

2016-0302

Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Wettingen darf auf eine bald 975-jährige Geschichte zurückblicken. Diese stolze Vergangenheit stiftet Identität und ist auch heute noch baulich erlebbar, zum Beispiel auf der Klosterhalbinsel, im Dorf oder im Langensteinquartier. Dokumentiert sind die ortsbildprägenden Gebäude der Gemeinde im kommunalen Bauinventar, das aktualisiert und um die Gebäude bis Baujahr 1980 ergänzt wurde. Die übergeordnete Gesetzgebung verpflichtet die Gemeinde zum Erhalt und Pflege ihres Ortsbilds und der schützenswerten Bauten. Ein analoger Auftrag besteht durch die beiden einwohnerrätlichen Motionen Ortsbild 1+2, die im Jahr 2012 überwiesen wurden. Der Gemeinderat liess daher vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung erarbeiten. Diese hat zum Ziel, die ortsbildprägenden Gebäude für künftige Generationen zu erhalten.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden die Nutzungsplanungs-Entwürfe wie nachfolgend beschrieben markant angepasst. Dadurch stieg die Akzeptanz bei den Eigentümern deutlich. Dies zeigte sich in der öffentlichen Auflage mit nur noch neun Einwendungen. Da die Anliegen der Eigentümer wo immer möglich bereits in vorgängigen Planungsphasen berücksichtigt wurden, ergab sich bei der Behandlung der Einwendungen kein weiterer Anpassungsspielraum.

Der Gemeinderat hat mit der vorliegenden Nutzungsplanung unter intensivem Einbezug der Planungskommission eine Wettingen-spezifische Regelung für den Ortsbildschutz entwickelt. Demnach werden nicht alle Bauinventar-Objekte als Schutzobjekte umgesetzt, sondern in einer umfassenden Interessenabwägung wurden fast 40 % der Objekte der schwächeren Kategorie der inventarisierten Objekte zugeteilt. Diese sind nicht geschützt, sondern es bestehen erhöhte Gestaltungsanforderungen für Veränderungen an der Gebäudehülle; Ersatzneubauten bleiben explizit zulässig. Die Vorschriften bei allen Objekten beschränken sich primär auf das ortsbildbestimmende äussere Erscheinungsbild der Gebäude. Dadurch erhalten Eigentümer im Gebäudeinneren weitgehende Handlungsfreiheit.

In der Bau- und Nutzungsordnung und den Gestaltungsplänen Dorf und Klosterhalbinsel sind bereits heute 52 Objekte mit unterschiedlichen Schutzvorgaben eigentümerverbindlich geschützt. Mit der vorliegenden Teiländerung steigt die Zahl der geschützten Objekte leicht von 52 auf 58 an. Diese Zunahme gründet vor allem auf der Ausdehnung des Bauinventars auf die Zeit von 1920 bis 1980, in der die hauptsächliche Siedlungsentwicklung Wettingens stattfand.

Mit der Behandlung im Einwohnerrat endet ein mehrjähriger Planungsprozess. Für die Eigentümer wird die notwendige Planungs- und Rechtssicherheit zur Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften geschaffen, damit die betroffenen Gebäude auch künftig eine vitale Nutzung besitzen. Mit dem Erhalt der identitätsstiftenden Bausubstanz werden die wichtigen Entwicklungsschritte der Gemeinde abgebildet und die historischen Kerne entscheidend gestärkt, damit auch künftige Generationen die Vergangenheit Wettingens erleben dürfen.

1 Ausgangslage / Einleitung

Wettingen darf auf eine bald 975-jährige Geschichte zurückblicken. Zeugen dieser stolzen Vergangenheit sind in der ganzen Gemeinde vorhanden. Konzentriert erlebbar sind sie in den historischen Kernen, zum Beispiel auf der Klosterhalbinsel, im Dorf oder im Langensteinquartier, das von der schwungvollen Entwicklung der BBC zeugt. Die baulichen Zeugen tragen wesentlich zur Identität der Gemeinde bei.

Aus den übergeordneten Gesetzesgrundlagen, konkret dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (§ 1 NHG), dem kantonalen Baugesetz (§ 40 BauG), dem kantonalen Kulturgesetz (§ 25 Abs. 2 KG) sowie dem kantonalen Richtplan (Kap. S 1.5), besteht ein Auftrag an die Gemeinde zum Erhalt und Pflege ihres Ortsbilds und der schützenswerten Bauten.

Zentrale Grundlage hierfür sind Inventare wie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und das kommunale Bauinventar, das der Kanton den Gemeinden jeweils standardmässig im Vorfeld von Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung oder auf entsprechenden Antrag durch die Gemeinde zur Verfügung stellt.

