

Gemeinde Wettingen
Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“

Fachliches Gutachten

Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV
gestützt auf bestehende und geplante Einpassungsbestimmungen



Ausschnitt Luftbild 2018 agis, Perimeter Gestaltungsplan markiert

Auftraggeber
Gemeinde Wettingen
Alberich Zwysig-Strasse 76
5430 Wettingen

Auftragnehmer
arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser
Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage, Auftrag	1
1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme	1
1.3 Grundlagen	2
2. Stellungnahme	3
2.1 Änderungen am Gestaltungsplan	3
2.2 Wertung der Änderungen aus ortsbaulicher Sicht	4
3. Fazit und Empfehlungen	9

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Der Perimeter des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, welcher durch den Regierungsrat am 11. April 2001 genehmigt worden ist. Im Oktober 2013 wurde der Masterplan „Klosterhalbinsel Wettingen“ fertiggestellt. Er beinhaltet die konsolidierten Bedürfnisse und Interessen der Akteure auf der Klosterhalbinsel (Immobilien Aargau, Kantonsschule, kantonale Denkmalpflege, Gemeinde und private Grundeigentümerschaften). Gleichzeitig wurde mit der Planung der zwischenzeitlich erstellten Dreifachsporthalle begonnen, die zwischenzeitlich erstellt ist. Wesentliche Treiber für die Erarbeitung des Masterplans waren das Wachstum der Mittelschule in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Voraussetzungen, die Verkehrserschliessung, die Parkierung, die Aufwertung des Aussenraums sowie die weitere Sicherung der zonenkonformen Nutzung. Der Masterplan wurde explizit als Grundlage für die Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ geschaffen.

Gleichzeitig mit der Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ beantragte der Gemeinderat Wettingen zwei Teiländerungen der Nutzungsplanung. Diese beinhalten einerseits die Zone Klosterhalbinsel sowie andererseits die Schutzobjekte 1+2. Die Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ kann unserer Beurteilung nach erst nach, respektive zeitgleich mit den Teiländerungen rechtskräftig werden, da sonst wesentliche Inhalte zeitweise fehlen oder gar widersprüchlich sind (z.B. Festlegung Gewässerraum, Schutzobjekte, Höhereinstufung eines lärmvorbelasteten Teilgebiets).

Im Gestaltungsplanverfahren hat der Gemeinderat gemäss § 8 Abs. 3 BauV bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan (Bauzonenplan / BNO) aufzuzeigen, wie dieser zu einem *siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis* führt. Basierend auf dieser Bestimmung hat der Gemeinderat eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zu beauftragen. Dementsprechend wurde das Büro arcoplan in Ennetbaden mit der Ausarbeitung dieses Fachgutachtens beauftragt. Das Fachgutachten wurde erstellt von Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA und Paul Keller, Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A.

1.2 Bemerkungen zur Stellungnahme

Üblicherweise muss gestützt auf § 8 Abs. 3 BauV im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Stellungnahme ausgearbeitet werden, welche aufzeigt, wie die Abweichungen gegenüber der Nutzungsplanung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Zone Klosterhalbinsel legt jedoch in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen keine konkreten Grundmasse z.B. in Form von Grenzabständen, Höhen oder Dichteziffern fest, sondern verweist auf die Gestaltungsplanpflicht (§ 11 Abs. 3 BNO). Die BNO gibt zudem die nötigen Inhalte des Gestaltungsplanes und die aufzunehmenden Anforderungspunkte der Einpassung vor (§ 11 Abs. 6 / 7 BNO). Die Stellungnahme ist demnach primär gestützt auf diese Bestimmungen auszurichten. Unsere Beurteilung hat zu prüfen, ob der Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes in qualitativen Belangen damit erfüllt wird. Im Weiteren ist es in der örtlichen Situation auch speziell, dass sehr viele Objekte unter kantonalem Denkmalschutz stehen und

dass auch einige kommunale Schutzobjekte ausgeschieden sind. Die Stellungnahme hat sich vor allem mit den Aspekten auseinander zu setzen, die im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegen.

