



GEMEINDE WÜRENLOS

**Einladung zur
Einwohnergemeindeversammlung**

**Dienstag, 29. April 2025
19.30 Uhr
Mehrzweckhalle**

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir freuen uns, Sie zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung einladen zu dürfen. Besonders heissen wir alle Neuzugezogenen und die Jungbürgerinnen und Jungbürger, die erstmals an einer Gemeindeversammlung teilnehmen dürfen, willkommen. Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert. Für Ihre Teilnahme und das Interesse am Gemeindegeschehen danken wir Ihnen.

Traktandenliste

1. Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024
2. Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung
3. Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
4. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung
5. Verschiedenes

Würenlos, 24. März 2025

GEMEINDERAT WÜRENLOS

Hinweise

- Die Akten zu den traktandierten Sachgeschäften der Einwohnergemeindeversammlung liegen in der Zeit vom 16. April 2025 - 29. April 2025 während der ordentlichen Bürostunden in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.
- Falls Sie detaillierte Auskünfte zur Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wünschen, wenden Sie sich bitte **vor** der Gemeindeversammlung an die Bauverwaltung. Sie tragen damit zur speditiven Abwicklung der Geschäfte bei.
- Bitte an alle Diskussionsteilnehmer: **Benützen Sie unbedingt das Mikrofon** und nennen Sie zu Beginn der Wortmeldung Ihren Vornamen und Namen. Nur so werden Sie von allen Versammlungsteilnehmern richtig verstanden und Sie erleichtern damit die präzise Protokollführung. Im Interesse eines speditiven Versammlungsablaufs soll die Redezeit auf das notwendige Mass beschränkt werden. Besten Dank für das Verständnis und Ihre Mithilfe.

Spezieller Hinweis

Aufgrund der Komplexität der Traktanden 2 und 3 wird empfohlen, Anträge, die an der Versammlung gestellt werden, zusätzlich in schriftlicher Form vorzulegen. Unabhängig davon müssen sämtliche Anträge immer auch mündlich vorgetragen werden.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024

Der Gemeinderat hat das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 eingesehen und als in Ordnung befunden. Das Protokoll lag mit den übrigen Versammlungsakten während der Auflagefrist in der Gemeindeganzlei auf. Es kann jederzeit auch im Internet unter www.wuerenlos.ch abgerufen werden.

Die Prüfung des Protokolls obliegt gemäss Gemeindeordnung der Finanzkommission. Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft und bestätigt, dass dieses dem Verlauf der Versammlung entspricht.

Antrag:

Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 3. Dezember 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
	• Anlass zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung	5
	• Wichtigste Themenbereiche	5
2	Organisation und Ablauf der Planung	7
	• Projektorganisation	7
	• Ablauf der Planungsprozesses	7
3	Der Gesamtrevision zu Grunde liegende Unterlagen	9
	• Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	9
	• Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)	11
4	Zentrale Sachthemen	13
	• Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung	13
	• Innenentwicklung	16
	• Übernahme IVHB-Baubegriffe und Messweisen in der BNO	18
	• Umsetzung Gewässerraum	20
5	Bauzonenplan und Kulturlandplan	23
	• Bauzonenplan	23
	• Kulturlandplan	26
	• Schutzzonen und Schutzobjekte	27
6	Öffentliche Auflage / Einwendungen	28
7	Fazit und Würdigung	29
8	Weiteres Verfahren	30

1. Ausgangslage

Anlass zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit sind der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Die später genehmigten Teiländerungen wurden soweit angepasst, als dies aufgrund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie z. B. des geänderten Zonenregimes, Zusammenfassung von speziellen Themenbereichen) nötig war.

Seit der letzten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurden diverse übergeordnete Gesetze und Grundlagen angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Planung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019);
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2024);
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023);
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplantext mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet. Einzonungen sind seither grundsätzlich nicht mehr möglich.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer von mehr als 20 Jahren seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde Würenlos zu machen. Die Grundlagen und Analysen, die Bedürfnisse und Handlungsfelder sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und Massnahmen sind im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) zusammengestellt. Basierend auf den übergeordneten Grundlagen und dem REL wurden anschliessend die Themenschwerpunkte für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung definiert und vertieft bearbeitet sowie die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst.

Wichtigste Themenbereiche

Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Würenlos integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen Bau-

und Nutzungsordnung (BNO) basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.

- Gestützt auf Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) wurden im revidierten § 127 BauG die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, sodass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u. a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Würenlos beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision folgende Hauptthemen:

- Dorfzentrumsentwicklung: einem ländlich geprägten Zentrum gerecht werdende Nutzungsintensität, allgemein zugänglicher Aussenraum, Anbindung der Quartiere;
- Ortsbildgestaltung und -entwicklung: Erhaltung und Erneuerung alter Dorfteile, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege;
- Qualitative Aspekte der Siedlungsgestaltung, z. B. Strassenräume, Terraingestaltung, Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet, standortheimische Bepflanzung;
- Innere Siedlungsentwicklung: Ermittlung Innenentwicklungspotenzial, Massnahmen zur Lancierung der inneren Verdichtung;
- Lagegerechte Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Abhängigkeit der Arbeitsplatz- und Flächenintensität sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- Behandlung / Umsetzung neuer Richtplanthemen, wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr;
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO): aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts;
- Aktualisierung Schutzzonen und Schutzobjekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft und der parallel laufenden Melioration.

2. Organisation und Ablauf der Planung

Projektorganisation

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde im Jahr 2017 eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, wobei sich alle interessierten Personen zur Mitarbeit in Kommissionen melden konnten. Es meldeten sich rund 40 Personen, die bei der Begleitung und Bearbeitung der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung mitwirken wollten. Aufgrund dieses grossen Interesses entschied sich der Gemeinderat, allen Bewerbenden die Möglichkeit zum Einsitz in einer Kommission zu geben. Er setzte zu diesem Zweck, neben der Spezialkommission Nutzungsplanung (als eigentliche projektbezogene Planungskommission), zusätzlich drei Arbeitsgruppen (BNO, Verkehr, Natur und Landschaft) zur Beratung spezifischer Sachthemen und eine Resonanzgruppe ein.

Mit den eingesetzten Kommissionen und Arbeitsgruppen ist eine breit abgestützte Vertretung aus unterschiedlichsten Fachbereichen sowie aus diversen Quartieren und politischen Interessengruppen gewährleistet. In all diesen Kommissionen und Arbeitsgruppen waren der Gemeinderat und die Bauverwaltung sowie die externe fachliche Beratung und Begleitung vertreten. Die Koordination zwischen den Kommissionen / Arbeitsgruppen, der Bauverwaltung und dem Gemeinderat wurde somit stetig und sehr gut gesichert.

Im Weiteren waren auch Mitglieder aus den ständigen Kommissionen der Gemeinde (Planungskommission, Baukommission, Landwirtschaftskommission) in den Kommissionen / Arbeitsgruppen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung vertreten. Zudem wurden durch die Ortsbildschutzkommission die fachspezifischen Themen der Ortsbildgestaltung und des aktualisierten Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege separat beraten. Deren Empfehlungen flossen in die neuen Planungsinstrumente ein. Ferner nahmen aus dem parallel laufenden Projekt "Moderne Melioration" einzelne Vertretende der Ausführungskommission Bodenverbesserungsgenossenschaft Einsitz in den Kommissionen / Arbeitsgruppen.

Ablauf der Planungsprozesses

Die Einwohnergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2016 genehmigte einen Verpflichtungskredit über Fr. 525'000.00 für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung. Dieser Kredit beinhaltete die Erarbeitung der Grundlagen (Phase 1), der Planungsinhalte (Phase 2) und die Mitwirkungen (Phase 3) bis zur öffentlichen Auflage. Für die abschliessende Phase 4 (öffentliche Auflage bis zur Genehmigung) genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023 einen weiteren Kredit von Fr. 220'000.00.

2017 erfolgte die Ausschreibung für die Planerleistungen. Den Auftrag erhielt das Büro arcoplan klg, Ennetbaden, in Zusammenarbeit mit Voser Rechtsanwälte, Baden, bzw. seit Juli 2024 mit Schärer Rechtsanwälte, Aarau, und Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg.

Die Arbeiten zur Phase 1 (Ziele, Grundlagen, Entwicklungsleitbild, Landschaftsinventar, Inventar Baudenkmäler) mit den verschiedenen Arbeitsgruppen begannen im Januar 2018. Am 20. Oktober 2018 fand ein erster öffentlicher Workshop mit der Bevölkerung statt. Rund 90 Würenloserinnen und Würenloser beteiligten sich an Diskussionen zu den Themen Standortattraktivität, Bevölkerungsentwicklung, Schaffung von Arbeitsplätzen, Siedlungsentwicklung sowie Freizeit- und Erholungsangebot. Am 30. März 2019 fand der zweite öffentliche Workshop mit der Bevölkerung zum Thema Verkehrsentwicklung in Würenlos unter dem Titel "vermeiden - verlagern - gestalten" statt. Rund 80 Personen diskutierten in Gruppen über die zukünftige Verkehrsentwicklung von Würenlos.

Nach intensiven Kommissionsarbeiten wurde vom 15. Juli 2021 bis 31. August 2021 das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt. Im Hinblick darauf fand am 30. Juni 2021 eine erste öffentliche Informationsveranstaltung statt. Am 7. Juni 2021 wurde eine separate Information der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden mit Substanzschutz durchgeführt. Die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren sind im Bericht vom 1. November 2022, nachgeführt am 24. Januar 2024, zusammengefasst.

