

Sitzung vom Donnerstag, 4. Dezember 2025, 19.00 Uhr, Rathaus

Traktandum: Revision allgemeine Nutzungsplanung (ANUP), Bau- und Nutzungsrevision (BNO) (2021-0283)

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Ich begrüsse Sie herzlich im Rathaus-
halt zur 9. Einwohnerratssitzung des Jahres und zur 32. Einwohnerratssitzung der lau-
fenden Legislatur. Für unsere Sicherheit ist die Alpha Security zuständig. Für das Proto-
koll ist Julie Böckli anwesend. Für die fachliche Vertretung zur ANUP möchte ich Thomas
Kuster, Projektleiter Planung, und Zeno Spross vom externen Planungsbüro Planpartner
begrüssen.

0.1 Gratulationen

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Gratulation an Markus Haas zur Wahl als Gemeindeammann und an Christian Wassmer als Wahl zum Vizeammann. Ich wünsche beiden viel Erfolg und Befriedigung in ihren neuen Ämtern.

Bei den unterlegenen Mitbewerbenden Orun Palit und Philippe Rey möchten wir uns für einen fairen Wahlkampf bedanken und sind überzeugt, dass sie sich dennoch mit ganzer Kraft in der nächsten Legislatur im Gemeinderat für das Wohl von Wettingen einsetzen werden.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Revision allgemeine Nutzungsplanung (ANUP), Bau- und Nutzungsrevision (BNO) (2021-0283)

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Seit 2018 hat der Gemeinderat am räumlichen Entwicklungsleitbild REL Wettingen 2035 gearbeitet. Das ist 2021 der Bevölkerung vorgestellt worden und wird jetzt mit der vorliegenden ANUP allgemein verbindlich umgesetzt. Ziel ist es, die zukünftige Entwicklung Wettingens, hochwertig am richtigen Ort und unter Erhalt der Gartenstadt sowie der wertvollen Landschaft, gezielt zu steuern. Die Planungsentwürfe sind von einer Arbeitsgruppe erarbeitet, der Planungskommission, einem einberufenen Kulturlandausschuss und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt worden. Parallel ist die Bevölkerung periodisch informiert worden. Anschliessend sind die offiziellen Verfahrensschritte wie Mitwirkungsverfahren, kantonale Vorprüfungen und öffentliche Auflagen erfolgt und aufgrund der Rückmeldungen sind diverse Anpassungen vorgenommen worden. Mit der heutigen Behandlung im Einwohnerrat endet der mehrjährige Prozess. Die revidierte ANUP schafft klare Regeln und bildet die rechtliche Grundlage für eine hochwertige Innenentwicklung in Wettingen. Die allgemeine Nutzungsplanung besteht aus den folgenden Elementen: Bauzonenplan, Kulturlandplan, der die Parzellen scharf aufzeigt, zu welcher Zone ein bestimmtes Grundstück gehört und dann die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), welches die zulässige Nutzung und Überbauung jeder Zone definiert. Weitere Grundlagen sind ergänzend und werden nicht beschlossen. Euch liegt der Traktandenbericht und der Antrag der Geschäftsprüfungskommission vor. Wird das Eintreten zu diesem Geschäft bestritten? Das sehe ich nicht. Dann fangen wir mit den allgemeinen Voten an. Da möchte ich zuerst das Wort an die Vertretung der Geschäftsprüfungskommission geben und anschliessend an die Fraktionen mit den allgemeinen Voten und dann werden wir anschliessend die Detailberatung kapitelweise durchgehen.

Ernst Manuela: Könnt ihr euch noch erinnern, als das BAG während Corona irgendwann die Fälle nicht mehr zählte, sondern gewogen hat? Das riesige Päckchen Papier, das Thomas Kuster jeweils zu den Sitzungen geschleppt hat, hat mich schwer beeindruckt. Und weil ich die Seiten dieses umfangreichen Geschäfts nicht gezählt habe, habe ich sie wiegen lassen. All das Papier, welches wir zur Prüfung digital vorgelegt bekamen, wiegt sage und schreibe 5,1 kg. 5,1 kg Papier zu prüfen in rund 10 Tagen, so neben dem sonstigen Alltag, war doch ein ziemlicher Brocken, den die GPK stemmen musste. Aber man will ja nicht maulen, wenn das wichtigste Geschäft der Legislatur vorliegt. Umso dankbarer waren wir, dass die Papiere all so feinsäuberlich beschriftet und geordnet worden sind. Auch das Online-Tool, das man extra für uns aufgeschaltet hat, war eine enorme Hilfe. Dort konnten wir zu den einzelnen Dokumenten Fragen stellen oder auch direkt im Zonenplan Vermerke machen.

Zum Sachverhalt: Nach § 15 Bundesgesetz über die Raumplanung beträgt der Planungshorizont für eine ANUP 15 Jahre und die aktuelle BNO stammt aus dem Jahr 2002. Wir sind also tatsächlich ein halber Planungshorizont mit der Revision im Verzug und auch die Frist für die Anpassung an die IVHB haben wir schon um ein paar Jahre verpasst. Kurz, die Revision ist dringendst angezeigt. In § 22 Baugesetz ist der Ablauf für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung vorgegeben, am einfachsten dargestellt auf dem Ablaufschema zur allgemeinen Nutzungsplanung des Kantons. Das war für uns das wichtigste Papier um zu prüfen, ob alles nach Schema F abgelaufen ist. Um es vorwegzunehmen, der Gemeinderat hat die Planungsschritte nach dem Ablaufschema korrekt eingehalten.

Der Entwurf zur Nutzungsplanung ist zur Mitwirkung für die Öffentlichkeit vom 15. März bis zum 13. Mai 2024 - während 60 Tagen - aufgelegt. Insgesamt sind 644 Einzelanträge in 96 Mitwirkungen eingereicht worden, die wurden dann sortiert und ausgewertet. Das Dokument liegt euch entsprechend vor.

Zu allen Anträgen wurde seitens des Gemeinderats Stellung genommen. Parallel zum Mitwirkungsverfahren wurde der Entwurf der ANUP beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorbericht liegt seit dem 20. Juni 2025 vor. Wie wir mit den Rückmeldungen des Kantons vorgegangen sind, dazu ein bisschen später mehr. Vom 31. Juli bis zum 29. August 2025 sind dann die Unterlagen nach einer Überarbeitung für 30 Tage aufgelegt worden. Diese Frist ist gesetzlich vorgegeben und wurde korrekt eingehalten. 59 Einwendungen sind eingegangen, zwei wurden aber wieder zurückgezogen. Zwei sind gutgeheissen und drei teilweise gutgeheissen worden. Die restlichen 52 Einwendungen wurden vom Gemeinderat abgewiesen oder gegenstandslos abgeschrieben.

Letzteres haben die 30 Einwendungen die Zone H1a betroffen. Mit dem Verzicht auf die Zone wurden die Einwendungen obsolet. Zu all diesen 57 Einwendungen liegt ein Protokollauszug des Gemeinderats vor. Die GPK kann also abschliessend sagen, dass sich der Gemeinderat an die gesetzlichen Vorgaben gemäss Ablaufschema bei der Überarbeitung der ANUP gehalten hat. Einzig die Fristen für die Revision selbst und auch die Einpflegung der IVHB wurden überstrapaziert.

Zu den Erwägungen: Hier erlaube ich mir insbesondere auf die kantonale Vorprüfung einzugehen. Auch diese bestätigt, dass die eingereichten Unterlagen fundiert waren und einen guten Planungsstand aufwiesen.

Die Rückmeldungen des Kantons erfolgten in drei Kategorien: Hinweise, wichtige Hinweise und Vorbehalte. Hinweise und wichtige Hinweise haben keinen Einfluss auf die Genehmigung der BNO durch den Regierungsrat. Die eingebrachten Vorbehalte hingegen können zu einer Nichtgenehmigung einzelner Artikel der BNO führen. Ein Entscheid, weshalb ein Artikel nicht genehmigt wird, muss vom Regierungsrat begründet werden und kann angefochten werden. Gerade weil die Vorbehalte kritisch sind, insbesondere jene, bei denen der Gemeinderat an seiner Haltung festhält, gilt es, diesen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Ich verweise hierzu auf die Beilage B10 „Umgang mit abschliessender Vorprüfung“. Bei drei Vorbehalten ist der Gemeinderat der Argumentation des Kantons nicht gefolgt:

- Erstens: Die Einzonung Untere Geisswies. Der Gemeinderat hält an der Einzonung fest und hat diese entsprechend begründet.
- Zweitens: Die Widerspruchsprüfung Artikel 35 zu Artikel 6 BNO. Das betrifft die Synopse; diese ist teilweise berücksichtigt worden.
- Drittens: die Herabsetzung der Pflanzabstände in Artikel 39d, ebenfalls aus der Synopse. Auch hier hält der Gemeinderat an seiner Variante fest und verweist auf das Kurzmemorandum des Anwaltsbüros Rey Läufer Hofstetter.

