

## Bebauungs- und Machbarkeitsstudie

für die Liegenschaften 1241 / Kirchstrasse 22, 1242 / Kirchstrasse 24 und 1243 / Kirchstrasse 26,  
5430 Wettingen

Roland Kautschitz, 10.03.2022, Version 1.0

Roland Kautschitz, 20.05.2022, Version 2.0

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Ausgangslage**

- 1.1. Bauherrschaft
- 1.2. Projektorganisation, Beteiligte
- 1.3. Lage / Bauzone / Dienstbarkeiten

## **2. Bedürfnis**

- 2.1. Historie
- 2.2. Bestehende Liegenschaft
- 2.3. Bedürfnis / Zielsetzung
- 2.4. Raumprogramm

## **3. Planungsvorgaben**

- 3.1. Bebauungsplan Wettingen
- 3.2. Baurechtliche Vorgaben (Teilauszug)

## **4. Flächenstudie und Wirtschaftlichkeit**

- 4.1. Variante 1: Nach Bebauungsplan 1995
- 4.2. Variante 2: Neuer Bebauungsplan
- 4.3. Wirtschaftlichkeit

## **5. Fazit**

## **6. Weiteres Vorgehen**

## **7. Anhang**

# 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Wettingen ist Eigentümerin der Grundstücke 1241, 1242 und 1243 an der Kirchstrasse 22, 24 und 26, in 5430 Wettingen. Die Grundstücke liegen in folgenden Zonen:

1241, 1242 und 1243

- Bereich mit Sondernutzungsplanpflicht
- Bereich mit rechtsgültiger Erschliessungspläne
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Dorfkernzone

**1242 und 1243**

- **Gebäude mit Substanzschutz**

## 1.1 Bauherrschaft

Die Bauherrschaft und die Auftraggeberin für die Machbarkeitsstudie ist die Gemeinde Wettingen, Alberich Zwysig-Strasse 76, 5430 Wettingen.

## 1.2 Projektorganisation, Beteiligte

Projektsteuerung:

Ilko Müller, Leiter Bauamt Gemeinde Wettingen

Projektgruppe:

Csaba Dull, Immobilienspezialist der Gemeinde Wettingen, Bauamt Wettingen

Thomas Berz, Stv. Leiter Bau und Planung, Gemeinde Wettingen

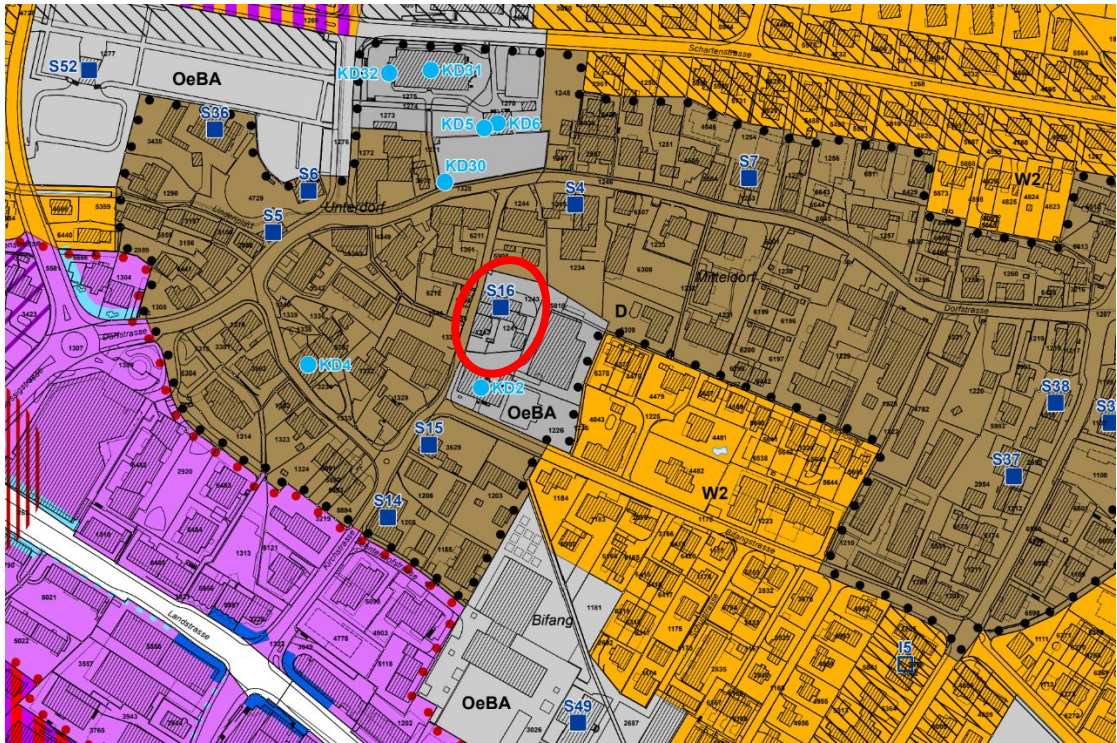
Roland Kautschitz, kautschitz + partner baumanagement gmbh, Bettingerstrasse 114, 4125 Riehen

Ausarbeitung Machbarkeitsstudie:

Roland Kautschitz, kautschitz + partner baumanagement gmbh, Bettingerstrasse 114, 4125 Riehen

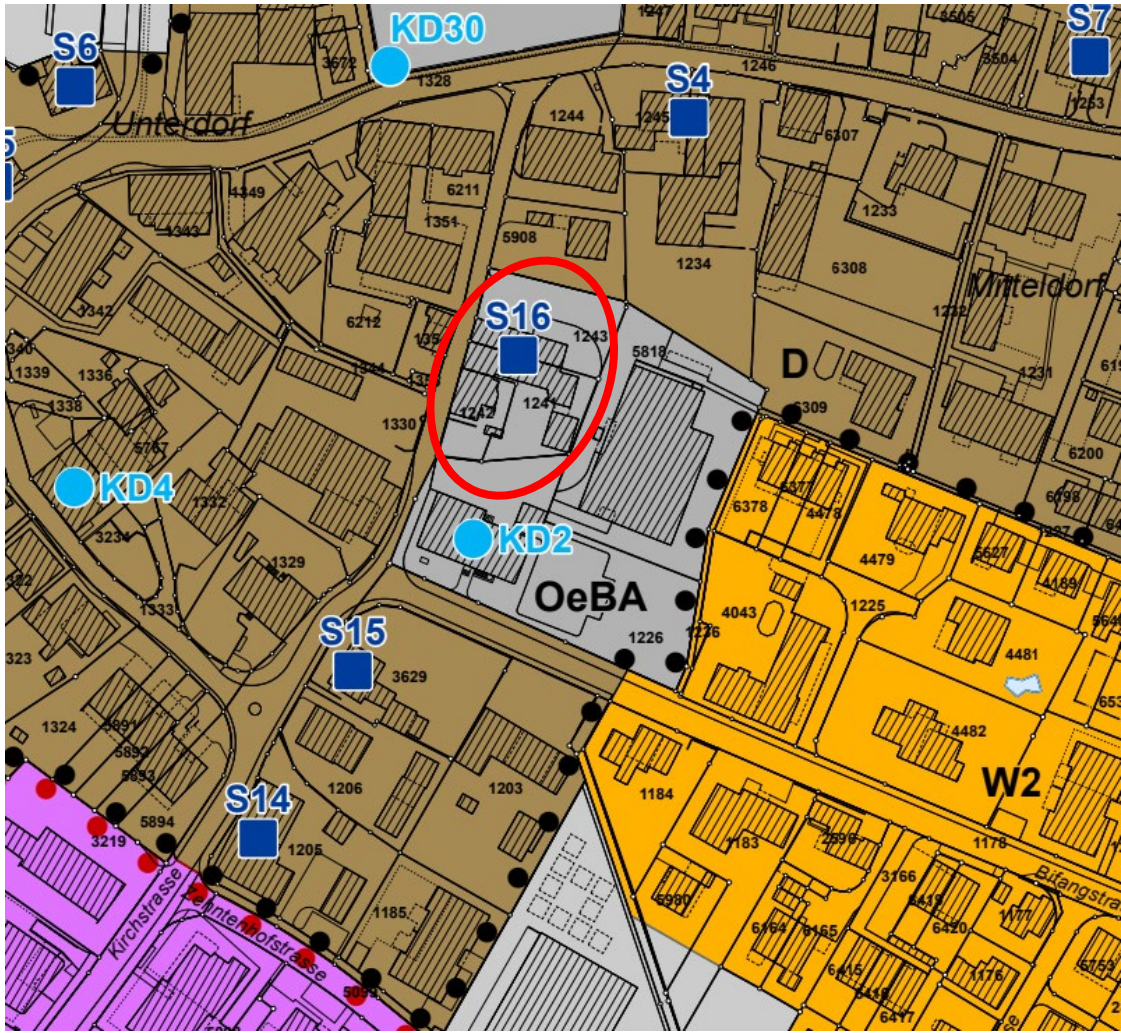
### 1.2.1. Lage / Bauzone / Dienstbarkeiten