Mit Schreiben vom 22. November 2023 händigte die Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau dem Gemeinderat den abschliessenden Vorprüfungsbericht aus.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung inklusive Umsetzung der Gewässerräume vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren nach § 24 BauG) freigegeben. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 Abs. 3 BauG fand vom 2. April 2024 bis 2. Mai 2024 statt. Am 5. März 2024 fand vorab eine zweite öffentliche Informationsveranstaltung statt. Am 29. Februar 2024 wurden zudem die Anstösserinnen und Anstösser des Furtbachs zum Thema "Umsetzung Gewässerräume" im Rahmen eines separaten Informationsanlasses orientiert.

In Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 29. April 2025 fand vorgängig am 3. April 2025 eine dritte öffentliche Informationsveranstaltung statt.

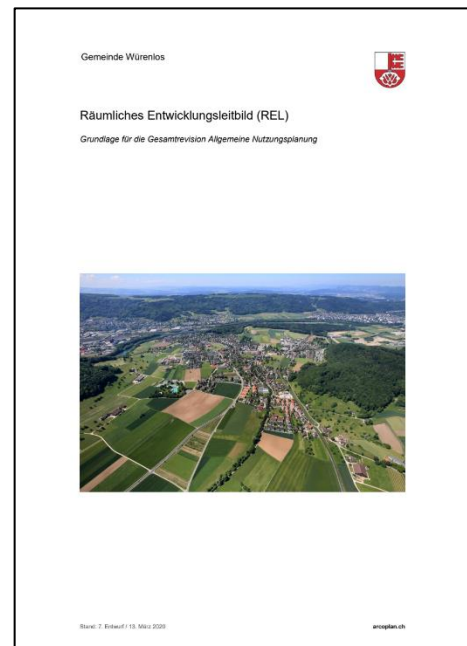
Im umfangreichen Planungsprozess der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurden die kommunalen Planungsinstrumente inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht. Das Ergebnis bilden die vorliegenden Dokumente, bestehend aus Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

3. Der Gesamtrevision zu Grunde liegende Unterlagen

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist eine spezifisch auf die raumrelevante Entwicklung der Gemeinde Würenlos ausgerichtete Grundlage.

Aus den anhand einer Quartieranalyse eruierten Handlungsfeldern wurden die Zielvorstellungen und Massnahmen für die anstehende Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung formuliert.



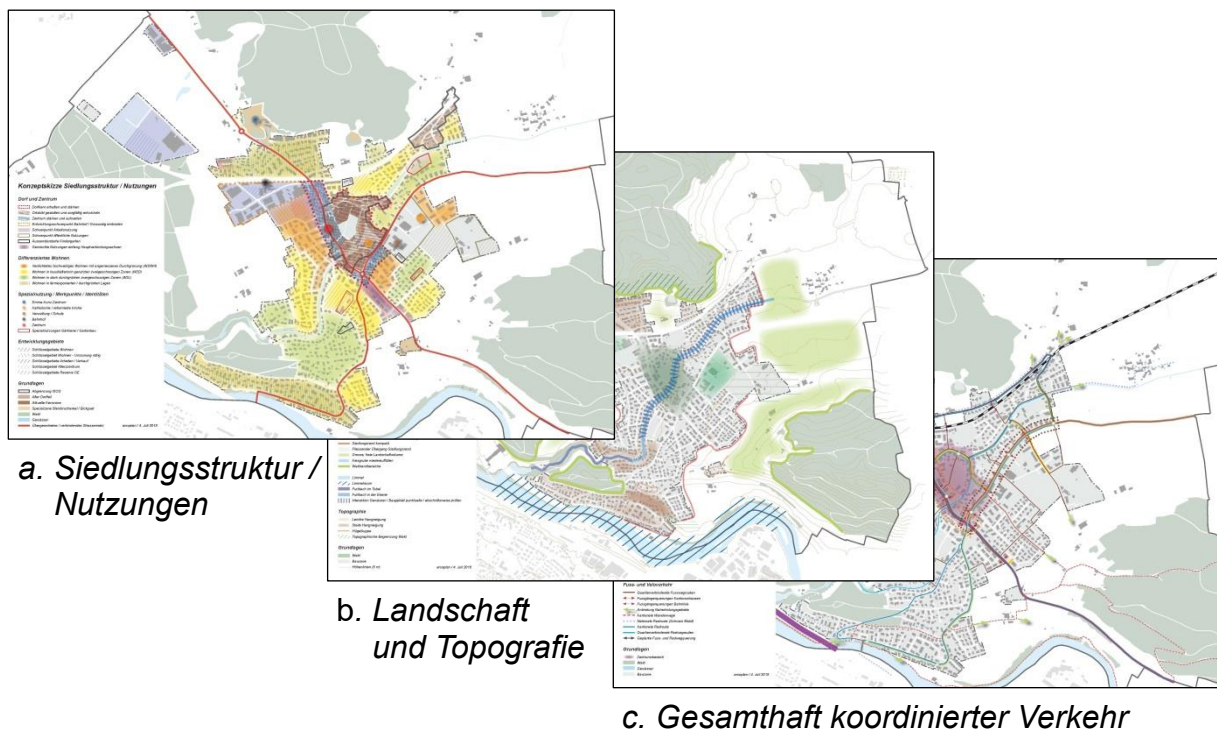
Auf dieser Basis entstanden die folgenden **7 übergeordneten Ziele**:

H1	Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität und der Identität als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.
H2	Weiterführung einer Bevölkerungsentwicklung , welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.
H3	Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den beiden grossflächigen Arealen "Grosszelg" und "Tägerhard".
H4	Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung , welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.
H5	Gesamthaft optimierte Abstimmung Siedlung und Verkehr , in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird.
H6	Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots.
H7	Umwelt / Ökologie : Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

Drei erläuternde Konzeptskizzen dienten dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung zu evaluieren und eine erste Vorstellung über die idealtypische Entwicklung in der Gemeinde zu erhalten.

- Die Konzeptskizze "Siedlungsstruktur / Nutzungen" zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Gebiete sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung mit differenzierten Wohngebieten innerhalb der Bauzonen.
- Die Konzeptskizze "Landschaft und Topografie" zeigt innerhalb und um das Siedlungsgebiet die prägenden Natur-, Freiraum- und Landschaftselemente. Sie dient als Grundlage für die Landschafts- und Freiraumgestaltung in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.
- Die Konzeptskizze "Gesamthaft koordinierter Verkehr" bildet eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und zum Bahnhof sowie unter den Quartieren aufzuzeigen. Bezüglich Funktion und Gestaltung sind hier die Prioritäten zu setzen.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) bildete die Basis für eine koordinierte Überarbeitung der Planungsdokumente und diente dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen.



Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zur Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) erarbeitet.

Eine besondere Herausforderung in Würenlos ist die regelmässige Verkehrsüberlastung des Hauptstrassennetzes, was zu Stau und Schleichverkehr führt. Auch die Trennwirkung der beiden Hauptverkehrsachsen Landstrasse und Schulstrasse wird negativ wahrgenommen. Auf diesen Achsen dominiert der motorisierte Verkehr, der Fuss- und Veloverkehr wird verdrängt.



Sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ein wichtiges Anliegen, ebenso wie die attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an den Bahnhof Würenlos. Auch zu beachten ist die Verbindung mit dem RVBW-Bus Nr. 11 (Ortsbus) zum Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Diese Verbindung hat mit der Limmattalbahn eine deutliche Aufwertung erhalten.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) basiert auf folgenden **3 Grundsätzen**:

- a) selber weniger motorisierten Individualverkehr erzeugen;
- b) verbleibenden motorisierten Individualverkehr verträglich abwickeln;
- c) attraktiv und verkehrssicher gestaltete öffentliche Räume.

Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 beschlossenen und vom Vorsteher des kantonalen Departements BVU am 10. August 2020 genehmigten **Ziele** umfassen Folgendes:

Bereich	Schlagwort	Ziel
Betrieb und Gestaltung Kantonsstrassen	steter Verkehrsfluss	Innerhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Verkehr mit einem angemessenen Geschwindigkeitsniveau.
	Ortsdurchfahrt	Die Ortsdurchfahrt ist möglichst siedlungsverträglich umzugestalten.
Betrieb und Gestaltung Gemeindestrassen	stimmige, attraktive Strassenräume	Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.
	Netzstabilität	Ausweichverkehr durch Quartiere kommt nicht vor.
Fuss- und Veloverkehr	attraktives Netz	Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde wohl und sicher.
	dichtes Netz	Die Gemeinde verfügt über ein dichtes und lückenloses sowie flexibles Netz für den Fuss- und Veloverkehr.
Öffentlicher Verkehr	Erschliessungsqualität ÖV	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind mit Fuss- und Veloverkehr direkt, nah, hindernisfrei und sicher zu erreichen. Velos können witterungsgeschützt abgestellt werden.
	Attraktivität ÖV	Der öffentliche Verkehr bietet genügend (Takt) und schnelle Verbindungen zwischen wichtigen Zielen und dem Wohnort. Beim "Steinhof" ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen.
Querschnittsziel	Verkehrsmittelwahl	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde sowie für Wege innerhalb der Region häufiger die Verkehrsmittel Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon.

