

Editorial



Liebe Bewohnerinnen und Bewohner des Klosterbrühls

Mit viel Bedacht und Gehör für die unterschiedlichen Ansprüche und Bedürfnisse hat Lägern Wohnen in den vergangenen Jahren zusammen mit der Gemeinde Wettingen einen massvollen Gestaltungsplan erarbeitet. Dem Projekt wurde seitens der Behörden eine hohe städtebauliche Qualität zugeschrieben.

Im März 2018 haben wir Sie informiert, dass gegen den positiven Entscheid der Gemeinde zum Gestaltungsplan einige Nachbarn beim kantonalen Departement für Bau, Umwelt und Verkehr Beschwerde eingereicht hatten. Die zuständige Rechtsabteilung wies diese Beschwerde vollumfänglich ab und der Gestaltungsplan wurde im Mai 2019 durch den Regierungsrat genehmigt. Zu unserer Überraschung wurde gegen diesen Entscheid beim kantonalen Verwaltungsgericht wiederum Beschwerde eingereicht. Aufgrund dieser erneuten Beschwerde verzögert sich die Genehmigung des Gestaltungsplans um etwa ein weiteres Jahr.

Mit dem Baubeginn ist somit frühestens im Frühjahr 2023 zu rechnen. Für Sie, liebe Bewohnerinnen und Bewohner, heisst das, dass Sie Ihre befristeten Mietverträge bis zum 31. Januar 2023 verlängern können. Wir werden Sie in den nächsten Tagen persönlich informieren.

Patrick Bürgi,
Präsident Lägern Wohnen

«Ein gutes Projekt braucht seine Zeit – manchmal mehr als ursprünglich geplant.»

Beim Planen und Bauen von Immobilienprojekten sind viele Herausforderungen zu meistern. Dabei erfolgt die grösste und zeitintensivste Komponente, bevor die ersten Bagger auffahren: das Ermitteln und Abwägen verschiedener Interessen sowie die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen. Doch auch bei sorgfältiger Planung sind Verzögerungen nicht ungewöhnlich.



Die Entwicklung der Siedlung Klosterbrühl erfolgt ab Frühjahr 2023 in zwei Etappen.
Bildquelle: Galli Rudolf Architekten AG, Wülser Bechtel Architekten, Loomn Architektur Visualisierung

Jedem Bürger, jeder Bürgerin steht es unter bestimmten Voraussetzungen frei, gegen Bauprojekte Einwendungen zu erheben. Abseits baurechtlicher Normen wie Höhe, Grenzabstand oder Geschosshöhe drehen sich die Auseinandersetzungen dabei oftmals um Fragen der Ästhe-

tik oder der Einordnung der Gebäude. Manchmal werden auch Sicherheitsaspekte vorgebracht, etwa bei der vorgesehenen Strassenführung, oder die Opposition richtet sich gegen das Fällen eines Baumes, den man für schützenswert hält. Im Idealfall werden sich die Parteien bereits in der Planungsphase

einig und ein späteres Verfahren über den Rechtsweg erübrigt sich. Die Realität sieht oft anders aus.

Trotz frühzeitiger Gespräche und sachlicher Informationen kommt es nicht selten zum Rechtsmittelverfahren, wodurch der Baubeginn um ein bis mehrere Jahre verzögert wird. In der Praxis sieht es so aus, dass jeweils die Juristen von Bauherrschaft und Einsprechern Verhandlungen führen, gegebenenfalls bis vor Bundesgericht. Wir haben mit dem Baurechtsexperten Dr. iur. Oliver Bucher über seine Erfahrungen und Ansichten gesprochen. ▷



Rechtsanwalt Oliver Bucher ist auf Planungs-, Bau- und Umweltrecht sowie Vertrags- und öffentliches Vergaberecht spezialisiert. Er begleitet das Projekt Klosterbrühl seit 2015.

Interview mit Baurechtsexperte Dr. iur. Oliver Bucher

Herr Bucher, die ersten Vorabklärungen zur Neugestaltung der Siedlung Klosterbrühl erfolgten bereits 2012. Wo steht das Projekt heute, sieben Jahre später?

Wir befinden uns nach wie vor im Gestaltungsplanverfahren, in dem es darum geht, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, die im folgenden Baubewilligungsverfahren zu beachten sind. Inzwischen hat der Kanton die Sondernutzungsvorschriften, die im Gestaltungsplanverfahren ausgearbeitet wurden, genehmigt. Gegen diesen Entscheid wurde von einigen Anwohnern eine Beschwerde eingereicht, die das Verwaltungsgericht nun prüfen muss.

Worum geht es konkret?

Die Beschwerde beinhaltet über weite Strecken formelle Rügen. Die Kritik bezieht sich etwa auf die Unvollständigkeit des Fachberichts oder die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Materiell werden die Einordnung sowie die Nutzungsdichte thematisiert, die laut den Beschwerdeführern nicht in die bestehende Quartierstruktur passt. Der Aspekt der Erschliessung über die Grubenstrasse steht jedoch nicht mehr im Vordergrund.

Können Sie diese Beanstandungen nachvollziehen?