Die Parzellen 1241, 1242 und 1243 liegen in der Dorfkernzone / Mitteldorf der Gemeinde Wettingen. Die Parzellen befinden sich in den unter Punkt 1 angeführten Zonen. Erschlossen sind die Parzellen von der Landstrasse oder Dorfstrasse über die Kirchstrasse.



Steckbrief

Parzelle 3865	
Parzellenfläche	1520 m2
Bauzone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Relevante Dienstbarkeiten	Lärmempfindlichkeitsstufe III
ÖV Anbindung	



## **2 Bedürfnis**

### **2.1. Historie**

Die Gemeinde Wettingen möchte im Zusammenhang mit der zukünftigen Immobilienstrategie entscheiden, wie die Gebäude in Zukunft genutzt werden sollen.

Die 3 Liegenschaften sollen/müssen auf Grund der Lage/Bebauung unbedingt miteinander betrachtet werden.

Die Parzellen 1241 und 1243 stehen unter kantonalem Denkmalschutz (Schutzobjekt WET010). Es handelt sich dabei um ein Bauernhaus, vermutlich aus dem 18. Jahrhundert. Das grossvolumige Gebäude ist ein wichtiger Zeitzeuge der ländlich-bäuerlichen Vergangenheit der Gemeinde und aufgrund seiner zentralen Stellung kommt ihm auch ein erheblicher Situationswert zu.

Im Laufe der Zeit wurde das Kernhaus durch diverse Anbauten erweitert sowie im Inneren umgebaut.

### **2.2. Bestehende Liegenschaft**

Die bestehenden Gebäude wurden in einer Zustandsanalyse bewertet. Das Ergebnis dieser Diagnose war, dass alle 3 Gebäude in einem sehr schlechten Zustand sind. Aus historischer Sicht (Verweis auf das Dokument Kantonale Denkmalpflege Aargau von Pius Räber 2015) sollte man alle Gebäude bis auf das Kerngebäude rück bauen und dieses von Grund auf sanieren.

Aus wirtschaftlicher Sicht sollten alle Gebäude rück gebaut und durch eine neue Bebauung ersetzt werden.

### **2.3. Bedürfnis / Zielsetzung**

Das Grundstück soll einer der Immobilienstrategie folgenden und entsprechenden wirtschaftlichen Lösung zugeführt werden.

### **2.4. Raumprogramm**

Da sich die Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, können nur entsprechende Nutzungen wie z.B. Kindergarten, Schulen etc. umgesetzt werden.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1. Bebauungsplan Wettingen**

- Bauzonenplan

Der Bauzonenplan ist ein integrierender Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung. Jede Parzelle ist einer Zone zugewiesen auf der gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Zweck, die zulässige Nutzung, die Bauweise und die Baumasse definiert ist.

- Nutzungsplanung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf allen Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **3.2. Baurechtliche Vorgaben (Teilauszug)**

- Vorschriften für Kommunale Schutzobjekte (Bau- und Nutzungsordnung 3.6)
- Gestaltungsplan „Dorf“ Sondernutzungsvorschriften

## 4. Flächenstudie und Wirtschaftlichkeit

### 4.1. Variante 1

Das bestehende Wohnbauensemble wird auf das Kerngebäude rückgebaut. Dies bedeutet, dass die Parzelle 1242 bzw. das darauf stehende Gebäude komplett und die Anbauten beim Haus auf der Parzelle 1241 südlich und südöstlich rückgebaut werden. Es werden aus denkmalpflegerischer Hinsicht alle notwendigen Vorschriften beachtet.

#### *Anlagekostenermittlung*

Bestehende Gebäude (Versicherungswert)	CHF	509.000,00
Parzelle 1241 / 1242 / 1243	CHF	245.000,00
	CHF	349.000,00
Abbruchkosten Nebengebäude	CHF	100.000,00
Sanierungskosten Wohngebäude + Ausbau Stallgebäude	CHF	3.260.000,00
KG: 70m <sup>2</sup> * 2.000 CHF/m <sup>2</sup>		
EG: 242m <sup>2</sup> * 4.200 CHF/m <sup>2</sup>		
1. OG: 242m <sup>2</sup> * 4.200 CHF/m <sup>2</sup>		
DG: 242m <sup>2</sup> * 4.500 CHF /m <sup>2</sup>		
Diverses, Honorare	CHF	600.000,00
Anlagekosten BKP 0-9	CHF	5.063.000,00

#### *Flächen- und Ertragsstudie*

Es können ca. Gesamt 726m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (ohne Galerieausbau), was einer Fläche von ca. Netto **600m<sup>2</sup>** entspricht ausgebaut werden. Das bedeutet der Gemeinde stehen 600m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung welche im Sinne einer öffentlichen Nutzung, wie zum Beispiel einem Kindergarten genutzt werden kann.

Wichtig ist die Tatsache, dass die bestehenden Raumhöhen im Hauptgebäude (ehemaliges Wohngebäude) max. 2.10 betragen, teilweise auch darunter, was viele Nutzungen automatisch ausschliessen lässt. Bauliche Vorschriften, wie Wärmeschutz, Schall, etc. lassen sich nicht umsetzen.

#### *Renditeberechnung*

Es erfolgt keine Renditeberechnung.

#### 4.2. Variante 2

Alle bestehenden Gebäude werden rück gebaut und durch einen Neubau in den Ausmassen des jetzigen Hauptgebäudes ersetzt. Somit wird den Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplan „Dorf“ entsprechend Rechnung getragen.