Der Einwohnerrat Wettingen überwies im Jahr 2012 zwei Motionen an den Gemeinderat, welche die Überprüfung und Fortschreibung des bestehenden Bauinventars sowie die Ergreifung der notwendigen Schutzmassnahmen verlangen:

- Motion "Ortsbild 1": Diese verlangt, dass die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden, damit Bauten, Gebäudegruppen und weitere Objekte, die für das Ortsbild wichtig sind, wirksam geschützt werden.
- Motion "Ortsbild 2": Diese verlangt vom Gemeinderat, auch die Bausubstanz des 20. Jahrhunderts (Bauten, Baugruppen) in Bezug auf ihre Qualität bezüglich Ortsbild, ihre Bedeutung für die Wohnqualität, ihre geschichtliche Bedeutung und ihre architektonische Qualität hin zu untersuchen. Aufgrund der Untersuchungen sollen dann Schutzobjekte definiert und rechtmässig unter kommunalen Schutz gestellt werden, sei es integral, sei es die Fassade, sei es das Bauvolumen.

Der Gemeinderat war daher gehalten, den beschriebenen Gesetzesauftrag bereits vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff zu nehmen.

Auf Basis des aktualisierten kommunalen Bauinventars (vgl. Kap. 2) wurde die planungsrechtliche Sicherung der Bauinventar-Objekte in Angriff genommen. Dies erfolgte mittels einer eigenen Teiländerung der Nutzungsplanung (vgl. Kap. 4), über die der Einwohnerrat nun zu befinden hat. Damit während der Dauer der Nutzungsplanung keine Abbrüche oder nachteiligen Veränderungen von schützenswerten Gebäuden erfolgen, legte der Gemeinderat über die schützenswerten Gebäude eine Planungszone (vgl. Kap. 3.1) fest.

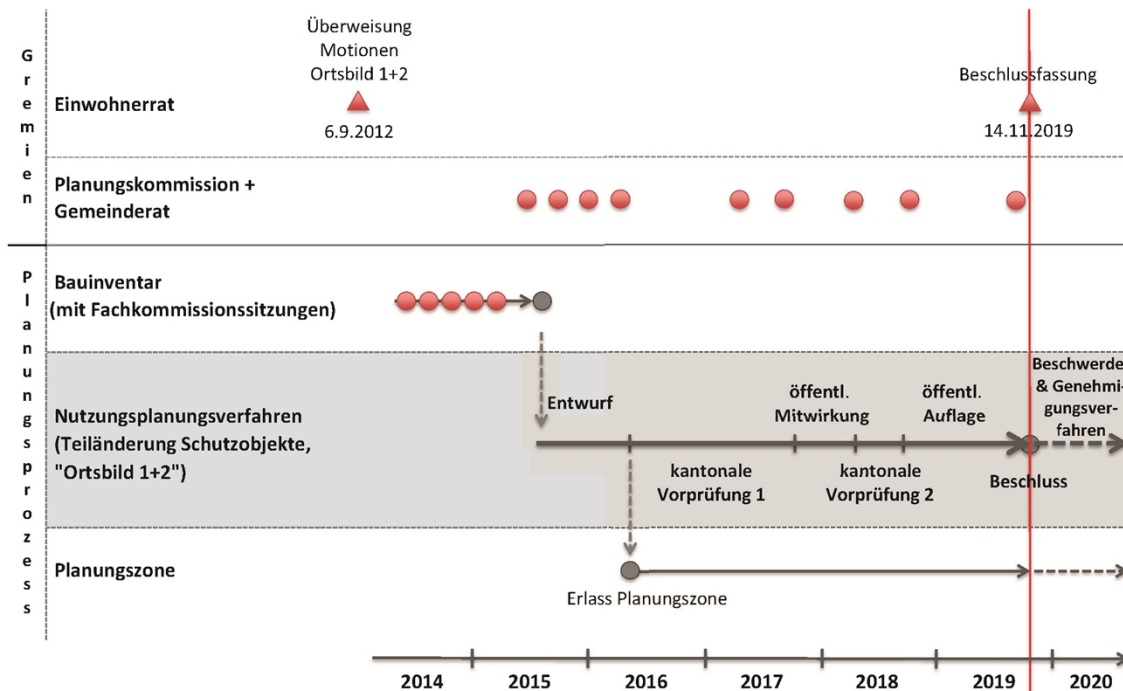


Abbildung 1: Übersicht Planungsprozess (Bauinventar, Nutzungsplanung, Planungszone) mit Meilensteinen

2 Kommunales Bauinventar

Nach Überweisung der Motionen beauftragte der Gemeinderat in einem ersten Schritt Fachleute der Denkmalpflege mit einer systematischen Bestandesaufnahme der kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte nach einheitlichen Kriterien (§ 26 Absatz 2 der Verordnung zum Kulturgesetz). Grundlagen für diese Arbeiten waren unter anderem:

- das vom Bund geführte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS),
- das von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitete Bauinventar aus dem Jahr 1998, das standardmässig auf Einzelobjekte und die Zeitperiode bis 1920 fokussiert,
- Gestaltungspläne (Dorf, Klosterhalbinsel) und die Bau- und Nutzungsordnung, welche die bereits heute rechtskräftig geschützten Gebäude enthalten.

