

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Laufenburg

Mitwirkung gemäss § 3 BauG

Mitwirkungsbericht

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Oliver Tschudin

Ablauf der Mitwirkung

Die vom Stadtrat verabschiedeten Entwürfe zur Revision der Nutzungsplanung wurden auf der Bauverwaltung aufgelegt sowie auf der Homepage der Stadt verfügbar gemacht. Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 25.05.2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die Mitwirkung erstreckte sich über den Zeitraum zwischen dem 28.05.2018 bis 29.06.2018.

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben rund 37 Personen, Firmen, Vereine und Nachbargemeinden genutzt.

Mitwirkungsergebnisse

Die Planungskommission hat die Mitwirkungsergebnisse diskutiert, bereinigt und zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Der Stadtrat Laufenburg – in seiner Funktion als Steuerungsorgan der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – hat den Mitwirkungsbericht an der Stadtratssitzung vom 03.04.2023 beraten und zur Veröffentlichung freigegeben.

HINWEIS: Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der mittlerweile revidierten kantonalen Bauverordnung wurden gewisse Paragraphen aufgehoben bzw. nicht eingeführt, die Nummerierung der Paragraphen wurde angepasst. Daher entsprechen die in den Mitwirkungsanträgen genannten Paragraphen-Nummern teilweise nicht mehr der Nummerierung des aktuellen Entwurfs der BNO. Basierend auf den Rückmeldungen des Kantons im Rahmen der Vorprüfung sowie aufgrund einzelner Änderungen im Rahmen des Einwendungsverfahrens (öffentliche Auflage) wurden einzelne Mitwirkungsbeschlüsse noch angepasst.