##### *Anlagekostenermittlung*

Bestehende Gebäude (Versicherungswert)	CHF	509.000,00
Parzelle 1241 / 1242 / 1243	CHF	245.000,00
	CHF	349.000,00
Abbruchkosten aller Gebäude	CHF	200.000,00
Sanierungskosten Wohngebäude + Ausbau Stallgebäude	CHF	2.802.000,00
KG: 70m <sup>2</sup> * 2.000 CHF/m <sup>2</sup>		
EG: 242m <sup>2</sup> * 3.500 CHF/m <sup>2</sup>		
1. OG: 242m <sup>2</sup> * 3.500 CHF/m <sup>2</sup>		
DG: 242m <sup>2</sup> * 4.000 CHF /m <sup>2</sup>		
Diverses, Honorare	CHF	400.000,00
Anlagekosten BKP 0-9	CHF	4.505.000,00

##### *Flächen- und Ertragsstudie*

Es können ca. Gesamt 726m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (ohne Galerieausbau), was einer Fläche von ca. Netto **600m<sup>2</sup>** entspricht ausgebaut werden. Das bedeutet der Gemeinde stehen 600m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung welche im Sinne einer öffentlichen Nutzung, wie zum Beispiel einem Kindergarten genutzt werden kann.

Bei einem Neubau können alle Anforderungen (Raumeinteilung, Raumhöhen, etc.) speziell auf die gewünschte Nutzung angepasst werden.

##### *Renditeberechnung*

Es erfolgt keine Renditeberechnung.

#### 4.6. Wirtschaftlichkeit

Ein Neubau ist ca. 10-20% günstiger als eine Generalsanierung des Bestandes. Die Vorteile eines Neubaus liegen klar auf der Hand. Der sehr schlechte Bauzustand und die zukünftigen Möglichkeiten einer Nutzung des bestehenden Gebäudes muss hinterfragt und bewertet werden.

## 5. Fazit

Beide Varianten sind möglich bzw. umsetzbar. Bei der Variante 1 wird in erster Linie dem Denkmalschutz Sorge getragen und die Nutzungsmöglichkeiten stehen im Hintergrund. Bei der Variante 2 steht die Wirtschaftlichkeit und die Nachhaltigkeit im Vordergrund.

## 6. Weiteres Vorgehen

Die Studie soll dem Gemeinderat präsentiert werden. Im Sinne der zukünftigen Immobilienstrategie soll eine der vorgeschlagenen Varianten umgesetzt werden.

## 7. Anhang

- 7.1. Würdigung Objekt
- 7.2. Gestaltungsplan „Dorf“ Sondernutzungsvorschriften
- 7.1. Auszug aus dem ÖREB Kataster Parzellen 1241, 1242 und 1243

## Identifikation

Nutzungstyp           Bäuerlicher Vielzweckbau  
Adresse                Kirchstrasse 24, 26  
Ortsteil / Weiler / Hof

Versicherungs-Nr.     131A, 131B  
Parzellen-Nr.         1243, 1241

Autorschaft  
Bauherrschaft

Datierung             18. Jh.  
Grundlage Datierung   Schätzung  
Bauliche Massnahmen

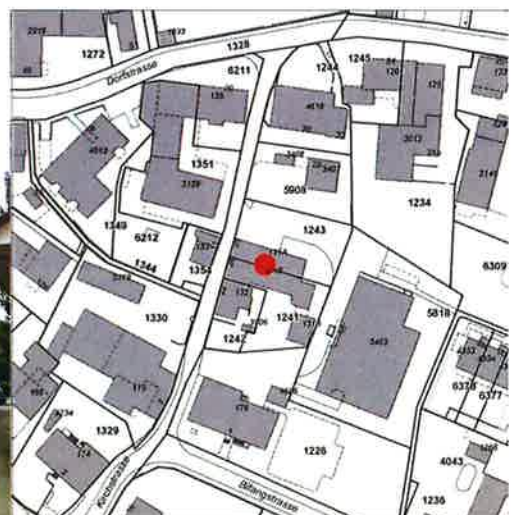
## Würdigung

Im alten Dorfkern zwischen dem Kirchenbezirk und dem Gluri-Suter-Haus (Kantonales Denkmalschutzobjekt WET010) stehendes Bauernhaus wohl aus dem 18. Jahrhundert, das trotz diverser Veränderungen wesentliche Teile der historischen Bausubstanz bewahrt hat. Das grossvolumige Gebäude ist ein wichtiger Zeitzeuge der ländlich-bäuerlichen Vergangenheit der Gemeinde, und aufgrund seiner zentralen Stellung kommt ihm auch ein erheblicher Situationswert zu.

Im Falle grösserer baulicher Veränderungen sollte vorgängig eine baugeschichtliche Untersuchung, namentlich auch eine Freilegung der Fassaden, vorgenommen werden.



Traufansicht von Norden (2014)



Standort

667257 / 257698

---

## Bau- und Nutzungsgeschichte

---

Die behäbige Gesamterscheinung und die zimmermannstechnische Ausführung der Wand- und Dachkonstruktion deuten auf eine Entstehung des Hauptbaukörpers im 18. Jh. hin. Der südliche Quergiebelanbau Kirchstrasse 22 (Vers.-Nr. 132) dürfte aus dem 19. Jh. stammen.

An den Fassaden und im Hausinnern haben im Laufe des 19. und 20. Jh. verschiedene bauliche Veränderungen stattgefunden, welche sich auf die Gesamterscheinung des Gebäudes ausgewirkt haben. Die heute bestehende Wohnungsaufteilung unter dem First dürfte ebenfalls nicht den ursprünglichen Verhältnissen entsprechen. Bauarchäologische Untersuchungen könnten hier zu weitergehenden Erkenntnissen führen.

---

## Beschreibung

---

Den Kernbau des Gebäudes bildet ein in West-Ost-Ausrichtung stirnseitig an die Kirchstrasse gestellter länglicher Baukörper mit Wohn- und Scheunentrakt (Mittertennhaus). Daran schliessen ostseitig ein seitlich versetzter Pultdachanbau und nach Süden ein Quergiebelanbau mit zusätzlicher Wohnung an (Kirchstrasse 22; nicht Teil des Schutzzumfangs).

Der breit gelagerte, nach Osten gewandte Wohnteil ist in den heutigen Verhältnissen firstparallel in zwei Wohnteile geschieden. Die nördliche Hälfte zeigt einen flächigen Fassadenverputz, während im südlichen Bereich die Fachwerkkonstruktion zumindest stellenweise als Sichertiegel zutage tritt. Unregelmässig verteilte, als Einzel- oder Zwillingsfenster ausgebildete Lichtöffnungen mit unterschiedlichen Formaten weisen auf eine vielfältige, bislang nicht in allen Teilen geklärte Baugeschichte hin. Die uneinheitliche Fassadengestaltung setzt sich beim Scheunenteil fort, welcher als Mischkonstruktion mit gemauerten, hölzernen und Fachwerkteilen aufgeführt ist. Über Wohn- und Ökonomieteil erstreckt sich ein durchlaufendes, geknicktes Steilgiebeldach, das von einer sorgfältig gezimmerten Sparrenkonstruktion mit liegenden Stuhljochen und gezapften Kopfhölzern getragen wird.

Im Hausinnern ist die ursprünglich wohl sehr grosszügige Grundrissanlage mit unter dem First geführtem Längsgang und beidseitig anschliessenden Räumen teilweise noch nachvollziehbar. An einzelnen Binnenwänden tritt die vermutlich aus dem 18. Jh. stammende Grundkonstruktion des Hauses, welche dieses als stattlicher Fachwerkbau ausweist, noch zutage; weitere Teile der Konstruktion dürften hinter jüngeren Verkleidungen ebenfalls noch vorhanden sein. Von der historischen Wohnungsausstattung sind in der südseitigen Stube eine barock profilierte Felderdecke, Teile des Wandtäfers und ein schlichtes Einbaubuffet erhalten. Im Dachgeschoss befindet sich ein gemauertes Räucherhaus wohl aus dem 19. Jh. An der östlichen Stirnseite führt ein breiter Aussenabgang zu einem grossen Rundbogenportal, welches den geräumigen tonnengewölbten Kellerraum erschliesst. Dieser bezeugt die grosse wirtschaftliche Bedeutung des Rebbaus auf dem Gemeindegebiet von Wettingen.