Die Überprüfung und Aktualisierung des bestehenden Bauinventars lag im Grundauftrag der kantonalen Denkmalpflege. Für die vom Einwohnerrat bestellte Ergänzung des Bauinventars um die erhaltenswerten Ensembles sowie um Gebäude der Zeitperiode von 1920 bis 1980 beauftragte der Gemeinderat die Firma vestigia GmbH aus Zürich. Während der parallelen Erarbeitung der beiden Inventarteile erfolgte ein intensiver Austausch zwischen den beiden Bearbeitungsteams. Begleitet wurden die Arbeiten durch eine Fachkommission unter Einbezug der Gemeinde. Dadurch liessen sich die Inventurarbeiten materiell und verfahrensmässig optimal aufeinander abstimmen.

Die gesamthaft 95 erfassten Objekte (Gebäude, exkl. Kulturobjekte wie Brunnen, Grenzsteine und Wegkreuze) sind im kommunalen Bauinventar von 2015 in Objektblättern dokumentiert. Aufnahme fanden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind. Der Denkmalwert eines Bauwerks ist abhängig von seinen eigenen spezifischen Merkmalen (Eigenwert), seiner historischen Zeugenschaft und seiner Stellung im Orts- und Landschaftsbild (Situationswert).



Abbildung 2: beispielhaft einige Objekte aus dem kommunalen Bauinventar

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Eine Umsetzung hat in geeigneter Form im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen. Dies erfolgt mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung.

Bauinventar Aargau Gemeinde Wettingen		WET903 Baumwollweberei
Identifikation		
Nutzungstyp	Fabrikgebäude, Manufakturgebäude	
Adresse	Klosterstrasse 42	
Ortsteil / Weiler / Hof	Klosterhalbinsel	
Versicherungs-Nr.	357	
Parzellen-Nr.	325	
Autorschaft	Johann Caspar Wolff, Architekt	
Bauherrschaft	Johann Wild	
Datierung	1857-1858	
Grundlage Datierung	Schriftliche Quelle	
Bauliche Massnahmen		
Würdigung		
<p>Die Weberei gehört zusammen mit der Spinnerei zu den Gründerbauten der 1857 auf der Klosterhalbinsel entstandenen Textilfabrik Wild Cie., die im Verlauf des 19. Jahrhunderts eine zunehmende wirtschaftliche Bedeutung erlangte und massgeblichen Einfluss auf das Wachstum der Gemeinde Wettingen hatte. Das parallel zur Limmat stehende Gebäude prägt durch seine beachtliche Länge und die symmetrisch befensterten Fassaden das Bild der Gesamtanlage wesentlich. Zusammen mit der Schlichterei, dem Zauslerhaus, dem Verwaltungsgebäude und dem Nüchtwächterhaus (Bauinventarobjekte WET904-907) ergibt sich ein markanter Industriekomplex, der den grossen Stellenwert des ehemaligen Textilunternehmens Wild in der Gemeinde Wettingen vor Augen führt. Aufgrund der exponierten Stellung am Limmatknie kommt der Fabrikanlage eine hohe landschaftsprägende Bedeutung zu.</p>		
<p>Baumwollweberei, Ansicht von Südosten (2015)</p>		<p>Standort 665894 / 256445</p>
<small>© Kantonale Denkmalpflege Aargau 19 Edith Hunziker (1998); Meret Tobler, Plus Raber (2015);</small>		

