

Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal (§§ 8, 34 und Anhänge 9.1, 9.4 BNO)
- Arbeitszone «Jura-/Tägerhardstrasse» (§§ 15, 15^{bis} BNO)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 38^{bis} BNO)

Mitwirkungsbericht | 23. Mai 2019

**Vorlage für die Einwohnerratssitzung vom 3. September 2020
betreffend Beschlussfassung Teiländerung Nutzungsplanung**

Allgemeines

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
1	3	DF	Allgemein	Infoveranstaltung	Ihre Infoveranstaltung gestern war sehr interessant und aufschlussreich.		–	Kenntnisnahme
2	4	Hy	Allgemein	Infoveranstaltung	Vielen Dank für die sehr gute Präsentation in der Aula. Das Projekt sieht sehr vielversprechend aus und findet sicher guten Anklang in Wettingen.		–	Kenntnisnahme
3	5	RP	Allgemein	Infoveranstaltung	Offensichtlich waren die Verantwortlichen des Informationsabends von Dienstag, den 21.08.2018 überrascht von der regen Beteiligung der betroffenen Quartierbewohner.		–	Kenntnisnahme
5	8	AR	Allgemein	Gesamtwürdigung	Die Zone Bahnhofareal scheint mir gelungen und ausgewogen.		–	Kenntnisnahme
6	10	LB	Allgemein	Gesamtwürdigung	Wir haben Ihre Ausführungen zur baulichen Gestaltung des Bahnhofareals am 21.08.2018 mit Interesse verfolgt und finden die Idee, das ganze Areal nach einer einheitlichen Planung zu überbauen gut, denn dadurch kann eine willkürliche, wenig strukturierte Zersiedelung dieses Gebietes an bester Lage verhindert werden.		–	Kenntnisnahme

