

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 25. Februar 2015

Versand: 3. März 2015

Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-000180

Gemeinde Bad Zurzach; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Höfli-Areal"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	6. August 2014
Öffentliche Auflage	11. August 2014 bis 9. September 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	13. November 2014
Eingereicht zur Genehmigung	23. Januar 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Februar 2015

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Bauzonenplan, Teiländerung "Höfli-Areal"; Situation 1:1'000
- Kernzonenplan, Teiländerung "Höfli-Areal"; Situation 1:1'000
- Änderung § 20 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom August 2014 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Im bestehenden Altersheim Pfauen im Oberflecken sind die Platzverhältnisse knapp. In der Region Zurzibiet und insbesondere in der Gemeinde Bad Zurzach besteht Bedarf für die Schaffung neuer Bettenplätze. Die Gemeinde beabsichtigt nun, ein Alters- und Pflegezentrum zu realisieren. Dem Standortentscheid ging eine umfassende Standortanalyse voran. Gestützt darauf hat die Gemeinde bereits verschiedene Parzellen erworben.

Mit der Teiländerung des Bauzonen- und Kernzonenplans "Höfli-Areal" und der Änderung von § 20 BNO sollen die rechtlichen Grundlagen zur Realisierung dieses Alters- und Pflegezentrums geschaffen werden.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 6. August 2014 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonenplan

Das Gebiet gehört grösstenteils zur Kernzone. Diese Zone dient der Erhaltung des Fleckens mit seiner näheren Umgebung, der Promenade und des Gebiets Burg im Gesamtbild.

Mit der Zuweisung des Gebiets "Höfli-Areal" zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Rechtsgrundlage für das anstehende Projekt "Regionales Alters- und Pflegezentrum Höfli" geschaffen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die rechtskräftigen BNO-Bestimmungen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind sehr allgemein gehalten. Da das Gebiet direkt an die Fleckenbauten grenzt, werden höhere Anforderungen an die Bebauung und Gestaltung gestellt. Entsprechend wird § 20 BNO mit den Absätzen 5–9 ergänzt. Zur Erreichung einer hohen Qualität der Architektur und Gestaltung der Freiräume besteht eine Wettbewerbspflicht (§ 20 Abs. 7 BNO).

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die Vorlage stimmt mit dem Richtplan überein und kommt verschiedenen Richtplanaufträgen entgegen (zum Beispiel Kapitel S 1.1, Planungsanweisungen 1.1 ff.).

3.1.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband ZurzibietRegio hat sich im 2012 intensiv mit dem Pflegekonzept auseinandergesetzt. Dabei wurde festgestellt, dass selbst mit Erweiterungen in den Alters- und Pflegeheimen Würenlingen, Döttingen und Bad Zurzach der Bedarf nur kurz- bis mittelfristig abgedeckt werden kann. Bereits ab ca. 2020 würde ungeachtet der geplanten Heimerweiterungen das Manko an Pflegeplätzen zunehmen. Die Erweiterung in Würenlingen ist in Realisierung, offen ist die Erweiterung in

Döttingen. Mit der Realisierung des Alters- und Pflegezentrums in Bad Zurzach kann ein weiterer Schritt getan werden, um den ausgewiesenen Bedarf mittelfristig abzudecken.

3.1.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzone

Die Grösse und die Abgrenzung der Bauzone bleiben unverändert. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht hat die Teiländerung der Nutzungsplanung auf die Bauzonenkapazität nur unbedeutende Auswirkungen.

3.1.5 Zonenzuordnung/Zonenabgrenzung

Die Umzonung des "Höfli-Areals" in die Zone für öffentliche Bauten ist im Planungsbericht nachvollziehbar begründet. Mit Ausnahme kleiner Parzellenflächen am Rand der Umzonungsfläche ist die Gemeinde Bad Zurzach bereits Eigentümer der neu umzuzonenden Flächen. Die neue Zonenabgrenzung ist nachvollziehbar und raumplanerisch zweckmässig abgegrenzt.

3.1.6 Kernzonenplan

Die Festlegungen zum Kernzonenplan werden innerhalb des geänderten Bauzonenplans (neu Zone für öffentliche Bauten) aufgehoben. Das unter kantonalem Schutz stehende Gebäude (Bezirksmuseum) ist zur Information im Plan dargestellt.

3.1.7 Ortsbildschutz/Schutzobjekte

Das Ortsbild der Gemeinde Bad Zurzach ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als national bedeutend eingestuft. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung (Richtplankapitel S 3.2, Beschluss 1.3).