Ich nehme an, dass einzelne Anwohner die althergebrachte Quartierstruktur erhalten wollen. Womöglich besteht das Bestreben auch darin, das Bauvorhaben zu verzögern, damit man die grösseren Bauten nicht von heute auf morgen hinnehmen muss.

Verdichtung ja, aber nicht bei mir...

Baugebiete und Baugrundstücke sollen gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes verdichtet werden. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass sich das Siedlungsgebiet immer mehr horizontal ausdehnt. Dass dabei die Interessen der Allgemeinheit nicht immer mit Partikularinteressen übereinstimmen, ist unvermeidbar. Verdichtung bleibt ein Kompromiss. Ziel ist es, das bestmögliche Ergebnis für alle involvierten Parteien zu erzielen.

bar, dass ein Grundbesitzer wenig Freude hat, wenn unmittelbar an seiner Parzelle ein Neubau mit etwas grösserem Volumen realisiert wird. Andererseits besteht aus baurechtlicher Sicht ein öffentliches Interesse, dass verdichtet wird. Weil unser Boden ein beschränktes Gut ist, müssen wir ein Stück weit in die Höhe gehen. Hierbei hat der Gesetzgeber die Interessensabwägung vorgenommen und entschieden: Wenn ihr ein gutes Projekt bringt, dürft ihr im Gegenzug einen Stock höher bauen, als dies die Regelbauweise vorsieht.

Konflikte sind also vorprogrammiert?

Dass ein derartiges Projekt auf Anhieb allseitige Zustimmung findet, ist eher unwahrscheinlich. Gerade bei grösseren Bauprojekten gehört es heute zur Tagesordnung, dass Rechtsmittel ergriffen werden. Inzwischen kommen

des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens im Kanton Aargau keine Kostenfolgen haben. Erst wenn ein Einwender ein Beschwerdeverfahren auslöst, nimmt er im Falle seines Unterliegens ein Kostenrisiko in Kauf.

Insgesamt ein zeitintensiver Prozess...

Eine Faustregel besagt, dass jede Rechtsmittelinstanz rund ein Jahr Zeit für die Bearbeitung einer Beschwerde benötigt. Im vorliegenden Fall heisst das, dass mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts im Laufe des nächsten Jahres gerechnet werden kann. Besteht schliesslich Klarheit in Bezug auf den Gestaltungsplan, können etwaige Anpassungen vorgenommen und nachgelagert das Baugesuch ausgearbeitet bzw. beurteilt werden. Gegen das Baugesuch besteht dann wiederum die Möglichkeit von Einwendungen bzw. Beschwerden. Dies würde zu weiteren Verzögerungen führen - was wir natürlich nicht hoffen.

Was ist Ihr bisheriges Fazit?

Lägern Wohnen hat sich bereits in einem frühen Planungsstadium um ein besonnenes Vorgehen bemüht, von allen Seiten Rückmeldungen eingeholt und diese in die Vorstudie und den Architekturwettbewerb einfließen lassen. Am Schluss entschied man sich für das Projekt mit der höchsten Qualität. Ich glaube, sämtliche Problematiken wurden erfasst, die teils gegenläufigen Interessen respektiert, und es wurde bestmöglich versucht, sie unter einen Hut zu bringen. Nun will man das Versprechen gegenüber den heutigen Bewohnern und der Gemeinde einlösen.

«Bei grossen Bauprojekten mit Einfluss auf die Quartiergestaltung sind Einwendungen und Beschwerden nicht unüblich.»

Typischschweizerische Verhandlungskultur also?

Wir leben in einem demokratischen Staat, in dem die Anwohner im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts die Möglichkeit haben, sich einzubringen. Dabei gibt es mitunter auch Einwendungen, die durchaus neue Aspekte hervorbringen, an welche die Planer oder Bauherren gar nicht gedacht haben. Es hat also durchaus Vorteile, wenn die betroffene Bevölkerung sich zu Wort melden kann.

Gilt dies auch für den Gestaltungsplan Klosterbrühl?

Nach meiner Auffassung liegt dem Gestaltungsplan Klosterbrühl ein qualitativ sehr hochstehendes Richtprojekt zu Grunde. Es ist nachvollzieh-


auch schon bei kleineren Bautätigkeiten vermehrt Einwendungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft.

Was sind die häufigsten Motive?

Die Interessen sind unterschiedlich. Es gibt durchaus Einwender, denen ein Projekt im Grundsatz gefällt, die aber punktuell noch Optimierungspotenzial sehen. Häufig zielen die Einwendungen verständlicherweise indes darauf ab, Verbesserungen für die eigene Situation zu erwirken, etwa eine Vergrösserung des Grenzabstandes oder die Vermeidung von Schattenwurf.

Werden diese Rechtsmittel oft ausgeschöpft?

Einwendungen sind insofern ein populäres Mittel, weil diese im Rahmen



Befristete Mietverträge verlängern
Aufgrund des verzögerten Baustarts können die Mietverträge auf Wunsch bis zum 31. Januar 2023 verlängert werden. Alle Mieterinnen und Mieter mit befristeten Verträgen werden diesbezüglich in den nächsten Tagen angeschrieben.

Phasenplan Klosterbrühl Stand Oktober 2019