Diese drei Punkte könnten vom Regierungsrat kritisch beurteilt werden.

Noch einmal zurück zur GPK: Die Mitglieder der GPK hatten vom 28. Oktober bis zum 5. November die Möglichkeit, mittels Online-Tool Fragen zu allen dem Geschäft beigelegten Dokumenten an die Planenden zu stellen. Die grosse Mehrheit der GPK-Mitglieder hat von diesem Tool Gebrauch gemacht und Fragen formuliert.

An der Sitzung vom 10. November waren sämtliche Fragen bereits aufbereitet und die Antworten beigelegt. Auch ad hoc gestellte Fragen konnten sofort beantwortet werden (Klammerbemerkung: Wir erinnern uns, die Basis bilden über 5 kg Papier).

Insgesamt konnten nur vier kleinere Fehler festgestellt werden, wobei drei davon nicht abstimmungsrelevante Dokumente betrafen. Und soeben habe ich noch einen Tippfehler entdeckt: In der BNO, Seite 36, bei den Hinweisen, zweites Ziel, steht „uns“ statt „und“.

Die GPK kommt deshalb zu folgendem Fazit: Die Vertreter der Verwaltung sowie das Planerteam haben bei der Aufbereitung der Unterlagen sehr sorgfältig und gewissenhaft gearbeitet. Im Namen der GPK bedanke ich mich bei allen, die uns Rede und Antwort standen, namentlich bei Roland Kuster, Ilko Müller, Thomas Kuster – die drei kennt ihr alle – sowie bei Zeno Spross von Planpartner, den ihr vorhin ebenfalls kennengelernt habt.

Mein persönlicher Dank geht an Fabian Arns, der mich bei der Prüfung des Geschäfts tatkräftig unterstützt hat, insbesondere weil er den Teil ausserhalb der Bauzone übernommen und einen grossen Teil des Prüfberichts verfasst hat. Der ganzen Kommission danke ich für das Vertrauen, das Geschäft prüfen zu dürfen, sowie für die Unterstützung beim Stellen kritischer Fragen.

Die GPK empfiehlt dem Einwohnerrat die Annahme des Geschäfts mit sechs Ja-Stimmen und einer Enthaltung, bei sieben Anwesenden.

Willax Stephan: Wir beraten heute ein Geschäft von grosser Bedeutung für die Entwicklung unserer Gemeinde. Es steht ausser Frage, dass Wettingen wachsen wird. Damit die Innenentwicklung in Massen, geordnet und vor allem qualitativ hochstehend erfolgt, braucht es eine zeitgemässe BNO. Die aktuell gültige Version stammt teilweise aus einer anderen planerischen Epoche. Es ist somit absolut richtig, dass wir hier aufräumen, modernisieren und gewisse Vorgaben an das übergeordnete Recht anpassen. An dieser Stelle vorweg ein grosses Dankeschön an alle Mitwirkenden, die über Jahre intensiv an dieser Überarbeitung der BNO gearbeitet haben.

Aus Sicht der Fraktion FDP enthält die vorliegende Revision viele sinnvolle Elemente, wie die Stärkung der Innenentwicklung in der städtebaulichen Mitte, den gezielten Umgang mit unserem Gartenstadtcharakter und nicht zuletzt die Einführung der modernen Baubegriffe. All das unterstützen wir, weil diese Elemente zur Planungsrealität passen und die nötige Rechtssicherheit bringen. Gleichzeitig gilt: Eine BNO ist kein Wunschкаталог, sie ist ein Vollzugsinstrument. Alles, was definiert wird, muss klar, effizient und praktikabel sein – sowohl für die Verwaltung als auch für Grundeigentümer, Bauherrschaften und die Öffentlichkeit.

Beim § 49, dem sogenannten Nutzungsbonus für preisgünstiges Wohnen, sind wir jedoch nicht sicher, ob dies mit dieser schlanken Regulierung gewährleistet ist. Im Gegenteil: Der nachhaltige Nutzen für die Gemeinde bleibt unklar. Der zusätzliche Kontrollaufwand für diesen Artikel erhöht unsere Verwaltungskosten – nicht im Sinne der FDP. Wir sind gegenüber der Bevölkerung verpflichtet, nicht nur gute Ergebnisse zu ermöglichen, sondern auch die Kosten im Griff zu behalten. Denn jede unnötige Kontrollpflicht wird am Ende von der Allgemeinheit mitfinanziert. Im Sinne einer konstruktiven Lösungsfindung à la FDP und einer baldigen Rechtssicherheit für die Eigentümer haben wir jedoch auf eine Teilrückweisung verzichtet. Denn die Revision ist wichtig, und sie ist notwendig. Wir werden in der Konsequenz voraussichtlich auch keine anderen Rückweisungen unterstützen.

Schmocker Sarah: Normalerweise erfolgt die Verdankung bei meinen Voten erst am Schluss. Bei meinem letzten Votum dieser Legislatur möchte ich jedoch mit dem Dank beginnen. Die Fraktion möchte sich beim Gemeinderat sowie bei den Mitarbeitenden der Verwaltung für das ausserordentlich gut vorbereitete Geschäft bedanken. Wir haben es schon oft gehört: Es ist wohl das wichtigste Geschäft dieser Legislatur und auch eines der wegweisendsten für die nächsten 10 bis 20 Jahre.

Der Gemeinderat hat es geschafft, einen sehr guten Mittelweg zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen zu finden, sodass wir heute über eine mehrheitsfähige ANUP abstimmen können.

Auch inhaltlich passt die Revision sehr gut zur GLP. Für das G – also Grün – sorgt unter anderem die neue Grünflächenziffer. Mit dieser Anpassung steht bei jeder Ausnutzung eines Grundstücks die Grünfläche im Vordergrund und nicht lediglich die Fläche eines englischen Rasens mit 10 cm Erdschicht, sondern auch tief verwurzelter Boden. So ermöglicht die neue ANUP mehr Biodiversität und mehr qualitativ hochwertige Grünfläche. Gleichzeitig werden sinnfreie Stein- und Schotterflächen nicht mehr erlaubt sein. Das freut uns sehr und macht ein nachhaltiges Wettingen möglich. Ein weiterer grüner Pluspunkt in der ANUP ist die Regelung der Parkfelder. Mit der deutlichen Herabsetzung der Mindestanzahl der Parkfelder und der moderaten Reduktion des Maximums bleibt grosser Spielraum für Planende sowie Eigentümerinnen und Eigentümer. Gleichzeitig besteht ein Anreiz, vermehrt auf den öffentlichen Verkehr zu setzen oder – wie in der ANUP ebenfalls erwähnt – das Modell des Carsharings zu begünstigen.

Kommen wir zum L in unserem Parteinamen. Mehr Freiheit erhält die Grundeigentümerin beziehungsweise der Grundeigentümer bei der Platzierung des Gebäudes auf der Parzelle. Mit der Abschaffung des grossen Grenzabstands ist man flexibler, das Grundstück so zu nutzen, wie es für einen selbst respektive im gesamten Quartier am besten passt. Auch die vereinfachte Arealüberbauung – dass ein grosses Grundstück besser und insbesondere verdichteter genutzt werden kann – spielt auf das Liberale an. Bei der Berücksichtigung des Gewerbes weist die ANUP jedoch gewisse Schwächen auf. Gewerbliche Zonen kommen zu kurz, was dazu führt, dass KMU Wettingen den Rücken kehren und in andere Gemeinden ausweichen müssen. Deshalb fordert die Fraktion der GLP, dass bei der anstehenden Teilrevision der Geisswies das Gewerbe stärker berücksichtigt wird.

Ich komme zum letzten Buchstaben, zum P. Unsere Partei bedankt sich nochmals beim Gemeinderat und bei allen weiteren Beteiligten, die die Vorlage zu dem gemacht haben, was sie heute ist: nachhaltig und zukunftsweisend.