1 Anträge zu den Nutzungsplänen

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Beschluss Stadtrat
1	Umzonung	Umzonung Parz. Nr. 2266, Teil öBA in W3. Ausbau Spital Laufenburg nicht mehr aktuell, entspricht Innenentwicklung.	Teilweise berücksichtigen Gestützt auf die Einwendung wird die Fläche der Wohnzone W3 geringfügig erweitert, sodass die Mindestfläche zur Anwendung des Nutzungsbonus gemäss § 42 BNO erreicht ist.
2.1	Umzonung	Umzonung Parz. Nr. 2775 von öBA in W3.	pendent Für eine zweckmässige Umzonung von Grundstücken des Gesundheitszentrums in eine Wohn- oder Mischzone muss ein Gesamtkonzept über die künftige Entwicklung des GZF vorliegen. Die Stadt sucht das Gespräch mit Vertretern des Spitals bezüglich zukünftiger Entwicklungsabsichten. Sind diese geklärt, soll im Rahmen einer Teilrevision die dafür zweckmässige Zonierung herbeigeführt werden. Wird im Planungsbericht in Kapitel «Weiterer Handlungsbedarf» ausgeführt.
2.2	Umzonung	Abgrenzung und Umzonung Gebäude Nr. 1228 (Spital) von öBA in W3.	pendent Für eine zweckmässige Umzonung von Grundstücken des Gesundheitszentrums in eine Wohn- oder Mischzone muss ein Gesamtkonzept über die künftige Entwicklung des GZF vorliegen. Die Stadt sucht das Gespräch mit Vertretern des Spitals bezüglich zukünftiger Entwicklungsabsichten. Sind diese geklärt, soll im Rahmen einer Teilrevision die dafür zweckmässige Zonierung herbeigeführt werden. Wird im Planungsbericht in Kapitel «Weiterer Handlungsbedarf» ausgeführt.
3	Einzonung	Beim Grundstückskauf wurde die gesamte Parzelle Nr. 2158 von der SBB als Gewerbeland verkauft, obwohl dem nicht so ist. Antrag: Einzonung von ca. 350 m ² von LWZ in Gewerbezone, dafür Auszonung ca. 350 m ² (Strassenraum südl. der Parzelle).	Nicht berücksichtigen Eine Einzonung von Landwirtschaftsfläche im Gegenzug zur Auszonung von Verkehrsfläche ist nicht genehmigungsfähig (keine wesensgleiche Kompensation). Zudem erschliesst die auszunehmende Strasse die Parzelle Nr. 1258 des Mitwirkenden sowie dessen vorgeschlagene Neueinzonungsfläche. Gemäss Kantonalem Geodatenmodell müssen Strassen, die Bauzonenerschliessen, grundsätzlich dem Baugebiet zugewiesen werden.
4.1	Einzonung	Auf Einzonungen Interv.-Nr. 15 (Landw.-Betrieb Meier) solle im Moment verzichtet werden. Zurzeit sei kein Wohnungsmangel und keine def. Richtlinien von Bund und Kanton zu Einzonungen vorhanden. Das Grundstück wurde per Januar 2018 für 6 Jahre landwirtschaftlich verpachtet, eine Auflösung würde Schadenersatzpflicht bedeuten. Wohnhaus soll langmöglichst bewohnt werden können.	Berücksichtigen Der Stadtrat beabsichtigt, diese Fläche mittelfristig einzuzonen. Die Fläche befindet sich als Landwirtschaftszone wie eine Insel mitten im Siedlungsgebiet. Die Zufahrt zum landw. Betrieb für grössere landw. Fahrzeuge muss daher teilw. über Quartierstrassen erfolgen. Eine Zuweisung zur Bauzone ist im öffentlichen Interesse. Die vorgesehene Zuweisung des Gebiets zum Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan, jedoch der vorläufige Verzicht auf eine Einzonung ist das Resultat einer längeren Verhandlung mit der Eigentümerschaft und dem Kanton. Die Grundlage für das Ziel der Stadt, mittelfristig das Areal der Bauzone zuzuführen, werden mit der vorgesehenen Zuweisung zum Siedlungsgebiet im Richtplan geschaffen – es wird dannzumal keine Kompensation von Siedlungsgebiet (d.h. eine Auszonung andernorts) nötig sein. Es steht der Stadt somit als längerfristige Bauzonenreserve zur Verfügung. Gleichzeitig kann dem Wunsch der Eigentümerschaft entsprochen werden, den laufenden Pachtvertrag derzeit noch aufrechterhalten zu können. Der Bedarf an Wohnzone in Laufenburg und das Ziel der Innenentwicklung wird durch die Zonenänderungen in verschiedenen grossen Entwicklungsgebieten im Umfeld des Bahnhofs sowie durch bestehende Bauzonenreserven gut abgedeckt, was vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung auch so attestiert wurde. Gemäss Abklärung beim Kanton ist es nicht möglich, den Landwirtschaftsbetrieb einzuzonen, solange die Betriebsaufgabe noch nicht erfolgt ist. Eine Einzonung hätte zudem eine Baupflicht von max. 10 Jahren zur Folge, was faktisch einem Zwang zur Betriebsaufgabe gleichkommen würde.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Beschluss Stadtrat
4.2	Einzonung	Einzonung Interv.-Nr. 10 (Grundstück beim Friedhof Laufenburg): Einzonung sei nicht akzeptabel, da wertvolles Landw.-Land verloren geht und das Verbleibende wertlos würde. Das Grundstück wurde per Januar 2018 für 6 Jahre landwirtschaftlich verpachtet, eine Auflösung würde Schadenersatzpflicht bedeuten.	Berücksichtigen <i>In der fachlichen Stellungnahme des Kantons wird festgehalten, dass die Einzonung nicht den Anforderungen des Richtplans entspricht. Auf die Einzonung wird verzichtet.</i>