a) **Bauliche Dichte und Gebäudehöhen**

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
A1	24	SEM	Gesamtvorlage	Umzonung WG3 zu ZB allgemein	Der Umzonung von WG3 zu ZB soll nicht stattgegeben werden.	Infrastruktur kann eine solch massive Bevölkerungszunahme nicht verkraften. Eine Realisierung der Neuüberbauung mit WG3 Vorgaben und entsprechend weniger neuen Einwohnern ist besser verkraftbar. Wohnungen wurden auf Basis des aktuellen Zonenplans gekauft. Mit der Umzonung wird die Wohn- und Lebensqualität durch komplette Verbauung der Aussicht, Schattenwurf, Mehrverkehr und Lärm- und Schallreflektionen belastet. Zudem verliert die Immobilie an Wert.	Im Rahmen des Planungsprozesses wurden die Gebäudehöhen und die Dichte im Quartier intensiv mit verschiedenen Fachleuten diskutiert. In einem ersten Schritt des mehrstufigen Planungsprozesses wurden durch drei Büros Testplanungen erarbeitet. Der Perimeter für die Testplanung umfasste das Bahnhofgebiet nördlich des Gleisfeldes. Die an den Planungserimeter angrenzenden Gebiete waren in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die Testplanung von Bauart Architekten AG wurde seinerzeit präferiert, da sie auf das angrenzende Quartier Bezug nimmt und die geplante Körnigkeit den umgebenden Gebäuden sowie der Zonierung der angrenzenden Parzellen entspricht. Besonders positiv beurteilt wurde, dass das Konzept von Bauart sowohl mit der Güterstrasse als zentrale horizontale Achse als auch mit den Querstrassen, die bestehenden Achsen praktisch versatzlos aufnimmt und weiterführt. Dies führt zu einer guten Durchlässigkeit des Quartiers und lässt dank den Sichtbezügen eine gute Orientierung zu. Zudem überzeugte das Konzept von Bauart durch die gute Etappierbarkeit, die Bündelung des Quartiers und die Rücksichtnahme auf die Massstäblichkeit der umliegenden Bebauung. Aufgrund der im Quervergleich der Testplanungen gewonnenen Erkenntnisse beurteilte das Begleitgremium das Konzept von Bauart als zweckmässige und tragfähige Grundlage für die Erarbeitung des Richtkonzeptes. Gestützt auf die Erkenntnisse aus den Testplanungen empfahl das Beurteilungsgremium unter Mitwirkung von Denkmalpflegern und der Ortsbildkommission, dass mit der künftigen Entwicklung des Bahnhofareals eine Verdichtung einhergehen solle, insbesondere mit dem Ziel, den Bahnhofplatz als öffentlichen Ort zu entwickeln.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
A2	3	DF	Gesamtvorlage	Gebäudehöhe und bauliche Dichte allgemein	Es ist nachvollziehbar, dass etwas getan werden muss. Die geplanten Gebäude seien allerdings kalt und klobig, das Quartier werde mit engstehenden Gebäuden zugepflastert.			
A3	20	HH	Anhang 9.1 BNO	Gebäudehöhe und bauliche Dichte allgemein	Das Dichtemass und die Gebäudehöhen sind auf ein orts- und quartierverträgliches Mass zu reduzieren. Die maximale Dichte in allen Baubereichen soll eine AZ von 2.0 nicht übersteigen. Die maximale Gebäudehöhe soll der benachbarten WG 4 entsprechen (14.0 m). Sollte eine maximale Höhe von 16.3 m, wie in der Zentrumszone Landstrasse, in einzelnen Baufeldern zugelassen werden, ist gegen Nachbarquartiere das Attikageschoss zurückzusetzen.	Nutzungsplan und Sondernutzungsplan verwenden unterschiedliche Masse und sind nicht vergleichbar. Die Höhe und Dichte müssen reduziert werden, um Rücksicht zu nehmen auf die Lebens- und Wohnqualität der Nachbarliegenschaften. Es wird nicht darauf eingegangen, inwiefern eine bauliche Einordnung des neuen Stadtteils ins bestehende Bahnhofquartier vorgenommen wurde. Die vorgesehene Dichte ist für eine Agglomerationsgemeinde beträchtlich und auch für Befürworter der Innenentwicklung unnötig. Auch der kantonale Vorprüfungsbericht spricht von einer „teils sehr hohen Bebauungsdichte“. Die kantonale Mindestdichte ist „in hohem Masse überschritten“. In Zone Landstrasse ist eine Dichte von AZ 1.2, in den Quartieren östlich der Seminarstrasse bei AZ 0.9 resp. 0.75. Wenn eine AZ über 2 zulässig ist, dann soll von den Investoren verlangt werden, die Siedlung autofrei zu gestalten. Referenzhöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe sollten die Nachbarliegenschaften entlang der Seminarstrasse sein.		
	21	SM						
	32	WB						
	35	RN						
	42	RM						
A6	36	MM	Anhang 9.1 BNO	Gebäudehöhe und bauliche Dichte allgemein	§ 8 der Zonenvorschriften zur Zone Bahnhofareal ist wie folgt zu ergänzen: Der Grad der Verdichtung sowie die maximalen Gebäudehöhen müssen mit den gewachsenen Quartierstrukturen nördlich der Seminarstrasse einhergehen	Am Beispiel Seminarstrasse 99 errechnet sich aus den Koten eine mögliche Gebäudehöhe von 19.72 m ab Seminarstrasse bei einem Gebäudeabstand von gerade 11.75 m. Für die nördliche Liegenschaft heisst das mehr oder weniger ganztägig keine Besonnung, keine Aussicht, auch nicht für die oberen Stockwerke. Die jetzige Wohnnutzung würde unattraktiv und damit einhergehend würde dies eine Wertminderung bedeuten. Bauhöhen und Dichten entsprechen nicht der benachbarten Zone WG4. Es ist befremdlich, dass die Etzelmatte als Referenzhöhe genommen wurde. Die Etzelmatte liegt gegenüber der Seminarstrasse erhöht, hat eine körnige Bauweise und der Gebäudeabstand zum Bahnhofareal ist um etliches breiter. Die neu geplanten Gebäude können sich nicht einordnen. Eine Entwicklung nach Innen sollte bedeuten, dass die bestehenden Qualitäten erhalten, wenn nicht gesteigert werden sollen.		