Leuppi Andreas: Die vorliegende Revision der ANUP ist das Ergebnis eines langen Prozesses. Nicht nur die Verwaltung und der Gemeinderat waren aktiv involviert, sondern auch die Bevölkerung, die zuständigen Stellen des Kantons und schlussendlich auch wir hier drin. Im Frühling 2024 konnten sich die Bevölkerung und die Parteien im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einbringen, was von allen Seiten ausgiebig genutzt wurde. Wir haben mit Freude feststellen dürfen, dass aufgrund einer Anregung unsererseits ein Nutzungsbonus für gemeinnützigen Wohnungsbau aufgenommen wurde. Im Mitwirkungsverfahren haben wir jedoch auch versucht, viele weitere wichtige Anliegen einzubringen, die leider nicht berücksichtigt wurden.

Nur einige Beispiele: eine Solarpflicht, die Stärkung zukünftiger Wärmeverbünde, die Wiederverwendung der Bausubstanz, Ladeinfrastruktur und Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern, die Erhöhung der Grünflächenziffer, die Erhöhung der Überdeckung bei Tiefgaragen, die Förderung des Velo- und Fussverkehrs, des sozialen Wohnungsbaus oder öffentlicher Quartierzentren. Dies ist keine abschliessende Liste.

Uns ist an dieser Stelle wichtig zu betonen, dass zwar nicht viele unserer Ideen umgesetzt wurden, wir dieser ANUP jedoch trotzdem geschlossen zustimmen werden. Uns ist klar, dass dies das Ergebnis eines demokratischen Prozesses ist, der entsprechend ausgewogen und mehrheitsfähig daherkommt – ein klassisches Beispiel eines gut schweizerischen Kompromisses.

Die Fraktion SP-Wetti/Grünen wird der vorliegenden Revision wie angekündigt zustimmen und bedankt sich ausdrücklich bei allen Involvierten für die im Vorfeld geleistete Arbeit.

Zoller Markus: Nach über 20 Jahren liegt nun die neue ANUP und damit auch die neue BNO vor. Die Planungskommission hat sich fast fünf Jahre mit dem Geschäft beschäftigt. Wir haben es uns in dieser Kommission nicht einfach gemacht. Immer wieder sind wir die einzelnen Bereiche durchgegangen, haben sie verworfen, hinterfragt und die Fachplanerinnen und Fachplaner sowie die Bau und Planung wieder ein paar Felder zurückgeschickt. Thomas und Zeno können ein Lied davon singen.

Praktisch alle Mitglieder der Planungskommission haben einen beruflichen Hintergrund, der mit Raumplanung und dem Bauwesen zu tun hat. Das zeigt, dass eine umfassende Revision der ANUP und schlussendlich der BNO trotz planerischem Hintergrundwissen mit grossem Aufwand verbunden ist. Es zeigt aber auch, dass die Erarbeitung der ANUP fachlich breit abgestützt wurde.

Ein paar Paragraphen erscheinen für Wettinger Verhältnisse progressiv. Wir haben es schon einige Male gehört, aber ich möchte es nochmals erwähnen: die Grünflächenziffern. Doch weit gefehlt! Die Grünflächenziffer oder auch die Dachbegrünung sind in anderen Gemeinden bereits seit langem Pflicht. Und einer Gemeinde, die sich „Gartenstadt“ nennt, tut die Grünflächenziffer sicherlich gut. Die Dachbegrünung wird übrigens in der Praxis schon seit langem umgesetzt – auch in Wettingen.

Die Aufhebung des grossen Grenzabstands ist planerisch und städtebaulich sinnvoll. Dadurch ergeben sich grössere Freiheiten bei der Platzierung des Gebäudekörpers auf einem Grundstück. Und endlich ist auch die Attika-Regelung ein für alle Mal klar. Diese hat in der Praxis immer wieder zu Diskussionen geführt. In den meisten Fällen ermöglicht die Neuregelung ein grösseres Attika-Geschoss. Auch das Herabsetzen der minimalen Grundstücksfläche für eine Arealüberbauung ist sinnvoll.

Es sind also einige Punkte eingeflossen, die den Grundeigentümern mehr Spielraum und mehr Nutzungsmöglichkeiten bieten. Gleichzeitig muss das Projekt aber eine gute Qualität aufweisen.

Noch eine Anmerkung sei erlaubt: Der Umgebungsplan ist seit langem ein geforderter Bestandteil eines Baugesuchs und zählt zu den wichtigen Elementen der guten Qualität von Umgebungsgestaltungen.

Der gesamte Prozess, in dem sich die Bevölkerung einbringen und kritisch äussern konnte, ist vorbildlich verlaufen. Von der Mitwirkung im Frühling 2024 über die kantonale Vorprüfung bis hin zum Einwendungsverfahren im Sommer dieses Jahres hat die ANUP eine Kaskade von Hürden durchlaufen. Aus der Mitwirkung und dem Einwendungsverfahren sind einige Punkte aufgenommen worden, die jetzt Bestandteil der BNO sind. Ein Beispiel: das emotionale Thema der Hochhäuser am Weinkreisel. Dass man die Gebäude jetzt wieder auf die ursprüngliche maximale Höhe von 33,1 m zurückgenommen hat, ist eine Entscheidung, mit der wir alle gut leben können.

Aus meiner beruflichen Erfahrung kann ich mit gutem Gewissen sagen, dass die jetzt vorliegende BNO ausgewogen ist, und ich kenne viele BNOs in der näheren und weiteren Umgebung. Sie ist zukunftsgerichtet, ohne jedoch alles über den Haufen zu werfen. Es ist schlicht ein guter Kompromiss – und das ist keineswegs negativ gemeint. Unsere Gemeinde wird sich in Zukunft verändern, und dazu gehört ein gewisses Mass an Wachstum, ob wir das wollen oder nicht.

Wettingen ist schliesslich kein Ballenberg 2, und wir können nicht vor der Hochbrücke einen Zollposten errichten oder östlich vom Tägi eine Mauer hinaufziehen.

Die qualitative und nachhaltige Siedlungsentwicklung wird mit der vorliegenden BNO in Rechnung getragen. Die Verdichtung wird gezielt gesteuert. Es ist kein Giesskannenprinzip für eine Mehrnutzung in der gesamten Bauzone angewendet worden. Packen wir also die Chancen und stimmen dem Werk zu. Es lohnt sich.

Die Mitte dankt allen beteiligten Personen, die an der Erarbeitung mitgewirkt haben. Wir werden der ANUP und damit der überarbeiteten BNO zustimmen.

Fricker Martin: Goethe hat seine Margarete im ersten Teil der Faust-Tragödie die berühmte Gretchenfrage stellen lassen. Dort geht es darum: „Und Heinrich, wie hast du es mit der Religion?“ Heute geht es nicht mehr um Religion im traditionellen Sinne, sondern wir haben eine neue „Religion“, nämlich die «Klima-Religion» mit den Themen Grün, Öko, Woke und Klima. Das ist die neue Ideologie, wofür wir Ablass leisten – aber in einer anderen Form.

Wettingen, meine Damen und Herren, ist auf dem Weg, autofrei zu werden und damit genau das, Markus, was du nicht willst, nämlich zu einem „Ballenberg 2“. Es ist eben kein guter Kompromiss, sondern ein durchwegs stark grün angehauchtes Projekt, so grün, dass selbst Tiere wahrscheinlich neidisch werden würden.

Ich habe länger darüber diskutiert, auch mit Julien Grundisch, der heute leider krankheitsbedingt nicht da sein kann. Er hat mich einmal gefragt, weshalb ich das so sehe. Ich kann euch sagen, warum: Es verteuert das Bauen und das Wohnen bei uns. Es verkompliziert und verteuert das Planen. Das hilft nur den Reichen, denen, die schon Land besitzen. Allen anderen nützt es nichts – zum Beispiel mir, der ein einfacher Mieter ist. Es ist unsozial und nicht sinnvoll. Deshalb stehen wir der ANUP sehr kritisch gegenüber.

Was man noch feststellen konnte, ist, dass offensichtlich – wie die GLP herausgefunden hat – juristisch etwas nicht stimmt, weil es dem kantonalen Gesetz widerspricht. Das ist natürlich auch ziemlich peinlich.

