

2016-0688

Teiländerung Nutzungsplanung St. Bernhard / Rebbergstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Ausgelöst durch den geplanten neuen Standort des Alterszentrums St. Bernhard im „Langäcker“ sollen die Parzellen des derzeitigen Alterszentrums St. Bernhard an der Rebbergstrasse, die sich aufgrund der aktuellen Nutzung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) befinden, für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts genutzt werden. Für einen Beibehalt als OeBA-Zone besteht seitens Gemeinde kein Bedarf.

Die angestrebte zukünftige Nutzung Wohnen ist in einer OeBA-Zone nicht zonenkonform. Daher ist eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich. Entsprechend der benachbarten Zonierung ist eine Umzonung in eine zweigeschossige Hangwohnzone (HW2) vorgesehen.

Mit der Umzonung verbunden ist die Festsetzung einer Gestaltungsplan-Pflicht über die umgezonte wie auch die umliegenden Parzellen der St. Bernhard AG. Damit lassen sich an diesem landschaftlich sensiblen Standort eine gute Qualität des Bauprojekts und die Koordination mit der Bachöffnung und Strassenumlegung sicherstellen. Der Gestaltungsplan berechtigt explizit nicht zu einer Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse oder der Ausnützung. Die Bauherrschaft sieht die Durchführung eines Wettbewerbs vor.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen, weshalb die Teiländerung dem Einwohnerrat nun zusammen mit dem Baurechtsvertrag Langäcker zur Beschlussfassung unterbreitet werden kann.

Da rechtlich keine Möglichkeit besteht, die Umzonung "auf Zeit" mittels eines Verfalldatums zu begrenzen, wird parallel zur Umzonung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt, dass eine Rückzonung in die ursprüngliche OeBA-Zone vorgenommen wird, falls das Neubauvorhaben im Gebiet Langäcker nicht realisiert werden kann.

1 Ausgangslage

Die kantonale Pflegeverordnung von 2013 stellt neue Bedingungen an die bauliche und betriebliche Infrastruktur von Pflegeeinrichtungen, u. a. auch an die Zimmergrössen und Gebäudeausstattungen. Eine Weiterführung des Alterszentrums St. Bernhard am bestehenden Standort wird aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen daher nicht weiterverfolgt.

Die St. Bernhard AG beabsichtigt, ein neues Alterszentrum im Gebiet „Langäcker“ zu erstellen, in der heutigen Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA-Zone). Seitens der Gemeinde wird dieser Standort bereits seit Jahrzehnten für ein Alterszentrum vorgesehen und unterstützt.

Die Flächen des heutigen Alterszentrums St. Bernhard an der Rebbergstrasse hingegen sollen entsprechend der benachbarten Zonierung die Entwicklung von attraktivem Wohnen ermöglichen. Die angestrebte zukünftige Nutzung Wohnen ist in der jetzigen OeBA-Zone am heutigen Standort nicht zonenkonform. Es ist daher eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich.

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung stellte im Rahmen ihrer Vorprüfung einen Genehmigungsantrag in Aussicht. Auch Baden Regio begrüsst die Vorlage und empfiehlt gleichzeitig die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens und die Erarbeitung des Baugesuchs unter Begleitung der Ortsbildkommission.

Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung ging eine Mitwirkungseingabe ein. Auf Basis der Eingabe definierte der Gemeinderat Rahmenbedingungen für eine allfällige Strassenumlegung. Im anschliessenden Einwendungsverfahren ging keine Einwendung ein.

Voraussetzung für die Aufgabe des bisherigen Standorts des Alterszentrums St. Bernhard ist die finanzielle und rechtliche Sicherung der Flächen und des Projekts der St. Bernhard AG im "Langäcker". Die Beschlussfassung zur "Teiländerung Nutzungsplanung St. Bernhard / Rebbergstrasse" erfolgt daher nach der ebenfalls durch den Einwohnerrat zu erfolgenden Beschlussfassung zum Baurechtsvertrag "Langäcker".

2 Teiländerung Nutzungsplanung "St. Bernhard / Rebbergstrasse"

2.1 Bedarf an OeBA-Zone

Die OeBA-Zonen beanspruchen in der Gemeinde Wettingen 70,1 Hektaren resp. 19,5 % der Bauzone, was einem hohen Wert entspricht und unter anderem mit der in der Hochkonjunktur avisierten Bevölkerungszahl von 40'000 Bewohnerinnen und Bewohnern zusammenhängt. Mit der geplanten Umzonung verringert sich die OeBA-Zone unwesentlich um 0,5 Hektaren.

Wesentlich entscheidender ist jedoch, dass am bestehenden Standort mit dem Wegzug des Alterszentrums künftig keine Nachfrage nach einer OeBA-konformen Nutzung mehr besteht. Seitens der Gemeinde besteht kein Bedarf für eine OeBA-Zone an dieser peripheren Lage. Unter anderem wurde der Standort auch im Rahmen der Schulraumplanung für Einrichtungen der Schule resp. des Kindergartens geprüft und verworfen.