## Gestaltungsplan "Dorf"

gemäss § 21 BauG

### Sondernutzungsvorschriften

**Weitere Bestandteile des Gestaltungsplanes:**

– Situationsplan 1:2500 1:1000

---

Mitwirkungsbericht vom : 25. März / 20. Mai 1999

Vorprüfungsbericht vom : 14. Februar 2000

Öffentliche Auflage vom : 30. Juni bis 14. August

Beschlossen vom Gemeinderat am : 18. Januar 2001

Der Gemeindeammann :



Der Gemeindeschreiber :



---

Genehmigung:

Genehmigung durch den Regierungsrat  
Aarau, den 11. Juli 2001

Der Staatsschreiber:



---

## A. Allgemeine Bestimmungen

### § 1

Zweck

Der Gestaltungsplan «Dorf» unterstützt die in der Bau- und Nutzungsordnung formulierte Zielsetzung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Dorfkerns.

### § 2

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan 1:1000 (nachfolgend als «Plan» bezeichnet),
- Sondernutzungsvorschriften.

### § 3

Perimeter

Der Gestaltungsplan umfasst die Teile des Dorfkernes, welche der Dorfzone zugeteilt sind, sowie die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Gebiete mit der Kirche «St. Sebastian» und dem «Gluri-Suter-Haus».

### § 4

Grundmasse

1 Soweit die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften keine Festlegungen enthalten, gelangen die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung zur Anwendung.

2 Bei Arealüberbauungen gelten bezüglich der Ausnutzungsziffer und der Gebäudehöhe (Anzahl Vollgeschosse) die Grundmasse der Regelbauweise.

### § 5

Baubewilligungspflicht

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes bedürfen die nach kantonalem Recht von der Baubewilligungspflicht ausgenommenen Bauten und Anlagen (vgl. § 30 ABauV) eines vereinfachten Verfahrens gemäss § 61 des kantonalen Baugesetzes.

### § 6

Rückbau

1 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Neu- oder Ersatzbaus gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigen wird.

### § 7

*Anrechenbare Grundstücksfläche bei teilweise überbauten Grundstücken*

<sup>1</sup> Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche, die von Neubauten auf teilweise überbauten Grundstücken in Anspruch genommen werden kann, wird die Grundfläche der bestehenden Gebäude mit ihrer Umgebungsfläche von der Parzelle abgegrenzt. Für den restlichen Parzellenteil gilt die zonengemässe Ausnützungsziffer. Für den Um- und Ausbau der bestehenden Bauten auf dem abgegrenzten Parzellenteil gilt keine Ausnützungsziffer.

<sup>2</sup> Die Umgebungsfläche wird durch Linien gebildet, die parallel zur jeweiligen Fassade und in einem Abstand gezogen werden, der dem zonengemässen Grenzabstand entspricht. Gegenüber der massgeblichen Hauptfassade wird der doppelte Grenzabstand eingetragen. Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

## B. Bauweise

### § 8

*Zu erhaltende Bauten (orange bezeichnet)*

<sup>1</sup> Die im Plan orange bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlicher Bedeutung und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

<sup>2</sup> Diese Gebäude dürfen bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen unter Beibehaltung der Lage und Stellung sowie des Gebäudeprofils und des Erscheinungsbildes wieder aufgebaut werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, des Verkehrs oder der Sicherheit Abweichungen von Abs. 2 bewilligen oder anordnen.

<sup>4</sup> Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten unterliegen keinen Ausnützungsbeschränkungen.

## § 9

Ortsbildbestimmende  
Bauten  
(grau bezeichnet)

1 Die im Plan grau bezeichneten Gebäude haben eine ortsbildbestimmende Funktion und sind zu erhalten. Ein Abbruch und Ersatzbau kann bewilligt werden, wenn die Gebäudesubstanz in einem schlechten baulichen Zustand ist und die für die Erhaltung notwendigen baulichen Massnahmen wirtschaftlich unzumutbar wären.

2 Ersatzbauten haben sich bezüglich ihrer Lage, Stellung und ihres Gebäudeprofils nach der abgegangenen Baute zu richten und sich gut in das Ortsbild einzufügen.

3 Scheunen können für mässig störende Betriebe und für Wohnungen umgebaut werden. Sie dürfen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, sofern das Gebäudeprofil der abgegangenen Baute übernommen wird.

4 Der Gemeinderat kann aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene, des Verkehrs oder der Sicherheit Abweichungen von Abs. 2 und 3 bewilligen oder anordnen.

5 Um- und Ausbauten unterliegen keinen Ausnützungsbeschränkungen.

6 Die im Gestaltungsplan grau bezeichneten, ortsbildbestimmenden Bauten sind von kommunaler Bedeutung und unterstehen einer Meldepflicht. Bei geplanten baulichen Massnahmen oder Veränderungen an den Objekten oder an den Aussenräumen sind die zu berücksichtigenden Anforderungen und Grundlagen frühzeitig beim Gemeinderat einzuholen. Der Gemeinderat kann dazu auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen.

## C. Gestaltung

### § 10

Gestaltungsbaulinien  
für Hauptbauten

1 Hauptbauten sind auf die im Plan bezeichneten Gestaltungsbaulinien zu stellen. Der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen oder anordnen, wenn damit bezüglich Wohnhygiene oder Einpassung in das Ortsbild eine Verbesserung erzielt werden kann.

2 Klein- und Anbauten sowie Tiefbauten dürfen auch ausserhalb von Gestaltungsbaulinien erstellt werden, sofern die Aussenräume in ihrer Eigenart nicht beeinträchtigt werden.

### § 11

#### *Gestaltung der Dächer*

<sup>1</sup> Die Hauptfirstrichtung der Bauten ist auf die Angaben im Plan abzustimmen.

<sup>2</sup> Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleichmässiger, ortsüblicher Neigung zulässig. Abgeschleppte Dächer auf Aufschieblinge sind im unteren Drittel der Dachflächen und über An- und Nebenbauten gestattet.

<sup>3</sup> Dachdurchbrüche sind in Form von Giebellukarnen, Schleppegauben, Ochsenaugen und Dachflächenfenstern sowie als spezielle Giebelkonstruktionen (Zwerchhaus) zulässig.

### § 12

#### *Gestaltung der Fassaden*

<sup>1</sup> Die ursprünglichen Materialien sind bei Renovationen und Unterhaltsarbeiten nach Möglichkeit zu erhalten und zu restaurieren.

<sup>2</sup> Fassaden sind in der Regel in ortsüblichen Materialien wie Mauerwerk, Stein, Holz und Verputz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild integrieren lassen.

<sup>3</sup> Sichtbare Untergeschosse sind als Sockel auszubilden.

<sup>4</sup> Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist vor der Ausführung von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

### § 13

#### *Gestaltung der Umgebung*

<sup>1</sup> Die traditionelle Umgebungsgestaltung (abgegrenzte Grünflächen, insbesondere zwischen Strasse und Baute; Materialien; Brunnenanlagen; freie Vorplätze; etc.) ist insgesamt in ihrer Eigenart zu erhalten sowie bei Neu- und Ersatzbauten nach Möglichkeit zu übernehmen.

<sup>2</sup> Die im Plan speziell bezeichneten Einzelobjekte sind für das Ortsbild von besonderer Bedeutung und deshalb zu erhalten.

<sup>3</sup> Änderungen können bewilligt werden, wenn damit eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung erreicht wird oder für den Grundeigentümer sonst eine unzumutbare Einschränkung entsteht.