Bauinventar Aargau Wettingen AG		BA40459221 Schulhaus Altenburg	
Nutzungstyp	Schulhaus	Klassifizierung	kommunal ensemble E1
Autorschaft		Datierung	1947
Bauherrschaft	Gemeinde Wettingen		
Adressen	Wettingen, Altenburgstrasse 60	Vers.-Nr.	1870
	Wettingen, Altenburgstrasse 60	Parzelle	169
			3893
Situationsplan		Würdigung	
<p>Massstab 1:2500</p>		<p>Das Schulhaus Altenburg, das 1947 nach langer Planungs- und Einbauzeit eingeweiht werden konnte, ersetzte das Schulprovisorium im EW-Gebäude. Es gehört zu den ersten grossen Schulhäusern der Gemeinde. Die Anlage präsentiert sich heute als ab 1951 ergänzter und erweiterter Schulhauskomplex, bei dem stets darauf geachtet wurde, die traditionelle Formensprache des Kernbaus aufzunehmen. Diese ist bis heute gut ablesbar. Das Schulhaus repräsentiert in vorbildlicher Weise den Schulhausbau der 1940er Jahre in Wettingen.</p> <p>Bau- und Nutzungsgeschichte</p> <p>Nach Kriegsende setzte in Wettingen ein rasches Bevölkerungswachstum ein. Das früher ländliche Bauerndorf entwickelte sich immer stärker zur vorstädtischen Wohngemeinde. Mit dem Ausbau der Quartiere ab den 1950er Jahren und dem Zuzug vieler Familien wurden neue, grössere Schulhäuser notwendig. Die Planung des Schulhauses Altenburg erwies sich als langwierig. Bereits 1930 konnte die Gemeinde das dafür nötige Land ankaufen. Das Provisorium im 1929 errichteten Elektrizitätswerk-Gebäude sollte aber noch lange genutzt werden. Die Krisen- und Kriegsjahre verzögerten die Planung weiter. Erst 1946 konnte die Gemeindevorversammlung den Baudeckelungsplan mit dem Effekt, dass die erste Erweiterung gleich eingeleitet und der Kredit bereits 1949 auf zwei Millionen aufgetockt werden musste. Am 15. Juni 1949 konnte das Schulhaus Altenburg eingeweiht werden.</p> <p>In wesentlich schnellerem Takt ging es nun weiter. Im November 1951 wurde ein Kredit für die Erweiterung des Schulhauses bewilligt, so dass dem Ausbau des Schulhauses nichts mehr im Wege stand. 1983 wurde die Schulanlage nochmals erweitert und das bestehende Schulhaus renoviert. 2007 wurde das Schulhaus nochmals saniert und erweitert sowie die Umgebung 2008 erneuert.</p> <p>Beschreibung</p> <p>Die heutige Schulanlage besteht aus einem langgestreckten, dreigeschossigen Satteldachbau, der in Nord-Südrichtung verläuft. Im Norden schliesst sich direkt ein Verbindungsgang zur Abwärtswohnung und Turnhalle an. Die Turnhalle ist eine Erweiterung aus den 1980er Jahren und wurde an den bestehenden Bau angeschlossen. Der Kernbau wurde 1951 gegen Süden und nochmals 1983 in gleicher Richtung erweitert. Architektonisch lehnen sich die An- und Erweiterungsbauten an den verputzten Kernbau an, der stilistisch für die 1940er Jahre den traditionellen Schulhausbau vertritt. Charakteristisch dafür sind das Sgraffito auf der nördlichen Giebelseite sowie die sichtbaren Pfählfüßen. Der Vorplatz ist mit einem zeittypischen Brunnen samt Plastik gestaltet.</p>	
<p>Altenburgstrasse 60, Ansicht von Osten, 25.06.2014.</p>		<small>venigla GmbH, Zürich www.venigla.ch</small>	
		<small>BA40459221</small>	

Abbildung 3: beispielhaft 2 Objektblätter (Deckblätter) aus dem Bauinventar, bestehend aus Objektdaten, Situationsplan, einer Würdigung, der Bau- und Nutzungsgeschichte, einer Beschreibung und Fotodokumentation

3 Planungszone + Bauvorhaben an Bauinventar-Objekten

3.1 Planungszone

Der Gemeinderat erliess am 14. April 2016 über jene 55 Objekte eine Planungszone, die zum damaligen Zeitpunkt als Schutzobjekte vorgesehen und die nicht bereits über die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung geschützt waren¹. Damit wurde bezweckt, während der Dauer der Nutzungsplanung nachteilige Veränderungen an diesen Objekten zu vermeiden.

Während der Geltungsdauer einer Planungszone besteht kein Bau- oder Veränderungsverbot. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen dann erteilt werden, wenn sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren; von dieser Möglichkeit machte der Gemeinderat verschiedentlich Gebrauch, da ihm eine vitale Nutzung der Gebäude ein grosses Anliegen ist (vgl. Kap. 3.2).

3.2 Bauvorhaben an Bauinventarobjekten

Der Gemeinderat ermutigte die betroffenen Eigentümer von Bauinventarobjekten, bei Verständnisfragen oder Unsicherheiten, welche bauliche Veränderungen künftig noch möglich sein werden, oder konkreten Bauabsichten an ihrem Objekt frühzeitig auf die Bau- und Planungsabteilung zuzugehen.

