

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 27. Januar 2021

Versand: 3. Februar 2021

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000103

**Gemeinde Wettingen; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2);  
Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

### Sachverhalt

#### 1. Planungsrechtliches Verfahren

##### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. Juni 2018
Mitwirkung	30. Oktober 2017 bis 28. November 2017
Öffentliche Auflage	19. November 2018 bis 18. Dezember 2018
Beschluss Einwohnerrat	14. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	22. Januar 2020
Ablauf der Beschwerdefrist	15. Februar 2020

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

##### 1.2 Genehmigungsbehörde

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 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

#### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Wettingen am 14. November 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan; Schutzobjekte (Ortsbild 1+2) vom 14. November 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (Ortsbild 1+2) vom 14. November 2019

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 14. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Der Einwohnerrat Wettingen überwies 2012 zwei Motionen an den Gemeinderat, welche die Überprüfung und Fortschreibung der Inventare sowie die Ergreifung der notwendigen Schutzmassnahmen verlangen. Es liegt ein Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 2015 sowie eine kommunale Inventarisierung vom 3. September 2015 vor. Die Gemeinde Wettingen hat ein Büro beauftragt, schutzwürdige Bauten und Ensembles nach 1920–1980 zu inventarisieren. Die Sektion Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Abteilung Raumentwicklung begleitete die Inventarisierung als Pilotprojekt und unterstützte diese finanziell.

Die Gemeinde entschied sich, die planungsrechtliche Umsetzung in einem separaten Verfahren anzugehen. Die Teiländerung beschränkt sich auf den Schutz von Gebäuden (Einzelobjekte) und Ensembles (Ensembleschutz). Die weiteren Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuze, Grenzsteine usw.) sowie Naturobjekte sollen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und planungsrechtlich gesichert werden.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 29. Juni 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 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).

#### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Das Kapitel S 1.5 des kantonalen Richtplans enthält diverse Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen zum Umgang mit den Kulturgütern gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In den Planungsgrundsätzen wird festgehalten, dass der Schutz der Kulturgüter mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen ist. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbilds zeitgemäss geändert werden können. Die Inventare wie das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und das Inventar der Kampf- und Führungsbauten (ADAB) sowie das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte sind als Grundlage und für die Interessenabwägung beizuziehen. Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden im Richtplan (Planungsanweisung 1.1) behördenverbindlich anerkannt und festgesetzt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

#### **3.3 Regionale Abstimmung**

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind Planungen regional abzustimmen. Der Umgang mit den Kulturgütern (teilweise von nationaler Bedeutung) in Wettingen als Zentrumsgemeinde ist regional bedeutsam. Entsprechend ist eine regionale Stellungnahme einzuholen und angemessen zu berücksichtigen.

Der zuständige Regionalplanungsverband Baden Regio nahm mit Bericht vom 24. November 2017 Stellung und hielt darin fest, dass die vorliegende Teilrevision in ihren Grundzügen der regionalen Zielsetzungen/Interessen entspricht. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

### **3.4 Raumplanerische Beurteilung**

#### **3.4.1 Siedlungsqualität**

Es ist sehr zu begrüßen, dass sich die Gemeinde vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die insbesondere Massnahmen zu Gunsten der hochwertigen Innenentwicklung aufzuzeigen hat (Anforderungen Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] und Richtplan), vertieft und umfassend mit der Frage des kommunalen Denkmalschutzes auseinandersetzt und vorab planungsrechtliche Massnahmen festlegt. Dies ist historisch/geschichtlich und damit für die Identität der Gemeinde Wettingen von nachhaltiger Bedeutung.

#### **3.4.1 Kantonaler Denkmalschutz**

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Plan korrekt dargestellt (Informationsinhalt). Der Schutz erfolgt durch die kantonale Gesetzgebung.

#### **3.4.2 Inventare**

Gestützt auf § 5<sup>ter</sup> Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die Inventare behördenverbindlich. Sie sind damit wichtige Grundlagen für die Interessenabwägung. Dies ist zweckmässig.

#### **3.4.3 Objektschutz (kommunale Schutzobjekte)**

Die Gemeinde hat im Bauzonenplan und im Anhang der BNO die architektonisch, städtebaulich, kulturhistorisch oder typologisch bedeutenden Objekte und Ensembles aufgenommen.

Die Gemeinde sichert die relevanten Objekte als zu schützende Einzelbaute mit einer gezielten Unterschutzstellung (Bezeichnung im Plan und im Anhang 9.4.1 der BNO). Der Schutz betrifft die Substanz, soweit das für das äussere Erscheinungsbild und den Eigenwert der Baute von Bedeutung ist. Der dabei in § 28 Abs. 1 BNO massgebenden Eigenwert wird gemäss Hinweisen zum Paragraph (ohne Verbindlichkeit) durch den Bautyp, die architektonische Qualität, die Handwerkstechniken, Authentizität der äusseren Erscheinung, den Erhaltungszustand und den Seltenheitswert bestimmt.