Die SVP wird drei Anträge stellen, und der wichtigste davon ist – ihr habt es schon heute gesagt, dass dies das wichtigste Traktandum der ganzen Legislaturperiode ist – dass die Abstimmung dem Volk unterstellt wird. Wir werden den Antrag stellen, dass der Einwohnerrat die ANUP einer Volksabstimmung unterstellt.

Rechsteiner Lukas: Die EVP unterstützt die Revision der ANUP in der Form, in der sie uns vorliegt. Die ANUP ist seit mehreren Jahren in einem sehr aufwendigen Prozess erarbeitet worden. Personen aus allen Parteien, der Bevölkerung und diverse Spezialisten haben mitgeholfen, dieses umfangreiche Werk zu erstellen.

Die ANUP ist aber trotzdem nicht die eierlegende Wollmilchsau, die wir alle gerne hätten. Es ist ein Werk mit vielen Kompromissen, und um diese wurde viel gerungen.

Wie viel Verdichtung und an welchem Ort ist für wen ideal? Wie viel Grünfläche soll es in Zukunft noch geben? Wann sind die Einschränkungen zu viel? Wie viele Parkplätze brauchen wir in Zukunft in unserer Gemeinde? Wie gross sollen die Vorteile sein, wenn man ein grösseres Areal überbaut? All das sind Fragen, bei denen es unterschiedliche Meinungen gibt – wie wir heute bereits gehört haben.

Ich glaube, die ANUP ist dann gut, wenn niemand völlig zufrieden ist, sondern wenn alle bei einigen Punkten unzufrieden sind. Genau dann müssen wir zustimmen, weil der Kompromiss gelungen ist.

Wir von der EVP hoffen, dass wir heute als Einwohnerrat ein Zeichen für die Zukunft setzen können und miteinander hinter diesem Kompromiss stehen. Es wäre ein starkes Zeichen an die Bevölkerung, dass die Politik durchaus etwas zustande bringt und die Herkulesaufgabe gemeistert hat.

Zum Schluss möchte ich allen ganz herzlich danken, die sich für die ANUP engagiert haben und in unzähligen Arbeitsstunden daran mitgewirkt haben.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Schade, dass nicht mehr Gäste da sind, um die Diskussion zum epochalen Werk, das wir heute zu beschliessen haben, mitzuerleben. Aber das scheint vielleicht auch der Grund zu sein, dass es den meisten Leuten zu passen scheint, was wir hier Ihnen beantragen.

Die bestehende BNO muss ich nicht länger ausführen, sie ist schon ziemlich alt. 25 Jahre - wir haben es gehört, sie ist veraltet und passt nicht mehr in die heutige Zeit. Das Klima, die Bauphysik, die Anforderungen an die Aufenthaltsqualität, die massvolle Innenentwicklung – all diese Themen haben in den letzten 25 Jahren Druck auf die jetzige bestehende BNO ausgeübt, die aus den 90er-Jahren stammt, und, wie wir gehört haben, aus einer anderen Zeit kommt.

Die diversen Teilrevisionen, die wir in den letzten Jahren gemacht haben – ich möchte an die Klosterhalbinsel, an das Bahnhofsareal und die Landstrasse erinnern –, waren zukunftsorientierte Teilrevisionen. Die Gefahr, dass wir so weitergefahren wären und es einen Flickenteppich gegeben hätte, der unüberschaubar und auch nicht mehr aufeinander abgestimmt und vor allem nicht mehr vertrauenswürdig gewesen wäre, war gross. Die Totalrevision war nötig und in diesem Sinne, glaube ich, der einzig richtige Ansatz.

Darum ist es wirklich zwingend nötig, dass die Totalrevision und der Flickenteppich jetzt ein Ende haben. Wettingen ist ein Teil des Limmattals mit seiner extrem dynamischen Entwicklung. Bis 2040 wird es 25 % mehr Arbeitsplätze im Limmattal geben. Wir reden von mindestens 30 % mehr Ansiedelungen und Bewohnerinnen und Bewohnern. Ich rede vom Limmattal und ich rede von der Grossregion Baden-Wettingen. Wenn wir diese Prognosen einigermaßen in die Zukunft projizieren wollen, dann müssen wir jetzt ein modernes Werk kreieren. Die BNO legt den Grundstein für die moderne Weiterentwicklung von Wettingen und die Zukunft. Sie ist der einzige Weg und die einzige Möglichkeit, Strukturen in einer Gemeinde für die Zukunft und die qualitative Entwicklung sicherzustellen.

Sie soll attraktiv für Investoren sein, bewahrt aber in verschiedenen Teilen auch Wettlingens Qualitäten – insbesondere zum Beispiel den individuellen Quartiercharakter. Sie soll aber trotzdem immer überall auch eine minimale Entwicklung möglich machen und vor allem nicht weiter einschränkend sein. Wir wollen weiterhin eine liberale Ordnung haben, damit wir auch künftig das Steuersubstrat generieren und attraktive Wohnsituationen schaffen können.

Und darum, das vorliegende Resultat ist die Arbeit vieler Menschen, danke ich all denen, vor allem auch dem Expertenteam aus der Verwaltung, aber auch Ihnen und der Bevölkerung, die uns Rückmeldungen zu unseren Vorschlägen gegeben haben.

Wir hatten das Ziel, mit Ihnen ein ausgewogenes, zukunftsorientiertes, modernes, liberales und vor allem verlässliches Werk zu produzieren, das nachher auch eine Grundeigentümergebundenheit hat, die all die dynamischen Entwicklungsprognosen, die wir berücksichtigen müssen, am Schluss auch abbildet. Und zwar nicht nur für die nächsten zwei Jahre, sondern für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Den Entstehungsprozess haben wir klar partizipativ gestaltet – schon zu Beginn. Sie waren die ersten, die wir in der Entwicklung mitgenommen haben, als es um die räumliche Entwicklungsleitbilddefinition ging. Der Gemeinderat wollte vorerst die Ideen aus dem Rat abholen. Danach sind mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild, mit dem gemeinderätlichen Strategiepapier, die ersten Rückmeldungen von der Bevölkerung eingegangen. Dies stets in enger Begleitung mit der Planungskommission.

Entgegen dem Bericht der AZ ist es nicht so, dass wir hunderte von Einwendungen hatten. Nein, wir hatten gerade etwa 60 Einwendungen, und das zeigt auch, dass – von etwa 12'000 Grundeigentümern, die wir in Wettingen haben – durchaus eine zufriedene und positive Haltung zum vorgelegten Werk vorhanden ist.

Allein die Tatsache, dass sich die Grundeigentümer gut abgeholt fühlen und der Meinung sind, es sei ein ausgewogenes Werk, spricht dafür. Dass die neuen Gebäudehöhen, die wir ihnen vorgeschlagen haben, siedlungstechnisch im Zentrum durchaus Sinn gemacht haben, aber auch zu Kritik geführt haben, haben wir gesehen. Wir haben die Rückmeldungen ernst genommen und bei der Vorlage berücksichtigt.

Eine BNO ist – und das haben wir auch gehört, das kann ich nur wiederholen – ein Werk, das nicht jedem gefällt. Wir haben es auch in der GPK gehört. Es ist nicht ein grosser Wurf im Sinne einer absolut zukunftsweisenden Vision, bei der wir einen Haufen Leute überfahren. Vielmehr hatten wir den Eindruck, wir müssen ein Werk entwickeln, das in seiner Form allen gerecht werden kann.

Wir konnten in der Zeitung gelesen, sie sei „zürcherisch“. Nein, sie ist nicht zürcherisch, sie ist typisch Wettingen, weil wir einen progressiven Ansatz gewählt haben. Wir haben aber auch versucht, den typischen Charakter in Wettingen mitzubedenken. Den einen geht es zu weit, den anderen geht es zu wenig weit. Eine stärkere Regulierung wäre nötig gewesen – mehr Klimakonformität, mehr soziale Aspekte, mehr Grün und weniger Parkplätze. Und das steht selbstverständlich im Gegensatz zu den Anliegen von Investoren, die durchaus eine andere Haltung einnehmen. Wie immer haben wir in Wettingen den Mittelweg gesucht, und ich glaube, er ist uns gut gelungen.

Ich werde zu einzelnen Anträgen, die wir gehört haben, im Verlauf der Detailberatung Stellung nehmen. Ich danke ganz ausserordentlich für die sehr gute Aufnahme und für die gute Rückmeldung. Ich glaube, es ist für die, die an diesem Projekt gearbeitet haben, eine Genugtuung. Und ich wünsche mir, dass wir heute die BNO verabschieden können.