b) Lärmschutz

Lauf-Nr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung	Beschluss Gemeinderat
D8	17	MLR	Gesamtvorlage	Gewerbe entlang Bahnlinie	Der Langbauriegel längs der Schienen sollte nicht Wohnungen enthalten, sondern Gewerberäume.	Die Lage unmittelbar an den Gleisen ist nicht Voraussetzung für Wohnungen erster Güte: Lärm, Erschütterungen, Körperschall. Hydrior AG hat noch Gefahrenpotential, welches noch nicht geklärt ist. Gefahr besteht, dass Wohnungen unbeliebt sind und es viele Mieterwechsel gibt. Dichte pro Hektar übersteigt Vorgaben des kantonalen Richtplans.	Im Rahmen der Projekterarbeitung wurde der Themenbereich Lärmschutz umfassend berücksichtigt. Neben der Tatsache, dass die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten sind, liegt es auch im Interesse der Grundeigentümer, einen möglichst guten Lärmschutz zu realisieren, um eine gute Wohn- und Arbeitsqualität zu gewährleisten. Es wurde sowohl eine Betrachtung des Strassenlärms als auch des Eisenbahnlärms vorgenommen. Die Lärmberechnungen stellen eine Worst-Case Betrachtung dar und zeigen auf, dass eine Wohnnutzung in den Baubereichen möglich ist. Ein detaillierter Lärmschutznachweis erfolgt, bezogen auf das konkrete Bauprojekt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs

c) Prozessuale Fragen (stärkerer Einbezug der Direktbetroffenen in den weiteren Prozess)