5	Auszonung	Auf die Auszonung der Parzellen 566, 567 und 569 solle verzichtet werden (Interv.-Nr. 48, Parzellen bei Hochspannungsleitung), stattdessen sei Parz. 566 und 569 in WG3 umzuzonen. Eine grobe Machbarkeitsstudie (Lüthi&Schneider, 06.02.2018) und eine Interessensbeurteilung eines Investors (REAL4, April 2018) liegt vor. Für die Abstände der Hochspannungsleitung gelten nicht die NISV, sondern die LeV (geringere Abstände). Leitung wird evtl. in ca. 11 Jahren nicht mehr verwendet, und sonst könnte die Gemeinde die Verlegung der Leitung beantragen.	Teilweise berücksichtigen <i>Der Kanton hat in der fachlichen Stellungnahme verlangt, dass aufgrund der niedrigen Dichte im Ortsteil Sulz aktiv Nichteinzonungen zu prüfen sind. Die Stadt hat nochmals alle unbebauten Grundstücke, welche mit mind. einer Seite ans Kulturland angrenzen, nach den folgenden Kriterien überprüft: Erschliessungsstand, aktuelle Nutzung, sinnvolle Bauzonenabgrenzung, geleistete planerische Abklärungen, vorhandene Baubewilligung. Demzufolge wurde festgestellt, dass sich die Parzellen Nrn. 566, 567 und 569 zur Nichteinzonung eignen. Sie befinden sich bereits Jahrzehnte in der Bauzone, ohne konkrete Bauabsichten. Sie liegen am Siedlungsrand und weisen teils unzweckmässige Parzellenformen auf. Die Hochspannungsleitung schränkt die Bebaubarkeit ein und ist der Attraktivität des Grundstücks als Wohnstandort abträglich. Teilgebiete der Grundstücke werden so der Landwirtschaftszone zugewiesen, dass ein sinnvoller Bauzonenrand entsteht.</i>
6	Auszonung	Von Auszonung der Parzelle 108 (Langackerstr., östlich Kapelle Rheinsulz) sei abzusehen. Bei einer Heizungssanierung des Gebäudes auf Parz.-Nr. 117 soll mit einer Solaranlage kombiniert werden (Solar-Blume), dazu eignet sich das Grundstück vorzüglich.	Berücksichtigen <i>Das Grundstück ist von untergeordneter Bedeutung und separat nicht bebaubar, eine Siedlungserweiterung ist daher nicht möglich. Die Nutzung durch eine geplante Solarblume soll zugelassen werden.</i>
8	Denkmalschutz	Beim Gebäude Obere Wasengasse 62 sei nur gassenseitige Fassade als denkmalgeschützt in Bauzonenplan eintragen, da sich der Schutz nur darauf bezieht.	Berücksichtigen <i>Die denkmalgeschützten Bauten werden neu als Punkt-Symbole in den Plänen dargestellt, welche auf das Bauinventar bzw. das kant. Inventar der Denkmalschutzobjekte verweisen.</i>
9 14 16.2 22	Grünzone / Freihaltezone	Auf die Aufhebung der Freihaltezone auf dem Grundstück Kat. Nr. 2047 und auf die Umzonung zur Grünzone sei zu verzichten. In der Freihaltezone waren bisher Gärten, Rasenflächen, Hausplätze, Klein-, Tief- und unterirdische Bauten gestattet. In der Grünzone sind nur Kleinbauten zur Pflege der Grünzone zugelassen, zudem wäre das Grundstück naturnah zu gestalten bzw. in einen naturnahen Zustand zu überführen, was dem Besitzstand widerspreche. Grünzone ist auf alle privaten Flächen der Badstube anzuwenden, da sonst Ungleichbehandlung.	Berücksichtigen <i>Antrag und Begründung erscheinen nachvollziehbar. Zudem hat der Kanton festgestellt, dass innerhalb der heute noch rechtskräftigen Sperrzone des Rheinuferschutzdekrets keine Änderungen bewilligt werden können. Die rechtskräftige Freihaltezone wird daher beibehalten.</i>
10	Einzonung	Das Grundstück Parz. Nr. 760 solle eingezont werden. Im Jahr 1979 wurde die Parzelle ohne Wissen der Grundeigentümer ausgezont. In der Gesamtrevision 1991 wurde der Antrag zur Einzonung ohne Begründung abgelehnt.	Nicht berücksichtigen <i>Gemäss Art. 15 RPG dürfen Bauzonen nur den Bedarf für die nächsten 15 Jahre umfassen. Aufgrund der unterdurchschnittlich tiefen Einwohnerdichte des Ortsteils Sulz kann kein Bedarf für neues Bauland begründet werden, vielmehr verlangt der Kanton in der Vorprüfung, dass erneut Auszonungen zu prüfen sind. Die Weiterentwicklung von Sulz hat im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen.</i>
11	Bestimmung zur Vorzone Altstadt (Grabengärten)	In BNO sei festzulegen, dass Baulinien aus dem rechtskräftigen Sondernutzungsplan "Hinterer Wasen Grabengärten" nicht verändert werden dürfen, Baufeld B müsse frei von Bauten bleiben. Für Hochbauten auf Parz. Nr. 2655 solle die Bestimmung von § 11 Abs. 3 BNO gelten. Die Zone sei für die Ansicht auf die wertvolle hist. Stadtmauer freizuhalten. Die Wohngebäude entlang der Stadtmauer würden durch die verminderte Sonneneinstrahlung (Westseite) durch neue Hochbauten abgewertet.	Teilweise berücksichtigen <i>Der rechtskräftige Sondernutzungsplan (SNP) gilt derzeit nach wie vor. Im Rahmen des derzeit laufenden Gestaltungsplanverfahrens bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung und Ergreifung eines Rechtsmittelverfahrens gemäss kant. Gesetzgebung im Rahmen der öffentlichen Auflage. In der BNO wird für das Gebiet «Hinterer Wasen - Grabengärten» eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und das Ziel festgehalten, dass die Grabengärten freigehalten werden müssen.</i>