Detailberatung

Zumstein-Vaterlaus Antonia: Wir haben den Teilrückweisungsantrag betreffend § 68 Abs. 2 BNO. Auf dem eingereichten Papier bei dir steht § 52, das ist falsch, es ist § 68.

Der Antrag lautet: Vorlage zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung betreffend § 68 Abs. 2 an den Gemeinderat zurückzuweisen, mit dem Antrag, Abs. 2 wie folgt zu ergänzen: „Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge, davon ausgenommen sind Dachflächenfenster.“ Das wäre die Ergänzung.

Begründung: Die kantonale Regelung sieht eine Zweidrittelöffnung der Fassadenlänge vor. Wettingen reduziert die mögliche Öffnung abweichend auf ein Drittel. Im Sinne einer Verdichtung wäre die Regelung des Kantons zu begrüßen, auch wenn man das unter Umständen als wertvermehrend ansehen könnte. Dachflächenfenster verbessern die Licht- und Luftzufuhr, aber nicht die Raumhöhe. Dadurch entsteht keine Wertvermehrung. Eine grosszügigere Zulassung der Dachflächenfenster als Mittelmass ist eine vertretbare Lösung.

Bei der Integration der PV-Dächer ist zudem optisch kein Unterschied mehr zu erkennen zwischen Dachfenstern und Paneelen. Die Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses durch mehr Licht- und Lufteinlass bieten eine einfache Lösung, um eine Nutzungsverbesserung zu ermöglichen. In Zeiten von knappem Wohnraum und sich ändernden Lebensgewohnheiten ist eine solche Nutzungszulassung sinnvoll. Es entsteht der Gemeinde und den Nachbarn kein Nachteil dadurch.

Für Sonderzonen können weiterhin die dortigen Bestimmungen angewendet werden, sofern dies optisch tatsächlich von bedeutender Relevanz sein sollte. Es geht also wirklich nur darum, Dachfenster grösser machen zu können, so wie es der Kanton eigentlich auch vorschlägt oder ordnet.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Du musst mir nochmals kurz helfen: Der Antrag ist, dass wir gegenüber der heutigen Lösung, bei der wir ein Drittel Dachgauben haben, mit Vorsprüngen auf dem Dach, diese vergrössern? Der Gemeinderat hält an seiner beantragten Version fest. Wir wollen den Drittel weiterhin beibehalten. Wenn man nämlich die Dachflächen vergrössert, würde dies bedingen, dass die Beschattungen ebenfalls grösser würden und dass die Beschattungen ausserhalb des Fensters angebracht werden müssen. Auch diese müssten deswegen grösser werden, was zu einer zu starken Dominanz und zu einer visuellen Dominanz führen könnte. Wir halten somit daran fest, dass wir dieses eine Drittel beibehalten und nicht vergrössern wollen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Könnt ihr den Antrag präzisieren? Denn, wenn ich lese, was im Dokument steht, im Vergleich zu dem, was nachher kommt, ist es irgendwie nicht ganz logisch, denn ihr redet weiterhin von einem Drittel.

Ernst Manuela: Genau, also das Drittel der Dachdurchbrüche bleibt, bis auf zwei Drittel, die man mit Dachflächenfenstern ergänzen kann. Sprich, das sind keine Gauben, die herauskommen oder Lukarnen, sondern das wäre flach im Dach. Also: Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge. Davon ausgenommen – das wäre die Ergänzung – sind Dachflächenfenster.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Das sehe ich und verstehe es auch, aber im Dokument steht: „Die Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel“. Und in eurem Antrag schreibt ihr: „Die Dachdurchbrüche sind nur auf einem Geschoss zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein“, und nachher kommt erst euer Zusatz. Also, wenn ich das richtig verstehe, habt ihr den Originalsatz nicht richtig in den Antrag übernommen.

Ernst Manuela: Ja, der ist bei mir schon durchgestrichen, Entschuldigung. Also: „Die Dachdurchbrüche dürfen pro Wohneinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.“ Das ist der bekannte Satz, der vorgegeben ist. Und dann kommt die Ergänzung: „Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster.“ Sprich, dort gilt dann eigentlich die kantonale Vorgabe, die es bei einer Zweidrittelänge beschränkt. Das heisst, ein Drittel können wir nach wie vor mit Gauben und Lukarnen machen und man kann bis zu zwei Drittel mit Dachflächenfenstern ergänzen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Wir haben jetzt noch eine Diskussion, weil der Antrag nicht sauber formuliert ist. Kann jemand diesen Antrag korrigieren?

Also, ich lese den Antrag der Fraktion GLP vor: Im Dokument, § 68 Abs. 2, heisst es: „Dachdurchbrüche dürfen pro Gebäudeeinheit nicht breiter sein als ein Drittel der Fassadenlänge.“ Der Antrag der GLP will dort einen Zusatz hinzufügen: „Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster.“ Das ist der Zusatz, den die GLP zu diesem Satz im Absatz 2 hinzufügen möchte. Habt ihr alle verstanden, was die GLP will?

Scherer Kleiner Leo: Ich habe meiner Fraktion eigentlich versprochen, dass ich heute nicht rede, aber wenn wir anfangen, solche Knöpfe zu machen, dann muss ich halt trotzdem. Aus ästhetischer Sicht – da ist sich sicher die Architektin, die Kollegin der GLP, mit mir einig – ist die Dachgestaltung sinnvoll, wenn man nur ein Element braucht und nicht einen Mix zwischen Gauben, Lukarnen und Flächenfenstern. Ich finde daher, aus ästhetischen Gründen, sollte man die Ausnahme, die man für Dachflächenfenster macht, nicht auch noch neben den Lukarnen, die wir schon machen dürfen, aufnehmen.

Ernst Manuela: Leo, ich kann dich beruhigen. Aus ästhetischen Gründen bin ich auch nicht auf dem Antrag aufgelistet und werde mich entsprechend enthalten.

Campino Damien: Für mich oder für uns vor allem ist noch ein Punkt grundlegend zentral: Wir verstehen die BNO nicht als Wunschkonzert, bei dem wir einzelne Artikel auseinanderreißen, sondern als Kompromisswerk. Wir hätten auch Anträge zu einzelnen Artikeln bringen können, die uns nicht passen, wie es vorher schon erklärt wurde. Aber die negativen Auswirkungen, die eine Teilrückweisung mit sich ziehen würde, haben wir in die Waagschale geworfen und sind zum Schluss gekommen, dass es nichts Kritisches darin gibt. Es sind kleine Dinge, die wir auch gerne ein bisschen liberaler hätten. Gesamtheitlich ist es jedoch okay, und wir müssen uns bewusst sein, was eine Rückweisung bedeutet. Auch wenn ich sie persönlich gerne in einigen Teilen hätte, will ich nichts verzögern und keinen Mehraufwand schaffen für Dinge, die nicht so wichtig sind.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Ja, einfach, dass es klar ist, so wie ich es vorhin gesagt habe: Wir betrachten diesen Zusatz als nicht richtig, insbesondere, weil wir nicht davon ausgehen können, wie das Beschattungsthema künftig gelöst wird. Darum bitten wir Sie, diesen abzulehnen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Damit kommen wir zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion GLP.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Antrag der Fraktion GLP betr. Zusatz im § 68 Abs. 2 "Davon ausgenommen sind Dachflächenfenster" wird abgelehnt.

Streif Johannes: § 57: Ich beantrage Ihnen eine Teilrückweisung des § 57 Abs. 1 und Abs. 2 BNO. Eine Serie von Nachbarrechtsstreitigkeiten hat mich am Anfang meiner Anwaltskarriere leider dazu gebracht, dass ich wahrscheinlich der bin, der über das aargauische Nachbarrecht in diesem Kanton am meisten weiss, prozessual. Es hat sich dann leider rumgesprochen, und ich habe wahrscheinlich in meiner Karriere bis jetzt so viele Bäume entfernt auf dem Prozessweg, dass, wenn es einen speziellen Platz in der grünen Hölle gäbe, dann hätte ich den. Und wahrscheinlich sind sämtliche Leitentscheide des Obergerichts des Aargaus in den letzten acht Jahren von mir erstritten worden. Das tut mir auch leid, und ich gestehe das jetzt, ich bin schamerfüllt, aber ich weiss etwas über Nachbarrecht. Dieser Artikel, dieser Paragraf, stimmt im Wesentlichen nicht. Ich werde Ihnen jetzt erklären, was damit nicht stimmt, und es tut mir leid, dass das so ist.

