ab Knoten Klosterstrasse/Kanzlerrainstrasse bis nach dem Restaurant «Alter Bären») und dem westlichen Teil der Kanzlerrainstrasse (ab Knoten Klosterstrasse/Kanzlerrainstrasse bis nach dem Eingangsbereich der Turnhalle) sowie einer Tempo-30-Zone auf dem übrigen Strassennetz. Der Zollhausweg wird mit einem Fahrverbot belegt.

Die Begegnungszone wurde am 5. Oktober 2018 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Das Projekt wurde durch die Bau- und Planungsabteilung Wettingen erarbeitet. Auf der Klosterstrasse wird die Begegnungszone noch in diesem Jahr eingeführt. Der Knotenpunkt Kloster-/Kanzlerrainstrasse wird mit dem nächsten ordentlichen Sanierungsintervall umgesetzt.

3.2.3 Öffentlicher Verkehr

Gutes ÖV-Angebot

Die Klosterhalbinsel ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. An der Bushaltestelle Kloster (Luftlinie 230 Meter zur Kantonsschule und 460 Meter zum Eingang alte Spinnerei) halten die Linien 4, 8 und 12 mit 8 Kursen pro Richtung in den Verkehrsspitzenzeiten. Der Bahnhof liegt 400 bzw. 550 Meter entfernt und wird durch sechs Kurse pro Richtung bedient.

3.2.4 Fazit

Abstimmung von Siedlung und
Verkehr ist gewährleistet

Die Klosterhalbinsel ist mit allen Verkehrsträgern optimal erreichbar, insbesondere mit öffentlichem Verkehr und mit Veloverkehr. Das Verkehrs- und Parkierungsangebot ist gut auf die besonderen Nutzungen der Klosterhalbinsel abgestimmt. Die kantonale Forderung, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, ist erfüllt.

Detailliertere Informationen dazu siehe Kapitel 4.4.

4 ERLÄUTERUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1 Baubereiche

4.1.1 Funktion der Baubereiche

Übersicht Der rechtsgültige Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» bezeichnet sechs Baubereiche, in denen Neu- und Ersatzbauten zugelassen sind. Der neugefasste Gestaltungsplan legt nur noch vier Baubereiche fest (A–D):

Baubereich:	Gestaltungsplan 2001	Gestaltungsplan 2019 (Neufassung)
A	Gewerbeareal	- Baubereich wird gestützt auf den Masterplan 2013 verkleinert zu Gunsten des Freiraums
B	Baubereich Klosterstrasse 20	- Baubereich wird wesentlich verkleinert - Gestützt auf den Masterplan wird nur noch ein reduzierter Baubereich für einen allfälligen Anbau an den ehemaligen Karrenstall (Klosterstrasse 20) festgelegt
C (bisher)	Baubereich beim Sternen-Parkplatz	- Der Baubereich wird zu Gunsten des Sternen-Parkplatzes gänzlich aufgehoben
C (neu)	–	- Neu ausgeschiedener Baubereich für Umbau Westflügel und Neubau Hönggerhaus (vgl. Kap. 4.1.2).
D	Westschöpfe	- Baubereich wird unverändert übernommen
E / F	Angestelltenhäuser Limmatkraftwerk	- Auf diese Baubereiche kann verzichtet werden, da die Angestelltenhäuser des Limmatkraftwerks (EWZ) in der Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte unter kommunalen Schutz gestellt werden sollen.

Bestehende Bauten ohne Baubereiche

Für bestehende Bauten, für die im Situationsplan keine Baubereiche festgelegt sind, gilt die Besitzstandsgarantie: Gemäss § 68 des kantonalen Baugesetzes dürfen solche Bauten unterhalten und zeitgemäss erneuert werden dürfen. Sie dürfen auch angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen.

Falls es sich bei bestehenden Bauten ohne Baubereiche um kommunale Schutzobjekte handelt, gelten für sie die Regelungen gemäss der laufenden Teiländerung Nutzungsplanung

«Schutzobjekte», die gemäss aktueller Planung des Gemeinderats im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» in Rechtskraft erwachsen sind (siehe dazu Kapitel 2.3.2).

Kunstwerke ausserhalb der Baubereiche Der Kulturweg Limmat zwischen Neuenhof, Wettingen und Baden quert auch die Klosterhalbinsel. Im Bereich des Weges wird zeitgenössische Kunst der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Betrieben und unterhalten wird der Weg von der Stiftung «Kulturweg Baden-Wettingen-Neuenhof». Die Sondernutzungsvorschriften schaffen die rechtliche Grundlage, dass Kunstwerke auch ausserhalb von Baubereichen an geeigneten Lagen platziert werden dürfen.