LaufNr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
K2	20	HH	-	Räumliches Entwicklungsleitbild	Die Gemeinde erarbeitet in einem partizipativen Verfahren ein Siedlungsleitbild / räumliches Entwicklungsleitbild, damit sie in Zukunft nicht mehr die Bevölkerung mit Einzelprojekten konfrontieren muss, die nicht in einem kommunalen Gesamtkontext stehen.	Die ganze Bevölkerung muss mitreden können (aus der Gesamtsicht heraus), wenn es um die Entwicklung und Verdichtung von Wettingen geht.	Die Teiländerung der Nutzungsplanung für das Bahnhofareal stützt sich unter anderem auf das 2015 vom Gemeinderat überarbeitete Leitbild 2001 sowie die Planungsstrategie des Gemeinderats («Planungen und Projekte der Gemeinde Wettingen», 2011; aktualisiert 2018). Der Gemeinderat bezeichnet darin das Bahnhofareal nebst der Landstrasse als weiteren Entwicklungsschwerpunkt, das von einem gewerblich genutzten Gebiet in ein attraktives Bahnhofquartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten umgebaut und umgenutzt werden soll. Gemäss dem kantonalen Richtplan fällt den Gemeinden bei der Neugestaltung und Entwicklung von Bahnhofarealen die Schlüsselrolle zu. Der Richtplan fordert deshalb die Gemeinden dazu auf, eine entsprechende Planung zur Aufwertung der Bahnhofgebiete in Gang zu setzen. Die Entwicklung des Bahnhofareals ist ein eigenständiges Projekt, das unabhängig von einem räumlichen Entwicklungsleitbild erarbeitet werden kann, besitzt doch die Entwicklung der Bahnhoflagen mit höchster ÖV-Güte eine immanente Logik. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen räumlichen Entwicklungsleitbildes ist als Vorstufe zur Überprüfung der allgemeinen Nutzungsplanung vorgesehen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens. Die Innenentwicklung des Bahnhofareals wird im räumlichen Entwicklungsleitbild berücksichtigt.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
K3	32	WB	-					
K4	42	RM	-					
K5	40	RR	-	Räumliches Entwicklungsleitbild	Bevor die Planung für das Bahnhofareal oder andere zu überbauende Areale in Wettingen weiter detailliert wird, soll eine langfristige Ortsentwicklungsplanung erarbeitet werden, welche den Weg für eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherstellt. Insbesondere sollen die Bedeutungen und Entwicklungsziele für verschiedene Nutzungsarten beschrieben werden.	Es entsteht der Eindruck, als entstünde an Flickenteppich bezüglich Arealentwicklungen, dem ein Konzept fehlt. Wohnnutzung wird in den Vordergrund gestellt, andere Nutzungsarten werden nicht ausreichend berücksichtigt, insbesondere das produzierende Gewerbe. In Wettingen bestehen, bezogen auf die Grösse, zu wenige Arbeitsplätze. Dementsprechend ist der Pendlerstrom sehr gross. Die Verkehrsproblematik wird weiter zunehmen. Die Folgen für das Siedlungsverhalten müssen geprüft werden. Ebenfalls geprüft werden sollen: - Folgen der demographischen Entwicklung - Veränderung des Konsumverhaltens - Wandel der verschiedenen Wirtschaftszweige und deren Auswirkung auf die Ortsentwicklung	Die Partizipation der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil des Projektes. Da es sich um ein umfassendes Dossier handelt, wurde zum Start der öffentlichen Mitwirkung eine moderierte Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt. Die Mitwirkungsveranstaltung diente dazu, das Projekt vorzustellen, offene Fragen zu beantworten und der Bevölkerung mittels einer Präsentation einen schnellen Zugang zu dem umfassenden Dossier zu geben. Die eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden anschliessend ausgewertet und das Projekt gestützt auf die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens überarbeitet. Eine moderierte Diskussionsmöglichkeit der Eingaben ist nur zielführend, wenn die Eingaben einer näheren Erläuterung bedürfen, was vorliegend nicht der Fall ist. Es ist jedoch zweckmässig, wenn vor dem Start des Einwendungsverfahrens (öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG) eine Informationsveranstaltung für die Mitwirkenden, die Nachbarschaft und die interessierte Öffentlichkeit durchgeführt wird, in der das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens erläutert wird.	Vor dem Start des Einwendungsverfahrens soll eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden
K6	22	PLPD	Gesamtvorlage	Partizipation	Es wird von uns gewünscht, dass auch wir betroffenen Liegenschaftsbesitzer eng einbezogen werden und mit uns das Gespräch geführt wird.	Ideen, Überlegungen und Wünsche der direkten Anwohner sollen eingebracht und diskutiert werden. Quartierbewohner wünschen weiterhin eine hohe Lebensqualität.		
K7	35	RN	Gesamtvorlage	Partizipation	Es ist wünschenswert und ein Anliegen, dass sich die Bevölkerung von Wettingen und vor allem auch die direkt betroffenen Anwohner (Nachbarn) in ein solch kommunal-relevantes Bauprojekt miteinbringen können			
K8	36	MM	Gesamtvorlage	Partizipation	Nur 30 Tage Zeit für das Mitwirkungsverfahren, ist das angemessen?	Nach 8 Jahren Planung ohne die Bevölkerung über die Planungsfortschritte zu informieren, bekommt diese nur 30 Tage Zeit für das Mitwirkungsverfahren.		
K9	37	QVIA	Gesamtvorlage	Partizipation	Wir fordern eine Diskussionsmöglichkeit im Rahmen der Mitwirkung.	Es wurde auf eine schrittweise Partizipation verzichtet. Das vorliegende Dossier ist sehr umfassend und komplex, es kann nicht ernsthaft innert 30 Tagen verstanden und reflektiert werden. Die Auswertung der Mitwirkung darf nicht nur in einem schriftlichen Mitwirkungsbericht stattfinden, es braucht eine Diskussion über die Perspektive und die Qualitäten des Quartiers und die eingebrachten Anliegen.		