<sup>4</sup> Garagen und Abstellplätze sind sorgfältig einzupassen. Grössere Hartbelagsflächen, wie z.B. Parkplätze, sind durch Bäume mit nicht verdichteten Pflanzflächen zu unterteilen.

<sup>5</sup> Die exakte Lage der im Plan bezeichneten Fusswegverbindungen wird jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die jeweiligen Grundeigentümer haben dannzumal im Grundbuch ein unentgeltliches Benützungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit einzurichten.

*Fachgutachten*                    § 14  
Die Baubehörde kann für die Beurteilung der Einordnung und der Gestaltung von Bauten und Anlagen auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten einholen.

## **D.    Schlussbestimmungen**

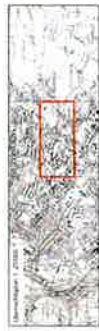
*Inkrafttreten*                    § 15  
<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.  
<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplanes.  
<sup>3</sup> Mit diesem Gestaltungsplan wird der Kommunale Überbauungsplan „Dorfkern“ mit den Spezialbauvorschriften für die Ortsbild-Objektschutzzone vom 24. März 1988 aufgehoben.

# Gestaltungsplan «Dorf»

gemäß § 21 BauG

Situationsplan 1:10000

www.aug.spat.de/bs/bschulung/planer



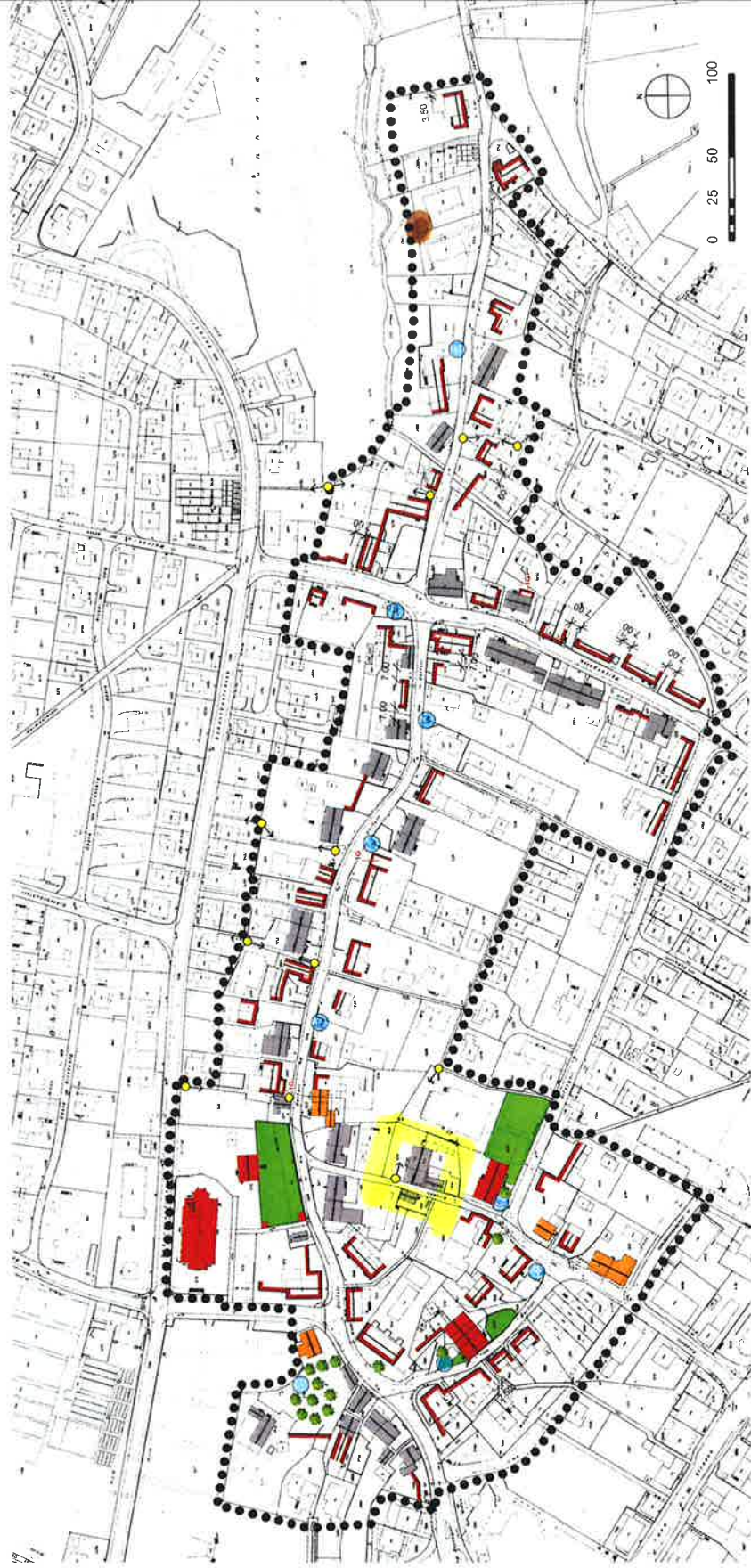
Merkmalenplan vom 29. März / 20. Mai 1999  
Vorbereitung vom 14. Februar 2000  
Ordnungsplan vom 20. Juni bis 17. August 2000  
Rechtsplan vom 1. September bis 18. Januar 2001  
Der Ortsbauamt: Dr. Karl Frey | Der Ortsbauamt: Karl Meyer

Gestaltungsplan vom 11. Juli 2001

- Gestaltungsplan**
- in neuer Gestaltung
  - zu errichtende Bauten
  - vorübergehende Bauten
  - Gestaltungsplan für Freizeitanlagen
  - Freizeitanlagen
  - Grün
  - Wasser
  - Verkehrsplanung

## Informationsplan

- Bauteile unter anderem Denkmalschutz
- Antragspflichtige Freizeitanlagen



## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1242</b>
E-GRID	CH300395048331
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wettingen (4045)
Fläche	260 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>39528e9c-eff2-4608-bb5f-f9c5b068c0e3</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	10.01.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau

# Übersicht ÖREB-Themen

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1242 in Wettingen betreffen

### Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien

## Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Aargau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://ag.ch/oereb>