Eine Umzonung von der OeBA- in eine HW2-Zone entsprechend der benachbarten Zonierung entspricht auch den Absichten der St. Bernhard AG und ist eine wichtige Rahmenbedingung für das Zustandekommen ihres Neubauprojekts im Langäcker.

2.2 Qualitätssicherung

a) Gestaltungsplanpflicht

Mit der Umzonung verbunden ist die Festsetzung einer Gestaltungsplan-Pflicht über die umgezonte wie auch die umliegenden Parzellen der St. Bernhard AG.

Gestaltungspläne nach § 21 Baugesetz präzisieren den allgemeinen Nutzungsplan für ein bestimmtes Teilgebiet. Sie sind parzellenscharf und eigentumsverbindlich. Gestaltungspläne -

oder eine Gestaltungsplanpflicht - können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

Gestaltungspläne enthalten in der Regel Aussagen zu Lage, Grösse, Beschaffenheit und Gestaltung der Bauten und Anlagen, dem Freiraum, Art und Mass der vorgesehenen Nutzungen und der Erschliessung.

Gestaltungspläne bezwecken eine bessere Überbauungsqualität, als dies die Regelbauweise vorsieht. Um diesen Zweck zu erreichen, darf der Gestaltungsplan von gewissen Bestimmungen über die Regelbauweise abweichen, so zum Beispiel bezüglich Baumasse, Nutzungsart, Mobilitäts- und Umweltaspekten.

Im konkreten Fall ist die Gestaltungsplanpflicht eine wesentliche Voraussetzung, damit sich an diesem landschaftlich sensiblen, exponierten Standort an der Grenze zu den Rebbergen und dem Lägernschutzdekretsgebiet eine gute Qualität des Bauprojekts sicherstellen lässt.

Der Gestaltungsplan berechtigt explizit nicht zu einer Erhöhung der Anzahl Vollgeschosse oder der Ausnützung, sondern es müssen diesbezüglich die zonengemässen Grundmasse der HW2 berücksichtigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan lassen sich zudem der für die vorgesehene teilweise Offenlegung des Heerenbergbachs notwendige Raum sowie die Erschliessung der Rebparzellen sichern. Ebenso ist damit eine zweckmässige Koordination mit einer allfälligen Strassenumlegung möglich, sofern sich eine solche aufgrund des noch zu erarbeitenden Richtprojekts als zweckmässig erweist.

b) Qualifiziertes Konkurrenzverfahren

Gemäss den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung hat der Gemeinderat die Möglichkeit, ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu verlangen, also einen Studienauftrag oder Wettbewerb nach SIA 142 resp. 143 oder vergleichbarer qualitätssichernder Verfahren



Abbildung 1: rechtsgültige Zonierung mit OeBA-Zone auf Kernparzelle (links); zukünftige Zonierung als zweigeschossige Hangwohnzone (HW2) mit Gestaltungsplan-Pflicht (rechts)

Die Bauherrschaft sieht die Durchführung eines Wettbewerbs vor, aus dem ein Richtprojekt als Basis für den Gestaltungsplan resultieren wird. Die entsprechenden Entwürfe des Wettbewerbsprogramms wurden der Ortsbildkommission unterbreitet.



Abbildung 2: Machbarkeitsstudie Bachoffenlegung und Strassenverlegung

3 Sicherstellung einer Rückzonung im Bedarfsfall

Die Umzonung des Gebiets "St. Bernhard / Rebbergstrasse" steht in einem engen Zusammenhang mit der Realisierung des Neubaus der St. Bernhard AG im Gebiet Langäcker. Die Entwicklung des Gebiets "St. Bernhard / Rebbergstrasse" trägt einen wesentlichen Teil zur Finanzierung des Neubaus bei. Entsprechend muss die weitere Planung des Gebiets "St. Bernhard / Rebbergstrasse" mit Hochdruck vorangetrieben werden. Entsprechende Vorbereitungsarbeiten zur Auslobung eines Wettbewerbs sind seitens Bauherrschaft bereits im Gange.

Da rechtlich keine Möglichkeit besteht, die Umzonung (OeBA- in HW2-Zone) "auf Zeit" mittels eines Verfalldatums zu begrenzen, wird parallel zur Umzonung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der St. Bernhard AG abgeschlossen mit dem Inhalt, dass eine Rückzonung in die ursprüngliche OeBA-Zone vorgenommen wird, falls das Neubauvorhaben im Gebiet Langäcker nicht realisiert werden kann. So kann sichergestellt werden, dass die Dienstleistungen der St. Bernhard AG auch künftig in einer dafür vorgesehenen Bauzone erbracht werden können.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Teiländerung Nutzungsplanung "St. Bernhard / Rebbergstrasse" wird genehmigt.

Wettingen, 5. Oktober 2017

Gemeinderat Wettingen

Daniel Huser
Gemeinderat

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Aktenauflage

Dossier Teiländerung NP St. Bernhard / Rebbergstrasse (Stand 5. Oktober 2017), umfassend:

- BNO-Synopse
- Bauzonenplan 1:1'000
- Planungsbericht
- Vorprüfungsbericht Kanton vom 14. November 2016
- Stellungnahme Baden Regio vom 30. November 2016