Es gab zwei Vorbehalte des Kantons bezüglich § 57 Absatz 1 und 2, im Wesentlichen mit dem Hinweis, dass es gegen kantonales Recht verstosse. Der Gemeinderat hat es unbesehen übernommen und in der Vorlage argumentiert, dass dies kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht sei und dass es die Rahmenbedingungen zur Verbesserung des Lokalklimas fördere. Der Gemeinderat hat auf Abklärungen eines Anwalts verwiesen, und diese haben sie in einer Kurz-Memo zugänglich gemacht. Der Anwalt kommt zum Schluss, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Schutz von Pflanzen im Privatrecht Vorrang haben und dass kantonale oder kommunale Raumplanungs- und baurechtliche Vorschriften erlassen werden können, die eben die Pflanzen betreffen, wobei die kantonalen Vorgaben des EG ZGB Vorrang haben würden.

Wenn man das einer kritischen Würdigung unterzieht, dann merkt man, dass das falsch ist, und zwar aus zwei Gründen. Der erste ist, dass keine Kompetenz durch die Delegation besteht, die wir als Gesetzgeber nutzen könnten. Die Bundesverfassung überträgt die Regelung im Zivilrecht dem Bund. Der Bund hat bezüglich Pflanzabständen im ZGB (§ 688) geregelt, dass "die Kantone berechtigt sind, für Anpflanzungen, je nach Art des Grundstücks und der Pflanzen, bestimmte Abstände vom nachbarlichen Grundstück vorzuschreiben." Der Bund delegiert seine Kompetenzen an die Kantone. Die Kantone sind daher befugt, die Grenzabstände von Pflanzen im Zivilrecht zu regeln. Der Kanton Aargau hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, und zwar umfassend in den Paragraphen 72 bis 74 des EG ZGBs. Solche Kompetenzdelegationen sind ein zentrales Instrument im föderalistischen System, aber auch in unserem Gesetzgebungsmechanismus. Das System funktioniert immer dann, wenn eine Behörde mit Kompetenz handelt, aber es funktioniert nicht, wenn eine Behörde ohne Kompetenz eine Regel erlässt, und genau das könnte passieren, wenn Sie dem zustimmen. Wenn der Gemeinderat sagt, er fördere die Verbesserung des Lokalklimas, dann ist das ein gutes Ziel, aber es ist kein Argument, um den Delegationsmechanismus zu durchbrechen. Wir haben keine Delegationskompetenz, wir können nichts zu Grenzabständen sagen.

Und nun zum zweiten Punkt, der juristisch eigentlich interessanter ist: Haben wir eine Kompetenz durch Spezialgesetzgebung? Man müsste prüfen, wie es sich mit der Kollision von Normen des öffentlichen und des privaten Rechts verhält, und was sich aus der Dissertation, die in der Kurz-Memo erwähnt wird, tatsächlich entnehmen lässt. Das ist der älteste Anwaltstrick: Man nimmt ein Urteil oder eine Dissertation, sucht einen Satz, der einem passt, und stellt den Kontext weg. Das ist ein billiger Trick. Also schauen wir, was der Herr Roos, der eine Dissertation über Nachbarrecht geschrieben hat, sagt:

Ja, das ist wie der Beat Brändli, der über die Feuerwehr, oder Robin Rast, der gegen das Tempo 30 rast.

Johannes Streif wird unterbrochen

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Könntest du bitte zum Punkt kommen? Nicht alle hier sind Juristen, und ich weiss nicht, wer den juristischen Ausführungen folgen kann.

Streif Johannes: Also, wann haben wir überhaupt eine Konfliktsituation? Eine Konfliktsituation gibt es, so sagt unser Dr. iur. Roos, wenn ein Eigentümer nachbarrechtlich zur Beseitigung einer Pflanze verpflichtet ist, aber gleichzeitig eine Norm existiert, die die Pflanze schützt. Vor kurzem gab es in der AZ einen Artikel, in dem Nachbarn auf die Entfernung eines Baums klagten, und was macht die Stadt Baden? Sie setzt den Baum rasch unter Schutz, weil sie ihn für wertvoll hält, und der Baum steht immer noch da. Wunderbar, nice move.

Jetzt die Situation, die wir hier haben: Wir haben als Ausgangslage, immer wenn wir eine Konfliktsituation haben, nicht Abstandsvorschriften, die einander widersprechen, sondern sich widersprechende Vorschriften betreffend Beseitigung einerseits und Erhaltungspflichten andererseits. Jetzt ist aber der Punkt, dass Abstandsvorschriften, so wie wir es hier erlassen würden, per se keine Schutzvorschriften sind. Dogmatisch gesehen, haben wir keine Konfliktsituation. Und jetzt könnte man sich die nächste Frage stellen, gibt es im Baurecht zum Beispiel irgendwo eine Spezialnorm, die uns erlaubt, hier eine andere Regelung aufzustellen? Ein Beispiel wäre der § 126 des Aargauischen Baugesetzes...

Johannes Streif wird unterbrochen

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Ich würde dich als Anwalt sofort für ein Plädoyer vor Gericht engagieren.

Streif Johannes: Im § 126 des Baugesetzes des Kantons Aargau steht zum Beispiel, dass Anstösse von öffentlichen Gewässern dulden müssen, dass bis an ihre Grenzen hin Pflanzen gesetzt werden, auch Hochstämme, und das wäre eine wunderbare Norm, die uns erlauben würde, dann entsprechend auf kommunaler Stufe zu legiferieren. Also es wäre super, wenn der Kanton irgendwo niedergeschrieben hätte, dass, um das Mikroklima, das Lokalklima zu verbessern, man von diesen Normen abweichen dürfe, aber das hat er nicht. Aarau locuta, causa finita und ich auch.

Scherer Kleiner Leo: Ich habe keine Antwort an den Kollegen Streif, sondern eine Frage. Kollege Streif, bist du mit mir einig, dass das Instrument des Erschliessungsplans, das im kantonalen Baugesetz verankert ist, und dass die kantonale Bauverordnung, die im Buchstaben D dieses Paragraphen festlegt, auch die Bepflanzung umfassen kann? Wenn die Gemeinde vorgängig bei einem Strassenbauprojekt, das aus öffentlichem Interesse, Klimaschutz etc. durchgeführt wird, und wo Bäume näher an die Grenzen des benachbarten Privateigentums eingeplant werden, dass sie dann mit einem Erschliessungsplan den Baumpflanzstandort festlegen kann? Und weil der Erschliessungsplan Enteignungswirkung hat, wäre dieser dann, nachdem er den gesamten Planungs- und gegebenenfalls Gerichtsprozess durchlaufen hat und rechtskräftig geworden ist, eine ausreichende gesetzliche Grundlage für das Pflanzen von öffentlichen Bäumen näher an den Grundstücksgrenzen von Privaten?

Streif Johannes: Schaut, der Punkt ist der: Wenn eine Baubewilligung oder ein Erschliessungsplan eine Pflanzung anordnet, die die kantonalen Abstandsvorschriften nicht einhält, dann haben solche Auflagen Vorrang, weil es sich um öffentliches Recht handelt. Ich stimme dir vollkommen zu, aber das setzt voraus, dass eine entsprechende Auflage besteht, und wenn diese existiert, dann brauchen wir diese nicht zu ändern.

Zoller Markus: Es ist tatsächlich nicht mein Steckenpferd, die Juristerei.