Dies führte während der Dauer des Nutzungsplanungsverfahrens zu vielen Anfragen von Eigentümern und diversen Beratungen von Eigentümern mit Bauinteressen durch den Ortsbildberater. Schliesslich gingen 22 Baugesuche ein, von denen 19 bewilligt werden konnten; je eines wurde abgelehnt oder zurückgezogen resp. ist noch pendent.

4 Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)

4.1 Separate Planungsvorlage

Der Gemeinderat entschied, für die rechtliche Umsetzung der Bauinventar-Objekte eine separate Planungsvorlage auszuarbeiten ("Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)"). Damit lassen sich die Voraussetzungen für den Erhalt der Objekte innert nützlicher Frist schaffen. Gleichzeitig erhöht sich die Planungs- und Rechtssicherheit für Eigentümer und Bauherrschaften. Durch die separate Behandlung bietet sich auch keine Gelegenheit, die herausfordernden Fragen des Ortsbildschutzes mit anderen Themen der Nutzungsplanung, wie z. B. Auf- oder Einzonungen, zu verknüpfen.

4.2 Schutzkonzept

Grundsätzlich werden aus denkmalpflegerischer Fachsicht alle Objekte des kommunalen Bauinventars als mögliche Schutzobjekte betrachtet. Wie in Kap. 4.3 näher erläutert, wich die Gemeinde jedoch von diesem Grundsatz ab und differenzierte die Gebäude des Bauinventars in der vorliegenden Nutzungsplanung in Schutzobjekte resp. inventarisierte Objekte. Vorgegangen war dieser Differenzierung eine umfassende Interessensabwägung unter den beteiligten Fachleuten und der Planungskommission sowie ein intensiver Diskurs mit den verantwortlichen Stellen seitens Kanton. Resultat ist ein auf die Gemeinde Wettingen massgeschneidertes Schutzkonzept.

¹ Ausgenommen waren somit die Objekte Lettentrotte, Schloss Scharenfels und die drei Objekte des Fährlihs. Zusätzlich auch der Murihof, für den bereits ein Umbaugesuch bewilligt worden war. Während des Planungsprozesses erfolgten noch wenige Umklassierungen von Objekten, weshalb das damalige Mengengerüst nicht deckungsgleich mit den Anzahl Schutzobjekten gemäss aktueller Vorlage ist.

Die **Schutzobjekte** umfassen die besonders wertvollen Objekte. Sie sind mit dem Instrument der Nutzungsplanung geschützt. Es werden zwei Kategorien von Schutzobjekten unterschieden:

- Die geschützten Einzelbauten nach § 28 BNO-E sind in ihrer Substanz zu erhalten und dürfen weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Als Folge der öffentlichen Mitwirkung wurde der Substanzschutz so formuliert, dass die Substanz der bezeichneten Einzelbauten nur soweit geschützt ist, als sie für das äussere Erscheinungsbild und für den Eigenwert des Objekts von Bedeutung ist. Sofern dies im jeweiligen Objektblatt erwähnt ist, kann dadurch in Einzelfällen auch ein wertvoller Gewölbekeller oder ein Dachstuhl vom Schutz betroffen sein. Ausstattungselemente oder die innere Raumstruktur sind vom Schutzzumfang jedoch explizit nicht betroffen. Dadurch erhalten die Eigentümer im Gebäudennern weitgehende Handlungsfreiheit. Es wird in diesem Zusammenhang explizit darauf hingewiesen, dass die Formulierung des Schutzzumfangs nicht den Forderungen des Kantons entspricht (vgl. hierzu Kap. 4.4, kantonale Vorprüfung).
- Die einzelnen Gebäude eines geschützten Ensembles nach § 28^{bis} BNO-E sind nicht als Einzelbauten, sondern infolge ihrer einheitlichen Gesamtwirkung geschützt. Dazu zählen die besonders prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, die Stellung der Bauten zum Strassenraum, die charakteristischen Volumina sowie die das äussere Erscheinungsbild prägenden charakteristischen Gestaltungselemente. Der Umbau und der Ersatz von einzelnen Bauten eines Ensembles sowie der Ergänzungsbau sind bei geschützten Ensembles zulässig, sofern die einheitliche Gesamtwirkung des Ensembles gewahrt bleibt und die veränderte oder die neue Baute sich gut in das Ensemble einfügt.

Die **inventarisierten Objekte** nach § 50^{bis} BNO-E gelten nicht als Schutzobjekte. Aufgrund ihrer Bedeutung gelten für sie jedoch besondere Gestaltungsanforderungen an Veränderungen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen. Solche gelten analog auch für Ersatzbauten, die bei inventarisierten Objekten im Gegensatz zu geschützten Einzelbauten explizit zulässig sind.