4. Zentrale Sachthemen

Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung

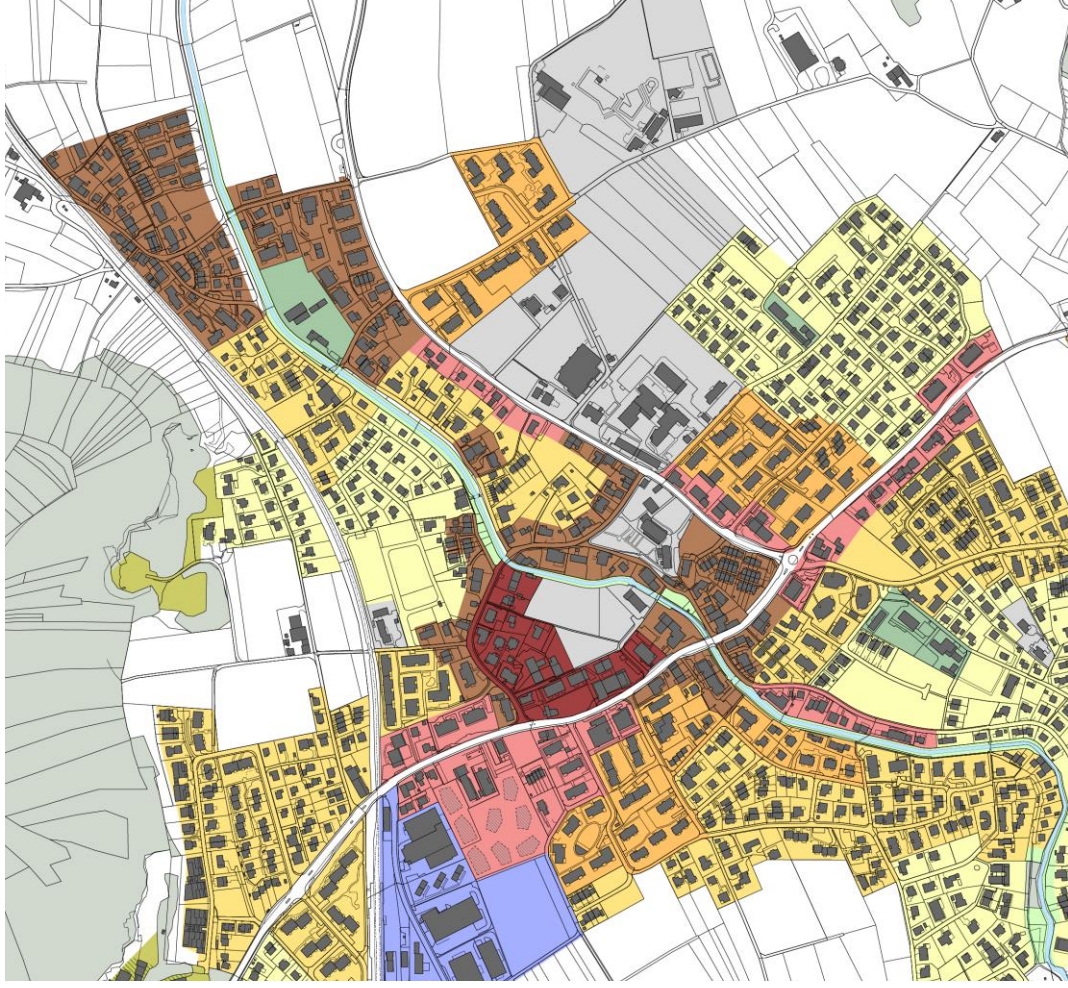
Im noch geltenden Bauzonenplan sind die älteren Dorfteile weitgehend mit einer Dorfzone und in kleinen Teilbereichen mit einer Kernzone belegt. Die noch bestehende Dorfzone wurde entlang der Schulstrasse und der Bachstrasse wesentlich weiter gefasst. Entlang der westlichen Dorfstrasse und in einem Teilabschnitt östlich der Landstrasse ist eine Kernzone ausgeschieden, deren Ausdehnung den bestehenden Dorfkeim nicht vollständig abbildet. Teile des Dorfkeims an der Landstrasse und der Schulstrasse befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone, wo lediglich die allgemeinen Einpassungsbestimmungen gelten. Das Bahnhofareal liegt in der Gewerbezone, die Zentrumswiese inklusive Zentrumsscheune in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Das angepasste Zonenregime im Dorfkeim ergibt sich aus nachfolgenden Überlegungen:

- Das *Zentrum** von Würenlos mit einem möglichst hohen Anteil Publikumsnutzungen soll entlang der Landstrasse besser wahrgenommen werden und sich bis zum südlichen Abschnitt der Schulstrasse ausdehnen, aber auch die Dorfstrasse miteinbeziehen. Angestrebt wird eine vermehrt ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum.
- Die **Dorfzone** soll sich weitgehend auf den *alten Dorfteil** mit den typischen Bauten und Aussenräumen beschränken. So sind die Erhaltung und Stärkung der örtlichen Qualitäten besser möglich, indem sich Altes und Neues klar voneinander unterscheidet.
- Zur Unterscheidung des *alten Dorfteils* und des eigentlichen funktionalen *Zentrums* ist die Aufteilung in eine **Dorfzone** und in eine **Kernzone** weiterhin zweckmässig. Insgesamt kann so der gesamte *Dorfkeim** mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen differenziert entwickelt und gestaltet werden. Dies bedingt eine Verschiebung der Kernzone in Richtung Landstrasse und auch zur Schulstrasse hin.

* Der gesamte "Dorfkeim" umfasst das ganze funktionale "Zentrum" und den "alten Dorfteil" gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Bisheriger Bauzonenplan



Neuer Bauzonenplan



- Dorfzone D
- Kernzone K
- Dorfrandzone DRZ

- Die **Dorfzone** soll sich einerseits an den **ISOS-Gebieten** (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) orientieren und sich andererseits aus den folgenden Kriterien ergeben: In den alten Dorfteilen sollen Zusammenhänge in der ortsbaulichen Anordnung / Konzeption hinsichtlich Stellung der Bauten, Proportionierung Volumen, Orientierung zur Strasse / zum Hof sichtbar sein. Die Typologie und der Charakter der Bauten sollen erhalten, erkennbar bleiben und sorgfältig entwickelt werden. Die ruhige und homogene Dachlandschaft soll bestehenbleiben. Die Freiräume, wie Vorplätze, Vorgärten, Hofräume, haben sich am Charakter der alten Dorfteile zu orientieren.
- Ergänzend wird eine neue **Dorfrandzone** geschaffen, in der die Anordnung der Bauten keine ortsbaulichen Zusammenhänge erkennen lässt (Reduzierung der Dorfzone) und in der primär in der Qualität der Einzelbauten und deren Umgebung etwas höhere Anforderungen (anstelle der Wohnzonen W2) gestellt werden sollen.

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird das Dorf Würenlos als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind gemäss Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals "Kurzinventar") umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 Verordnung zum Kulturgesetz, VKG). Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung, stellt aber eine fachliche Beurteilung dar, welche die Gemeinden beiziehen können. Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Innerhalb des Bauzonenplanes von Würenlos ist das Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege (neu Bauinventar) bisher noch nicht umgesetzt. Entsprechend sind noch keine Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Hingegen besteht ein **Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz"** aus dem Jahr 1998, worin 23 Objekte als erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz bezeichnet sind, für die ein Abbruchverbot (ausgenommen Scheunen) besteht. Von den 23 Objekten werden **20 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz** in den Bauzonenplan übernommen. Nicht aufgenommen werden die Objekte

Nr. 919 (Bachstrasse 51) und Nr. 924 (Kempfhofstrasse 27), da diese nicht mehr im Bauinventar enthalten sind. Zudem wird auf eine Unterschutzstellung des Objektes Nr. 952 (Alte Bäuerinnenschule) verzichtet. Dieses Objekt wurde allerdings vor kurzem als kantonales Denkmalschutzobjekt aufgenommen.

Im Bauzonenplan sind innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal **7 Gebäude als erhaltenswerte Bauten** bezeichnet, wobei für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung sinngemäss die Bestimmungen von § 12 BNO (Dorfzone) gelten. Davon werden 2 Gebäude mit dem Objekt Nr. 929 als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

In Ergänzung zu den bisher im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz" geschützten Objekte werden **8 zusätzliche Objekte im Bauzonenplan** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

Im **Kulturlandplan** werden insgesamt **14 Objekte** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Davon befinden sich 11 Objekte innerhalb der Weilerzone Ötlikon. Neu aufgenommen sind die 4 Objekte Nr. 927 (Klosterscheune), Nr. 945 (Vielzweckbau Ötlikon), Nr. 946 (Vielzweckbau Haselstrasse) und Nr. 953 (Schweinestall).

Einen Spezialfall stellt die Unterschutzstellung der **Autobahnraststätte** (Objekt Nr. 952) dar. Hier soll primär die markante Erscheinungsform unter Schutz gestellt werden. Das 1971/1972 erbaute Autobahnrestaurant, damals die europaweit grösste Brückenraststätte, ist von erheblichem Zeugenwert für die Geschichte des Autobahnbaus.

Innenentwicklung

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u. a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen, wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft, schützen;
- die Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz);
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand;
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung quartierspezifischer Qualitäten;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- auf den Generationenwechsel und auf Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur;
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte;
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Basierend auf dem Hauptziel H4 ist bei der inneren Siedlungsentwicklung eine sorgfältige bzw. angemessene Integration neuer Bauten und Anlagen in den örtlichen Kontext mit dem Ort angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Insbesondere sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung resp. Sanierung zu sichern. Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte mit der Sicherung / Bereitstellung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Innenentwicklung ist somit eine differenzierte Betrachtung nötig.