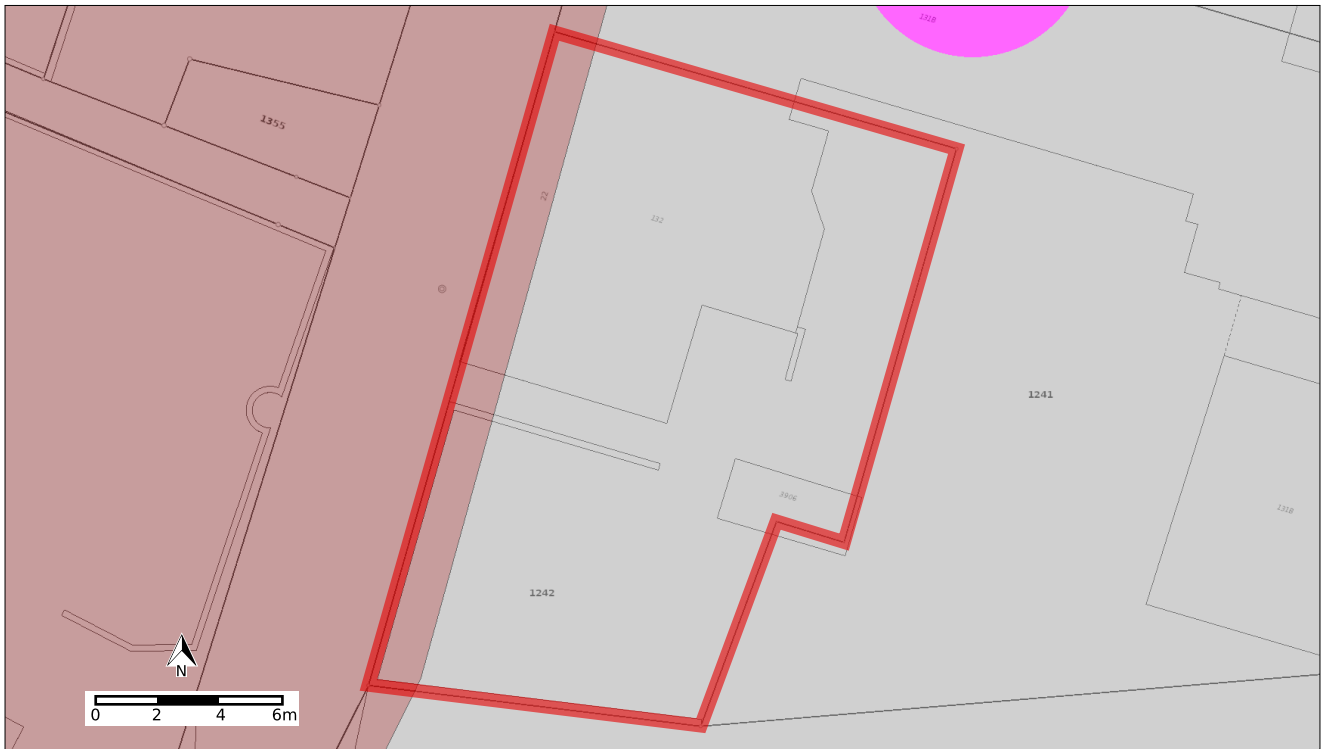
### Grundlagendaten

Daten der amtlichen Vermessung, Landeskarten (swisstopo). Stand der amtlichen Vermessung: 10.01.2022.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)

## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Bereich mit Sondernutzungsplanpflicht	260 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Gestaltungspläne	260 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Erschliessungspläne	260 m <sup>2</sup>	100.0%
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	228 m <sup>2</sup>	87.7%
	Dorfkernzone	32 m <sup>2</sup>	12.3%

**Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)** Gebäude mit Substanzschutz

### Vollständige Legende

[https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb\\_plr\\_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7](https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb_plr_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>

Bauzonenplan, 2002-000612

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3718>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3707>

Erschliessungsplan Teilplan 12 (G4, H4), 2008-000094

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3923>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4077>

Gestaltungsplan Dorf, 2001-001267

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3908>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4098>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)



---

Bauverordnung (BauV), SAR 713.121

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3134?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3134?locale=de)

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

---

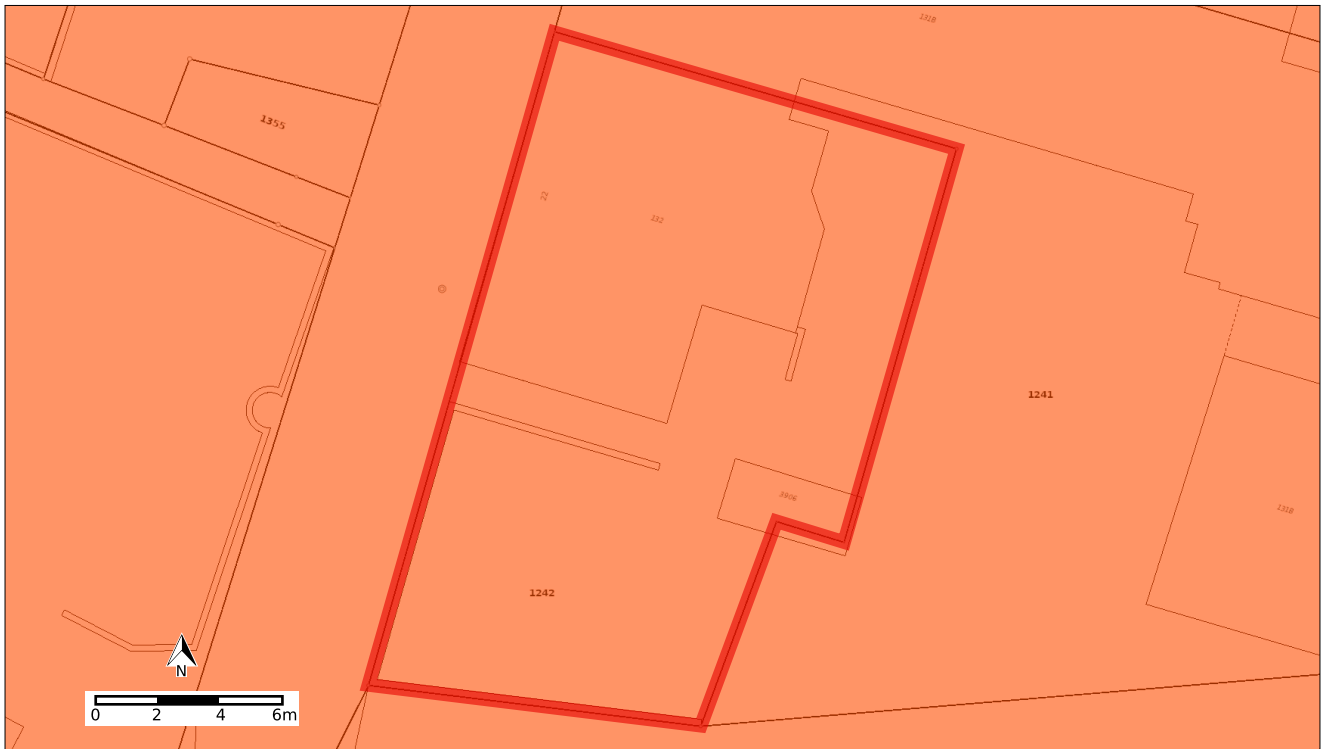
## Weitere Informationen und Hinweise

### Zuständige Stelle

Wettingen

<http://www.wettingen.ch>

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Empfindlichkeitsstufe III	260 m <sup>2</sup>	100.0%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb\\_plr\\_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0](https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb_plr_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045  
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>  
Lärmempfindlichkeitsstufen, 2021-000253  
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8074>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100  
[https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)  
Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41  
<https://www.lexfind.ch/tolv/208515/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

#### Zuständige Stelle

Wettingen  
<http://www.wettingen.ch>

## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung); SR 814.680

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**BNO:** Bau- und Nutzungsordnung

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz; SR 742.101

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz); SR 814.20

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung; SR 814.201

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz); SR 748.0

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen; SR 725.11

**NSV:** Nationalstrassenverordnung; SR 725.111

**ÖREB:** öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen; SR 510.622.4

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700

**RPV:** Raumplanungsverordnung; SR 700.1

**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt; SR 748.131.1

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz); SR 921.0

**WaV:** Verordnung über den Wald (Waldverordnung); SR 921.01

## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1241</b>
E-GRID	CH319504830368
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wettingen (4045)
Fläche	493 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>1a19481b-0e31-4991-b517-22a4270ff480</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	10.01.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau

# Übersicht ÖREB-Themen

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1241 in Wettingen betreffen

---

### Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
  - 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
- 

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

---

Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien

## Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

---

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Aargau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://ag.ch/oereb>

### Grundlagendaten

Daten der amtlichen Vermessung, Landeskarten (swisstopo). Stand der amtlichen Vermessung: 10.01.2022.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)

## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Bereich mit Sondernutzungsplanpflicht	493 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Gestaltungspläne	493 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Erschliessungspläne	493 m <sup>2</sup>	100.0%
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	484 m <sup>2</sup>	98.2%
	Gebäude mit Substanzschutz	22 m <sup>2</sup>	4.5%
	Dorfkernzone	9 m <sup>2</sup>	1.8%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb\\_plr\\_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7](https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb_plr_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>

Bauzonenplan, 2002-000612

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3718>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3707>

Bauzonenplan Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), 2021-000103

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8265>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8247>

Erschliessungsplan Teilplan 12 (G4, H4), 2008-000094

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3923>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4077>

Gestaltungsplan Dorf, 2001-001267



---

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3908>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4098>

---

## Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)

Bauverordnung (BauV), SAR 713.121

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3134?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3134?locale=de)

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

---

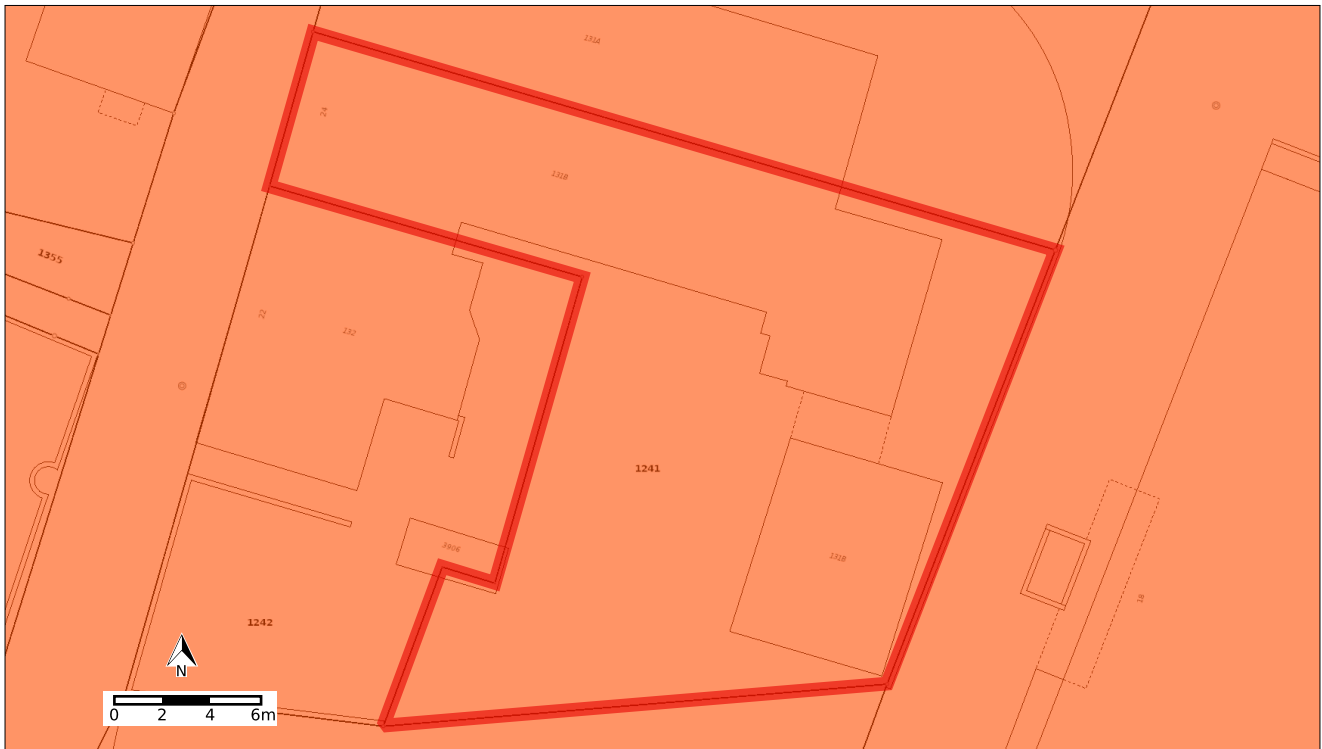
## Weitere Informationen und Hinweise


### Zuständige Stelle

Wettingen

<http://www.wettingen.ch>

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Empfindlichkeitsstufe III	493 m <sup>2</sup>	100.0%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb\\_plr\\_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0](https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb_plr_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>

Lärmempfindlichkeitsstufen, 2021-000253

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8074>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)

Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41

<https://www.lexfind.ch/tolv/208515/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

#### Zuständige Stelle

Wettingen

<http://www.wettingen.ch>

## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung); SR 814.680

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**BNO:** Bau- und Nutzungsordnung

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz; SR 742.101

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz); SR 814.20

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung; SR 814.201

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz); SR 748.0

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen; SR 725.11

**NSV:** Nationalstrassenverordnung; SR 725.111

**ÖREB:** öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen; SR 510.622.4

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700

**RPV:** Raumplanungsverordnung; SR 700.1

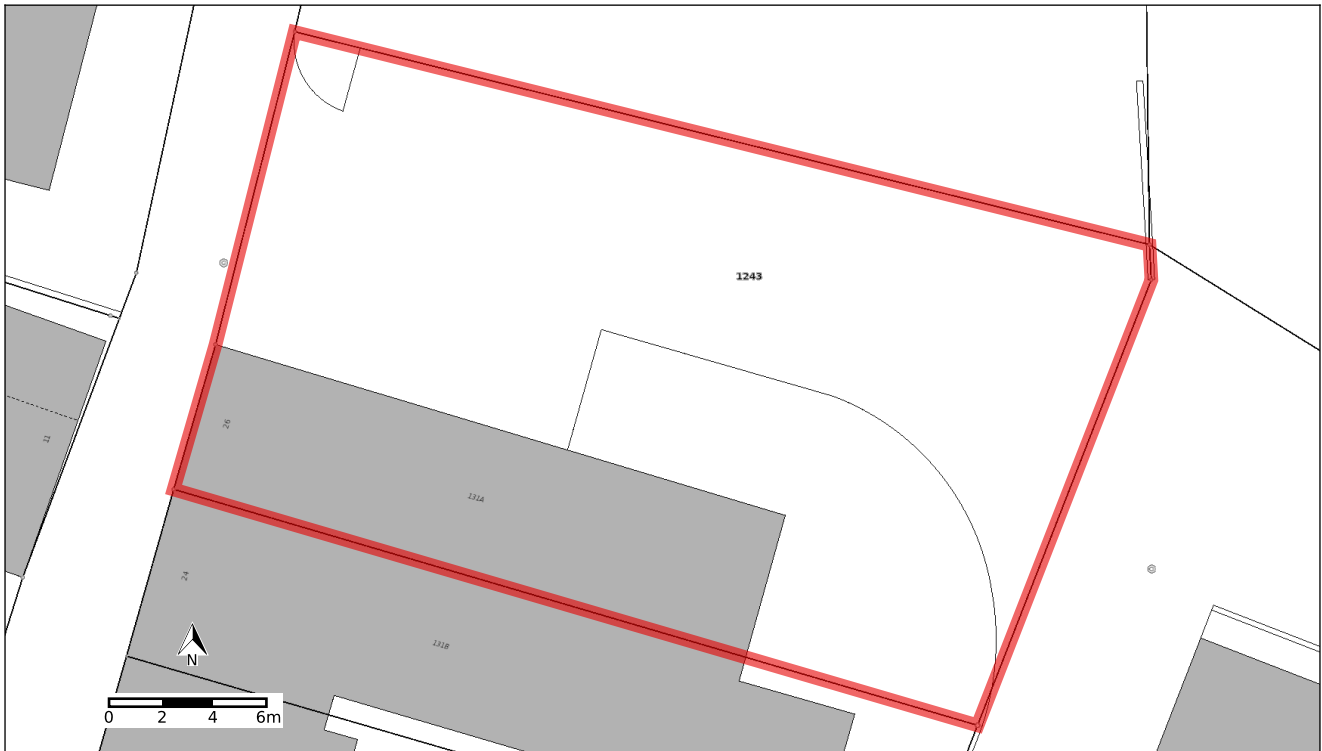
**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt; SR 748.131.1