4.1.2 Baubereich Westflügel / Hönggerhaus

Ergänzungsbau für schulische Zwecke Der Kanton beabsichtigt, den Westflügel des Klosters Wettingen umzubauen und mit einem Neubau am Standort des ehemaligen Hönggerhauses (Baubereich A) zu ergänzen. Der Ergänzungsbau wird für schulische Zwecke benötigt.

Anforderungen an den Ergänzungsbau Die Anforderungen an den Ergänzungsbau werden von der kantonalen Denkmalpflege folgendermassen formuliert:³

Ein allfälliger Neubau am Standort des 1883 abgebrochenen sogenannten Hönggerhaus hat sich im Äussern grundsätzlich am Vorgängerbau zu orientieren: Der Gebäudekörper ist auf die bestehenden, gut erhaltenen Mauern und Fundamente des Hönggerhaus-Kellers zu setzen (gemäss den Berichten der Kantonsarchäologie und von Ingenieur Kaufmann). Die ursprünglichen Gebäudeabmessungen, das Volumen und die Bautypologie als Längsgebäude mit geknicktem Satteldach sind formal zu übernehmen. Dabei sollen die charakteristischen, schlitzartigen Belichtungsöffnungen der ehemaligen Hönggerhaus-Fassaden (siehe Rahn-Skizze um 1880 und Isometrie aus Kunstdenkmäler des Kantons Aargau, 1998) als prägendes Gestaltungselement aufgenommen werden.

Zeitplan Immobilien Aargau führt 2019 für die Entwicklung eines in denkmalpflegerischer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht überzeugenden Projekts ein Planerwahlverfahren durch. Gemäss Zeitplan soll der Ergänzungsbau 2020/21 projektiert und zwischen 2023 und 2025 ausgeführt werden mit dem Ziel der Ingebrauchnahme im ersten Quartal 2025.

³ E-Mail von Peter Mayer vom 28. März 2018 an die Planpartner AG, Zürich

Leitprojekte für das Gestaltungsplanverfahren

Der Umbau des Westflügels (und damit verbunden die Auslagerung der Gymnastikhalle) sowie der Neubau am Standort des ehemaligen Hönngerhauses bilden die beiden Leitprojekte, auf die das Gestaltungsplanverfahren abzustimmen ist.

Sanierung und Umbau

4.1.3 Baubereich Klosterstrasse 20 (ehem. Karrenstall)

Der ehemalige Karrenstall an der Klosterstrasse 20 soll saniert und für neue Zwecke umgenutzt werden. Geplant ist der Einbau von Musikzimmern für die Schule. Die Räumlichkeiten sollen auch für kleinere öffentliche Konzerte zur Verfügung gestellt werden.

Baubereich B für spätere Erweiterung

Damit das Gebäude bei Bedarf mit einem Anbau erweitert werden kann, ist im neugefassten Gestaltungsplan nordöstlich des Gebäudes ein Baubereich ausgeschieden.

Umgestaltung des Vorgeländes

Mit der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Karrenstalls einher geht die Umgestaltung und Umnutzung des Vorgeländes, das heute als Parkplatz genutzt wird. Ein Teil der Parkfelder soll verlegt werden, damit das Vorgelände als attraktive Platzfläche gestaltet und genutzt werden kann.

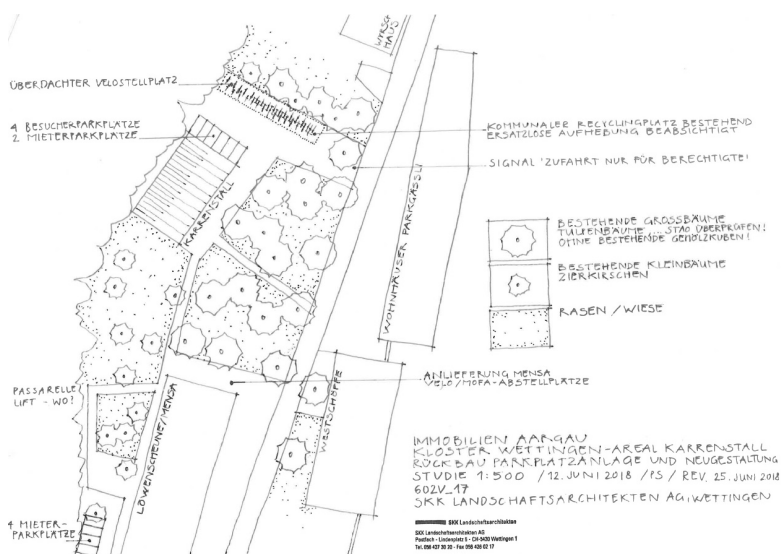


Abb. 3: Kloster Wettingen – Vorzone Karrenstall; Konzeptstudie; SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen; 22. Juni 2018

Zeitplan

Sanierung und Umbau des ehemaligen Karrenstalls in Musikzimmer sollen gemäss kantonaler Planung im dritten Quartal 2019 gestartet werden. Die Umgebung soll 2020 umgestaltet werden, sodass die Gesamtanlage spätestens Ende 2020 in Gebrauch genommen werden kann.

Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Industrie- und Gewerbehofs	4.1.4 Baubereich Gewerbeareal Gemäss Masterplan 2013 soll die Typologie des historischen Industrie- und Gewerbehofs zwischen der Alten Spinnerei und dem Werkstattgebäude beibehalten und zum attraktiven Aussenraum weiterentwickelt werden. Der historische Kanal soll ablesbar gemacht werden (z. B. als Kunstprojekt). Aus diesem Grund sieht der städtebauliche Leitplan des Masterplans vor, dass die unbebauten Flächen westlich und nördlich des Zauslerhauses (Klosterstrasse 40) als Aussenbereiche genutzt und von einer Überbauung freigehalten werden sollen.
Verkleinerung Baubereich A	Der Baubereich A, wie er im rechtsgültigen Gestaltungsplan abgegrenzt ist, wird deshalb um die Flächen westlich und nördlich des Zauslerhauses verkleinert, damit der Charakter des Industrie- und Gewerbehofs erhalten und weiterentwickelt werden kann.

4.2 Freiräume

Freiraumtypen	Die Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» regeln – basierend auf dem Masterplan 2013 und insbesondere auf dem darin enthaltenen städtebaulichen Leitplan – für die verschiedenen Freiraumtypen die jeweils zulässige Nutzweise. Der Freiraum wird im Gestaltungsplan gegliedert in historische Park- und Gartenanlagen, Sportanlagen, Platzbereiche, Freiflächen, Magerwiese, Erschlussbereiche sowie Vorrangbereiche «Garten» und «Erschliessung».
Historische Park- und Gartenanlagen	Die Detailnutzung und Gestaltung der historischen Park- und Gartenanlagen richten sich nach dem kantonalen Parkpflegewerk vom 31. Januar 1998. Das Parkpflegewerk ist in den Sondernutzungsvorschriften zum neugefassten Gestaltungsplan als erläuternde Grundlage aufgeführt (§ 2 Abs. 2 Bst. c.).
Sportanlagen; Aussengeräteraum	Mit der Inbetriebnahme der neuen unterirdischen Dreifachsporthalle konnte 2018 ein wichtiger Meilenstein für die sportlichen Aktivitäten der Kantonsschule Wettingen gesetzt werden. Mit der Gestaltung und Nutzung der oberirdischen Aussenanlagen muss die Sicht auf das Kloster freigehalten werden (§ 11 SNV). In dem im Gestaltungsplan (Situationsplan) bezeichneten Bereich <i>Sportanlagen</i> kann bei Bedarf ein maximal eingeschossiger Aussengeräteraum errichtet werden, der die Sichtbeziehungen zur Klosteranlage nicht beeinträchtigen darf. Da der Standort des Aussengeräteraums im heutigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden kann, wurde auf die Ausscheidung eines Baubereichs verzichtet. Mit den qualitätssichernden Massnahmen, die ein Neubau zu erfüllen hat (vgl. §§ 11 Abs. 3, 16,

SNV und § 11, BNO), ist eine besonders gute Gesamtwirkung sichergestellt.

Feuerstelle mit Sitzplatz Die im Gestaltungsplan (Situationsplan) bezeichnete Feuerstelle mit Sitzplatz ist rechtskräftig bewilligt und wurde im März 2019 in Betrieb genommen. Der Standort wurde derart bestimmt, dass die Anlage ausserhalb des Gewässerraums der Limmat liegt.

4.3 Qualitätssicherung

Regulativ Die Qualität sowie die besonders gute Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und Freiräumen werden wie folgt gewährleistet:

- In § 11 Abs. 8 der Bau- und Nutzungsordnung wird aufgezeigt, wie der Gemeinderat die Qualität generell sicherstellt.
- In § 16 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» sind die Kriterien aufgeführt, die es zu berücksichtigen gilt und nach denen Bauten, Anlagen und Freiräume beurteilt werden.

Qualitätssicherende Verfahren Der Gemeinderat kann zur Gewährleistung der erhöhten Anforderungen auf Kosten der Bauherrschaft die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen. Als qualitätssichernde Verfahren werden insbesondere Wettbewerbe und Studienaufträge verstanden.

Diese Verfahren gelten dann als qualifiziert, wenn sie nach den SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren angewendet werden (vgl. dazu sinngemäss Richtlinie des Gemeinderats für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse).

