

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

18. Februar 2020

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.37 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Wettingen  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel"

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingaben der Gemeinde vom 11. Juni 2019 und 10. Februar 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel", Situation 1:1'000 vom 30. Januar 2020
- Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel", Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 30. Januar 2020

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 30. Januar 2020
- Masterplan Klosterhalbinsel Wettingen (Masterplan) vom Oktober 2013
- Masterplan, Parkierung Auto, Bestand und voraussichtliche Veränderungen vom 14. Januar 2020
- Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel"; Fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU): Umgang mit Empfehlungen und Hinweisen, Bericht der Arbeitsgruppe Klosterhalbinsel vom 23. Mai 2019
- Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 27. Januar 2020

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Zwischen 2009 und 2013 wurde ein Masterplan für die Klosterhalbinsel ausgearbeitet. Das gewachsene Nebeneinander der Nutzungen bildet gemäss Masterplan die Ausgangslage für die sorgfältige Nutzungsergänzung. Mit einer gezielten Anpassung der Zonenplanung und parallel dazu des Gestaltungsplans soll das Regelwerk dem überarbeiteten Masterplan angepasst werden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, den gültigen Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" von 2001 aufzuheben beziehungsweise zu ersetzen. Dies nachdem der Masterplan 2013 gezeigt hat, dass zahlreiche Änderungen notwendig sind, welche den Rahmen einer Teilrevision gesprengt hätten.

**2. Gesamtbeurteilung**

Der Gestaltungsplan entspricht weitgehend den Anforderungen von § 21 Baugesetz (BauG).

## **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

## **2.2 Verfahren/Masterplan**

Das Gesamtverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des wichtigen Klosterareals vermag zu überzeugen (Räumliches Entwicklungsleitbild [REL], Masterplan, Teiländerung Nutzungsplanung, Gestaltungsplanung).

Der Masterplan hat zum Ziel, die Bedürfnisse aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu sammeln, zu koordinieren und einer gemeinsamen Lösung zuzuführen. Er ist sorgfältig ausgearbeitet und enthält alle relevanten Themen. Diese sind stufen- und sachgerecht in den Masterplan aufgenommen worden. Das Resultat des behördenverbindlichen Masterplans kann als breit abgestützter Konsens beurteilt werden und bildet so eine ausgezeichnete Grundlage für die notwendige planungsrechtliche Umsetzung.

Der Masterplan zeigt die landschaftliche und bauhistorische Voraussetzung des Gebiets und gibt einen guten Überblick über die Historie und den Nutzungswandel. Auch die für den Raum wichtigen Themen, wie Verkehrskonzeption und Freiraumsystem, werden verständlich und gut aufbereitet. Daraus resultiert ein Massnahmenpaket zu den Elementen Bebauung und Nutzung, Freiraum und weiteren Themen.

Mit dem Masterplan vom Oktober 2013 und dem "Parkpflgewerk für die Parkanlage" vom 31. Januar 1998 liegen fachlich fundierte Grundlagen für den Erhalt und die sorgfältige Weiterentwicklung der Freiräume und Freiraumqualitäten auf der Klosterhalbinsel vor. Die beiden Dokumente gelten als erläuternde Grundlage. Als rechtlich verbindlich gelten der Gestaltungsplan und die SNV. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Vorgaben aus dem Masterplan und dem Pflgewerk adäquat und griffig im Gestaltungsplan und den SNV abgebildet werden.

## **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

Die Vorlage setzt eine geringfügige Änderung des Nutzungsplans "Siedlung" voraus. Diese ist gleichzeitig öffentlich aufzulegen.

Der vorliegende Sondernutzungsplan und die erforderliche Änderung des Nutzungsplans "Siedlung" sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Voraussetzungen sind erfüllt, um beide Vorlagen koordiniert zu genehmigen.

Die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel", die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)" und die Neufassung des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" sind in Bezug auf die Unterschutzstellung kommunaler Schutzobjekte zeitlich zu koordinieren. Um zu verhindern, dass Schutzobjekte ohne Schutz sind, ist es unabdingbar, dass in zeitlicher Abfolge zuerst die Teilrevision Nutzungsplanung "Schutzobjekte (OB1+2)", dann die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" und zuletzt der Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" beschlossen und genehmigt werden.