12.1	Gestaltungsplanpflicht	Auf die GP-Pflicht "Im Eigen" sei zu verzichten. Die heutige gewachsene Struktur aus Gewerbebauten und EFH/MFH werde sich in den nächsten 20-25 Jahren kaum verändern.	Teilweise berücksichtigen <i>Die GP-Pflicht wird angepasst, sie beschränkt sich nur noch auf das Wohngebiet auf einer Bautiefe entlang der Baslerstrasse (ohne Baltheswiler-Areal). Aufgrund der in den letzten 5 Jahren getätigten Investitionen werden die Gewerbebauten innerhalb der nächsten 15 Jahre kaum einer Mischnutzung zugeführt, andernfalls könnte dies mittels Teilrevision auch nach der Gesamtrevision erfolgen. Die Transformation des heute teils deutlich unternutzten Quartiers in ein zentral gelegenes Wohnquartier mit lagegerechter Dichte stellt jedoch ein öffentliches Interesse dar. Für diese notwendige Umstrukturierung wird die GP-Pflicht eingeführt.</i>
12.2	Umzonung	Auf die Umzonung der Parz. 2319 (Teil des GPs "Im Eigen", siehe 12.1) zur WG4 sei zu verzichten. Aufgrund der in den letzten 5 Jahren getätigten Investitionen der Firma Baltheswiler sei in absehbarer Zeit keine Mischnutzung vorgesehen.	Berücksichtigen <i>Die Parzelle wird in der WG3 belassen und von der GP-Pflicht ausgenommen (vgl. 12.1).</i>
12.3	Umzonung, GP-Pflicht	Auf die GP-Pflicht "Kaisterstrasse" sei zu verzichten, der nordöstliche Teil des Perimeters sei der WG4 (wie vorgesehen) zuzuteilen, die Parzellen 2881 und 2879 jedoch in der Industriezone zu belassen. Diese Grundstücke seien aufgrund der Altlastensituation nicht	Teilweise berücksichtigen <i>Sowohl Kanton wie auch der Regionalplanungsverband weisen darauf hin, dass die noch vorhandenen Arbeitszonen-Reserven in Laufenburg für den regionalen Bedarf an Arbeitszonen zur Verfügung stehen sollen. Durch die Umzonung zur Wohn- und Gewerbezone würden die Bodenpreise steigen, was die Ansiedlung von KMUs erschweren würde.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Beschluss Stadtrat
		mit grösseren Hochbauten bebaubar, sondern max. als Abstellfläche oder Parkplatz nutzbar.	<i>Auf die Umzonung und GP-Pflicht wird verzichtet. Das ganze Gebiet soll in der Industriezone belassen werden. Die entsprechenden Arbeitsgebiets-Reserven sind jedoch verfügbar zu machen und dem Markt zuzuführen, Altlasten sind zu sanieren.</i>
13	Umzonung	Auf Aufzonung in W4 verzichten, jedoch ganzes Gebiet der W3 zuweisen (heute grösstenteils W3, teilweise W2 im Süden und Gewerbezone entlang Geleise). Die Gebäude wurden vor 10 Jahren als Arealüberbauung im Stockwerkeigentum erstellt. Die übrigen Grundstücke seien kleinteilige Parzellen und daher für 4-geschossige Bauweise ungeeignet.	Berücksichtigen <i>Um den Bahnhof und das Zentrum sollen künftig Quartiere mit lagegerechter Dichte entstehen. Dazu ist auch eine dreigeschossige Wohnzone W3-Zone zielführend und an diesem Standort lagegerecht.</i>
15	Hochwassergefahr	Die Parz. Nr. 169 (Leidikon) maximal der Gefahrenzone HWZ1 zuweisen. Das HQ300-Ereignis vom 02.05.2013 zeigte, dass die Parzelle max. mit 20-25 cm und nur teilweise überschwemmt wurde. Die Mitwirkenden haben diesbezgl. mit Martin Tschannen, BVUALG kontakt aufgenommen. Dieser bestätigt die HWZ 1 per Mail vom 29.06.2018.	Berücksichtigen <i>Auf Antrag der Mitwirkenden bei der Abteilung Landschaft und Gewässer wurde die Situation erneut überprüft. Es wurde festgestellt, dass aufgrund des aktuellen Geländemodells auf der Parzelle Nr. 169 entlang des Sulzerbaches bei HQ300 und EHQ Fliesstiefen von maximal 25 – 50 cm auftreten. Die Gefahrenkarte wurde daraufhin angepasst. Entsprechend kann auch im Spezialplan Hochwasser die HWZ 1 festgelegt werden.</i>
16.1	Fliessgewässerzone	Die Fliessgewässerzone sei in der Badstube dem kant. Gesetz anzupassen. Die Uferschutzbreite beim Rhein sei 15/11m, im Bauzonenplan gehe die Schutzzone teils erheblich über diese Breite hinaus.	nicht berücksichtigen <i>Die Fliessgewässerzone existiert nur in Sulz, nicht aber in Laufenburg. Es ist davon auszugehen, dass vorliegend die Rheinufersperrzone gemeint ist. Diese wird nach Rücksprache mit dem Kanton nicht mehr orientierend im Plan dargestellt. Die Rheinufersperrzone wird zurzeit überarbeitet, Laufenburg ist dabei als Pilotgemeinde in die Erarbeitung involviert. Die neue Zonenabgrenzung ist noch unklar, wird jedoch Änderungen erfahren.</i>