Die vorliegende fachliche Beurteilung umfasst ausschliesslich die Überprüfung und Sicherung der qualitativen Aspekte, die zum geforderten Ergebnis führen und deren Prüfung an ein gewisses Ermessen gebunden ist. Nicht Bestandteil dieses Gutachtens ist die Überprüfung der formalrechtlichen Inhalte des Gestaltungsplanes. Die Bestimmungen werden soweit begutachtet, als damit das geforderte Ergebnis sichergestellt werden muss.

Mit dem am 11. April 2001 vom Regierungsrat genehmigten Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“ wurden die Inhalte des Gestaltungsplans als den Anforderungen und Zielen eines Gestaltungsplans genügend erkannt. Zwischenzeitlich haben sich die planerischen Anforderungen wie auch die Bedürfnisse und Ziele verändert. Unsere Stellungnahme beschränkt sich daher primär auf die in der Neufassung vorgenommenen Änderungen und deren Auswirkungen.

1.3 Grundlagen

Zur Beurteilung liegen folgende Unterlagen zur Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ vor:

- a) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Situationsplan 1:1000 (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)
- b) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Sondernutzungsvorschriften (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)
- c) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)

Weitere, uns vorliegende Unterlagen:

- d) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, abschliessender Vorprüfungsbericht ARE/BVU (Stand 23. August 2019)
- e) Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen (Stand Oktober 2013)
- f) Masterplanung Klosterhalbinsel Wettingen, Parkierung Auto, Bestand und voraussichtliche Veränderungen 1:2000, Ballmer + Partner AG (Stand 7. Januar 2020)
- g) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Situationsplan 1:1000 (genehmigt durch den Regierungsrat am 11. April 2001)
- h) Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, Sondernutzungsvorschriften (genehmigt durch den Regierungsrat am 11. April 2001)
- i) Teiländerung Nutzungsplanung Bauzonenplan – „Klosterhalbinsel“ 1:2500 (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)
- j) Teiländerung Nutzungsplanung, Zone Klosterhalbinsel, synoptische Darstellung der Teiländerung (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)

- k) Teiländerung Nutzungsplanung „Klosterhalbinsel“, Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)
- l) Teiländerung Nutzungsplanung (Zone Klosterhalbinsel § 11 BNO, Gewässerraumzone § 26^{bis} BNO, geschützte Kulturobjekte § 30 BNO); Mitwirkungsbericht, Stand 8. Januar 2020 (Fassung für die Sitzung der Planungskommission vom 16. Januar 2020)
- m) Teiländerung Nutzungsplanung „Klosterhalbinsel“, abschliessender Vorprüfungsbericht ARE/BVU (Stand 26. August 2019)
- n) Teiländerung Bauzonenplan, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), 1:2500 (vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember 2018)
- o) Teiländerung Nutzungsplanung, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Synoptische Darstellung (vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember 2018)
- p) Teiländerung Nutzungsplanung, Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vom Gemeinderat am 8. November 2018 verabschiedete Fassung für die öffentliche Auflage, Einwendungsverfahren nach §§ 4, 24 BauG, vom 19. November bis 18. Dezember 2018)

2. Stellungnahme

2.1 Änderungen am Gestaltungsplan

Durch die Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ und der damit einhergehenden Teiländerung der Nutzungsplanung für die Klosterhalbinsel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Masterplan 2013 beschriebenen Konzepte und Massnahmen rechtsverbindlich umzusetzen (vgl. Planungsbericht Planpartner AG).

Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“ aus dem Jahr 2001 werden mit der Neufassung, gestützt auf den Masterplan aus dem Jahr 2013, folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Anpassung des Gestaltungsplanperimeters (Limmatufer)
- Reduktion und Anpassung Baubereich A (Gewerbeareal)
- Reduktion und Anpassung Baubereich B (Klosterstrasse 20)
- Aufhebung bisheriger Baubereich C
- Neuschaffung Baubereich C (Umbau Westflügel und Neubau Hönggerhaus)
- Aufhebung der beiden Baubereiche E und F (die dortigen Gebäude werden mit der Teiländerung der Nutzungsplanung zu kommunalen Schutzobjekten)
- Aufhebung Freihaltebereiche, dafür Integration in Umgebungsflächen
- Aufhebung der Teilgebiete I bis VI
- Neuschaffung der Bereiche „Historische Park- und Gartenanlagen“, „Sportanlagen“, „Platzbereiche“, „Vorrang Garten“, „Vorrang Erschliessung“, „Freiflächen“ und „Magerwiese“
- Festlegung Feuerstelle/Sitzplatz