In Würenlos stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage und der Wahrung bestehender Qualitäten bzw. dem sorgfältigen Umgang damit. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

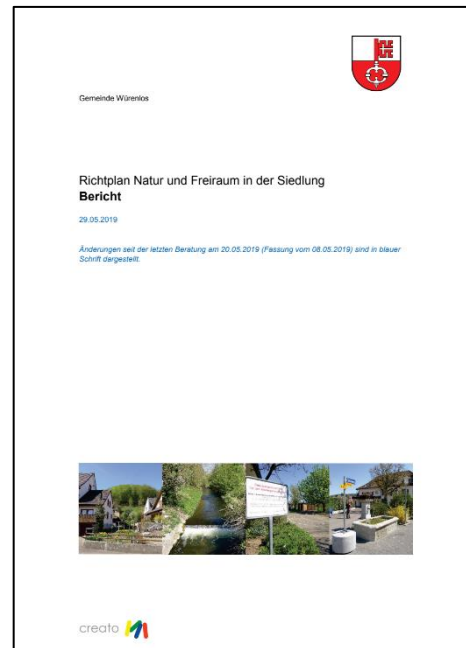
Als Grundlage für die Nutzungsplanung wurde der "**Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung**" erarbeitet. Dieser erlaubt eine Gesamtschau auf den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ökologischen und freiräumlichen Aspekte im Siedlungsraum. Der Richtplan Natur und Freiraum in der Würenloser Siedlung verfolgt die nachstehend aufgeführten Ziele:

- Die **naturräumlichen Besonderheiten** sind gut sichtbar und erlebbar, namentlich die Hügelzüge "Gmeumeri", "Buech" und "Bick", die Niederterrassen-Böschungen zur Limmat hin sowie der Furtbach.
- Würenlos weist eine ablesbare Siedlungsstruktur auf mit prägnanten funktionalen und historischen **Ortskernen** sowie mit gut in Erscheinung tretenden **Orientierungspunkten**.
- Das Siedlungsgebiet ist stark und ökologisch hochwertig **durchgrünt**. Die Siedlung ist gut in die Landschaft eingebettet.
- Die **ökologische Vernetzung** im siedlungsnahen Kulturland sowie zwischen Kulturland und Siedlung wird verbessert.
- Die **Naherholungsräume** sind gut an die Siedlung angebunden.
- In der Bevölkerung steigt das Bewusstsein für öffentliche Räume (Plätze, Grünflächen, Strassenräume), für die Nachbarschaften im eigenen Quartier sowie für den Wert der Kulturlandschaft und der Ökologie.
- In den verbleibenden grösseren noch überbaubaren Arealen wird eine beispielhafte, qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der obgenannten Ziele angestrebt.

Der kantonalen Broschüre "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung, Leitfaden für Gemeinden" (Departement BVU, 2021) folgend werden im Planungsbericht Massnahmen auf Stufe Gemeinde zur **klimagerechten Siedlungsentwicklung** aufgeführt.

Übernahme IVHB-Baubegriffe und Messweisen in der BNO

Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Die wesentlichsten Änderungen ergeben sich bei den nachfolgenden Themen.

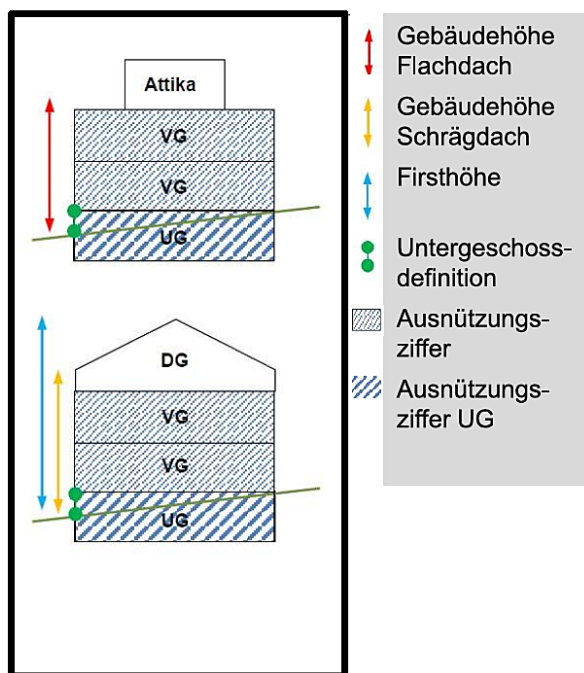


Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) erfasst wird.

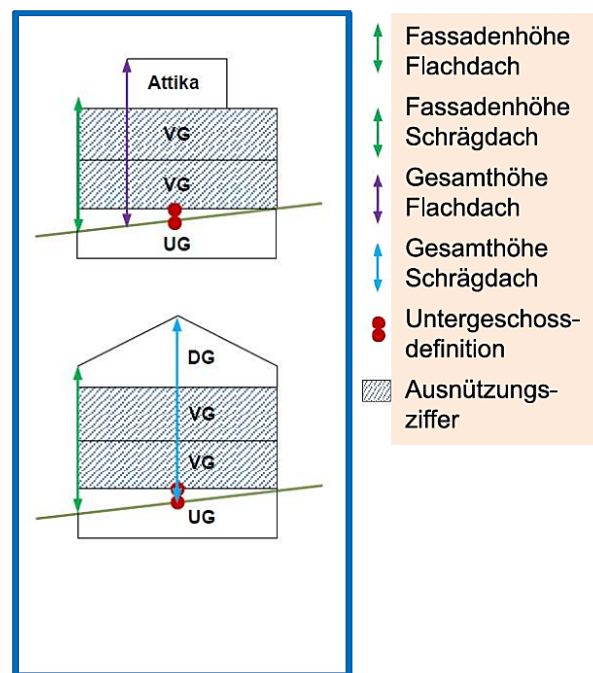
Für die Bemessung der Höhen an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) wird neu die **Fassadenhöhe** verwendet. Auf die Festlegung einer Vollgeschossezahl wird verzichtet. Das Ziel besteht somit darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen (also auch Flachdächer mit Attika). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

bisher



neu



Intensiv wurde darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer** AZ aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den Wohn- und Mischzonen (D, K, E2, W2, W3, WG, SPGG) über die Ausnützungsziffer. Einzig in der Gewerbezone sind eine Baumassenziffer und ein Grünflächenanteil definiert. Keine Dichteziffern sind in den Spezialzonen (SPKF, SPST, SZBG, SPTH) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB festgelegt.

In Würenlos besteht ein hoher Baudruck. Demgegenüber sagen die Zielformulierungen im REL klar aus, die Entwicklung habe sorgfältig und qualitativ hochwertig zu erfolgen. In Würenlos wird die Ausnützungsziffer oft ausgeschöpft (mit Ausnahme der ausserordentlich hohen 0.55 in der Wohnzone W2). Vielfach ergeben sich Probleme in der ungenügenden Gestaltung der Grün- und Freiflächen, wo die AZ nicht greift oder wie in der W2 zu hoch ist. Trotz Beibehaltung der AZ wurde eine Grünflächenziffer eingeführt. In der neuen BNO soll dem Aussenraum mehr Beachtung geschenkt werden, sowohl in gestalterischer wie auch in funktionaler Hinsicht. Insgesamt besteht das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels Grünflächenziffer inklusive dessen Qualitäten.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt weiterhin § 32 BauV. Bisher mussten anrechenbare Räume in Dach- und Attikageschossen nicht miteinberechnet werden. Neu werden auch anrechenbare Räume in Untergeschossen von der Ausnützungsziffer befreit.

Die gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein.

Umsetzung Gewässerraum

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss L1.2/1.1) berücksichtigen und sichern Kanton und Gemeinden den Gewässerraum bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Die Gemeinden haben den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz und in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sowie im kantonalen Baugesetz enthalten.

Die gesamte Breite des Gewässerraumes ergibt sich aus der Summe der beiden Uferstreifen plus der natürlichen Gerinnesohlenbreite. Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen für offene Gewässer / Bäche sind im neuen Bauzonenplan und Kulturlandplan als überlagerte Flächen dargestellt.

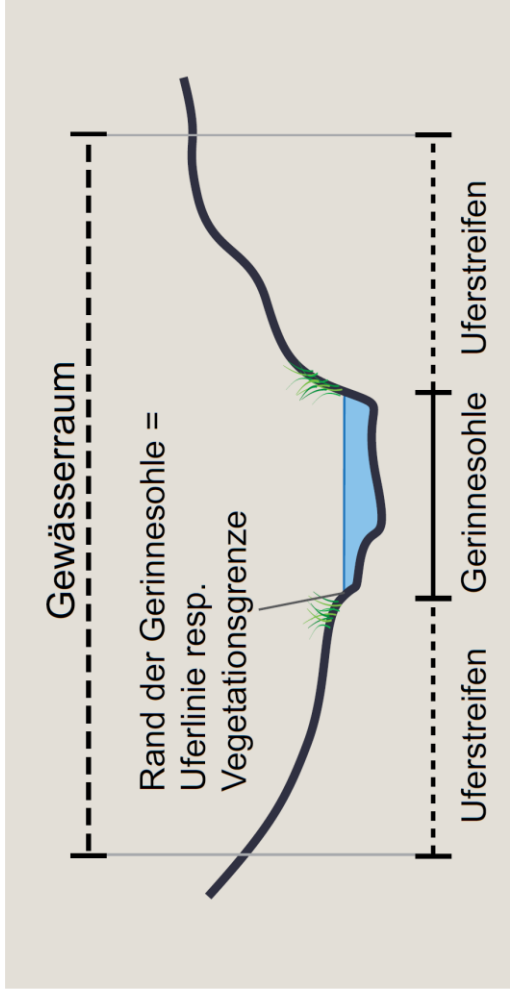
Gestützt auf § 127 Abs. 1 BauG ist in Würenlos von folgenden Breiten der Uferstreifen bzw. Gewässerräume auszugehen:

- a) 15 m Uferstreifen ab der Uferlinie bei der Limmat;
- b) 11 m Gewässerraum bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite und 6 m Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle. Innerhalb der Bauzone sind keine Fliessgewässer vorhanden, welche eine Gerinnesohle von weniger als 2 m aufweisen.