4.4 Erschliessung und Parkierung

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) als Grundlage Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) enthält die Ziele, Handlungsfelder und Massnahmen, die es für die Erschliessung und Parkierung der Klosterhalbinsel zu berücksichtigen gilt (siehe dazu auch Kapitel 3.2).

Begegnungszone Der KGV sieht für die Klosterhalbinsel die Einführung einer Begegnungszone vor. Das für die Signalisation einer Begegnungszone erforderliche Gutachten⁴ wurde erstellt und vom

⁴ «Begegnungs-Zone Klosterhalbinsel»; Gutachten von Ballmer + Partner AG, Aarau; 1.11.2017

Kanton gutgeheissen. Die Begegnungszone wurde am 5. Oktober 2018 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Das Projekt wurde durch die Bau- und Planungsabteilung Wettingen erarbeitet. Auf der Klosterstrasse wird die Begegnungszone noch in diesem Jahr eingeführt. Der Knotenpunkt Kloster-/Kanzlerrainstrasse wird mit dem nächsten ordentlichen Sanierungsintervall umgesetzt.



Abb. 4: Gestaltungskonzept für den Eingangsbereich zur Klosteranlage mit Klosterstrasse und Kanzlerrainstrasse; Bau- und Planungsabteilung Wettingen; 8. Oktober 2018

Parkierungsanlagen Der Masterplan 2013 sieht eine Reduktion und Konzentration der öffentlichen Parkfelder vor. Der neugefasste Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» bezeichnet die für öffentliche und private Parkierungsanlagen vorgesehenen Standorte (siehe § 19 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» und die Festlegungen im Situationsplan 1:1000 sowie die Beilage 2). Die Dokumentation Verkehr (Bestandteil Masterplan 2013) wurde 2019 überarbeitet und ist in den Sondernutzungsvorschriften zum neugefassten Gestaltungsplan als erläuternde Grundlage aufgeführt (§ 2 Abs. 2 Bst. b.).

Im Falle eines zusätzlichen Bedarfs an Parkfeldern, zum Beispiel im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Museum Aargau oder für eine weitere Konzentration der Parkfelder, ist im Gestaltungsplan die Möglichkeit gesichert, im Eingangsbereich der Klosteranlage eine unterirdische Parkierungsanlage mit Zufahrt ab der bzw. Wegfahrt in die Kanzlerrainstrasse zu realisieren.

- Veloparkierung Für die Veloparkierung sind dezentral angeordnete Abstellanlagen vorgesehen. Die definitive Standortfestlegung soll gemäss § 20 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» jeweils in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege erfolgen. Solche Standorte müssen vom Gemeinderat bewilligt werden (Baugesuchsverfahren).
- Fusswege, Fuss- und Velowege Die im KGV bezeichneten Fusswege sowie Fuss- und Velowege werden im neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» allgemeinverbindlich festgelegt. Solche Wege sind zu erhalten, zu unterhalten und dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten (vgl. § 18 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan).
- Sollte das Bedürfnis nach neuen Wegen entstehen, wird die Wegsicherung auf vertraglicher Basis mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt.
- Verzicht auf Passerelle Auf die im gültigen Gestaltungsplan enthaltene Fussgänger-Verbindung (Passerelle) zwischen der alten Löwenscheune / Mensa und dem Gewerbeareal (Baubereich A) zur erleichterten Erreichbarkeit des Gewerbeareals wird verzichtet. Einerseits ist der Bedarf nach einer Fussgänger-Verbindung nicht vorhanden, andererseits stehen einer solchen Verbindung denkmalpflegerische und wirtschaftliche Gründe entgegen.
- Mobilitätskonzept § 21 der Sondernutzungsvorschriften zum neugefassten Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» enthält die verbindlichen Regelungen zum Mobilitätskonzept:
- Es besteht eine Meldepflicht an die Gemeinde für Anlässe, wenn nicht genügend Parkfelder angeboten werden können oder wenn mehr als 300 Gäste erwartet werden. Auf Verlangen des Gemeinderats ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.
 - Für Anlässe auf dem Areal der Kantonsschule ist die Grundeigentümerin zuständig. Die Schule wird für zuständig erklärt, weil sie bereits heute ein Standard-Mobilitätskonzept kennt und dieses mit den Veranstaltern jeweils vertraglich vereinbart.
 - Für Anlässe, die nicht auf dem Areal der Kantonsschule stattfinden (z. B. im Gewerbeareal der alten Spinnerei), muss der Veranstalter ein Mobilitätskonzept erarbeiten und dieses mit der Kantonsschule abstimmen, da für solche Anlässe in der Regel auch Parkfelder der Kantonsschule beansprucht werden können.
 - Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept richten sich nach der Bau- und Nutzungsordnung (§ 45^{ter} BNO). Für die Durchführung von Anlässen auf der Klosterhalbinsel, für die ein Mobilitätskonzept erforderlich sein wird, gelten diese Anforderungen sinngemäss (im Sinne einer Richtschnur).