- Neustrukturierung der Parkieranlagen
- Anpassungen öffentliche Fusswege sowie Neuschaffung öffentliche Fuss- und Velowege

2.2 Wertung der Änderungen aus ortsbaulicher Sicht

Änderung Gestaltungsplan

Wertung aus ortsbaulicher Sicht

Anpassung des Gestaltungsplanperimeters (Limmatufer)

Im Bereich des Limmatufers wurde der Perimeter der Neufassung des Gestaltungsplans gegenüber dem rechtskräftigen geringfügig angepasst. Keine qualitativ relevante Änderung. Hier kommen die überlagerten Bestimmungen der Gewässerraumzone gemäss Teiländerung Bauzonenplan Klosterhalbinsel zur Anwendung.

Reduktion und Anpassung Baubereich A (Gewerbeareal)

Die westliche Begrenzung des Baubereichs A auf die Flucht der Westfassade der alten Spinnerei ermöglicht die dauerhafte Freihaltung des ehemaligen Kanals und verhindert eine bisher theoretisch mögliche Verunklärung der vorhandenen, klar gegliederten Baukörper. Entlang dem steil abfallenden Hang (Höhenunterschied ca. 13 m) sind der Ersatz und die massvolle Erweiterung der dortigen Bauten möglich. Die geringfügige Verbreiterung des Baubereichs entlang dem Hang ist massvoll und erlaubt wirtschaftlichere Gebäudebreiten.

Durch die Geometrie des Baubereichs A bleibt die historisch gewachsene Dreiteilung der Baukörper bestehen.

Reduktion und Anpassung Baubereich B (Klosterstrasse 20)

Die Reduktion des Baubereichs B ist markant und folgt damit dem gestalterischen Ansatz, wonach im Nahbereich des Klosters keine dominanten Bauvolumen möglich sein sollen. Neu ist lediglich ein nordöstlicher Anbau an das bestehende Gebäude „Karrenstall“ (Klosterweg 20) möglich. Die bestehende Ausrichtung der Gebäude wird damit nicht gestört und die Distanz zur Klosterstrasse behält den Aussenraum in seinem heutigen Umfang bei.

Aufhebung bisheriger Baubereich C

Der Baubereich C wird ersatzlos aufgehoben. Stattdessen wird die bereits realisierte oberirdische Parkierung zu Gunsten des Restaurants Sternen in den Gestaltungsplan aufgenommen. Aus ortsbaulicher Sicht wäre an dieser Stelle die Errichtung eines zurückversetzten Gebäudes parallel zur Klosterstrasse grundsätzlich denkbar und würde die vorhandene Bebauung entlang dem Rand des Klosterbezirks vervollständigen. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzung als Parkierungsfläche entlastet hingegen das direkte Umfeld des Restaurants Sternen von Parkplätzen.

Neuschaffung Baubereich C (Umbau Westflügel und Neubau Hönggerhaus)

Dieses Baufeld stellt aufgrund seiner direkten Lage an den historischen Klosterbauten zweifellos die gestalterisch anspruchsvollste Baufläche dieses Gestaltungsplans dar. Im Planungsbericht sind die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt. In den Sondernutzungsvorschriften wurde auf detaillierte Vorgaben zu diesem Baubereich (wie zu allen übrigen Baubereichen) verzichtet, wobei die qualitativen Anforderungen in § 16 generell beschrieben sind. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist nach § 8 SNV in allen Baubereichen (A – D) zwingend, was wir unterstützen.

Bauten zur Erschliessung des Erdgeschosses in den Baubereichen B und C

Die mögliche Anordnung von Bauten zur Erschliessung des Erdgeschosses wie Rampen oder Treppen in den Baubereichen B und C ausserhalb der Baubereiche gemäss § 8 Abs. 2 SNV stellt eine massvolle Erleichterung dar, sofern diese Bauten in Grösse und Ausgestaltung angemessen bleiben.