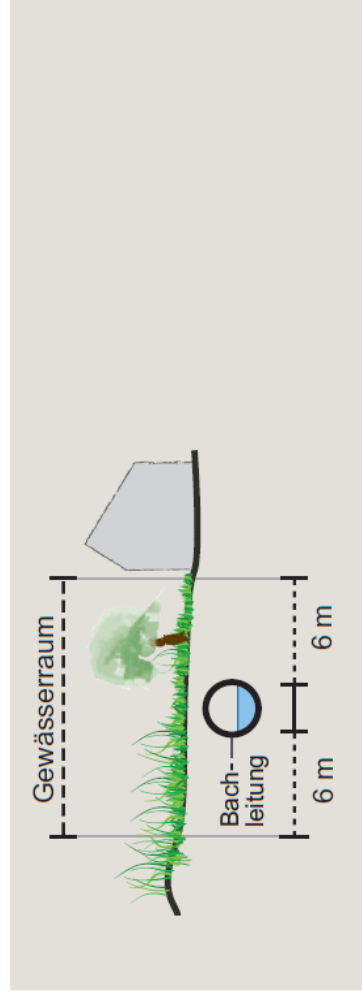
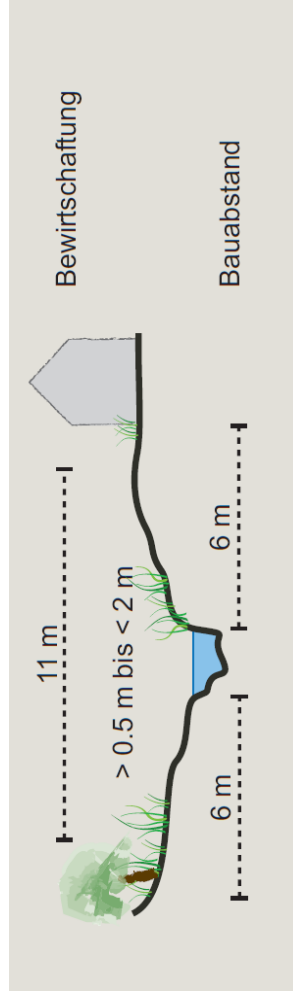
Umsetzung Gewässerraum

Breiten in Würenlos

- ❖ Limmat 15 m Uferstreifen
- ❖ Furtbach
im Baugebiet 26 m Gewässerraum
im Kulturland 37,5 m Gewässerraum



- ❖ Fließgewässer ausserhalb Bauzone
6 m Mindestabstand (offene Bäche)
11 m Gewässerraum (offene Bäche)
6 m Mindestabstand (Dolungen)



Gemäss § 31 Abs. 3 BNO beträgt die Breite des Uferstreifens bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone 6 m und wird ab Innenkante der Bachleitung gemessen, wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) nicht zur Anwendung kommen. Die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone werden im Kulturlandplan mit einem Liniensymbol unterlegt. Der drainageartige Verlauf lässt sich oft nicht mit genügender Bestimmtheit eruieren, weshalb eine flächige Darstellung keinen Sinn macht.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des Furtbachs, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist:

- Im **Abschnitt a** (Mündungsbereich Limmat bis westlicher Bauzonenrand) wird ein Gewässerraum von rund 28 m festgelegt (Vermassung beidseitig 11 m ab dem Rand der Gerinnesohle).
- In den **Abschnitten b und c** (innerhalb Bauzone) kann einzig im Abschnitt der Kernzone und der Dorfzone (Liegenschaft Bachwiesenstrasse 3a bis zu den Liegenschaften am Bach 13 bzw. Bachstrasse 2) ein reduzierter Gewässerraum von 22 m festgelegt werden (Anpassung an bauliche Gegebenheiten im Sinne von dicht bebauten Gebieten). In den übrigen Abschnitten muss ein Gewässerraum von 26 m festgelegt werden. Die Breite von 26 m beruht auf der Annahme einer natürlichen Sohlenbreite von 7,6 m.
- Im **Abschnitt d** (östlicher Bauzonenrand bis Gemeindegrenze Otelfingen / Hüttikon) basieren die Gewässerräume von 37,5 m auf dem Vorprojekt "Revitalisierung Furtbach", welches vom 18. Dezember 2017 stammt und im Jahr 2020 öffentlich aufgelegt wurde. Gemäss "Revitalisierungsplanung des Kantons Aargau" (genehmigt am 10. Dezember 2014 durch den Regierungsrat) ist für den Furtbach für eine Revitalisierung ein grosser Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand ausgewiesen.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

5. Bauzonenplan und Kulturlandplan

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan weist wie bisher im Zentrum und in den alten Dorfteilen eine Kernzone und eine Dorfzone auf. Neu wird eine Dorfrandzone eingeführt. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und je nach spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die **Kernzone K** umfasst das funktionale Zentrum entlang der Hauptverkehrsachsen (Landstrasse, Schulstrasse). Sie bezweckt einen ortsbaulichen und funktionalen Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen. Entsprechend der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsmischung ist ein möglichst breites Nutzungsspektrum zugelassen. Wie bisher müssen die Hauptgebäude mit Satteldächern konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen.
- Die **Dorfzone D** bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des typischen ortsbaulichen und substanziellen Charakters in den alten Dorfteilen mit generell erhöhten qualitativen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung. Deren Abgrenzung orientiert sich im Grundsatz am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die Dorfzone wird dementsprechend in verschiedenen Bereichen verkleinert, soll so aber in den qualitativen Anforderungen gleichzeitig gestärkt und mit etwas präzisierten Vorgaben ausgestattet werden.
- Die **Dorfrandzone DRZ** fordert qualitätsvoll gestaltete Gebäude und Aussenräume. Sie soll im Umfeld der alten Dorfteile und des Kempfhofs einen sorgfältigen Umgang mit den noch fragmentarisch vorhandenen Altbauten sichern. Die Dorfrandzone DRZ umfasst die aus der Dorfzone entlassenen Gebiete im Kempfhof, wo sich neuere Bauten vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen aufreihen. Zudem wird der mit kleinteiligen älteren und neueren Bauten durchsetzte Schild zwischen der Bachstrasse und der Schulstrasse dieser Zone zugewiesen. Schliesslich werden an der Bachwiesenstrasse auch Teile der Ortserweiterung in die Dorfrandzone aufgenommen, dem gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b attestiert wird.

Die **Wohn- und Gewerbezone WG** befindet sich unmittelbar an der Landstrasse an der südöstlichen Hauptverkehrsachse, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen raumplanerisch zweckmässig sind oder wo wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist.

Die **Wohnzonen W2E, W2 und W3** umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. In wenigen Abschnitten an der Landstrasse und der Schulstrasse ist wie bisher infolge der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die **Wohnzonen W3** befinden sich primär im näheren Umfeld des Dorfkerns und der Schulanlagen. Sie beinhalten neu auch die bereits bestehenden dichteren Wohnbauten an der Altwiesenstrasse und eine Bautiefe entlang des Schliffenwegs (mit Lärmvorbelastung).
- Die **Wohnzone W2** reiht sich um die zentral gelegenen Bereiche (K, D, W3) ringartig auf und ist auch weiterhin nördlich der Bahnlinie um den Bahnhof ausgeschieden. Eine Aufzonung in Bahnhofsnähe wurde infolge der Quartierstruktur, der guten Durchgrünung und den überdurchschnittlichen planungsrechtlichen Möglichkeiten der Wohnzone W2 nicht vollzogen.
- Die **Wohnzone W2E** wurde grundsätzlich auf die kleinteiligeren 2-geschossigen Schilder mit grösstenteils noch guter Durchgrünung beschränkt.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) wird ein differenziertes Wohnen mit einer situationsgerechten Reaktion auf die örtlichen Begebenheiten angestrebt. In der Zonierung resp. in den Zonenbestimmungen kommt dies wie folgt zum Ausdruck:

- In allen Wohnzonen wird eine **Grünflächenziffer** eingeführt, um eine messbare Grösse zur Erreichung eines angemessenen Grünanteils zu sichern. Im Quartier "Buech" wird eine noch etwas höhere Grünflächenziffer verlangt, wie dies aus dem Richtplan "Natur und Freiraum in der Siedlung" hervorgeht (Quartier mit besonders hohem Grünanteil).
- In den Wohngebieten an **lärmexponierten Lagen**, die aber auch gut durchgrünt sind, wird ein ortsspezifischer Ausnützungsbonus eingeführt, um eine bessere Wohnraumsituation schaffen zu können, der sich auf verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten bezieht.

Die **Gewerbezone GE** umfasst die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten "Grosszelg" und "Tägerhard". Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden hier Wohnungen weiterhin nur sehr beschränkt zugelassen. Im Gebiet "Grosszelg" werden die herkömmlichen Nutzungen mit Ausnahme von Gastronomie wie bisher auf mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Im "Tägerhard" sind neu auch stark störende Nutzungen erlaubt. Um eine angemessene Nutzungsintensität zu sichern, werden ebenfalls wie bisher reine Lager- und Logistikbauten wie auch reine Umschlagplätze nicht gestattet.

Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB** umfasst diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die kommunalen Infrastrukturanlagen der Gemeindeverwaltung

und der Volksschule (ohne Bezirksschule) sowie die beiden Areale der reformierten und katholischen Kirche. Eine überkommunale Bedeutung hat das Schwimmbad "Wiemel".

Die **Grün- und Uferzone GUZ** beinhaltet als Grundnutzungszone innerhalb des Siedlungsgebietes diejenigen Flächen zwischen der Gewässerfläche des Furtbachs und den eigentlichen bebaubaren Bauzonen, welche keiner sinnvollen sonstigen Zone zugewiesen werden können (Bachparzelle, steile Bachböschungen, Puffer Strasse am Bach / Bachstrasse). Im Abschnitt Bachstrasse 63 bis 93 ragt die Zone GUZ mit einem 6 m bis 10 m breiten Streifen in private Parzellen hinein. Hier wird die Spezialbestimmung beibehalten, wonach eine Erschliessung über die Bachstrasse zulässig ist (ansonsten besteht keine andere Zufahrtsmöglichkeit).