4.3 Zuteilung der Objekte

Die 94² in der Nutzungsplanung erfassten Objekte sind eingeteilt in 58 Schutzobjekte nach § 28 BNO-E resp. § 28^{bis} BNO-E (Anteil von 60 %) sowie 36 inventarisierte Objekte nach § 50^{bis} BNO-E (Anteil von 40 %). Die Zuteilung erfolgte abgestimmt auf die Bedeutung der Objekte nach eingehender Beratung und Interessensabwägung in den begleitenden Gremien.

Die 58 **Schutzobjekte** teilen sich auf in 53 Einzelbauten und fünf Ensembles. Bei einem Bestand von knapp 4'500 Gebäuden in Wettingen entsprechen die Schutzobjekte einem Anteil von rund 1,3 % des Gebäudebestands. Gegenüber den bereits heute via Bau- und Nutzungsordnung oder Gestaltungsplänen geschützten 52 Objekten (mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen) ist die mengenmässige Zunahme bescheiden, obwohl neu die Zeitperiode von 1920 bis 1980 hinzukam, in der sich die Haupt-Siedlungsentwicklung Wettingens vollzog. Zwei Drittel der Schutzobjekte konzentrieren sich in den historischen Siedlungskernen «Dorf/Emper», «Bahnhof», «Klosterhalbinsel» und «Langenstein» (entlang der Land- und Schartenstrasse) und stärken damit diese historischen Siedlungsstrukturen.

² Da in der Nutzungsplanung zwei Objekte des Bauinventars (Scheibenhochhaus und Zentrums-Hochhäuser) planungsrechtlich zu einem Ensemble zusammengefasst sind, ergibt sich die Zahl von 94 Objekten der Nutzungsplanung gegenüber 95 Objekten des Bauinventars.

Die 36 **inventarisierten Objekte** teilen sich auf in 27 Einzelbauten und neun Ensembles. Folgende Kriterien konnten zu einer tieferen Einstufung als inventarisiertes Objekt führen:

- wenn sich das Objekt in einem zentralen Verdichtungs- bzw. Erneuerungsgebiet befindet (wie Landstrasse oder erweitertes Bahnhofgebiet);
- wenn die Wertigkeit des Objekts im Vergleich zu den Schutzobjekten etwas geringer ausfällt;
- wenn die Schutzfähigkeit eines Gebäudes als Ganzes in Frage gestellt ist (z. B. energetische Sanierbarkeit).

Der kantonale Vorprüfungsbericht (S. 4) verdeutlicht, dass seitens Kanton eine umfassendere Zuteilung der Objekte zu den Schutzobjekten gewünscht worden wäre: *„Die Auswahl der Schutzobjekte und der wichtigen Ensembles vermag mehrheitlich zu überzeugen. Die drei Bauinventarobjekte Wohnhäuser Heimstrasse 1 (WET962), Märzengasse 69 (WET968) und Scharenstrasse 70 (WET969) werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dieser Entscheid wird bedauert.“*

Der Gemeinderat erwartet, dass der Kanton die durch den Gemeinderat auf Basis fachlicher Kriterien vorgenommene Zuteilung der Objekte im Rahmen des Genehmigungsprozesses stützen wird.

4.4 Entwicklung der Planungsvorlage während des Verfahrens

Im ganzen Erarbeitungsprozess der Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte war die Planungskommission als beratendes Gremium des Gemeinderats eng einbezogen. Sie beriet die Vorlage umfassend in insgesamt sieben Sitzungen.

a) Öffentliche Mitwirkung

In der öffentlichen Mitwirkung gingen 23 Eingaben ein. Diese führten zur Weiterentwicklung des Wettingen-spezifischen Schutzkonzepts und zur Beschränkung des Schutzzumfangs auf das äussere Erscheinungsbild und in Einzelfällen auf weitere Elemente von hohem Eigenwert. Ebenso erfolgte eine Angliederung der inventarisierten Objekte an § 50 BNO, der die Gestaltungsanforderungen an alle Bauprojekte definiert. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass Veränderungen an inventarisierten Objekten erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen müssen. Gleichzeitig wird im § 50^{bis} BNO-E aber auch klargestellt, dass inventarisierte Objekte keine Schutzobjekte zweiter Kategorie sind, sondern dass Ersatzneubauten zulässig sind. Und schliesslich wurde definiert, dass der Beratungsaufwand bei Bauvorhaben an Bauinventarobjekten durch den Ortsbildberater zu Lasten der Gemeinde geht.

b) Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung fanden intensive Diskussionen bezüglich des Wettingen-spezifischen Schutzkonzepts und der Zuteilung der Objekte statt. Der Kanton akzeptierte schliesslich das Konzept mit der Unterscheidung in Schutz- und inventarisierte Objekte im Grundsatz.