Aufhebung der beiden Baubereiche E und F (die dortigen Gebäude werden mit der Teiländerung der Nutzungsplanung zu kommunalen Schutzobjekten)

Durch die Unterschutzstellung der Gebäude in den bisherigen Baubereichen E und F unter kommunalen Schutz können die Baubereiche entfallen. Die Regelungen, welche bauliche Massnahmen an kommunalen Schutzobjekten betreffen, sind in der Teiländerung Nutzungsplanung (Ortsbild 1+2) detailliert aufgeführt und

sichern den baulichen Bestand und eine qualitätsvolle Entwicklung in genügender Weise.

Aufhebung Freihaltebereiche

Durch die Festlegung von Baubereichen und die differenzierten Regelungen der Umgebungsflächen in den §§ 10 bis 15 SNV können die Freihaltebereiche aufgehoben werden.

Aufhebung der Teilgebiete

Die Teilgebiete dienten bisher der Formulierung von auf die einzelnen Teilgebiete bezogenen Bauvorschriften. Neu werden statt ortsbezogenen, detaillierten Vorschriften übergeordnet gültige Qualitätsanforderungen (§ 16 SNV) formuliert. Unserer Beurteilung nach erzwangen die bisherigen Regelungen nicht per se qualitativ angemessene Bauprojekte. Die Definition allgemein gültiger Qualitätsanforderungen begünstigt hingegen zum jeweiligen Zeitpunkt der Planung zeitgemässe, qualitativ hochstehende und allenfalls unkonventionelle Projekte. Wir unterstützen daher den neuen Ansatz.

Neuschaffung der Bereiche „Historische Park- und Gartenanlagen“, „Sportanlagen“, „Platzbereiche“, „Vorrang Garten“, „Vorrang Erschliessung“, „Freiflächen“ und „Magerwiese“

Auf Basis des Kapitels 7 Freiraumsystem des Masterplans Klosterhalbinsel von 2013 wurde der Freiraum in verschiedene Aussenraumbereiche zониert. Dabei entstand eine austarierte Aussenraumstruktur, welche den Erhalt und die Weiterentwicklung dieser Aussenraumflächen zum Inhalt hat.

Eine Änderung der Zuordnung der südlichen Aussenräume der Wohnhäuser Zollhausweg 39 bis 45 zum Bereich „Vorrang Garten“ statt „Freifläche“ erscheint der tatsächlichen Nutzung eher entsprechend und daher angebracht, dürfte allerdings im Widerspruch zum Gewässerraum stehen.

Festlegung Feuerstelle/Sitzplatz

Hier handelt es sich lediglich um einen Nachvollzug. Die Feuerstelle ist rechtskräftig bewilligt und erstellt.

Neustrukturierung der Parkierungsanlagen

Die im Masterplan vorgesehene Reduktion der Parkfelderzahl erachten wir als richtig. Statt der Definition von Parkierungsmöglichkeiten in den bisherigen Teilgebieten wird die Parkierung im Gestaltungsplan neu ebenfalls über den gesamten Perimeter beschrieben. Im Situationsplan sind die Stellen für die ober- und unterirdische Parkierung bezeichnet. Positiv festzustellen ist dabei, dass eine gewisse Verlagerung zur Parkierungsanlage vor dem eigentlichen Klosterareal beabsichtigt ist. Quantitative Vorgaben zu den Parkfeldern werden in den SNV mit Ausnahme des Vorplatzes Karrenstall keine gemacht; die Regelungen der BNO gelangen zur Anwendung. Der Vorplatz Karrenstall wird als wichtige Freifläche erkannt und mit der Festlegung der Obergrenze erfolgt eine deutliche Reduktion der möglichen Parkfelder. Zur Erreichung der in den SNV formulierten Qualitätskriterien kann der Gemeinderat die Zahl der Parkfelder auch unter dem jeweiligen Minimalwert der Reduktionsfaktoren für autoarme Nutzungen festlegen.