5 INTERESSENABWÄGUNG, PLANBESTÄNDIGKEIT

5.1 Interessenabwägung

5.1.1 Beteiligte im Masterplan-Prozess

Beteiligte Die vorliegende Neufassung des Gestaltungsplans Klosterhalbinsel stützt sich auf den *Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen* ab, den der Kanton (Immobilien Aargau) 2013 erarbeitete. Nebst der federführenden Immobilien Aargau waren an der Erarbeitung des Masterplans mitbeteiligt:

- Berufsbildung und Mittelschule;
- Kantonsschule Wettingen;
- Kantonale Denkmalpflege;
- Abteilung Kultur;
- Gemeinde Wettingen;
- Eigentümer, Interessierte:
HESTA Immobilien AG; Restaurant «Sternen»;
Bürgler Immobilien; Katholische Kirchenpflege

5.1.2 Interessenabwägung im Masterplan-Prozess

Abstimmung der Interessen Im Rahmen der Masterplan-Erarbeitung konnten sowohl die kommunalen und kantonalen öffentlichen Interessen als auch die Interessen der strategisch wichtigen Grundeigentümer im Rahmen von mehreren Workshops geklärt und aufeinander abgestimmt werden:

Kanton Die Kantonsschule Wettingen als Nutzer der kantonseigenen Klosteranlage und als grösster Nutzer auf der Klosterhalbinsel weist wie alle Mittelschulen des Kantons ein stetiges Wachstum auf. Dieses Wachstum konnte in der Vergangenheit ohne wesentliche bauliche Ergänzungen bewältigt werden. Heute unterrichten zirka 150 Lehrpersonen ungefähr 1100 Schülerinnen und Schüler in 48 Abteilungen.

Die Schule stösst mit ihrem Raumangebot an Grenzen und verfügt über keinerlei Raumreserven. Um dem Notstand für den Sportunterricht begegnen zu können, wurde ab 2016 eine unterirdische Dreifachsporthalle realisiert und 2018 dem Betrieb übergeben.

Ab 2009 wurden von Immobilien Aargau Szenarien entwickelt, die das qualitative und quantitative Wachstum der Schule zum Inhalt hatten. Die besonderen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Voraussetzungen der Klosterhalbinsel sind als Chance und Einschränkung zugleich zu erachten, die es respektvoll zu berücksichtigen gilt. Der heute bekannte Bedarf der Mittelschule und die Vorabklärungen der Immobilien Aargau bildeten damals die Grundlagen, welche den Regierungsrat

bewogen, einen Masterplan als angemessenes und zielführendes Instrument zu erarbeiten.

Gemeinde Um für bauliche Anpassungen den notwendigen rechtlichen Rahmen zu schaffen, beabsichtigte die Gemeinde schon vor der Masterplan-Erarbeitung, den rechtsgültigen Gestaltungsplan von 2001 den An- und Herausforderungen entsprechend anzupassen. Dabei war es ihr Anliegen, auch die Bedürfnisse aller übrigen Grundeigentümer in Erfahrung zu bringen, zu koordinieren und in die Anpassung des Gestaltungsplans einfließen zu lassen. Alle Überlegungen des Kantons, der Gemeinde und der privaten Grundeigentümer wurden deshalb im Rahmen des Masterplans koordiniert und einer einvernehmlichen Gesamtlösung zugeführt.

Der Gemeinde obliegt es, die Voraussetzungen für die Instandsetzung der Infrastruktur zu schaffen. Die Werkleitungen in der Klosterstrasse mussten ersetzt werden. In diesem Zusammenhang galt es im Rahmen der Masterplan-Erarbeitung zu prüfen, ob die damalige Form und Beschaffenheit des Strassenraumes den vielfältigen Nutzungsansprüchen aller beteiligten Nutzer und Eigentümer zu genügen vermochte. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer war insgesamt zu verbessern und zu gewährleisten.

Private Grundeigentümer Handlungsbedarf bestand seitens der privaten Grundeigentümer bei der Verkehrs- und Fussgängererschliessung, der Parkierung und den Werkleitungen. Für die Grundeigentümer sollten sämtliche Voraussetzungen weiterhin sichergestellt sein, um die bestehende zonenkonforme Nutzung zu gewährleisten. Insbesondere sollte die Aufwertung der Erschliessung das damals vorhandene Konfliktpotential zwischen dem motorisierten Individualverkehr, dem Schwerverkehr und dem Langsamverkehr entschärfen.