d) Verschiedenes

LaufNr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
L1	17	MLR	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten	Die Bauten unmittelbar an den Bahnhofplatz grenzend (Restaurant Bahnhof und Haus mit Bar an der Bahnhofstrasse gegenüber Drehscheibe) sollen mit geeigneten Mitteln in ihrem Bestand gesichert werden.	Ein neues Quartier bedarf auch der Orte mit Cachet: Ein Platz im Schatten einer Platane kann an der Stelle oder in der Umgebung erst in fünfzig Jahren wieder entstehen – ist also für mehr als eine Generation unerschwinglich – es sei denn, man belasse die bestehenden Bäume.	Das auf den Testplanungen aufbauende Richtkonzept ist eine zeitgemässe Planung. Das Quartier wurde gemäss dem kantonalen Richtplan verdichtet geplant. Dabei wurde darauf geachtet, das Gebiet hinsichtlich Gebäudehöhe und baulicher Dichte an die Zonenvorschriften der umgebenden Zonen anzupassen. Massgebend ist dabei die in den angrenzenden Zonen gemäss Zonenvorschriften zulässige, nicht die tatsächlich vorhandene Bebauung. Mit dem Gestaltungsplan wird Rücksicht auf die geschützten Einzelobjekte innerhalb des Gebietes genommen. Diese werden im Rahmen des Gestaltungsplans durch entsprechende Festlegungen gesichert. Im Gebiet nördlich der Seminarstrasse sind drei Bauten im kommunalen Bauinventar aufgeführt. In der derzeit laufenden planungsrechtlichen Umsetzung des Bauinventars (Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte) sind diese Bauten nicht als Schutzobjekte, sondern als inventarisierte Objekte ausgeschieden. Für diese gelten besondere Gestaltungsanforderungen für Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild des Objekts betreffen, sowie für Ersatzbauten. Inventarisierte Bauten dürfen in Teilen oder gesamthaft ersetzt werden.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
L2	43	ETZ	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten				
L3	20	HH	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten				
L4	21	SM	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten				
L5	32	WB	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten	§ 8 BNO ist wie folgt zu ergänzen: „e) die Realisierung einer dem Ort angemessenen und ökonomischen Bebauung von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität in Abstimmung mit den geschützten Einzelobjekten und den Anforderungen der Umweltgesetzgebung sowie unter Berücksichtigung der benachbarten Bestandesbauten entlang der Seminarstrasse.“	Von einer Eingliederung ins Ortsbild kann keine Rede sein. Den Eigentümern nördlich der Seminarstrasse werden überdimensionierte Bauten vor die Nase gesetzt und es entstehe der Eindruck, dass die Eigentümer der Bestandsbauten zu Bürgern zweiter Klasse degradiert werden.	Die weiteren erwähnten Bauten ausserhalb des Perimeters (Restaurant Bahnhof sowie das Haus gegenüber der Drehscheibe) sind nicht inventarisiert und gemäss Nutzungsplanung der Gemeinde Wettingen auch nicht geschützt. Eine Verpflichtung zum Erhalt von Gebäuden, die nicht im kommunalen Bauinventar enthalten sind, ist nicht sachgerecht. Es besteht keine rechtliche Grundlage, die Bauten in ihrem Bestand zu sichern und in das Privateigentum einzugreifen. Bauten ausserhalb des Perimeters sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