17.1	Umzonung	Auf die Interv. Nr. 8 (Umzonung Gewerbeareal Bannweg/Schützenmattstr. in WG3) sei zu verzichten. Die Bevölkerungsprognose sei in Frage zu stellen, der Kanton AG und Bezirk Laufenburg habe bereits ein Leerwohnungsproblem. Evtl. führt die Umzonung zur Abwanderung von Gewerben, da die Grundstücke nach Umzonung eine höheren Quadratmeterpreis abwerfen.	Berücksichtigen <i>Sowohl Kanton wie auch der Regionalplanungsverband weisen darauf hin, dass die noch vorhandenen Arbeitszonen-Reserven in Laufenburg für den regionalen Bedarf an Arbeitszonen zur Verfügung stehen sollen. Durch die Umzonung zur Wohn- und Gewerbezone würden die Bodenpreise steigen, was die Ansiedlung von KMUs erschweren würde. Auf die Umzonung wird verzichtet. Die entsprechenden Arbeitsgebiets-Reserven sind jedoch verfügbar zu machen und dem Markt zuzuführen.</i>
17.1a 27.1	Eventualantrag Mehrwertabgabe	Eventualantrag: wenn auf Umzonung gem. 17.1 nicht verzichtet wird, soll für Umzonungen Gewerbe zu Mischnutzung eine Mehrwertabgabe in die BNO aufgenommen werden.	<i>Erübrigt sich durch Entscheid zu Antrag Nr. 17.1</i>
17.2 27.2	Aufzonung	Auf die Innenentwicklungsmassnahme (W2plus) sei aus Gründen des Quartierbildes zu verzichten.	Nicht berücksichtigen <i>Diese Innenentwicklungsmassnahme ermöglicht, dass anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss in den Wohn- und Mischzonen im Ortsteil Laufenburg erstellt werden kann. Ortsbaulich besonders sensible Zonen wie Spezialzonen, Altstadt- oder Dorfkernzonen und die Ortsteile von Sulz sind davon ausgenommen. Ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses fördert eine verträgliche Innenentwicklung, insbesondere in Quartieren niedriger Dichte wie einer zweigeschossigen Wohnzone W2. Die BNO enthält strenge Qualitätskriterien, welche zur berücksichtigen sind, wenn nach dem Nutzungsbonus gebaut werden soll. Damit kann sichergestellt werden, dass das Quartierbild gewahrt werden und eine sorgfältige Einpassung erfolgen muss.</i>
17.3 27.3	Aufzonung	Auf die Intervention Nr. 13 (teils), 40 und 9 (Aufzonung W2 zu W3) sei zu verzichten. Aufzonung sei angesichts des zu extremen Bevölkerungs-Szenarios nicht nötig.	Teilweise berücksichtigen <i>Intervention Nr. 13: Antrag nicht berücksichtigen. Gemäss Entwicklungskonzept und im Sinne einer moderaten Innenentwicklung soll dieses Gebiet künftig nicht mehr mit Einfamilienhäusern weiterentwickelt werden. Mit der Aufzonung zur W3 sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen, die zudem mehrfach bereits in diesem Gebiet vorhanden sind. Intervention Nr. 40: Antrag nicht berücksichtigen. Entlang der Kaisterstrasse (ab Bahnübergang) bildet ein Band an Gewerbe- und Mischnutzung den Übergang der Arbeitsgebiete im Westen zu den Wohngebieten im Osten des Ortsteils. Intervention Nr. 9: Antrag berücksichtigen. Die Schützenmatt- und die Dürrenbächlistrasse bilden einen sinnvollen Zonenübergang von der W2 zur W3. Die Parzelle Nr. 2394 (Intervention Nr. 9) wird daher der Wohnzone W2 zugewiesen.</i>
18	Kulturlandplan	Blaue Linie auf Parzelle Nr. 993 sei zu streichen, da dort kein Gewässer vorhanden sei. Es handle sich dort um ein Getreidefeld (FFF).	Nicht berücksichtigen <i>Es handelt sich bei der blauen Linie nicht um ein Gewässer, sondern um einen historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar historischer Verkehrswege IVS. Diese Verkehrswege sind gemäss Auflage des Kantons als <u>Orientierungsinhalt</u> im Kulturlandplan darzustellen.</i>
19	Siedlungsei	Für die geplante Weiterentwicklung soll das Siedlungsei beim Kreisackerhof in Sulz gemäss den eingereichten Plänen angepasst werden.	Nicht berücksichtigen <i>Siedlungseier (Aussparungen von der Landschaftsschutzzone bei landwirtschaftlichen Betrieben) haben lediglich symbolischen Charakter und beschränken sich auf die bestehende Hof-Bebauung. Sie haben keinen Einfluss auf die Grösse und Lage von allfälligen Erweiterungsbauten, diese sind immer situativ anzuordnen und zu begründen, und werden im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton beurteilt. Somit kann das Bauvorhaben in der Nutzungsplanung nicht auf diese Weise mitberücksichtigt werden. Zur künftigen Verhinderung von Missverständnissen werden die Siedlungseier neu als Symbole im Kulturlandplan dargestellt.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Beschluss Stadtrat