Der Zugang zur Klosterhalbinsel, die bessere Orientierung und die räumliche Anordnung der Parkplätze sollten das Erschliessungskonzept mit den stadträumlichen und denkmalpflegerischen Aspekten in Einklang bringen.

Gemeinsame Zielsetzung Mit dem Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen sollte ein behördenverbindliches Instrument geschaffen werden, das die Bedürfnisse aller Grundeigentümer sammelt, koordiniert und einer gemeinsamen Lösung zugeführt. Damit sollte der Gemeinde eine Grundlage für die anstehende Anpassung des Gestaltungsplans zu Verfügung gestellt werden. Das Resultat kann als breit abgestützter Konsens gelten.

5.2 Planbeständigkeit

Erstmaliger Erlass eines
Gestaltungsplans für die
Klosterhalbinsel im Jahre 2000

Der die Zone Klosterhalbinsel konkretisierende Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» wurde vom Gemeinderat am 12. Oktober 2000 beschlossen. Der Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigte diesen Gestaltungsplan am 11. April 2001.

Seither wurden die Vorschriften und Pläne für die Klosterhalbinsel nicht mehr verändert.

Erhebliche Veränderung der
Verhältnisse seit 2000

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind gemäss dem Raumplanungsgesetz des Bundes Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (Art. 21 RPG). Aus den vorangegangenen Kapiteln kann wohl unzweifelhaft hergeleitet werden, dass sich die Verhältnisse seit dem erstmaligen Erlass des Regelwerks für die Klosterhalbinsel erheblich geändert haben. Nicht zuletzt der Masterplan 2013 zeigt den Handlungsbedarf auf und fordert von der Gemeinde ein umfassendes Handeln, damit die Ziele des Masterplans auch tatsächlich erreicht werden können.

6 ORGANISATION UND BETEILIGTE

6.1 Arbeitsgruppe

Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinde und des Kantons

Die vorliegende Neufassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» wurde von einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Kantons und der Gemeinde unter Beizug von externen Fachleuten erarbeitet.

Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeinde Wettingen:	
Roland Kuster	Gemeindeammann (Vorsitz)
Urs Heimgartner	Leiter Bau- und Planungsabteilung Wettingen (bis 30.11.2018)
Thomas Berz	stellvertretender Leiter der Bau- und Planungsabteilung Wettingen (ab 1.12.2018)
Nelly Kick	Fachspezialistin Raumplanung der Bau- und Planungsabteilung Wettingen (ab August 2018)
Heinz Beiner	Planpartner AG, Zürich (Ortsplaner)
Denise Janes	Projektleiterin Planpartner AG (bis 31.10.2018)
Zeno Kupferschmidt	Projektleiter Planpartner AG (ab 1.11.2018)

Kanton Aargau:	
François Chapuis	Leiter Immobilien Aargau / Kantonsbaumeister (bis 30.11.2018)
Urs Heimgartner	Leiter Immobilien Aargau / Kantonsbaumeister (ab 1.12.2018)
Dorte Nielsen	Immobilien Aargau, Portfoliomanagement
Frank Gysi	Immobilien Aargau, Projektmanagement
Stefan Ballmer	Ballmer + Partner AG, Aarau (Verkehrsplaner im Auftrag IMAG)

6.2 Planungskommission

Beratung der von der Arbeitsgruppe vorbereiteten Planungsentwürfe

Die von der Arbeitsgruppe (siehe Kap. 6.1) vorbereiteten Planungsentwürfe wurden von der Planungskommission der Gemeinde Wettingen unter dem Vorsitz des Gemeindeammanns Roland Kuster beraten und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

7 ABLAUF DER PLANUNG

7.1 Zeitplan

Abkürzungen:

ArbGr: Arbeitsgruppe «Klosterhalbinsel»
 ARE: Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU
 B+P: Bau- und Planungsabteilung Wettingen
 BVU: Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
 OPL: Ortsplaner (Planpartner AG)