Eine unabdingbare Voraussetzung für den substanziellen Schutz eines Gebäudes ist neben dem äusseren Erscheinungsbild der Erhalt der äusseren und inneren Tragstruktur, bestehend aus Wand- und Dachkonstruktion, Deckenbalkenlagen und tragenden Innenwänden. Auch sollte die wesentliche innere Raumordnung erhalten bleiben, insofern diese für die Erhaltung der spezifischen Schutzziele beziehungsweise dem "Eigenwert" von Bedeutung sind. Da im Rahmen der Erstellung des Bauinventars nicht bei jedem Objekt der aktuelle Zustand im Inneren des Gebäudes untersucht werden kann, ist für eine rechtsichere und gleichbehandelnde Handhabung der BNO-Bestimmungen entscheidend, dass die relevanten Gebäude spätestens im Rahmen eines Baugesuchs entsprechend durch einen Fachgutachter oder einer Fachgutachterin untersucht werden und so spezifisch festgestellt werden kann, welche inneren Bauteile und Strukturen für den Eigenwert gemäss BNO von Bedeutung sind.

Unter konsequenter und umfassender Anwendung dieser Präzisierungen des Eigenwerts bei Änderungen an einem Schutzobjekt, respektive dem damit verbundenen treuhänderischen Umgang mit den Besonderheiten der Schutzobjekte (Grundlage dazu ist der Beschrieb des Bauinventars, der in der Praxis durch ein Fachgutachten präzisiert werden sollte), genügt der dadurch erzielte Schutzstatus den rechtlichen Anforderungen gemäss Art. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) / § 40 BauG soeben und erfüllt den gesetzlichen Auftrag. Bei einer Anwendung, die den Erläuterungen entgegenspricht, ist mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit in nachgelagerten

Planungs- und Bewilligungsverfahren zu rechnen. Es wird daher dringend empfohlen, die Handhabung des Eigenwerts im Planungsbericht anhand der vorangehenden Erläuterungen zu präzisieren.

Veränderungen oder Unterhaltsmassnahmen an diesen Objekten hat der Grundeigentümer dem Gemeinderat vor Baubeginn anzumelden. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über bauliche Massnahmen, Unterhaltsarbeiten und Nutzungsänderungen spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Objekte verfügen. Dies gilt auch für ebensolche Massnahmen, die keiner Baubewilligungspflicht unterstehen. Mit diesem Grundsatz erhält der Gemeinderat die rechtliche Grundlage für eine geeignete Einflussnahme. Der Gemeinderat berät die Bauherrschaft auf Kosten der Gemeinde.

In § 28 Abs. 4 BNO wird der sachgerechte Unterhalt verlangt. Wird ein Schutzobjekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, vernachlässigt oder beseitigt, ist der Grundeigentümer zur Instandstellung beziehungsweise Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet. Das ist zweckmässig.

Hochwertige Vertreter von wichtigen (prägenden) Ensembles werden durch die Gemeinde als Ensemble-Schutzzonen geschützt (§ 28<sup>bis</sup> BNO, Bezeichnung im Plan und im Anhang 9.4.2 der BNO). Die Ensembles wirken mit ihren Bauten, Anlagen und Freiräumen städtebaulich und/oder architektonisch als Einheit und sind besonders wertvoll. Die spezifischen Eigenschaften dieser einheitlichen Gesamtwirkung werden in § 28<sup>bis</sup> Abs. 1a) und b) BNO sinnvoll festgelegt.

Ensembles dürfen nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden. Die Einflussnahme des Gemeinderats bei Änderungsanliegen ist sachgerecht analog zu den geschützten Einzelbauten geregelt. In § 28<sup>bis</sup> Abs. 4 BNO wird weiter festgehalten, dass Bauten, Anlagen und Freiräume eines Ensemble-Schutzobjekts ersetzt werden können, sofern das Ersatzbauprojekt im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens ermittelt wurde und damit eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch mindestens gleichwertige Lösung resultiert. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die rechtliche Sicherung des Ersatzbauprojekts mit einem Gestaltungsplan erfolgt.

Mit der vorgenommenen Regelung zu den Schutzobjekten und Ensembles hat die Gemeinde Wettingen einen wichtigen Schritt zum sachgerechten Umgang mit der baulichen Geschichte in der Gemeinde vorgenommen. Dies wird sehr begrüsst und auch im Hinblick auf die Gesamtrevision der Zonenplanung als wichtigen Schritt erachtet.

Die Auswahl der Schutzobjekte und der wichtigen Ensembles vermag mehrheitlich zu überzeugen. Die drei Bauinventarobjekte Wohnhäuser Heimstrasse 1 (WET962), Märzengasse 69 (WET968) und Scharthenstrasse 70 (WET969) werden nicht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die in § 29 BNO vorgenommenen Anpassungen zu den Naturobjekten entsprechen einer sinnvollen Zusammenlegung von bereits geltenden Bestimmungen in einem Paragraf.

Die Präzisierungen der Anforderungen in § 50 BNO bezüglich der Schutzobjekte und inventarisierten Objekte führt zu einer klareren Differenzierung der Begriffe, was sachgerecht ist. Die weitergehenden Bestimmungen in § 50<sup>bis</sup> BNO regeln sinnvoll den Umgang mit inventarisierten Objekten.

#### **4. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung Schutzobjekte (Ortsbild 1+2), beschlossen vom Einwohnerrat Wettingen am 14. November 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

### Verteiler

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- 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.