Differenzen bestehen bezüglich des Schutzzumfangs der Schutzobjekte. Im kantonalen Vorprüfungsbericht (S. 4) wird für § 28 Abs. 1 BNO-E folgende Formulierung zum Substanzschutz vorgeschlagen: *„Die (...) Einzelbauten (Schutzobjekte) (...) dürfen weder beseitigt noch in ihrem äusseren Erscheinungsbild beeinträchtigt werden, einschliesslich der Elemente des Bautenschmucks, der Öffnungsausfachungen (Haustüren, Fenster usw.) und der Erschliessung (Aussentreppen, Veranden und Laubengänge). In der Substanz zu erhalten sind insbesondere die äussere und innere Tragstruktur, das heisst die Wand- und Dachkonstruktion, die Deckenbalkenlagen und tragenden Binnenwände sowie allfällige Kellergewölbe. (...)“*

Der Gemeinderat beurteilt die Formulierung in der vorliegenden Art als nicht zweckmässig. Sie weist für eine abstrakte Rechtsnorm einen extrem hohen Detaillierungsgrad auf. Sie ist stark auf ältere Gebäude mit hölzernen Tragkonstruktion wie z. B. Bauernhäuser ausgerichtet und berücksichtigt die Spezifika von neueren Bauten mit andersartigen Tragkonstruktionen zu wenig. Mit dem geforderten Schutz der inneren Tragstruktur und der Balkenlagen würde eine Weiterentwicklung der Liegenschaften infolge ungenügender Wohnhygiene baurechtlich verunmöglicht. Die kantonsseitig vorgeschlagene Formulierung ginge auch wesentlich weiter als die überwiesenen Motionen, die auf einen verbesserten Ortsbildschutz abzielen.

Der Gemeinderat hat den Formulierungsvorschlag des Kantons daher nicht 1:1 übernommen, obwohl der Kanton in einem solchen Fall einen Genehmigungsvorbehalt zur Teiländerung in Aussicht gestellt hat. Den Bedenken des Kantons wurde seitens Gemeinderat insofern entsprochen, als dass in Einzelfällen beispielsweise auch ein wertvoller Gewölbekeller oder ein Element der Tragkonstruktion wie ein Dachstuhl im Schutzzumfang enthalten sein kann. Voraussetzung ist, dass sie eine Relevanz fürs äussere Erscheinungsbild haben oder deren hohe Bedeutung im Objektblatt explizit erwähnt ist. Ausstattungselemente oder die innere Raumstruktur sind vom Schutzzumfang hingegen nicht betroffen.

Mit der vorliegenden Formulierung des § 28 BNO-E kann nach Auffassung des Gemeinderats dem grundsätzlichen Anliegen des Kantons nach Verankerung des Substanzschutzes in der BNO angemessen entsprochen werden. Der Gemeinderat erwartet, dass der Kanton die Formulierung des Gemeinderats unterstützen wird.

c) Stellungnahme Baden Regio

Baden Regio begrüsst die Vorlage und stuft die Sicherstellung von wertvollen baulichen Zeitzeugen als von regionalem Interesse ein, da sie einen wichtigen Bestandteil der regionalen Identität des Regionalzentrums Baden-Wettingen bilden.

d) Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen zehn Einwendungen ein. Die Einwendenden beantragten zumeist den gänzlichen Verzicht auf Umsetzung ihres Bauinventarobjekts in die BNO oder bei Schutzobjekten zum Teil auch eine Abklassierung zu einem inventarisierten Objekt. Vereinzelt wurden auch Präzisierungen in den Vorschriften oder bezüglich des Schutzzumfangs verlangt.

Die Bau- und Planungsabteilung führte mit den interessierten Einwendenden Einigungsverhandlungen durch, die in einem Fall zu einem Rückzug der Einwendung führten. Mit acht der neun verbleibenden Einwendenden stand die Gemeinde bereits in früheren Planungsphasen in direktem Austausch. Ihre Anliegen waren dem Gemeinderat daher frühzeitig bekannt und konnten - wo möglich - bereits in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Die massgeblichen Änderungen an der Vorlage, die zu deutlichen Erleichterungen für alle Eigentümer von Bauinventarobjekten führten, fanden bereits im Rahmen der kantonalen Vorprüfung resp. der öffentlichen Mitwirkung statt. Im Rahmen des Einwendungsverfahrens ergaben sich daher keine Spielräume für weitere Anpassungen an der Vorlage.

Die jeweiligen Gemeinderatsbeschlüsse wurden den Einwendenden bereits zugestellt; die Rechtsmittelfrist beginnt jedoch erst nach Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses zu laufen.