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz); SR 921.0

**WaV:** Verordnung über den Wald (Waldverordnung); SR 921.01

## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1243</b>
E-GRID	CH398303049592
Gemeinde (BFS-Nr.)	Wettingen (4045)
Fläche	614 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>18d926b1-8299-4f9f-87f8-3425382ac3f1</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	10.01.2022
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau

# Übersicht ÖREB-Themen

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1243 in Wettingen betreffen

---

### Seite

- 3 Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

---

- 5 Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

---

## Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

---

Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien

## Allfällige Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

---

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Aargau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <https://ag.ch/oereb>

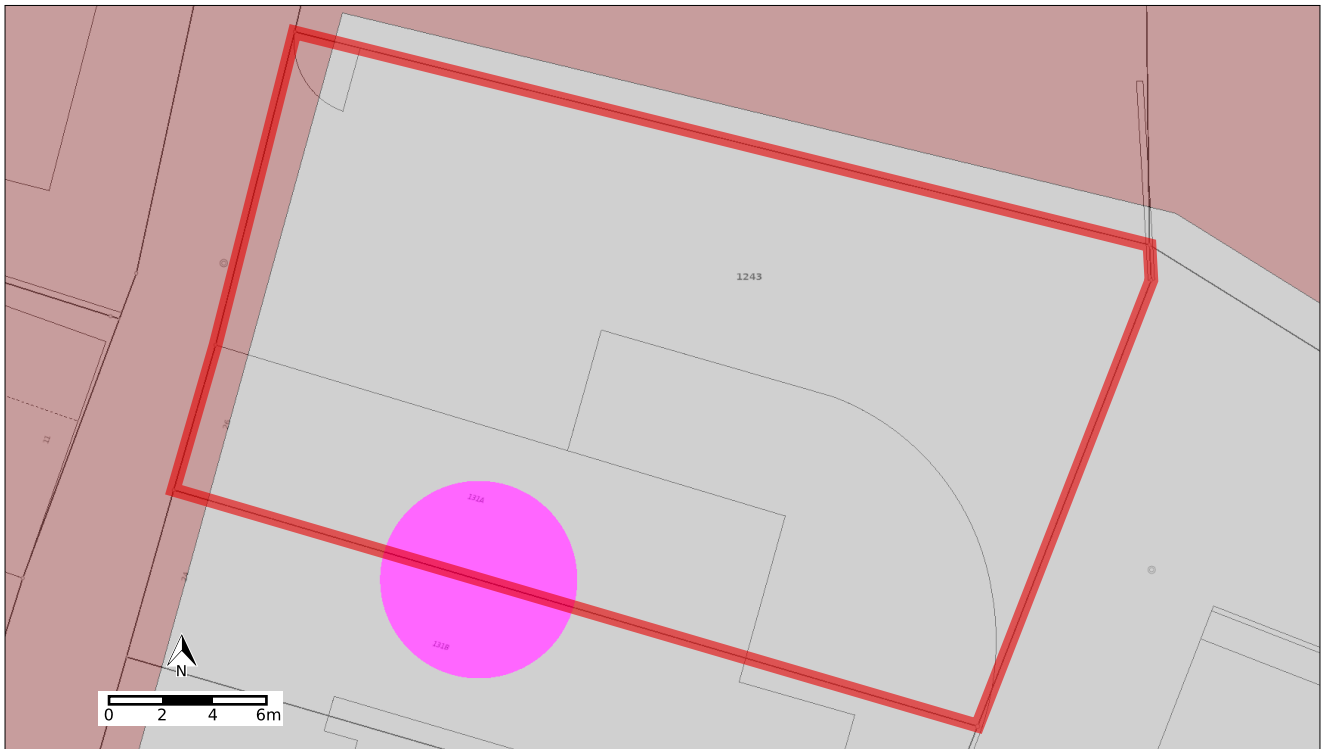
### Grundlagendaten

Daten der amtlichen Vermessung, Landeskarten (swisstopo). Stand der amtlichen Vermessung: 10.01.2022.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: [umwelt.aargau@ag.ch](mailto:umwelt.aargau@ag.ch)

## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Bereich mit Sondernutzungsplanpflicht	614 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Gestaltungspläne	614 m <sup>2</sup>	100.0%
	Bereich rechtsgültiger Erschliessungspläne	614 m <sup>2</sup>	100.0%
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	589 m <sup>2</sup>	95.9%
	Dorfkernzone	25 m <sup>2</sup>	4.1%
	Gebäude mit Substanzschutz	22 m <sup>2</sup>	3.6%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb\\_plr\\_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7](https://api.geo.ag.ch/v1/oereb/legend/aggregate?service=oereb_plr_73&layers=8,9,10,11,0,1,2,3,4,5,6,7)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>

Bauzonenplan, 2002-000612

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3718>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3707>

Bauzonenplan Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), 2021-000103

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8265>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8247>

Erschliessungsplan Teilplan 12 (G4, H4), 2008-000094

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3923>

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4077>

Gestaltungsplan Dorf, 2001-001267



---

<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/3908>  
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/4098>

---

## Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)

Bauverordnung (BauV), SAR 713.121

[https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3134?locale=de](https://gesetzessammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3134?locale=de)

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700

<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

---

## Weitere Informationen und Hinweise


### Zuständige Stelle

Wettingen

<http://www.wettingen.ch>

## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Empfindlichkeitsstufe III	614 m <sup>2</sup>	100.0%

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) —

### Vollständige Legende

[https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb\\_plr\\_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0](https://www.ag.ch/geoportal/services/oereb_plr_145/MapServer/WmsServer?REQUEST=GetLegendGraphic&VERSION=1.1.1&FORMAT=image/png&layer=0)

### Rechtsvorschriften

Bau- und Nutzungsordnung, 4045  
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8250>  
Lärmempfindlichkeitsstufen, 2021-000253  
<https://oereblex.ag.ch/api/attachments/8074>

### Gesetzliche Grundlagen

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100  
[https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf\\_file\\_with\\_annex/3107?locale=de](https://gesetzsammlungen.ag.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/3107?locale=de)  
Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41  
<https://www.lexfind.ch/tolv/208515/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

#### Zuständige Stelle

Wettingen  
<http://www.wettingen.ch>

## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung); SR 814.680

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**BNO:** Bau- und Nutzungsordnung

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz; SR 742.101

**GSchG:** Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz); SR 814.20

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung; SR 814.201

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**LFG:** Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz); SR 748.0

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung; SR 814.41

**NSG:** Bundesgesetz über die Nationalstrassen; SR 725.11

**NSV:** Nationalstrassenverordnung; SR 725.111

**ÖREB:** öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen; SR 510.622.4

**RPG:** Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); SR 700

**RPV:** Raumplanungsverordnung; SR 700.1

**USG:** Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); SR 814.01

**VIL:** Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt; SR 748.131.1

**WaG:** Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz); SR 921.0

**WaV:** Verordnung über den Wald (Waldverordnung); SR 921.01