L6	22	PLPD	Gesamtvorlage	Berücksichtigung Bestandsbauten	Bei der Planung der Gestaltung Bahnhofareal wurden die bestehenden Gegebenheiten und die gewachsenen Strukturen nördliche Seite Seminarstrasse weder berücksichtigt noch wurden die Liegenschaftsbesitzer jemals kontaktiert oder einbezogen. Ein fließender Übergang vom bestehenden Quartier mit den über hundertjährigen Gebäuden zu den künftigen Gebäuden (Bahnhofareal) wurde nicht hergestellt.			
L15	4	HY	Gesamtvorlage	Störfall	Es wird um Einsicht in die Störfall-Risikoanalyse gebeten, um die daraus abgeleiteten Massnahmen zu besprechen.	Durch den Bau von Wohnungen in der Nachbarschaft kann eine neue Risikoanalyse durch die Störfallverordnung dem bestehenden Betrieb grosse Probleme bereiten. Ziel muss sein, keine höhere Risikolage entstehen zu lassen in der Analyse und somit auch nicht mit neuen Konsequenzen rechnen zu müssen.	Der im Rahmen des Planungsprozesses erarbeitete Risikobericht „Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen“, Ermittlung der Störfallrisiken und Empfehlungen zu risikomindernden Massnahmen“ von Ernst Basler + Partner, 29.06.2015 wurde wunschgemäss zugesandt. Gemäss dem Risikobericht kann davon ausgegangen werden, dass ausserhalb des Betriebsareals keine massgebenden Auswirkungen gemäss Störfallverordnung zu erwarten sind. Nach derzeitigem Wissensstand sind keine baulichen oder betrieblichen Schutzmassnahmen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters notwendig. Allfällige Massnahmen zur Risikominimierung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
L17	17	MLR	BNO	Arealüberbauung	Antrag 1 BNO: Der neu vorgeschlagene § 15 ^{bis} der BNO soll nicht realisiert werden. Arealüberbauungen sollen nicht möglich sein.	Arealüberbauung ermöglicht grössere Bebauung der Parzelle und schwächt somit Zone Landstrasse. Bereits bestehender Druck auf Zentrumszone weiter erhöht. Bedingungen an Arealüberbauung sind vage und einfach zu erfüllen.	Die beabsichtigte Teiländerung der Nutzungsplanung ist eine Folge der am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen Änderung der damals gültigen Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV; die heutige Bauverordnung), welche seither in Gestaltungsplangebieten die Anwendung der Vorschriften für Arealüberbauungen nicht mehr zulässt. Diese Regelung führte der Kanton damals ein, um doppelte Boni verhindern zu können, da Gestaltungspläne in der Regel bereits ein höheres Nutzungsmass erlauben und zusammen mit einer Arealüberbauung eine zusätzliche Nutzungserhöhung ermöglicht worden wäre. Der Gestaltungsplan «Jura-/Tägerhardstrasse» weicht jedoch von diesem Regelfall ab, da in § 4 der Sondernutzungsvorschriften auf die Bau- und Nutzungsordnung und auf den Bauzonenplan verwiesen wird, somit gegenüber der Grundordnung keine Nutzungserhöhung möglich ist.	Eine Änderung des Planungsentwurfs im Sinne der Eingabe ist aus Gründen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes nicht angezeigt.
L18	43	ETZ	BNO	Arealüberbauungen				