Aber ich glaube, es ist wichtig, dass wir hier nicht eine juristische Diskussion führen, sondern eine politische. Ich glaube, wir können ein Signal setzen, dass wir sagen, wir wollen die Grenzabstände für Bäume verringern und das an Aarau weitergeben, damit sie sich damit beschäftigen. Ich glaube, es geht darum, welches politische Signal wir senden wollen. Vielleicht kommt der Kanton tatsächlich zum Schluss, dass es nicht geht, wie Hannes es argumentiert hat. Aber es könnte auch eine Chance sein, um proaktiv zu sein und die Grenzabstände zu verringern.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Ich habe sehr interessiert und aufmerksam zugehört. Lieber Hannes, ich habe selbstverständlich auch ein Rechtsgutachten von unserem Rechtsjuristen und unserem Baujuristen vorliegen, das sich etwas anders äussert. Er sieht durchaus die Möglichkeit, dass diese Option vorhanden ist, und das ist eigentlich auch der Punkt, der uns in unserer Betrachtung leitet. Aber noch einmal, ich glaube, Markus Zoller hat es vorhin richtig gesagt: Es ist hier nicht der Platz, um rechtsjuristische Dissertationen zu diskutieren. Entscheidend ist tatsächlich der politische Wille. Jawohl, der Gemeinderat war sich bewusst, dass wir einen Vorbehalt haben, und ja, der Gemeinderat hat sich ganz bewusst entschieden. Erstens aus der Perspektive, dass der Kanton dies möglicherweise nicht sanktioniert und keine rechtlichen Möglichkeiten sieht. Übrigens gibt es andere BNOs, die ähnliche Fragestellungen beinhalten; das ist nicht so weit von uns entfernt – ich sage jetzt nicht, welche Stadt betroffen ist. Andererseits gibt es andere Kantone, die diesbezüglich bereits vorangeschritten sind, und diese Regelung könnte auch in die Bundesgesetzgebung integriert werden. Es besteht also durchaus die Möglichkeit, dass man in eine andere Logik übergeht. Deshalb waren wir der Meinung, dass wir an dieser Stelle ein wenig progressiver sein sollten. Genau in diesem Bereich wollten wir den Baumschutz stärken und den Zuwachs an Bäumen fördern, indem wir diese Möglichkeit besser rechtlich absichern. Und wenn der Kanton am Ende der Überzeugung ist, dass unser Vorbehalt bestehen bleibt, wir dies nicht unterstützen und sanktionieren können, dass es keine Unterschrift dafür gibt, dann wird er diesen Teil herausnehmen oder selbst anpassen. Damit sind wir auch zeitlich nicht im Verzug und müssen nicht noch einmal die gesamte Thematik diskutieren.

Im Sinne der klimatischen Anpassung, der ökologischen Verantwortung und der rechtlichen Klärung von Diskussionen zwischen Nachbarn, sind wir der Meinung, dass wir uns hier auch etwas moderner verhalten können. Die, die schon länger dabei sind, erinnern sich sicherlich an frühere Diskussionen über Schutzobjekte in diesem Saal. Leo, wir hatten damals einen Disput darüber. Die Frage, was nun als schutzwürdig gilt, haben wir in unserer BNO neu definiert, obwohl alle gesagt haben, das sei nicht möglich, und der Kanton damals einen Vorbehalt vorbrachte. Heute ist diese Regelung fast überall in den BNOs umgesetzt, auch wenn sie damals im Widerspruch zu den Vorstellungen des Kantons standen.

Ja, dort war es möglich, und in diesem Sinne möchte ich Sie bitten, eine politische Wertung dieser Thematik vorzunehmen. Wenn wir am Ende doch zurückrudern müssen, dann ist das so, aber ich würde gerne den Versuch wagen und Ihnen empfehlen, so abzustimmen, wie es vom Gemeinderat vorgeschlagen wurde.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Damit kommen wir zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion GLP.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Antrag der Fraktion GLP in Wortlaut: "Die Vorlage zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung BNO sei betreffend § 57 Abs. 1 und 2 zurückzuweisen mit dem Auftrag, § 57 Abs. 1 und 2 ersatzlos zu streichen." wird abgelehnt.

Bürlimann Martin: Ich hoffe, ich bin am richtigen Ort aufgestanden. Die SVP beantragt: „Die Stärke der Überdeckung ist um 15 cm zu reduzieren, auf neu 45 cm statt 60 cm“, das ist § 51 Abs. 1 lit. c.

Eine Erhöhung der Mindestbedeckung von 45 cm auf neu 60 cm erhöht die Baukosten. Diese Kosten werden von Investoren 1 zu 1 auf die Mieten umgewälzt. Wer eine Tiefgarage für seine Lamborghini-Sammlung baut, den kümmert solche Zusatzkosten nicht. Ein Grossinvestor mit einer Arealüberbauung nimmt solche Zusatzkosten zur Kenntnis. Ein privater Bauherr, der drei Wohnungen erstellen und günstig vermieten will, kümmert sich um solche Zusatzkosten sehr wohl. Die tiefen Einkommen sind im Verhältnis stärker belastet. Die SVP setzt sich ein für Tieflohnbezüger, die auf günstige Mieten angewiesen sind. Man soll aufhören, mit solchen Vorschriften Mieten künstlich zu erhöhen. Die Bauvorschriften werden immer komplizierter.

15 cm klingt nach wenig, aber es beeinflusst zum Beispiel auch die Zufahrt und die Steilheit der Rampe. Zudem bedeuten 60 cm Humusschicht massive Kosten für die Planung der Statik und des Baus. Mit 45 cm Bedeckung lässt sich sehr gut eine naturnahe Fläche gestalten. Verzichten Sie darauf, solche unnötigen Mehrkosten zu produzieren und das Bauen immer noch komplizierter und noch aufwendiger zu machen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Wenn keine weiteren Voten aus dem Rat kommen, gebe ich das Wort an Roland Kuster.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Ich verweise auf den Planungsbericht, Seite 50. Das war ein Thema, das intensiv diskutiert worden ist, auch in der Planungskommission. Und ihr hattet dort ebenfalls einen Vertreter in dieser Planungskommission, der durchaus auch das Thema mit aufgebracht hat. Der Gemeinderat, wie auch die Planungskommission, sind der Meinung, dass 45 cm zu wenig ist, weil, wenn wir noch eine Drainageschicht einbauen, die ist 10 - 15 cm, dann haben wir am Schluss noch 30 cm Substrat. 30 cm ist definitiv zu wenig, wenn wir je einen A- und B-Horizont haben müssen. Und das war genau der Grund, warum wir gesagt haben, wenn es unten drin eine Drainageschicht braucht, braucht es nachher darüber mindestens 50 cm und darum sind wir auf 60 cm gekommen. Sie finden das auf der Seite 50 des Planungsberichts. Ich möchte Sie bitten, diesen Antrag abzulehnen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Damit kommen wir zur Abstimmung. Über dem Antrag der Fraktion SVP.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Antrag der SVP bei § 51 Abs 1 lit. c mit dem Wortlaut: "Die Stärke der Überdeckung ist um 15 cm zu reduzieren, auf neu 45 cm statt 60 cm" wird abgelehnt.

Baumann Jürg: Im Kapitel 5 geht es um Parkierung und Mobilität. In § 84 Abs. 2 ist das eigentlich geregelt. Diesen wollen wir von der SVP mit folgendem Text ergänzen: „Für Unterflurgaragen kann der Gemeinderat in den Parkplatzzonen A und B, die nach VSS-Norm 40 281 maximale Parkplatzzahl von 100 % bewilligen.“

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Sind Voten zu diesem Antrag, den Jürg Baumann für die SVP gestellt hat? Roland Kuster nimmt dazu Stellung.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Wir haben den Antrag ausführlich erörtert und auch überlegt, wie man diesen gegebenenfalls einbinden könnte. Leider kommen wir zum Schluss, dass eine Einbindung in dieser Form nicht möglich ist, ohne dass wir im Grunde genommen eine Teilrückweisung vornehmen müssten. Wir haben jedoch eine andere Lösung und möchten Ihnen diese gerne vorschlagen, die im Wesentlichen bereits existiert.

Wenn Sie auf Seite 61 der Synopsen nachsehen, wo der § 84 mit den Absätzen 1 und 2 erwähnt wird, sehen Sie, dass der Gemeinderat bereits heute über die Möglichkeiten verfügt, bei begründeten Fällen entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Der Gemeinderat wäre bereit, im Teil "Hinweis des Gemeinderates" zu ergänzen, dass die Frage, die als „Kann“-Formulierung gesetzt ist, bei Gelegenheit aufgenommen werden könnte, und zwar in einer noch deutlicheren Formulierung. Der Gemeinderat hat diese Befugnis bereits heute, und er macht davon auch Gebrauch. Es ist bereits festgelegt, dass er Ausnahmen bewilligen kann. Wir möchten Ihnen daher vorschlagen, diesen Antrag zurückzuweisen, jedoch mit dem Hinweis, dass wir die „Kann“-Formulierung, die bereits heute in der Regelung enthalten ist, hier noch deutlicher und expliziter formulieren würden, insbesondere im Hinblick auf unterirdische Anlagen.