20	Einzonung	Das Gebiet «Schramet» sei einzuzonen, um jungen Familien und Frühpensionären das Wohnen in Sulz zu ermöglichen, sowie zur Förderung des Schulstandorts und der Steuersubstanz.	Nicht berücksichtigen Gemäss Art. 15 RPG dürfen Bauzonen nur den Bedarf für die nächsten 15 Jahre umfassen. Aufgrund der unterdurchschnittlich tiefen Einwohnerdichte des Ortsteils Sulz kann kein Bedarf für neues Bauland begründet werden, vielmehr verlangt der Kanton in der Vorprüfung, dass Auszonungen zu prüfen sind. Die Weiterentwicklung von Sulz hat im bestehenden Siedlungsgebiet zu erfolgen. Beim Gebiet «Schramet» handelt es sich um ein ca. 1.2 ha grosses Areal von landwirtschaftlich genutzter Fruchtfolgefläche ausserhalb des vom Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Für Alterswohnen sind Gebiete in Zentrumsnähe mit guter öV-Erschliessung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Dienstleistungen geeignet.
24	Fachkommission	Fachkommission Stadtgestaltung in Fachkommission "Ortsgestaltung" umbenennen. An der Fachkommission festhalten. Ihre Zuständigkeit klären und stärken.	Berücksichtigen Die Fachkommission Stadtgestaltung wird neu «Fachkommission Ortsbildgestaltung» genannt.
25	Vorzone Altstadt	Die Nutzungsplanung soll das in Arbeit stehende Projekt Entwicklung Areal Leuenberger unterstützen.	Berücksichtigen Die Grundnutzung «Vorzone Altstadt» ist für die geplante Arealentwicklung zweckmässig. Zusätzlich wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, worin die Ziele der Stadt festgehalten werden. Das zurzeit laufende Gestaltungsplanverfahren (Ersatz des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hinterer Wasen – Grabengärten») berücksichtigt diese Ziele.
28	Einzonung	Landwirtschaftsbetrieb A. Schraner (Parz. Nr. 565) wird in den nächsten 5 Jahren aufgegeben und soll der Bauzone zugewiesen werden.	Berücksichtigen Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten am Bauzonenrand können dem Baugebiet zugeteilt werden. Der Betrieb von A. Schraner liegt am östlichen Siedlungsrand und stösst mit zwei Seiten an Baugebiet. Die Einzonung ist Mehrwertabgabepflichtig.
29	Rheinufersperrzone	Die Rheinufersperrzone sei anzupassen, sämtliche Bauten und Anlagen der Schifffahrt und Fischerei seien innerhalb dieser Zone zulässig und bewilligungsfähig.	pendent Die Rheinufersperrzone wird nach Rücksprache mit dem Kanton nicht mehr orientierend im Plan dargestellt. Die Rheinufersperrzone wird zurzeit in einem anderen Verfahren überarbeitet, Laufenburg ist dabei als Pilotgemeinde in die Erarbeitung involviert. Die neue Zonenabgrenzung ist noch unklar, werden jedoch Änderungen erfahren.
30.1 32.1	Zentrumszone	Verzicht auf die Zentrumszone aufgrund des bestehenden SNP Bahnhofgärten, welcher sonst überarbeitet werden müsste.	Teilweise berücksichtigen Die Stadt hat die beabsichtigte Zentrumsentwicklung erneut intensiv diskutiert. Der heute rechtskräftige Gestaltungsplan gründet auf einer durchgeführten Testplanung und bezweckt, deren Ziele planungsrechtlich zu sichern. Der grösste Teil des Gebiets wurde in den letzten Jahren gemäss Gestaltungsplan realisiert, es sind nur noch Teilgebiete vorhanden, die in den nächsten Jahren entwickelt werden. Daher erscheint eine Neuentwicklung des Zentrumsgebiets «von Grund auf» (z.B. mittels Konkurrenzverfahren etc.) nicht zielführend. Die heutige Spezialzone SNP Bahnhofgärten, die in der BNO auf den Sondernutzungsplan verweist, ist gemäss kantonaler Auflage nicht mehr zulässig. Für Bauzonen sind in der BNO zumindest der Zonenzweck, die Nutzungsart und das Nutzungsmass etc. zu regeln. Das Gebiet wird daher einer Zentrumszone zugewiesen. Überlagernd wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche die kommunalen Entwicklungsziele für dieses Gebiet definiert. Das heisst jedoch nicht, dass nun ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet werden muss: der rechtskräftige Gestaltungsplan bleibt weiterhin bestehen. Die beiden noch nicht entwickelten Teilgebiete «Binkert» (Baufelder A, B des rechtskr. Gestaltungsplans) und «Hotel Schützen» (Baufeld H) – bei Bedarf auch alle übrigen Gebiete – können mit einer Teilrevision des Gestaltungsplans zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend den Zielvorgaben in der BNO entwickelt werden.