LaufNr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
							Diese Bestimmung wurde seit Inkrafttreten des Gestaltungsplans sowohl vom Gemeinderat als auch vom Kanton immer derart ausgelegt, dass nebst den Grundmassen der Bau- und Nutzungsordnung (Regelbauweise) auch die Masse der Arealüberbauung angewendet werden können, sofern die kantonalen Voraussetzungen, die für Arealüberbauungen gelten, erfüllt sind. Gestützt auf den Gestaltungsplan wurden denn auch mehrere Bauprojekte realisiert, so insbesondere das Einkaufszentrum <i>tägipark</i> . Die Mehrzahl der seither realisierten Bauten wurde als Arealüberbauung bewilligt und realisiert. Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung für die Arbeitszone «Jura-/Tägerhardstrasse» wird lediglich das ursprünglich mögliche Nutzungsmass gemäss Arealüberbauung sichergestellt bzw. wiederhergestellt und damit die Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Gestaltungsplan-Perimeter gewährleistet. Eine Nutzungserhöhung ist mit dieser Teiländerung nicht verbunden.	
L22	29	QVWK	Gesamtvorlage	Ausgleich von Planungsvorteilen	Die Leistungen der Bauherrschaft an Infrastruktur und Umgebung dürfen und sollen für die Umgebungsgestaltung mehr ausmachen als die Höhe des berechneten Betrags für den Planungsvorteil, der den Bauherrschaften in Rechnung gestellt wird	Die Vorgaben zu umwelt- und familienfreundlicher Umgebungsgestaltung dürfen nicht ausschliesslich mit dieser Abgabe finanziert werden. Die Vorgaben sind von den Bauherrschaften zu erfüllen.	Der aus der vorliegenden Planung für die Grundeigentümer resultierende Vorteil soll ausgeglichen werden. Gemäss § 8 Abs. 7 der Bau- und Nutzungsordnung ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und den Grundeigentümern vorgesehen. Dieser beinhaltet im Wesentlichen die Regelung der (unentgeltlichen) Landabtretung und Dienstbarkeitseinräumung sowie der Realisierung und des Unterhalts von Infrastrukturanlagen. Die (unentgeltlichen) Landabtretungen und Dienstbarkeiten umfassen Flächen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, wie beispielsweise Freiflächen und Grünräume.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
L28	36	MM	§ 8 BNO	Gestaltung Seminarstrasse	§ 8 der Zonenvorschriften ist wie folgt zu ergänzen: Der Strassenraum Seminarstrasse ist nicht nur als Verkehrsachse, sondern als verbindendes Raumelement zwischen den angrenzenden Siedlungsräumen zu entwickeln	Die Strasse soll auch Lebens-, Kommunikations- und Bezugsraum sein. Die Seminarstrasse wird als reine Verkehrsachse betrachtet. Grosszügige Sichtbezüge, Freiräume und Identifikationspunkte fehlen.	Der Seminarstrasse wird im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) die Funktion einer Hauptsammelstrasse zugewiesen. Dementsprechend sollen der Verkehr insbesondere über die Seminarstrasse geleitet und ihre Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Gleichzeitig wird der Gestaltung der Seminarstrasse im Rahmen der Planung eine grosse Beachtung geschenkt. Es ist eine Baumreihe entlang der Strasse vorgesehen und durch eine entsprechende Festlegung im Gestaltungsplan gesichert. Zudem sind grüne Vorzonen zwischen den Baubereichen und der Strasse geplant. Da entlang der Seminarstrasse die Nutzung Wohnen überwiegt und nur im Bereich des engeren Bahnhofbereichs öffentliche Nutzungen bestehen, wird die Entwicklung als Begegnungsraum / Raumelement nicht vorgesehen.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs
L29	36	MM	§ 38 BNO	Mehrwertabgabe	Sind die Berechnungen der Gemeinde bezüglich der Mehrwertabgabe transparent und können diese eingesehen werden?	Bei Einzonungen und Umzonungen ist eine Mehrwertabgabe von 30% zu leisten. Es hiess an der Informationsveranstaltung, dass die von den Grundeigentümern übernommene Infrastruktur Fr. 5.7 Mio. kosten würde, für die Gemeinde gäbe es keine zusätzlichen Entschädigungen. Bei einer Fläche von 35 ha ergibt dies eine Abgabe von 163 Fr./m2.	Gemäss § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) wird bei einer Einzonung oder Umzonung (von einer Nichtbauzone oder OeBA-Zone in eine Bauzone) eine Mehrwertabgabe von 20% fällig; die Gemeinden können den Abgabesatz auf 30% erhöhen. Bei Umzonungen von einer Bauzone in eine andere Bauzone kennt die Baugesetzgebung keine Abgabe bzw. Entschädigung, jedoch können die Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile (z.B. Aufzonungen) bezwecken. Die Ausarbeitung derartiger Verträge ist Aufgabe des Gemeinderates. Im Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrags, den der Gemeinderat mit den Grundeigentümern vor Beginn der öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren nach § 24 BauG) abschliessen will, sind überwiegend Regelungen enthalten, welche ausschliesslich die Rechte und Pflichten zwischen den beteiligten Grundeigentümern regeln. Diese Regelungen sind deshalb nicht öffentlich. Der Gemeinderat wird jedoch prüfen, diejenigen Regelungen, die den Ausgleich der Planungsvorteile betreffen, in geeigneter Form bekannt zu machen.	Diejenigen Regelungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag, die den Ausgleich der Planungsvorteile betreffen, sollen in geeigneter Form bekannt gemacht werden.