### **3. Vorprüfungsergebnis**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Klosterhalbinsel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Spezialfall aufgeführt und gesamthaft mit dem Erhaltungsziel A/a bewertet. Die Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind gemäss Richtplan festgesetzt. Die grundeigentümergebundene Umsetzung folgt in den (Sonder-)Nutzungsplanungen.

#### **3.2 Regionale Abstimmung**

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbands "Baden Regio" vom 27. November 2019 liegt vor.

Der Regionalplanungsverband begrüsst die rechtsverbindliche Umsetzung des Masterplan. Die entsprechenden grundeigentümergebundenen Festlegungen bezüglich Siedlungsqualität und Freiraum werden begrüsst. Die Konzentration und Bezeichnung der Parkieranlagen sowie die Aufwertung des Strassenraums, respektive Verbesserung der Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr führen aus Sicht des Regionalplanungsverbands zu einer guten Gesamtlösung.

Das regionale Parkraumkonzept als Grundlage für eine aufeinander abgestimmte Parkieranlösung wurde weitgehend berücksichtigt. Dies begrüsst der Regionalplanungsverband.

#### **3.3 Sondernutzungsplan**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat in einer qualifizierten Stellungnahme das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die Stellungnahme liegt vor und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen.

##### **3.3.1 Anpassungsbedarf**

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Kantonsschule Wettingen bezüglich der Umnutzung und Erweiterung der Löwenscheune in eine Mensa, ergab sich im Januar 2007 Handlungsbedarf betreffend die Anpassung der Baufelder des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" und der Unterschutzstellung der Liegenschaft Klosterstrasse 20 (Karrenstall).

Gestützt auf das Gebot der Planbeständigkeit und den Umstand, dass der aktuelle Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 stammt, wurde vereinbart, diese durch den Kanton Aargau ausgelösten Anpassungen des Gestaltungsplans im Rahmen einer gesamtheitlichen Überprüfung der Planwerke "Nutzungsplan Siedlung" und "Gestaltungsplan Klosterhalbinsel" an die Hand zu nehmen.

Für die weitere Entwicklung der Klosterhalbinsel und zur Sicherung des Handlungsspielraums des Mittelschulstandorts Wettingen erteilte der Kanton Aargau, vertreten durch die Immobilien Aargau, im Jahr 2009 den Auftrag zur Ausarbeitung eines Masterplans. Zwischen 2009 und 2013 wurden mit Beteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die einzelnen Interessen ermittelt, gebündelt und koordiniert. Die Ergebnisse dieser Workshops wurden im Jahr 2013 in einem Masterplan Wettingen als behördenorientierendes Planungsinstrument zusammengefasst.

Mit der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Klosterhalbinsel" und der Neufassung des Gestaltungsplans wird ein grundeigentümergebundenes Planwerk, das den Oberzielen des Masterplans entspricht, festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird unter anderem erreicht, dass die anstehenden Raumbedürfnisse der Kantonsschule Wettingen umgesetzt werden können.

Die Festlegungen in den Planwerken "Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Klosterhalbinsel" und "Neufassung Gestaltungsplan" entsprechen sowohl den Festlegungen des gemeinsam erarbeiteten Masterplans, als auch den aktuellen Bedürfnissen betreffend die Ausscheidung des Baufelds "Hönggerhaus".

### **3.3.2 Planbeständigkeit**

Die vorliegende Neufassung des Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" ersetzt den gleichnamigen Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist somit deutlich überschritten. Aus Sicht der Rechtsbeständigkeit spricht nichts gegen die vorliegende Neufassung des Gestaltungsplans.

### **3.3.3 Baubereiche**

Die Redimensionierung der Baufelder wird ausdrücklich begrüsst und ist nachvollziehbar dargelegt. Die vorgenommenen Verkleinerungen der Baufelder und vor allem die Aufhebung des bisherigen Baufelds "C" führt zu einer Stärkung wichtiger Freiraumbereiche. Das neu geschaffene Baufeld "C" für den Umbau des Westflügels und Neubau des Hönggerhauses ist mit den festgelegten Rahmenbedingungen sachgerecht.

Gemäss § 50 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) kann der Gemeinderat bei Bauvorhaben eine Begutachtung einfordern. Neu wird in § 11 Abs. 8 BNO geregelt, wie der Gemeinderat die qualitativen Anforderungen an Bauten, Anlagen und Freiräume sicherstellt.