30.2 32.2	Höhere Bauten	Auf Perimeter höhere Bauten in der Kernzone Bahnhofgärten solle verzichtet werden, da die Zentrumsüberbauung Rücksicht auf die 100-jährigen und geschützten Bauten und Denkmalschutzobjekte zu nehmen habe. Dies sei von Vertretern des Kantons und des Heimatschutzes vor Jahren gestellt worden.	Berücksichtigen Aus aktuellem Anlass (konkrete Bauabsichten für ein Hochhaus im Zentrumsbereich) hat der Stadtrat eine Studie für höhere Bauten ausarbeiten lassen. Diese kommt zum Schluss, dass Höhere Bauten bis 30 m im Bereich des Zentrums mit ihrer Akzentuierung des Zentrums einen Mehrwert bieten können. Auf die Festlegung von Eignungsgebieten für Bauten bis 30 m wird verzichtet. In den Zielvorgaben zur Gestaltungsplanpflicht «Zentrum» wird in der BNO jedoch festgelegt, dass der Stadtrat zwei zusätzliche Vollgeschosse (jedoch ohne zusätzliches Attika- / Dachgeschoss) zulassen kann, wenn im Gestaltungsplan die in der BNO vorgegebenen qualitativen Voraussetzungen erfüllt werden bzw. nachgewiesen werden können.
31	Umzonung	Auf die Intervention Nr. 16 (Umzonung Spezialzone Wasenhalde - Krottenhalde in W3 mit GP-Pflicht) sei zu verzichten. Der rechtskräftige Sondernutzungsplan regle die Bauvorschriften detailliert. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb wieder ein Gestaltungsplan zu erarbeiten sei.	Teilweise berücksichtigen Der rechtskräftige Sondernutzungsplan ist grösstenteils umgesetzt (bebaut). Der SNP wird deshalb aufgehoben. Die Bestimmungen der Zone «Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde» entsprechen gemäss kantonaler Vorprüfung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der rechtskr. SNP lässt teilweise zwei-, teilweise dreigeschossige Bauweise zu. Entsprechend werden die Grundstücke neu in die Wohnzonen W2 und W3 umgezont. Die GP-Pflicht im Bereich von Baufeld E des heutigen SNP (noch unbebaut) wird beibehalten, in der BNO werden entsprechende Zielvorgaben gemacht. Es handelt sich hier um eine der letzten grösseren, zusammenhängenden Baugebiete im Ortsteil Laufenburg. Die Stadt möchte auf den verbleibenden unbebauten Bauzonen eine Entwicklung nach zeitgemässen Anforderungen und mit hoher Qualität sicherstellen.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Beschluss Stadtrat
33.1	Parkierung	Die Möglichkeit einer Reduktion der Anzahl Parkfelder sei wegzulassen, da Laufenburg an einer extremen Randlage befinde und mehr tun müsse, um Arbeitsplätze anzusiedeln und als Touristenort und Einkaufszentrum zu überleben.	nicht berücksichtigen <i>Der Stadtrat hat parallel zur Nutzungsplanung einen kommunalen Gesamtplan Verkehr erarbeitet und mittlerweile beschlossen (behördenverbindlich). Dieser kommt zum Schluss, dass aktiv gegen die zunehmende Verkehrsüberlastung und den Parkplatzmangel vorgegangen werden muss. Die Bestimmung zur Reduktion der Parkplätze ist keine Pflicht, sondern eine Möglichkeit, dass der Stadtrat eine reduzierte Anzahl an Parkfeldern in einem geeigneten Gebiet zulassen kann (z.B. im Zentrum am Bahnhof).</i>
33.2	Mobilitätskonzept	Der Durchgangsverkehr sei ein grosses Problem, die vielen Grenzgänger seien auf Ihr Auto angewiesen. Die Massnahme des Mobilitätskonzepts sei wegzulassen.	nicht berücksichtigen <i>Der Stadtrat hat parallel zur Nutzungsplanung einen kommunalen Gesamtplan Verkehr erarbeitet und mittlerweile beschlossen (behördenverbindlich). Dieser kommt zum Schluss, dass aktiv gegen die zunehmende Verkehrsüberlastung vorgegangen werden muss. Mobilitätskonzepte tragen dazu bei, Alternativen zum MIV aufzuzeigen und zu fördern, was im Hinblick auf den vorgesehene Halbstundentakt der S-Bahn zielführend erscheint.</i>
33.3	Energieplanung	Die Energieplanung müsse für sich sprechen, der Anschlusszwang sei abzulehnen.	nicht berücksichtigen <i>Die Energiekommission der Stadt Laufenburg hat in der Erarbeitung ihrer Energieplanung unter Abwägung der vorhandenen öffentlichen und privaten Interessen vorgeschlagen, dass Energieverbunde mit einer Anschlusspflicht belegt werden sollen. Eine Anschlusspflicht schafft für die Grundeigentümer sowie für die künftige Betreiberin des Energieverbundes eine höhere Planungssicherheit. Diesem Vorschlag ist der Stadtrat gefolgt, indem er den bestehenden und den geplanten Energieverbund mit einer Anschlusspflicht in der Nutzungsplanung umgesetzt hat.</i>
35	Umzonung	Die Parzelle Nr. 2033, Schymelrych 5, sei in der WG3 zu belassen und nicht in die W2 umzuzonen.	nicht berücksichtigen <i>Die Parzelle Nr. 2033 befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Wohnzone W2b (reine Wohnzone, keine Mischnutzung) und nicht wie von den Mitwirkenden angegeben in der WG3. Das Grundstück wird in die W2 umgezont, da die W2b aufgehoben wurde. Die zulässige Nutzungsart her ändert sich damit nicht, es sind nach wie vor zweigeschossige Wohnbauten zulässig.</i>
36	Umzonung	Umzonung von W3 zu WG3 Beabsichtigte Entwicklung: MFH mit Attika	Berücksichtigen <i>Entlang der Kaisterstrasse soll Gewerbe- und Mischnutzung stattfinden können.</i>