Teil des Gestaltungsplaninhalts ist die Möglichkeit, vor dem eigentlichen Klosterareal an der Ecke Kanzlerrainstrasse/ Klosterstrasse eine unterirdische Parkierungsanlage zu erstellen. Eine solche Anlage hat das Potenzial zur weiteren Verkehrsberuhigung des Klosterareals (hier gemeint exklusive des Bereichs für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) sowie zur Freispielung von Flächen (und Neunutzung für Grünflächen). Der Parkierungsbedarf für die Kantonsschule und die Restaurants Sternen und Klosterstübli sowie für Anlässe könnte weitestgehend in dieser äusserst nahe gelegenen Parkierungsanlage gedeckt werden. Damit würde die geplante Begegnungszone fussgängerfreundlicher und von (Such-)Verkehr entlastet.

Anpassungen öffentliche Fusswege sowie
Neuschaffung öffentliche Fuss- und
Velowege

Das bestehende und geplante Netz an öffentlichen Fuss- und Velowegen ist schlüssig und entspricht den erwarteten Wegbeziehungen.

Die neue Fusswegverbindung von der Bushaltestelle „Wettingen, Kloster“ zur Kantonsschule hin verbessert die Zugänglichkeit der Klosterhalbinsel mit dem öffentlichen Verkehr.

3. Fazit und Empfehlungen

Die vorliegenden Unterlagen zur Neufassung des Gestaltungsplans „Klosterhalbinsel“ sind insgesamt sehr sorgfältig erarbeitet und weisen Bestimmungen mit angemessener Regelungstiefe auf. Der Wechsel bei den Baubereichen weg von detaillierten, ortsbezogenen Regelungen im bisher rechtskräftigen Gestaltungsplan „Klosterhalbinsel“, hin zu generell gültigen Qualitätsanforderungen in der vorliegenden Neufassung erhöht den Freiheitsgrad bei der Projektierung und sichert (in Verbindung mit § 8 SNV) gleichzeitig hochstehende Lösungen ohne die besonderen Verhältnisse im Nahbereich des Klosters ausser Acht zu lassen. Die Pflicht, „qualitätssichernde Verfahren“ durchzuführen, sichert eine angemessene Qualität allfälliger Bauprojekte. Der Begriff „qualitätssichernde Verfahren“ ist im Planungsbericht gut umschrieben.

Die differenzierte Betrachtung des Aussenraums ist massvoll, unterstützt die vorhandenen Qualitäten und begünstigt die weitere qualitative Entwicklung der Aussenräume. Das vorgesehene Verkehrs- und Parkierungsregime passt zu den vorhandenen Nutzungen und strebt allgemein eine Verkehrsberuhigung und Verkleinerung der Parkfelderzahl innerhalb des Klosterareals an. Zwar hätten wir uns eine noch etwas pointiertere Entwicklung in Bezug auf die Anordnung der Parkfelder (Parkierung im Wesentlichen vor dem Klosterareal) und weitere quantitative Reduktion derselben im an sich bestens mit dem ÖV und für Velofahrende erschlossenen Perimeter gewünscht, die in der Neufassung des Gestaltungsplan getroffenen Massnahmen gehen aber in die richtige Richtung, verhindern den von uns gewünschten Ansatz nicht und widerspiegeln sowohl den heutigen Bedarf als auch vermutlich die Grenzen des heutig Machbaren.

Die Beurteilung des neugefassten Gestaltungsplanes zeigt, dass die qualitativen Anforderungen ohne weiteres erfüllt werden.

Insgesamt kann das geforderte Ergebnis sowohl anhand konkreter Festlegungen (z.B. Baubereiche, Aussenraumflächen, Parkierung) als auch mittels gestalterischer / qualitativer Vorgaben (z.B. Qualitätsanforderungen und Qualitätssicherung) erzielt werden. Dabei kann eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung sichergestellt werden, welche die sensiblen örtlichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt.

Ennetbaden, 27. Januar 2020



Armin Leupp
dipl. Architekt FH SIA



Paul Keller
Siedlungsplaner HTL Raumplaner FSU Reg A