Die **Spezialzone Steinbruchareal SPST** umfasst wie bisher das Areal des Emma Kunz Zentrums, einer gemäss REL zur Standortattraktivität und Identität der Gemeinde beitragenden Institution, die überregional bekannt ist und als Begegnungsstätte (inklusive Museum) des Energiezentrums im Würenloser Steinbruch dient. Die bisher ebenfalls der Spezialzone SPST zugeordnete Fläche im Gebiet "Zelgli" / "Mittlerer Steinbruch" wird neu im Kulturlandplan der Schutzzone "Gmeumeri" ausserhalb der Bauzone zugewiesen.

Die **Schutzzone Bickguet SZBG** enthält das unter kantonalem Denkmalschutz stehende "Bickguet", welches zwischen dem Siedlungsgebiet und der Limmat auf einer Seitenmoräne über einer ausgedehnten Rebenhalde thront. Da sich die Spezialzone SZBG abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes befindet, sind die baulichen Möglichkeiten an den Hochbauten und den Aussenanlagen nur soweit zugelassen, als ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse am Erhalt und der Nutzung des kulturgeschichtlich bedeutsamen Areals besteht.

Die **Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG** beinhaltet die drei bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, die rundum von Wohnzonen oder weitgehend dem Wohnen dienenden Bauzonen umgeben sind und weiterhin zonenkonform genutzt werden.

Die **Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH**, die erst seit dem 20. November 2013 rechtskräftig ist und für die vorgängig eine Richtplananpassung zur Vergrösserung des Siedlungsgebietes nötig war, dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen. Die Nutzung ist eng auf Spielflächen und einen Reitplatz beschränkt. Gebäude sind nicht zulässig.

Die **Spezialzone Kloster Fahr**, in der bis auf wenige Ausnahmen alle Gebäude unter kantonalen Denkmalschutz stehen, wird beibehalten. Entsprechend sind auch die Zonenbestimmungen weiterhin sehr restriktiv formuliert.

Kulturlandplan

Im Kulturland werden die folgenden übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan umgesetzt: Naturschutzgebiete im Wald, Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonomer Bedeutung. Die bisherigen **Aussparungen** in der **Landschaftsschutzzone** (sogenannte "Siedlungseier") werden neu mit einem Symbol "L" bezeichnet. Die aus den Vorabklärungen zur laufenden Melioration hervorgehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden ebenfalls mit einem "L" gesichert.

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Würenlos sind die **Landwirtschaftszonen** bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die **Rebbauzonen** werden unverändert übernommen. Einzig die Fläche unterhalb des "Bickguets" wird bis zur Altwiesenstrasse verlängert, weil sich diese Fläche so im Rebkataster befindet.

Die **Spezialzone Kiesabbau** entspricht den zur Materialentnahme ausgeschiedenen Flächen. Die Entnahme und Endgestaltung ist noch nicht so weit, dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

Die **Spezialzone Fahrende** wird unverändert übernommen. Die BNO-Bestimmung und die Ausdehnung im Kulturlandplan bleiben gleich. Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und der BNO im Jahr 2013. Der bestehende Durchgangsplatz in der "Chlosterschür" ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1).

Weilerzone Ötlikon: Die Weilerzone muss vorläufig unverändert im Kulturlandplan dargestellt bleiben. Der im kantonalen Richtplan enthaltene Weiler Ötlikon bleibt unverändert eingetragen. Der Grosse Rat hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplanes beschlossen. Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen könnten nun richtplankonform überarbeitet werden. Als Grundlage dazu sieht der Kanton eine Weilerplanung vor, wofür eine Arbeitshilfe erstellt wurde. Die entsprechenden Planungsarbeiten und Planungsverfahren konnten aber aus zeitlichen Gründen nicht mehr in dieser Gesamtrevision vorgenommen werden.

Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die **Moderne Melioration Würenlos** beschlossen. Ziel derselben ist es, die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft zu verbessern, indem das Grundeigentum neu geordnet und die Infrastruktur (Wege, Drainagen) saniert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst wird. Eine moderne Melioration weist neben der Landwirtschaft auch Zielsetzungen für den Natur- und Landschaftsschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie für Naturgefahren und die Naherholung auf. Der Meliorationsperimeter enthält das östliche Landwirtschaftsgebiet der Gemeinde Würenlos und ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen aus dem Meliora-

tionsverfahren sind in der Nutzungsplanung rechtsbeständig zu sichern. Entsprechend werden folgende Massnahmen in den Kulturlandplan aufgenommen: Revitalisierung des Furtbachs, Offenlegung Zelglibach, Biotop "Bietschäre", Sicherung bewegliche Elemente.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen und Schutzobjekte bilden die aktualisierten und in Teilbereichen ergänzten Inventare:

- Landschaftsinventar 2016/2019: Die umfassende Inventarisierung der Objekte im Kulturland stützt sich auf das bisherige Inventar resp. die bisher geschützten Objekte ab. Darin enthalten sind Magerstandorte, Fliessgewässer, Stillgewässer / Weiher, Hecken und Findlinge.
- Ergänzend wurde ein einfaches Inventar der Natur- und Kulturobjekte erarbeitet, das primär Objekte in den Bauzonen und im Weiler Ötlikon umfasst. Dieses enthält Einzelbäume, Brunnen, Wegkreuze, Friedhofskreuz.
- Moderne Melioration; Umsetzung Themenbereich Natur und Landschaft: Die in der Melioration neu geplanten Schutzzonen, wie Gewässerräume, Obstbaumbestände und Schutzobjekte, wie Einzelbäume, Hecken, werden in der Nutzungsplanung übernommen.

Die Inventarobjekte sind in einem Grundlagenplan 1:5'000 und einer Liste zusammengetragen. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und entschieden, welche Schutzzonen und -objekte auszuscheiden sind.

Die Schutzzonen und Schutzobjekte müssen grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte war deshalb eine gewisse Zurückhaltung nötig, welche die Verhältnismässigkeit der Betroffenheit des Eigentums berücksichtigt unter Beachtung der Nutzungsbeschränkung / -flexibilität. Im Kulturland darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden. Zusammenfassend ergibt sich Folgendes:

- Von den 10 inventarisierten Magerstandorten werden deren 7 wie bisher als **Naturschutzzonen** (Magerwiesen, Fromentalwiesen, extensive Weide) ausgeschieden. Neu aufgenommen wurde die Schutzzone "Gmeumeri" (M07) und die Fromentalwiese (M08) am Nashüttenweg. Nicht inventarisiert ist die Ruderalfläche "Flüefeld" / "Tägerhardrütene". Es handelt sich um eine ökologische Ausgleichsfläche für den erfolgten Kiesabbau, die mit dem Projekt der Endgestaltung umgesetzt wird.
- Die bisher 5 geschützten **Weiherbiotope** werden weiterhin als Naturobjekte geschützt. Neu werden 6 zusätzliche Weiher / Kleingewässer geschützt. Das Kleingewässer "Bietschäre" (S07) ist eine Massnahme der Modernen

Melioration. Der Weiher S08 liegt innerhalb der Ruderalfläche "Flüefeld" / "Tägerhardrütene".

- Von den 60 inventarisierten **Hecken** werden 58 geschützt, wovon deren 20 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen. 4 Hecken befinden sich innerhalb der Bauzone.
- Bisher waren 7 **Einzelbäume** geschützt. Von den 48 inventarisierten Bäumen werden neu 41 geschützt, wovon deren 11 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen.
- Insgesamt werden 7 **geologische Standorte** mit 11 Findlingen und 1 Erratiker / Aufschluss im Kulturlandplan bezeichnet.
- Die 6 inventarisierten **Trockenmauern** werden als Schutzobjekte aufgenommen (bisher 0).
- Die 7 bisher im Kulturlandplan enthaltenen **Aussichtspunkte** werden weiterhin als solche bezeichnet.
- Als **Kulturobjekte** aufgenommen wurden 26 Brunnen, 5 Wegkreuze, 29 Grenzsteine und 2 Bewässerungsgräben.

Fazit: Gemäss kantonalen Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, NLD) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Weite Teile des Kulturlandes liegen im Perimeter der Modernen Melioration. In diesen Bereich wurden strikt die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen umgesetzt. Die Schutzobjekte beruhen auf einer Inventarisierung; sie waren schon bisher geschützt oder befinden sich an Stellen, wo sie die landwirtschaftliche Nutzung nicht übermässig einschränken. Insgesamt besteht ein hohes öffentliches Interesse, die Schutzzonen und Schutzobjekte auch ausserhalb der landwirtschaftlichen Subventionen dauerhaft und verbindlich zu sichern.

6. Öffentliche Auflage / Einwendungen

Im Zuge der öffentlichen Auflage wurden insgesamt 73 Einwendungen eingereicht. Gegenüber der öffentlich aufgelegten Vorlage wurden aufgrund der Einwendungen folgende **Änderungen** vorgenommen:

- § 11 Abs. 2 BNO wird so angepasst, dass am Standort V2 maximal noch 500 m² Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) anstelle von 1'000 m² als Verkaufs- und Ausstellungsnutzungen zulässig sind.
- § 34 Abs. 2 BNO (Trockenmauern): Ergänzung in der Spalte Pflegemassnahmen / Nutzungsbeschränkungen: "Teilweiser Rückbau bestehender Trockenmauern zulässig, soweit dies für die Bewirtschaftung nötig ist."