Pos.	Tätigkeit	Zuständig	Zeitraumen fett = Fixtermine
1. Planungsentwürfe:			
1.1	Ausarbeitung der Planungsentwürfe	ArbGr / OPL	2018
1.2	a. Beratung der Planungsentwürfe in der Arbeitsgruppe; b. Verabschiedung der Planungsentwürfe zuhanden der Planungskommission	ArbGr	Mo. 17.12.2018
2. Beratungen und Verabschiedungen der Planungsentwürfe:			
2.1	a. Beratung der Planungsentwürfe in der Planungskommission; b. Verabschiedung der Planungsentwürfe zuhanden des Gemeinderats	Planungskommission	Do. 17.1.2019
2.2	a. Beratung der Planungsentwürfe im Gemeinderat; b. Verabschiedung/Freigabe der Planungsentwürfe für: b1. kantonale Vorprüfung; b2. Informationsveranstaltung für Grundeigentümer.	Gemeinderat	Do. 31.1.2019
2.3	Einreichung der Planungsentwürfe durch Bau- und Planungsabteilung für die kantonale Vorprüfung	B+P	Do. 7.2.2019
3A. Kantonale Vorprüfung der Planungsentwürfe (§ 23 BauG):			
3A.1	Verwaltungsinterne Konferenz	BVU	Do. 7.2.2019
3A.2	Vorprüfung der Planungsentwürfe	ARE-BVU	ab 8.2.2019
3A.3	Fachliche Stellungnahme der ARE-BVU	ARE-BVU	19.3.2019
3A.4	Bereinigung der Planungsentwürfe	ArbGr / OPL	
3A.5	Beratung der bereinigten Entwürfe in der Arbeitsgruppe	ArbGr	Do. 23.5.2019
3A.6	Einreichung der bereinigten Planungsentwürfe für die abschliessende Vorprüfung	B+P	anschliessend
3A.7	Ausfertigung des abschliessenden Vorprüfungsberichts und Zustellung an Gemeinderat	ARE-BVU	23.8.2019

Pos.	Tätigkeit	Zuständig	Zeitraumen fett = Fixtermine
------	-----------	-----------	---------------------------------

Parallel zur kantonalen Vorprüfung (3A):

3B. Informationsveranstaltung für Grundeigentümer / Umfrage:			
3B.1	Einladung zur Informationsveranstaltung: a. der am Masterplan 2013 Beteiligten; b. der übrigen Grundeigentümer im Planungsgebiet.	Gemeinderat	Wo. 05 nach Freigabe durch Gemeinderat; siehe Pos. 2.3
<i>Sportferien vom 4.–17.2.2019</i>			
3B.2	a. Durchführung Informationsveranstaltung für Grundeigentümer; b. Aushändigung eines Fragebogens an die eingeladenen Grundeigentümer	Gemeinderat	Mo. 25.2.2019 19:30 Uhr
3B.3	Ausfüllen des Fragebogens durch Grundeigentümer und Einreichung an Gemeinderat	Grundeigentümer	März 2019

4. Auswertung Mitwirkung Grundeigentümer und Vorprüfungsberichte			
4.1	Auswertung der eingereichten Fragebogen und des definitiven Vorprüfungsberichts	B+P / OPL	April/Mai 2019
4.2	a. Beratung der Grundeigentümer-Eingaben b. Entscheid für Anpassung der Planungsentwürfe aufgrund berechtigter Anliegen von Grundeigentümern und allfälliger Vorbehalte und Hinweise in der fachlichen Stellungnahme der ARE-BVU	ArbGr / OPL	Do. 23.5.2019
4.3	Eventuell Anpassung der Planungsentwürfe und Einreichung für die abschliessende kantonale Vorprüfung	B+P / OPL	anschliessend
4.4	Zustellung des abschliessenden Vorprüfungsberichts an Gemeinderat	ARE-BVU	Do. 28.8.2019
4.5	a. Beratung der angepassten Planungsentwürfe in der Planungskommission; b. Verabschiedung der Planungsentwürfe zuhanden des Gemeinderats	Planungskommission	Di. 17.9.2019
4.6	Eventuell Anpassung/Bereinigung der Planungsentwürfe gemäss den Beschlüssen der Planungskommission	ArbGr / OPL	anschliessend
4.7	a. Beratung der Planungsentwürfe im Gemeinderat; b. Verabschiedung der Planungsentwürfe zuhanden des Mitwirkungsverfahrens c. Eventuell Information der ARE-BVU über wichtige, an den Planungsentwürfen vorgenommene Änderungen.	Gemeinderat	Do. 26.9.2019
<i>Sommerferien vom 8.7.–11.8.2019</i>			

Pos.	Tätigkeit	Zuständig	Zeitraumen fett = Fixtermine
------	-----------	-----------	---------------------------------

5. Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG):