5 Alternativen

Die Gemeinde ist wie erwähnt durch die übergeordneten Gesetzesvorgaben verpflichtet, ihr Ortsbild auf angemessene Weise zu schützen. Das heisst insbesondere, dass sie Massnahmen zur eigentümerverbindlichen Umsetzung des Bauinventars ergreifen muss.

Die vorliegende Teiländerung entspringt einem mehrjährigen Prozess und ist fachlich wie politisch austariert. In intensivem, konstruktivem Diskurs mit dem Kanton entwickelte der Gemeinderat eine Wettingen-spezifische Lösung für den Ortsbildschutz. Mit der Nicht-Umsetzung des kantonalen Formulierungsvorschlags zum Substanzschutz (vgl. Kap. 4.4, kantonale Vorprüfung) geht der Gemeinderat ein gewisses Risiko im Genehmigungsprozess ein. Da die grundsätzlichen Anliegen des Kantons im neuen Formulierungsvorschlag vom Gemeinderat berücksichtigt wurden, erwartet der Gemeinderat aber, dass der Kanton die aktuelle Vorlage genehmigen wird.

Jegliche weitergehenden Abschwächungen der Vorlage würden deren Genehmigungsfähigkeit durch den Kanton jedoch ernsthaft in Frage stellen.

Eine Ablehnung der Vorlage durch den Einwohnerrat hätte zur Folge, dass die Umsetzung des Bauinventars bis zur Ausarbeitung einer neuen Vorlage pendent bliebe. Damit würde die Planungs- und Rechtsunsicherheit bei den betroffenen Eigentümern über Jahre fortbestehen und den Vollzug der Baugesuche vor ernsthafte Probleme stellen. Der Kanton hätte es zudem in der Hand, im Rahmen der kommenden gesamthafter Überprüfung der Nutzungsplanung Fragen des Ortsbildschutzes mit anderen Themen wie Ein- oder Aufzonungen zu koppeln und diese nur dann zu genehmigen, wenn das Gesamtpaket stimmt.

Massgebliche Änderungen der Vorlage durch den Einwohnerrat im Rahmen der Beschlussfassung - wie beispielsweise Umteilungsbegehren von Objekten von Schutz- zu inventarisierten Objekten oder umgekehrt oder inhaltliche Änderungen der Schutzvorschriften - hätten eine Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat zur Folge. Eine vom Gemeinderat beauftragte überarbeitete Vorlage müsste danach erneut die vorhergehenden Verfahrensschritte durchlaufen, im Minimum eine erneute öffentliche Auflage, bei der wiederum alle Direktbetroffenen eine Einwendung vornehmen könnten, sowie voraussichtlich auch eine erneute kantonale Vorprüfung.

6 Zeitplan + weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses wird die Teiländerung der Nutzungsplanung dem Kanton zur Genehmigung unterbreitet. Mit einem Beschluss des Kantons würde im Verlauf des Frühjahrs 2020 gerechnet.

Der Kanton wird im Rahmen des Genehmigungsprozesses auch über allfällige Beschwerden von Einwendenden zu befinden haben. Deren Rechtsmittelfrist beginnt mit der Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses zu laufen.

7 Fazit

Mit der Behandlung im Einwohnerrat endet ein mehrjähriger Planungsprozess. Der Gemeinderat hat im Spannungsfeld zwischen Interessen der Grundeigentümer, Auftrag des Einwohnerrats und gesetzlichem Auftrag seitens Bund und Kanton mit Augenmass eine Vorlage entwickelt, mit der sich das Bauinventar umsetzen lässt.

Für die Eigentümer wird mit der Teiländerung die notwendige Planungs- und Rechtssicherheit zur Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften geschaffen, damit die betroffenen Gebäude auch künftig eine vitale Nutzung besitzen.

Mit dem Erhalt der identitätsstiftenden Bausubstanz werden die wichtigen Entwicklungsschritte der Gemeinde abgebildet und die historischen Kerne entscheidend gestärkt, damit auch künftige Generationen die fast 1'000-jährige Vergangenheit Wettingens erleben dürfen.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2) wird beschlossen.

Wettingen, 26. September 2019

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Aktenauflage

Dossier „Teiländerung Nutzungsplanung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2)“, Fassung vom 26. September 2019, umfassend:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), synoptische Darstellung
- Bauzonenplan 1:2'500
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Abschliessender Vorprüfungsbericht des Departements BVU, Abteilung Raumentwicklung, vom 29. Juni 2018
- Stellungnahme Baden Regio vom 24. November 2017
- Kommunales Bauinventar (2015), Indexlisten Einzelobjekte resp. Ensembles
- Kommunales Bauinventar (2015), Band Einzelobjekte und Band Ensembles (nur Aktenauflage)
- Präsentation der Infoveranstaltung vom 28. Oktober 2019