- § 47 Abs. 3 BNO: Die Marginalie "Geschlosszahl" wird ersetzt durch "Fassadenhöhe".
- Bauzonenplan - Areal "Im Grund": Die beiden Parzellen 3019 und 3020 sowie die westlich angrenzende Teilparzelle 3080 werden von der laufenden Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung ausgeklammert. Dies hängt mit der aktuellsten Standortsuche für ein Alterszentrum zusammen. Das betreffende Gebiet gilt als einer der favorisierten Standorte für das geplante Alterszentrum. Eine Umzonung im heutigen Zeitpunkt macht daher keinen Sinn. Deshalb bleibt die Gewerbezone vorderhand bestehen. In der BNO wird § 71 Abs. 1 lit. a insofern ergänzt, als § 15 BNO vom 26. Oktober 2000 von der Aufhebung ausgenommen wird. Im eingefügten § 72 BNO wird eine Übergangsbestimmung mit folgendem Wortlaut aufgenommen:

"Für den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereich im Gebiet 'Im Grund', welcher die Parzellen 3019 und 3020 betrifft, gelten bis zum Inkrafttreten einer späteren Teiländerung der Nutzungsplanung die Bestimmungen der Gewerbezone GE gemäss § 15 BNO vom 26. Oktober 2000."

Unabhängig davon, welche Bauzone schliesslich am Standort "Im Grund" ausgeschieden wird, kann so in einer allfälligen späteren Teilrevision der Nutzungsplanung der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit besser gewahrt bleiben.

7. Fazit und Würdigung

Im umfangreichen Planungsprozess der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurden die kommunalen Planungsinstrumente inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht. Die gesamthaft revidierte Allgemeine Nutzungsplanung ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis aus der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen.

Die Allgemeine Nutzungsplanung für die Gemeinde muss vielfältigen Ansprüchen des Raumplanungs-, Umwelt- und Baurechts genügen. Sie geht aus einem langjährigen und umfangreichen Planungsprozess hervor, in welchem möglichst viele Interessenskreise einbezogen wurden. Die Umsetzung übergeordneter gesetzlicher Vorgaben kann Auswirkungen auf private Liegenschaften haben. Unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen wurde das Mögliche unternommen, um die private Betroffenheit so gering wie nötig zu halten. In Abwägung der Interessen wurde das Mögliche / Vertretbare getan, um eine allseits konsensfähige Nutzungsplanung zu erreichen.

Die Planungsinstrumente sind so ausgelegt, dass eine angemessene Innenentwicklung unter Beachtung bestehender Strukturen erreicht wird. In der Konsequenz werden die baulichen Dichten teilweise reduziert, aber z. B. wirkungsvolle Anreize zur Steigerung der Einwohnerdichte aufgenommen. Hohes

Gewicht wird auf eine in vielen Belangen qualitätsvolle Entwicklung gelegt. Die Gemeinde Würenlos erhält so ein aktualisiertes und modernes Planungsinstrument, das eine auf die örtliche Situation differenziert abgestimmte Entwicklung sicherstellt.

8. Weiteres Verfahren

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Nutzungsplanung gesamthaft oder in Teilen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, muss sie den betroffenen Teil zur Überprüfung resp. Überarbeitung an den Gemeinderat zurückweisen (§ 25 Abs. 2 BauG). Als wesentlich gelten beispielsweise Änderungen, welche einzelne oder mehrere Ziele der Vorlage berühren, neue oder andere Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben oder andere private Interessen berühren (z. B. zusätzliche Umzonungen, Änderungen allgemeiner Bauvorschriften).

Nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist wird der Genehmigungsbeschluss der Gemeindeversammlung publiziert und die Beschwerdefrist zu laufen beginnt. Innerhalb einer Frist von 30 Tagen kann dann beim Regierungsrat Beschwerde führen, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat und bereits erfolglos Einwendung erhoben hat. Die revidierte Nutzungsplanung tritt erst mit der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

Die revidierte Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie die zugehörigen Dokumente und Berichte können während der Aktenauflage im Gemeindehaus Würenlos, auf der Bauverwaltung sowie auf der Website **www.wuerenlos.ch** eingesehen werden.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung ist als Synopse **im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung"**, welches mit dem Traktandenbericht verschickt wird, enthalten. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan liegen diesem Büchlein **separat** bei.

Antrag:

Der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung mit Bau und Nutzungsordnung, Bauzonenplan und Kulturlandplan sei zuzustimmen.

Traktandum 3

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfahren durch Planungsmassnahmen teilweise erhebliche Planungsvorteile. Ein Teil dieser Planungsvorteile ist an die Öffentlichkeit (Kanton und Gemeinde) abzutreten. Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hat das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Der Kanton Aargau regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen in § 28a ff. Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993. Ergänzende und präzisierende Bestimmungen finden sich in der kantonalen Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) vom 15. März 2017.

Beim Ausgleich von Planungsvorteilen sind die beiden Verfahren voneinander zu unterscheiden:

1. Einzonungen und gleichwertige Umzonungen im Sinne von **§ 28a Abs. 1 BauG**: Bei Einzonungen werden Flächen neu einer Bauzone zugewiesen (z. B. von der Landwirtschaftszone). Bei gleichwertigen Umzonungen handelt es sich um Planungsmassnahmen, bei welchen Grundstücke aus einer Zone, in der das Bauen verboten ist (z. B. Grünzone oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) in eine Bauzone umgezont werden. Dieses Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht. Bei Einzonungen und gleichwertigen Umzonungen ist die Mehrwertabgabe zwingend und aufgrund einer Verfügung abzugelten.
2. Andere Planungsvorteile im Sinne von **§ 28a Abs. 2 BauG**: Darunter werden alle anderen Planungsvorteile verstanden, die nicht durch den ersten Fall abgedeckt sind. Diese werden in § 2 Abs. 2 des vorliegenden Reglements aufgelistet. Das Reglement bildet primär den rechtlichen Rahmen für die Erhebung dieser anderen Planungsvorteile und für die Erarbeitung von verwaltungsrechtlichen Verträgen, die mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei Vorliegen solcher Planungsvorteile erarbeitet werden.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung wird das Thema Mehrwertabgabe / Ausgleich von Planungsvorteilen in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wie folgt abgehandelt:

- In § 9 Abs. 1 BNO wird gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG der Abgabesatz bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen auf 30 % des Mehrwertes festgelegt. Der Abgabesatz entspricht dem maximal möglichen Abgabesatz gemäss kantonalen Baugesetz. Gestützt auf § 28e BauG kommen davon 20 % des Mehrwertes der Gemeinde zugute. Bei der Gemeinde gelangen die Abgaben in einen Spezialfonds gemäss diesem Reglement.

- In § 9 Abs. 2 BNO wird gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, welche den Gemeinderat berechtigt, mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen.

Aus dem zu beschliessenden Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ergibt sich zusammenfassend Folgendes:

In § 1 werden die baugesetzlich erfassten Planungsvorteile behandelt, indem auf § 9 Abs. 1 BNO verwiesen und indem übergangsrechtlich der gleiche Abgabesatz festgelegt wird, falls das Reglement früher in Kraft tritt.

In § 2 werden die Tatbestände aufgeführt, woraus planungsbedingte finanzielle Vorteile abgeschöpft werden können. Solche Vorteile können nur im Rahmen einer allgemeinen Nutzungsplanung oder einer Sondernutzungsplanung entstehen. Die Einnahmen aus der Abschöpfung der planungsbedingten Mehrwerte sind gestützt auf das übergeordnete Recht zweckgebunden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG). Auf dieser Basis halten § 2 Abs. 4 sowie § 4 Abs. 1 des Reglements präzisierend fest, welche Verwendungszwecke Gegenstand von Verträgen sein können.

§ 3: Für die Verwaltung der Erträge aus planungsbedingten Mehrwerten wird eigens ein Spezialfonds eingerichtet. In diesen Fonds werden sowohl Erträge über den Mehrwertausgleich gemäss kantonalen Rechtsgrundlage (Einzonungen) als auch aus der kommunalen Regelung nach diesem Reglement einbezahlt.

§ 4 Abs. 2: Über die Verwendung (Art und Höhe) der Beiträge aus dem Spezialfonds entscheidet der Gemeinderat bis zu einem Betrag von Fr. 150'000.00 abschliessend. Höhere Beiträge fallen in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung.

§ 5 regelt die Berechnung des Ausgleichs von Planungsvorteilen, den Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Planungsmassnahme und die Abzugsmöglichkeiten.

§ 6 regelt die möglichen Arten der Sicherstellung der Ausgleichsleistungen sowie den Bezug (Vertrag, Zeitpunkt). Bezüglich Veräusserung wird auf die kantonale Baugesetzgebung und auf die kantonale Steuergesetzgebung abgestützt.

Im Übrigen stützt sich das Reglement auf die kantonale Verordnung über die Mehrwertabgabe, was die Verwendung der Mehrwertabgabe, Beitragsgesuche oder Auszahlungsmodalitäten betrifft.

Fazit

Die aus unterschiedlichen Planungsmassnahmen hervorgehenden Planungsvorteile sollen insbesondere dazu dienen, Beiträge an die Erhöhung der Siedlungsqualität, an die Förderung des öffentlichen und geteilten Verkehrs sowie des Fussverkehrs oder an die Mehrkosten bei Sanierungen von Gebäuden mit Substanzschutz zu leisten. Auch sollen daraus Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, bezahlt werden können. Insofern besteht ein hohes öffentliches Interesse am Erlass dieses Reglements.

Inkrafttreten

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen tritt per 1. Januar 2026 in Kraft.

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ist **im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung"**, welches mit dem Traktandenbericht verschickt wird, enthalten.

