

Motion Dr. Charles Meier vom 7. September 2006 zur Erhaltung von Wettingen als Gartenstadt

Text

Zur Wahrung des Charakters von Wettingen als Gartenstadt im Sinne des Leitbildes vom 26. April 2001 wird der Gemeinderat ersucht, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und den Zonenplan wie folgt zu ändern (*Neu = kursiv und grau hinterlegt*):

BNO

Geänderte §§:

§ 6 Bauzonenschema

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Bauzonen		VG	Ausnützung			Geb. höhe (m)	First- höhe (m)	Grenzabstand		Lärm- ES	BNO- §
			AZ (--)	BZ (m3/m2)				klein	gross		
Zentrums- zone	Z	4	1.20 <i>davon max. 0.90 Wohnen</i>	--		14.0	--	je Geschoss: 1 m, (min. 5 m)	je Geschoss: 1 m, (min. 5 m)	III	8
Dorfzone	D	2	0.00 --	--		8.0	--	3.5 m	3.5 m	III	9
Bestandes- zone Hueb / Empert / Berg	Be	--	--	--		--	--	--	--	III	10
Zone "Kloster- halbinsel"	KH	Festlegungen gemäss Gestaltungsplan "Klosterhalbinsel"							II/III ₂₎	11	
Wohnzonen	HW2	2	0.40 <i>0.30</i>	--		8.4	--	3.5 m	H+[(L-10)/4] (max. 10 m)	II ₁₎	12-13
	W2	2	0.50 <i>0.45</i>	--		8.0	--	3.5 m	H+[(L-10)/4] (max.10m)	II ₁₎	
	W3	3	0.65 <i>0.60</i>	--		11.0	--	5.0 m	H+[(L-10)/4] (max. 10 m)	II ₁₎	

Bauzonen	VG	Ausnützung			Geb. höhe (m)	First- höhe (m)	Grenzabstand		Lärm- ES	BNO- §	
		AZ (--)	BZ (m3/m2)				klein	gross			
Wohn- Gewerbe- zonen	WG 2	2	0.50	--	--	8.0	--	3.5 m	$H + [(L-10)/4]$ (max. 10 m)	III	14
	WG 3	3	0.75 davon max. 0.60 Wohnen	--	--	11.0	--	5.0 m	$H + [(L-10)/5]$ (max. 10 m)	III	
	WG 4	4	0.90 davon max. 0.75 Wohnen	--	--	14.0	--	5.0 m	$H + [(L-10)/5]$ (max. 12 m)	III	
Arbeitszone	A	--	--	4.5	0.15	14.0	--	4.0 m	4.0 m	III	15

- 1) In den im Bauzonenplan speziell schraffierten Bereichen gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Höhereinstufung aufgrund Lärmvorbelastung)
- 2) Differenzierte ES-Zuordnung gemäss Eintrag im Bauzonenplan
- 3) Für die Arbeitszone und die Industriezone gilt eine Grünflächenziffer von jeweils 0.15. Begrünte Flächen auf Dächern können zur Hälfte angerechnet werden. Grünflächen auf dem Boden sind vornehmlich in den Randlagen und zusammenhängend anzulegen.

Bauweise

² Wo in den Zonenvorschriften nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosshöhen

³ In den Zonen Z und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall auch höhere Erdgeschosshöhen bewilligen; die zonengemässe Gebäudehöhe darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

§ 38 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind in den Zonen Z, D, W2, W3, WG2, WG3, WG4 und A zulässig.

² Die Mindestarealfläche beträgt:

- In den Zonen W2 und W3 2'000 m²
- In den Zonen Z, D, WG2, WG3, WG4 und A 3'000 m²

³ Im Rahmen von Arealüberbauungen kann von der zonengemässen Ausnutzungs- bzw. Baumassenziffer folgendermassen abgewichen werden:

Z	W2	W3	WG2	WG3	WG4	A
1.35	0.60	0.80	0.60	0.90	1.20	6.00

⁴ Es kann ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen in den Sondernutzungsplanungen.

§ 38 Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind zulässig in den Zonen Z, W2, W3, WG3, WG4, A.

² Die Mindestarealfläche beträgt in den

- | | |
|----------------|----------------------------|
| - Zonen W2 | mind. 3'000 m ² |
| - Zonen W3/WG3 | mind. 4'000 m ² |
| - Zonen WG4/Z | mind. 5'000 m ² |

³ Die Ausnutzungsziffer gemäss § 6 BNO kann um 15 % erhöht werden.