LaufNr.	Eingangs-Nr.	ID	Verortung	Thema	Frage, Hinweis, Antrag	Begründung	Erwägung Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat
L30	37	QVLA	Gesamtvorlage	Konkurrenzverfahren	Es wird die Verankerung einer verbindlichen, umfassenden Qualitätssicherung durch ein Konkurrenzverfahren und ein Begleitgremium in den Teilzonenvorschriften und im Gestaltungsplan gefordert. Für alle Bauten und Freiräume ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Gesamtqualität ist durch ein unabhängiges Fachgremium zu beaufsichtigen, Ebenso gilt es, die Qualität des Fuss- und Radverkehrs konsequent umzusetzen. Dies umfasst auch Aspekte wie die Schulwegsicherung und die Lage der Parkingzufahrten.	Das Richtprojekt wirkt in der Darstellung sehr schematisch. Die aufgezählten Ziele und Qualitäten sind noch nicht ausgewiesen. Es besteht die Gefahr, dass in der Umsetzung keine ausreichende und verbindliche Qualitätssicherung erfolgt und das zentrale Bahnhofquartier somit auch keine neue attraktive Identität erhält.	Das Vorgehen zur Qualitätssicherung ist in § 8 Abs. 8ff. BNO geregelt: In Abs. 10 wird verlangt, dass die Ziele, die für die Zone Bahnhofareal und den, die Zone konkretisierenden Gestaltungsplan formuliert sind, mit einem qualitätssichernden Verfahren sicherzustellen sind. Falls auf ein solches Verfahren verzichtet wird, setzt der Gemeinderat für die Beurteilung der Bauprojekte die Ortsbildkommission ein. Zudem haben bauwillige Grundeigentümer bereits vor Planungsbeginn beim Gemeinderat die Grundlagen und Hinweise anfordern, die für die Planung und Projektierung der einzelnen Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sind. Gestützt auf diese Grundlagen und Hinweise haben bauwillige Grundeigentümer dem Gemeinderat eine Konzeptstudie zur Beurteilung vorzulegen. Die Studie hat insbesondere Aufschluss über die vorgesehene Volumetrie und Setzung der Baukörper, die Nutzweise, die Freiraum- und Erschliessungskonzeption sowie die beabsichtigte Mobilitätsbewältigung zu geben. Der Gemeinderat beurteilt die Konzeptstudie im Hinblick auf die Einhaltung der Gestaltungsplanvorgaben und die Berücksichtigung der Grundlagen und Hinweise. Diese Beurteilung erfolgt unter Beizug der Ortsbildkommission. Im Ergebnis seiner Beurteilung teilt der Gemeinderat den bauwilligen Grundeigentümern mit, ob die Gestaltungsplanvorgaben erfüllt und die Grundlagen und Hinweise ausreichend berücksichtigt sind. Er teilt den bauwilligen Grundeigentümern zudem mit, ob zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität eines Bauprojekts ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist. Dieses Vorgehen soll nicht nur die angestrebten Qualitäten sichern, sondern auch zu Kostenoptimierungen bei den bauwilligen Grundeigentümern führen, indem Fehlentwicklungen in der Planung frühzeitig erkannt und korrigiert werden können. Auf weitergehende Regelungen zur Qualitätssicherung kann somit verzichtet werden.	Keine Anpassung des Planungsentwurfs