5.1	Publikation im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan (Limmatwelle)	B+P	Do. 10.10.2019
5.2	Mitwirkungsaufgabe während 30 Tagen	Gemeinderat	14.10.-
5.3	Einreichung von Wünschen und Anträgen zu den Planungsentwürfen	Bevölkerung	12.11.2019
<i>Herbstferien vom 30.9.–13.10.2019</i>			
5.4	a. Auswertung der Mitwirkungseingaben; b. Mitwirkungsbericht; c. Eventuell Anpassung der Planungsentwürfe; d. Verabschiedung der angepassten Planungsentwürfe zuhanden der Planungskommission	ArbGr / OPL	Dezember 2019
5.5	a. Beratung des Ergebnisses der Mitwirkungsaufgabe und der Anpassungen an den Planungsentwürfen; b. Verabschiedung der angepassten Planungsentwürfe zuhanden des Gemeinderats	Planungs- kommission	Do. 16.1.2020
5.6	a. Beratung des Mitwirkungsberichts und der angepassten Planungsentwürfe; b. Verabschiedung der Planungsentwürfe zuhanden des Einwendungsverfahrens	Gemeinderat	Ende Januar 2020

6. Einwendungsverfahren (§§ 4, 24 BauG):

6.1	Publikation im kantonalen Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan (Limmatwelle)	B+P	z. B. Do. 13.2.2020
6.2	Öffentliche Auflage der Planungsentwürfe während 30 Tagen	Gemeinderat	
6.3	Einreichung von Einwendungen zu den Planungsentwürfen durch Berechtigte	Berechtigte	<i>Weiteres Vorgehen/Termine abhängig vom Zeitpunkt der öffentlichen Auflage</i>
6.4	Studium Einwendungen; Stellungnahme zu den Einwendungen zuhanden des Gemeinderats	ArbGr / OPL	
6.5	Eventuell Einigungsverhandlungen	Gemeinderat	
6.6	Entscheid über Einwendungen	Gemeinderat	
6.7	Eventuell Anpassung der Planungsentwürfe	B+P / OPL	

Pos.	Tätigkeit	Zuständig	Zeitraumen fett = Fixtermine
------	-----------	-----------	---------------------------------

7. Beschlussfassung (§§ 25, 26 BauG):

7.1	Beschluss über Neufassung Gestaltungsplan (vorbehältlich Beschluss Einwohnerrat über Teiländerung Nutzungsplanung)	Gemeinderat	
7.2	Publikation des Beschlusses während 30 Tagen	B+P	
7.3	Beschwerdemöglichkeit	Berechtigte	

8. Genehmigung (§ 27 BauG):

8.1	Bereitstellung und Einreichung der Genehmigungsakten	B+P / OPL	<i>Sommer 2020</i>
8.2	Genehmigung der Planungsvorlagen:	BVU	

7.2 Kantonale Vorprüfung

Fachliche Stellungnahme
ARE-BVU vom 19.3.2019

Der Gemeinderat Wettingen hat die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 31. Januar 2019 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU zu den Planungsentwürfen liegt vor (datiert 19. März 2019). Gestützt auf diese Stellungnahme wurden die Entwürfe soweit erforderlich angepasst und für die abschliessende Vorprüfung vorbereitet.

Abschliessender
Vorprüfungsbericht
ARE-BVU vom 23.8.2019

Gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departements BVU (datiert 23. August 2019) erfüllen die Planungsentwürfe die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der Vorlage wird die Freigabe zur öffentlichen Auflage erteilt.

7.3 Vorzeitiger Einbezug der Grundeigentümer

Informationsveranstaltung;
Befragung mit Fragebogen

Die Grundeigentümer der Klosterhalbinsel wurden am 25. Februar 2019 über die Planung informiert. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung erhielten sie die Gelegenheit, mit einem vorbereiteten Fragebogen zur Planung Stellung zu nehmen und ihre Anliegen in schriftlicher Form einzubringen.

7.4 Fachliche Stellungnahme

Auftrag an Gemeinderat	Gemäss § 8 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung hat der Gemeinderat aufzuzeigen, wie die Abweichungen eines Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt dazu eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme. Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf des Gestaltungsplans öffentlich aufzulegen.
Stellungnahme durch arcoplan klg	Die Stellungnahme liegt vor; sie wurde von der Firma arcoplan klg aus Ennetbaden verfasst. Die Stellungnahme hält zusammenfassend fest, dass der neu gefasste Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel» die qualitativen Anforderungen ohne weiteres zu erfüllen vermag. Damit könne eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung sichergestellt werden, welche die sensiblen örtlichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigen würde.
Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen	Die in der Stellungnahme formulierten Hinweise und Empfehlungen zum Gestaltungsplan sind in der vorliegenden Fassung bereits berücksichtigt.

7.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Gemeinderat Wettingen hat die Planungsentwürfe an seiner Sitzung vom 26. September 2019 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 BauG verabschiedet.

Kapitel wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt

7.6 Einwendungsverfahren

Kapitel wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt

7.7 Beschlussfassungen

Kapitel wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt

A BEILAGEN

A1 Masterplan 2013

A2 Parkplatzsituation heute und in Zukunft