### **3.3.4 Freiraum**

Neben den historischen Bauten ist der Freiraum (historische Park- und Gartenanlagen) im Gebiet Klosterhalbinsel von zentraler Bedeutung. Die grundsätzlichen Festlegungen in §§ 10 bis 15 SNV werden begrüsst.

### **3.3.5 Erschliessung/Parkierung**

Der Planungsbericht (Kapitel 4.4) nimmt das Thema auf und macht Aussagen zur Parkierung (§§ 19 und 19<sup>bis</sup> SNV) sowie zum Mobilitätskonzept für grössere Anlässe (§ 21 SNV).

Die Konzentration der Parkierungsanlagen, wie sie gemäss Masterplanung vorgesehen ist, wird begrüsst. Der neugefasste Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" bezeichnet die für öffentliche und private Parkierungsanlagen vorgesehenen Standorte. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Parkplätze gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingefügt werden müssen, um den Anforderungen von § 16 SNV zu genügen.

Sehr begrüsst wird aus kantonaler Sicht, dass im Hinblick auf die zahlreichen und dauernden Fussgängerströme der Schule, in Zukunft eine Begegnungszone auf der Klosterstrasse und dem westlichen Teil der Kanzlerrainstrasse eingeführt wird (publiziert im kantonalen Amtsblatt am 5. Oktober 2018). Es handelt sich dabei um eine verkehrspolizeiliche Massnahme.

### **3.3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **Gewässerraum**

Die Klosterhalbinsel von Wettingen wird von der Limmat umflossen. Der Gewässerraum der Limmat wird in der Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Bauzonenplan "Klosterhalbinsel" umgesetzt und im vorliegenden Gestaltungsplan orientierend dargestellt.

## **Belastete Standorte und Altlasten**

Ein Teil des betroffenen Gestaltungsplans "Klosterhalbinsel" ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter Nr. AA4045.0116 eingetragen.

Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Vom betroffenen belasteten Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren werden gegebenenfalls projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

## **Lärm**

Der rechtsgültige Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel" enthält keine lärmrechtlichen Bestimmungen. Zudem besteht kein Bedarf an neuen lärmrechtlichen Bestimmungen, welche in die Neufassung des Gestaltungsplans aufgenommen werden müssten.

Damit die geplanten Freiräume auch eine gute Aufenthaltsqualität aufweisen, ist der Akustik in diesen Räumen die nötige Beachtung zu schenken. Die Klangqualität bestimmt massgeblich, ob man sich an einem Ort wohlfühlt, auch wenn diese oft nur unbewusst wahrgenommen wird. Wie man durch akustisch wirksame Interventionen (zum Beispiel Terrainmodellierung, vielfältige Bodenmaterialien etc.) die Aufenthaltsqualität des Ortes positiv beeinflusst, kann den Dokumenten zur Klangraumgestaltung entnommen werden, welche auf der Website des Cercle Bruit aufgeschaltet sind ([www.cerclebruit.ch](http://www.cerclebruit.ch) > Themenordner > Klangraumgestaltung).

Der Hinweis zur Klangqualität der geplanten Freiräume wird vorbildlich in den § 16 der SNV aufgenommen.

### **3.3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

#### **Anwendbares Recht**

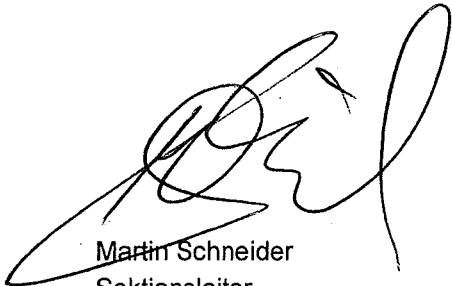
Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Wettingen wurde am 7. Dezember 2000 vom Einwohnerrat beschlossen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde noch nicht umgesetzt. Solange die IVHB nicht übernommen wurde, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) der BauV die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

## **4. Weiteres Vorgehen**

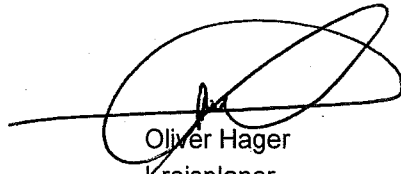
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider  
Sektionsleiter



Oliver Hager  
Kreisplaner