Ausgedeutet: Wir schlagen Ihnen vor, den Antrag von Jürg Baumann zurückzuweisen, und ich mache den Hinweis, dass wir die „Kann“-Formulierung im Teil "Hinweis des Gemeinderates" präziser erläutern werden.

Baumann Jürg: Ihr schreibt: „Eine Bewilligung zusätzlicher Parkfelder kann nur zugunsten von Nacharbeit, Dienstfahrzeugen, Fahrzeugen mit Wechselnummern etc. oder bei besonderen Nutzungen, wie zum Beispiel Pflegeheimen, erfolgen.“ Es steht nichts darin, dass es auch für eine normale Wohnnutzung gelten kann. Das müsste von mir aus explizit reingeschrieben werden. Dann könnte ich mich damit einverstanden erklären, dass man das so erläutert.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Das wäre die Idee.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Das heisst, ihr zieht den Antrag zurück?

Baumann Jürg: Wenn der Gemeinderat meinen Ausführungen so zustimmt und das in den Erläuterungen erfasst wird, ziehen wir den Antrag zurück.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Ich habe mich, glaube ich, deutlich geäussert, dass wir für die unterirdischen Parkfelder in dieser Form entsprechend in der Kann-Formulierung aufnehmen würden, wie wir es bereits heute schon haben.

Der Antrag der Fraktion SVP zu § 84 Abs. 2 wird zurückgezogen.

Nicodet-Pabst Simona: Ich möchte einen Rückweisungsantrag stellen zum Antrag der GLP, wegen diesen Pflanzenabständen. Ich habe bei der Abstimmung nicht so sicher gewusst, wie das Verhältnis ist.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Es ist kein Rückweisungsantrag, sondern ein Rückkommensantrag, dass wir die Abstimmung wiederholen.

Rast Robin: Ich fasse mich kurz. Vorhin in der Pause habe ich mit diversen Leuten gesprochen, welche diese Ansicht teilen, unter anderem unser Mitglied des Wahlbüros. Ich würde dringend empfehlen die Wiederholung der Abstimmung zu unterstützen.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Das Rückkommen, dass wir die Abstimmung wiederholen, braucht eine Zweidrittelmehrheit.

Abstimmung zum Rückkommensantrag

Der Einwohnerrat stimmt dem Rückkommensantrag mit Zweidrittelmehrheit zu.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 21 Ja- : 25 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen folgenden Beschluss:

Der Antrag der Fraktion GLP in Wortlaut: "Die Vorlage zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung BNO sei betreffend § 57 Abs. 1 und 2 zurückzuweisen mit dem Auftrag, § 57 Abs. 1 und 2 ersatzlos zu streichen." wird abgelehnt.

Ernst Manuela: Entschuldigung, jetzt muss ich aber gleich nachfragen, wir sind doch heute 49, oder?

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Nein, Basil Baumgartner hat den Saal verlassen, wir sind noch 48.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Da keine weiteren Wortmeldungen mehr sind, kommen wir zur Schlussabstimmung.

Schlussabstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 37 Ja- : 8 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen folgenden Beschluss:

Der Einwohnerrat beschliesst die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung ANUP, bestehend aus dem Bauzonenplan vom 20. Oktober 2025, dem Kulturlandplan vom 20. Oktober 2025, der Bau- und die Nutzungsordnung vom 16. Oktober 2022/2025.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Wir kommen zum Antrag der Fraktion SVP.

Bürlimann Martin: Die SVP stellt den Antrag auf freiwillige Unterstellung der ANUP unter eine Volksabstimmung. § 4 der Gemeindeordnung erwähnt das fakultative Referendum. Dieses richtet sich nach § 58 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden. Dort steht in § 58 Abs. 2: *Der Einwohnerrat kann ein Sachgeschäft auch von sich aus der Urnenabstimmung unterstellen.*

Das Geschäft von heute ist sehr wichtig für Wettingen. Die ANUP als Ganzes betrifft alle Wettingerinnen und Wettinger, die Auswirkungen hat auf unsere Generation und auch die nächste Generation. Ein so wichtiges Geschäft soll an einer Urnenabstimmung beschlossen werden. Wir haben heute sehr viele Worte gehört, wie breit abgestützt die ANUP sei und wie demokratisch sie zustande gekommen ist. Dann ist es nur recht, das auch mit einer Volksabstimmung zu bestätigen. Die letzte BNO stammt aus dem Jahr 2002. Nach einer Planungszeit von über 20 Jahren kommt es auf ein paar Wochen bis zum Volksentscheid auch nicht mehr darauf an. Deshalb beantragt die SVP, dem Geschäft eine breite Legitimation zu geben. Bitte unterstützen Sie unseren Antrag auf Volksabstimmung gemäss Gemeindegesetz.

Meier Obertüfer Jürg: Das Thema BNO-Revision ist sehr komplex und vielschichtig, das haben wir jetzt wiederholt gehört. Die Willigen hatten in der Mitwirkung die Möglichkeit, sich einzubringen. Eine Volksabstimmung würde jetzt unseres Erachtens zu einem Entscheid führen, der von Partikularinteressen geleitet wird und darum weniger fundiert wäre, als wenn das der Einwohnerrat final allein macht. Das fakultative Referendum, wie es hier beantragt worden ist, ist für uns ein populistisches Ansinnen, das die Fraktion SP/WettiGrünen nicht unterstützen wird.

Zu den impliziten, zum Teil im Fraktionsbericht der SVP genannten Gründen: Die BNO ist nicht die Bibel einer neuen links-grün-woken-Klima-BlaBla-Religion, wie es ihr vielleicht unterstellt worden ist. Die BNO ist nicht einmal ein linksgrünes Wunschkonzert, wie anfangs auch gesagt wurde. Das sieht man schon an diesen 29 Wetti/Grünen Mitwirkungseingaben, die nicht berücksichtigt wurden, was ein Misserfolgsquotient von knapp unter 90 % bedeutet.

Final noch schnell eine Bemerkung zur Steilvorlage Lastenvelo: Der Horizont der Planungsleute ist verglichen worden mit dem Radius eines Lastenvelos. Ich gehe davon aus, es ist nicht ein Kurvenradius gemeint, sondern wahrscheinlich eine Reichweite, und die ist eben locker so gross oder sogar als Vielfaches wie der Gemeindedurchmesser. Insbesondere oder sogar um Höhenmeter bereinigt. Mit anderen Worten, auch mit muskelgestützter Mobilität kommt man in dieser Gemeinde überall hin. Dass das die BNO aufgreift und fördert, macht es für mich umso sympathischer.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Wir kommen zur Abstimmung des Antrags der SVP. Diesmal sind es 47, denn Sarah Schmocker hat den Saal auch verlassen.

Abstimmung

Der Einwohnerrat fasst mit 8 Ja- : 36 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen folgenden Beschluss:

Der Antrag der SVP zur freiwilligen Unterstellung der ANUP unter eine Volksabstimmung wird abgelehnt.

Kuster Roland, Gemeindeammann: Das ist ein emotionaler Moment. Der Gemeinderat dankt Ihnen ganz, ganz herzlich für die Annahme dieser ANUP. 25 Jahre, nachdem wir, Markus Maibach, Leo Scherer und meine Wenigkeit, bei der letzten ANUP schon dabei sein durften.

Es ist ein freudiger Moment, danke vielmals für Wettingen, auch für die Zukunft von Wettingen. Und ich wünsche Wettingen und den Wettingerinnen und Wettinger in der Zukunft mit dieser ANUP viel Erfolg.

Oberholzer Christian, Einwohnerratspräsident: Danke vielmals. Wir haben keine Neueingänge. Damit bedanke ich mich bei euch allen für die Mitarbeit an der heutigen Sitzung. Die nächste und damit meine letzte Einwohnerratssitzung findet am 11. Dezember statt, also heute in einer Woche. Sie wird sich mit dem Legislaturende und damit mit den Verabschiedungen der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte befassen. Damit schliesse ich die heutige Einwohnerratssitzung. Besten Dank.

Schluss der Sitzung: 20.55 Uhr

Wettingen, 4. Dezember 2025

Für das Protokoll:

Namens des Einwohnerrats

Einwohnerratspräsident



Christian Oberholzer

Gemeindeschreiber



Urs Blickenstorfer