Die vorgesehene Teiländerung "Höfli-Areal" von der Kernzone/Kurzzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) betrifft zahlreiche kantonale Denkmalschutzobjekte. Innerhalb des Perimeters befindet sich der Fulgentiushof (ZUR026), direkt angrenzend der St. Annahof (ZUR031) und das Haus zum Schlüssel (ZUR027). Gegenüber der Hauptstrasse befindet sich das bedeutende Kirchenensemble mit der alles überragenden Stiftskirche St. Verena (ZUR003), der Oberen Kirche (ZUR004) und der Dekanei (ZUR057). Dazu kommen weitere kantonale Denkmalschutzobjekte südlich und nordöstlich der Hauptstrasse. Die langen Bauzeilen weisen besondere räumliche und architekturhistorische Qualitäten auf.

Die bauliche Einordnung des neuen Alters- und Pflegeheims in das Gebiet hat diesem Kontext gerecht zu werden. Es darf nicht zu Beeinträchtigungen genannter Kulturgüter führen. Die gute Einordnung der Bauten und Freiräume in den Ortsbaulichen Kontext wird in einem ersten Schritt über die BNO-Bestimmungen sichergestellt (Ergänzungen § 20 Abs. 5–9 BNO). Die weitere Konkretisierung ist eine zentrale Aufgabe der nachfolgenden Verfahren (Wettbewerbspflicht, Baubewilligungsverfahren).

3.1.8 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 15. Januar 2013 über die Ostumfahrung die Abklassierung der Hauptstrasse zur Gemeindestrasse auf den Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Kantonsstrasse bereits beschlossen. Es wird erwartet, dass mit dem Bau der Ostumfahrung der Verkehr auf der Hauptstrasse von heute ca. 8'500 auf noch ca. 2'500 Motorfahrzeuge/Tag zurückgeht.

Mit der Umsetzung des Flecken-Konzepts sollen die aussenliegenden Parkplätze auf der Hauptstrasse aufgehoben und das schützenswerte Ortsbild aufgewertet werden. Ein Ersatz dieser Parkplätze soll im geplanten öffentlichen Parkhaus auf dem "Höfli-Areal" geschaffen werden, weiter soll das Parkhaus dem Alters- und Pflegezentrum dienen. Primär wird dies zu einer Umlagerung und einer zusätzlichen Belastung der Quellenstrasse führen. Hier kann angefügt werden, dass mit der Aufhebung von Parkplätzen beim Thermalbad die Quellenstrasse entlastet wurde. Die Langsamver-

kehrachse (Quellenstrasse) wird dadurch nicht weiter beeinträchtigt. Details zur Ausgestaltung und Umsetzung des Fleckenkonzepts werden nach dem Bau der Ostumfahrung geregelt.

3.1.9 Öffentliches Gewässer

Von der Teiländerung des Bauzonen- und Kernzonenplans ist kein öffentliches Gewässer unmittelbar betroffen. Entlang des Katzensteigwegs verläuft auf der Nordwestseite eine Sauberwasserleitung. Westlich der Parzelle 827 kreuzt sich diese Leitung mit dem eingedolten Zurzibergbach und der Bachleitung "Chatzesteig", die keinen Einfluss auf die vorliegende Teiländerung haben.

3.1.10 Hochwasserschutz

Das "Höfli-Areal" grenzt unmittelbar an ein Gebiet mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser (blaue Gefahrenstufe). Des Weiteren ist gemäss Gefahrenkarte Oberflächenabfluss verzeichnet.

Im Planungsbericht wurde die Problematik thematisiert. Der Gemeinde ist das Gefahrenpotenzial bekannt. Geeignete Massnahmen müssen vorliegend zwingend im Bauprojekt berücksichtigt werden (vgl. § 52 Abs.1 BauG). Die Thematik Hochwasser und Oberflächenabfluss wird im Übrigen gesamthaft in der laufenden Revision der Nutzungsplanung behandelt.

3.1.11 Kantonsarchäologie

Die geplanten Baumassnahmen zur Realisierung des Alters- und Pflegezentrum "Höfli" tangieren voraussichtlich die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 232(A)2 "beim Gut" (vermutlich jungsteinzeitliche oder bronzezeitliche Siedlungsstelle). Die Kantonsarchäologie ist von der Bauherrschaft beziehungsweise der Gemeinde weiterhin in die Planungen einzubeziehen, damit die geplanten Bodeneingriffe archäologisch begleitet oder eingesehen werden können.

3.1.12 Bau- und Nutzungsordnung

Die vorgesehene Änderung der BNO nimmt Rücksicht auf die Anliegen des Ortsbilds und der Schutzobjekte. Die Bestimmungen sind zweckmässig.

Hinweis

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur "Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich noch nicht nach diesen neuen Bestimmungen. Gemäss BauV hat die Umsetzung bis 2021 zu erfolgen (§ 64 BauV).

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Höfli-Areal", der Gemeinde Bad Zurzach vom 13. November 2014 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder
Staatsschreiber

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 50, 5330 Bad Zurzach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.