⁴ Es kann bei einer guten Einpassung ins Quartier ein zusätzliches Geschoss erstellt werden.

⁵ Ein Gutachten hat zu belegen, ob gemäss BauG § 50 Abs. 1 die geforderte gesamthaft bessere Lösung erzielt ist.

ZONENPLAN

Die Wohnzonen W3, die mehrheitlich eine bestehende, zweigeschossige Gebäudestruktur betreffen, sind in Wohnzonen W2 umzuwandeln. Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist in eine Wohnzone W2 umzuwandeln. Die Umzonungsvorschläge siehe in beigelegtem Zonenplan.

Begründung

1. Zwischen dem gemeinderätlichen Leitbild (Artikel 1.1 "Wettingen will als fortschrittliche Wohngemeinde ihren Charakter als Gartenstadt zwischen Lägern und Limmat beibehalten") und der geltenden BNO besteht ein eklatanter Zielkonflikt, der nur über eine Änderung der BNO überwunden werden kann.

2. Was läuft mit der jetzigen BNO schief?

2.1 Ausnutzungsziffer (siehe beigelegte Tabelle mit Ausnutzungsvergleich)

- Die Ausklammerung im Jahre 1998 von Dach- und Untergeschossen zur beider Ausnutzungsziffer (AZ) anrechenbaren Fläche ohne die AZ, wie damals gefordert, auch anzupassen, führte zu Auswüchsen, die dem Leitbild "Gartenstadt" diametral widersprechen. Besonders zum Ausdruck kommt dies in der Zone HW2.
- Die Dorfzone 0, die den alten Ortskern umfasst, ist eine Schutzzone, in der sich auf verschieden genutzten Grundstücken verschiedenster Grösse in Nutzung und Ausmass stark differenzierte Baukörper befinden und durch ihre Stellung die Räume prägen.

Die Anwendung der Ausnutzungsziffer wird diesen Gegebenheiten nicht gerecht. Auf die AZ ist deshalb zu verzichten. Vor der Aufhebung der AZ ist eine Spezialplanung für die Dorfzone durchzuführen, um dem Ziel von § 9 BNO gerecht zu werden.

- Bei der Arealbauweise § 38 BNO ist keine Qualität für den "Bonus" gefordert. Die Mindestgrundstückgrössen sind ausserdem zu klein, um sich mit einer verdichteten, dazu noch um ein Geschoss erhöhten Bebauung in die Umgebung zu integrieren. Der Bonus mit z.T. über 30 % (WG4) ist ausser in der Zentrumszone Z zu hoch.

2.2 Zonenplan

Über viele grosse und kleinere Quartiere mit einer vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung ist eine Wohnzone W3 gelegt.

Neubauten, die in den letzten Jahren entstanden sind, wirken auch bei vielfach guter Architektur als Fremdkörper. Ausser bei einer Arealbebauung oder bei einer nach Gestaltungsplan durchzuführenden Bebauung, die einen grösseren Zusammenhang aufweisen, wird der Trend der Disharmonisierung sich verstärken. Diese unerwünschte Tendenz kann nur durch entsprechende Umzonungen gemäss beiliegendem Vorschlag verhindert werden.

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 liegt innerhalb eines mehrheitlich nach den Vorschriften der Wohnzonen W2 gebauten Gebietes. Zudem kann es von grossen Teilen der Hangbebauung des Längernhanges eingesehen werden. Die Zone WG2 ist deshalb wieder der Wohnzone W2 zuzuordnen.

3. Die geltende BNO zementiert den Status von Wettingen als Schlafgemeinde, weil sie den Bauherrschaften erlaubt, bestehende Wohn- und Gewerbebezonen vollumfänglich für Wohnzwecke zu überbauen.
4. Die BNO sollte Wettingen nicht ein ausschliesslich quantitativ maximales, sondern vielmehr ein qualitativ *optimales Wachstum* ermöglichen, damit der Anspruch, eine Gartenstadt zu sein, auch längerfristig gilt.

Beilagen:

- Umzonungsvorschlag Juni 2006
 - Tabelle betreffend Ausnützungs- resp. Baudichte-Erhöhung bei Einzelbauweise Juni 2006
-