Antrag:

Das Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss § 5 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 können für Entscheide über Baugesuche und Enteignungen von der ersten Instanz (Gemeinde) Gebühren und Kosten auferlegt werden.

Das geltende kommunale Gebührenreglement Raumplanung, Umwelt, Bauwesen ist seit 1. Februar 1996 in Kraft. Im Zuge der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurde dieser Erlass ebenfalls einer Totalrevision unterzogen. In der neuen Bau- und Nutzungsordnung legt der § 70 fest, dass sich die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) nach dem Gebührenreglement der Gemeinde richten. Der Erlass dieses Gebührenreglements fällt in die Zuständigkeit der Einwohnergemeindeversammlung.

Die aktuell noch geltenden Behandlungsgebühren bewegen sich im vergleichbaren bzw. im eher unterdurchschnittlichen Rahmen zu den umliegenden Gemeinden. Die Gebühren unterliegen grundsätzlich dem Kostendeckungsprinzip. Eine Kostendeckung wird aber auch mit den angehobenen Gebühren nicht erreicht, was auch nicht das Ziel ist. Angestrebt werden eine angemessene Anhebung und die Erfassung zusätzlicher Tatbestände.

In § 1 wird der Geltungsbereich auf meldepflichtige Bauten und Anlagen ausgedehnt, da auch für solche Baugesuche eine formelle und materielle Prüfung notwendig ist.

In § 2 wird die Berechnung der Bausumme definiert, die sich weiterhin auf die kubische Berechnung der nach SIA-Norm geschätzten Baukosten bezieht und auf alle Arten der Baubewilligungsverfahren Anwendung findet. Die Prüfung erfolgt in der Regel anhand der Praxiserfahrungen.

In § 3 werden die Behandlungsgebühren (Promille-Werte) belassen bzw. teilweise leicht angehoben. Die Promille-Werte werden in ihren Höhen abgestuft auf die geschätzten Bausummen festgelegt. Generell werden minimale Beträge aufgenommen. Im Einzelnen ergibt sich Folgendes:

- In Abs. 1 lit. a werden neu auch Voranfragen resp. behördliche Stellungnahmen ins Reglement aufgenommen. Einfache Erstanfragen mit in der Regel maximal einer Stunde Aufwand sollen kostenfrei sein. Eine solche Regelung liegt im Interesse der Bauverwaltung, da die anschliessend eingereichten Baugesuche normalerweise präziser ausgearbeitet sind und demnach weniger Bearbeitungsaufwand für die Prüfung auslösen.

- In Abs. 1 lit. c ist der Promille-Ansatz neu abhängig von der Bausumme, da der Bearbeitungsaufwand normalerweise nicht linear mit der Bausumme steigt.
- In Abs. 1 lit. d wird der Zusatz "übrige bewilligungspflichtige Bauten" aufgenommen, um z. B. auch Sichtschutzwände, Umgebungsgestaltungen oder andere Baumassnahmen, die nicht unter Um-, An- und Aufbauten fallen, abzudecken.
- In Abs. 1 lit. e erfolgt eine Anpassung auf denselben Ansatz wie bei realisierten Bauvorhaben (also keine Reduktion auf 80 % mehr), weil abgelehnte oder zurückgezogene Baugesuche gleich viel Kosten resp. Aufwand auslösen wie bewilligte.
- In Abs. 1 lit. g werden neu die Behandlungsgebühren für meldepflichtige Bauten und Anlagen aufgenommen.
- In Abs. 2 wird explizit aufgeführt, dass die Gebühren auch geschuldet sind, wenn von der Baubewilligung kein Gebrauch gemacht wird.

§ 4 Abs. 1 BNO wird bezüglich besonderer Aufwendungen beibehalten.

§ 5 Abs. 1 dient grundsätzlich als eine Art Übersicht und Hilfe für die Bauherrschaft, um einen Überblick über alle voraussichtlich anfallenden Gebührenkategorien zu erhalten. Dazu kommen jedoch teils auch noch weitere Kosten, z. B. durch den Kanton. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

§ 6 wird beibehalten. Der Vergleich mit anderen Gemeinden zeigt, dass die Gebühr in etwa im mittleren Bereich liegt.

§ 7 regelt neu explizit auch Beiträge für Sondernutzungspläne, indem auch beispielhaft aufgeführt wird, inwiefern Kosten anfallen können.

§ 8 definiert neu die Fälligkeit von Gebühren.

§ 9 legt den Stundenansatz für Aufwendungen der Verwaltung fest. Auf eine Teuerungsregelung wird verzichtet.

Inkrafttreten

Das neue Gebührenreglement stützt sich auf § 70 der neuen Bau- und Nutzungsordnung ab. Es tritt folglich auf den gleichen Zeitpunkt in Kraft wie die neue Bau- und Nutzungsordnung.

Fazit

Mit dem neuen Gebührenreglement können die Aufwände der Verwaltung besser abgedeckt werden, währenddem weiterhin eine kundenorientierte Beratung angeboten wird, um eine möglichst effiziente Abwicklung von Baugesuchen zu gewährleisten. Mit der umfassenderen Auflistung der weiteren Kosten soll transparent zum Ausdruck kommen, welche Gebühren anfallen können. Die vielfältigen fachlichen Ansprüche und die Sicherung der qualitativen Anforderungen stellen hohe Anforderungen, um alle Vorgaben mit der nötigen Kompetenz prüfen zu können. Unter Beachtung all dieser Aspekte ist das neue Gebührenreglement ausgewogen und angemessen.

Das neue Gebührenreglement Bau- und Nutzungsordnung ist als Synopse **im separaten Büchlein "Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung"**, welches mit dem Traktandenbericht verschickt wird, enthalten.

Antrag:

Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung sei zu genehmigen.

Anhang

Allgemeine Rechte der Stimmbürger

Initiativrecht

Durch begründetes schriftliches Begehren kann ein Zehntel der Stimmberechtigten die Behandlung eines Gegenstandes in der Versammlung verlangen. Gleichzeitig kann die Einberufung einer ausserordentlichen Versammlung verlangt werden (§ 22 Abs. 2 Gemeindegesetz).

Anspruch auf rechtzeitiges Aufbieten

Spätestens 14 Tage vor der Gemeindeversammlung sind die Stimmberechtigten vom Gemeinderat durch Zustellung der Stimmrechtsausweise und der Traktandenliste mit den Anträgen und allfälligen Erläuterungen aufzubieten. Die Akten liegen in dieser Zeit öffentlich auf.

Antragsrecht

Jeder Stimmberechtigte hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen (§ 27 Abs. 1 Gemeindegesetz). Für das Aufstellen der Traktandenliste ist der Gemeinderat zuständig.

Anträge zur Geschäftsordnung sind sogenannten formelle Anträge (z. B. Rückweisungsantrag); Anträge zur Sache sind solche materieller Natur (z. B. Änderungs- bzw. Ergänzungsantrag).

Recht auf Durchführung einer geheimen Abstimmung

Ein Viertel der an der Versammlung anwesenden Stimmberechtigten kann eine geheime Abstimmung verlangen.

Vorschlagsrecht

Jeder Stimmberechtigte ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes zum Bericht und Antrag vorzuschlagen. Stimmt die Versammlung einem solchen Überweisungsantrag zu, hat der Gemeinderat den betreffenden Gegenstand zu prüfen und auf die Traktandenliste der nächsten Versammlung zu setzen. Ist dies nicht möglich, hat er der Versammlung die Gründe darzulegen.

Anfragerecht

Jeder Stimmberechtigte kann zur Tätigkeit der Gemeindebehörden und der Gemeindeverwaltung Anfragen stellen. Diese sind sofort oder an der nächsten Versammlung zu beantworten. Das Anfragerecht wird in der Regel unter dem Traktandum "Verschiedenes" ausgeübt.

Abschliessende Beschlussfassung

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens einen Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht.

Publikation der Versammlungsbeschlüsse

Alle Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung sind ohne Verzug zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung erfolgt in der Limmatwelle und im Amtsblatt des Kantons Aargau.

Fakultatives Referendum

Nicht abschliessend gefasste positive und negative Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind der Urnenabstimmung zu unterstellen, wenn dies von einem Zehntel der Stimmberechtigten innert dreissig Tagen, gerechnet ab Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird. Unterschriftenlisten können zusammen mit einem Merkblatt bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Vom fakultativen Referendum ausgeschlossen sind Beschlüsse über die Zusicherung des Gemeindebürgerrechts.

Urnenabstimmung / Referendumsabstimmung

Ist gegenüber einem Versammlungsbeschluss das Referendum zustande gekommen, so entscheidet die Gesamtheit der Stimmberechtigten an der Urne. Der Urnenabstimmung unterliegen in allen Fällen (obligatorisches Referendum) die Änderung der Gemeindeordnung, Beschlüsse über Änderungen im Bestand von Gemeinden und solche auf Einführung der Organisation mit Einwohnerrat.

Beschwerderecht

Gegen Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung kann beim Departement Volkswirtschaft und Inneres, Gemeindeabteilung, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beträgt 30 Tage.

Ausstandspflicht

Hat bei einem Verhandlungsgegenstand ein Stimmberechtigter ein unmittelbares und persönliches Interesse, weil er für ihn direkte und genau bestimmte, insbesondere finanzielle Folgen bewirkt, so haben er und sein Ehegatte bzw. eingetragener Partner, seine Eltern sowie seine Kinder mit ihren Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern vor der Abstimmung das Versammlungslokal zu verlassen. Für die Mitglieder der Verwaltung und die Direktoren von Gesellschaften mit juristischer Persönlichkeit sowie für Mitglieder von Personengesellschaften gilt die gleiche Ausstandspflicht, wenn ein Verhandlungsgegenstand die Interessen der von ihnen vertretenen Gesellschaft unmittelbar berührt.