2 Anträge zur Bau- und Nutzungsordnung

Detaillierte Anträge Nr. 7 und 21

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
BNO, Fachkommission Stadtgestaltung	Umbenennen in z.B. „Fachkommission Ortsgestaltung“	Die Fachkommission muss auch bei kommunal geschützten Bauten ausserhalb der Altstadtzone und der Dorfkernzone im Ortsteil Sulz beigezogen werden. <i>Der Fachkommission kommt bei der künftigen Bautätigkeit in der Altstadt eine besondere und gesteigerte Bedeutung zu.</i>	Berücksichtigen <i>Antrag ist nachvollziehbar und zweckmässig (vgl. Punkt 24). Bestimmung aufnehmen, dass die Fachkommission «Ortsbildgestaltung» bei Bauten in den Zonen Altstadt, Vorzone Altstadt, Dorfkernzone und bei allen Bauten mit kommunalem Substanzschutz beigezogen wird.</i>
BNO, Schutz der im Innern von Bauten befindlichen Kulturgüter	Aussage verstärken	Es ist den Bauenden oft zu wenig bekannt, dass sich der Schutz nicht nur auf die Aussenhülle bezieht. Ein Hinweis hilft, Missverständnisse zu vermeiden.	Nicht berücksichtigen <i>Scheint mit § 37 Abs. 1 und 2 bereits ausreichend berücksichtigt.</i>
BNO, Geschützte Bäume in der Altstadt	Inventarliste vorlegen	Ohne Inventarliste kann dieses Thema nicht bearbeitet werden. Die <i>Liste existiert, ist aber nicht offengelegt.</i>	Kenntnisnahme <i>Das Inventar ist nicht Teil der vorliegenden Mitwirkung, da es nicht festzusetzen der Bestandteil der Nutzungsplanung ist. Es dient – wie andere Fachinventare auch – lediglich der Behörde als fachliche Grundlage zur Beurteilung von bewilligungspflichtigen Vorhaben, hat aber keine direkte Grundeigentümerverbindlichkeit.</i>
BNO, Aufwertung Baumbestand entlang der Uferzone	Die Gemeinde plant mit dem Kraftwerk den Baumbestand entlang der Uferzone und begleitet die Umsetzung in Koordination mit der Schwesterstadt.	Das Kraftwerk betreut die Uferzone nach ihren Bedürfnissen. Das Rheinufer wird zunehmend als Freizeitzone genutzt (s. Laufenburger 8). Eine Aufwertung verwilderter und unzugänglicher Strecken ist angezeigt. Dabei ist die Koordination mit der Schwesterstadt angezeigt.	Kenntnisnahme <i>Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Das Anliegen kann unabhängig der Gesamtrevision Nutzungsplanung in Angriff genommen werden.</i>
§ 10 BNO, Abweichungen von der Regelordnung	Abweichungen sind möglich, müssen aber begründet, dokumentiert und plausibel erklärt werden	Es ist nicht möglich, in der BNO auf alle denkbaren Situationen einzugehen. Deshalb müssen Abweichungen möglich sein. Jedoch bedingen Abweichungen eine saubere Dokumentation und Kommunikation, damit sie nicht als Willkür ausgelegt werden können.	Berücksichtigen <i>In der BNO wird die bestehende, allgemeine Ausnahme von den Bestimmungen zur Altstadtzone und von den Bestimmungen der Altstadtverordnung beibehalten. Abweichungen sind durch die Fachkommission Ortsbildgestaltung bzw. durch ein Fachgutachten im Rahmen der Baubewilligung gut zu begründen und zu dokumentieren.</i>
§ 10 Abs. 3 BNO, Abbruchverbot	Zusätzlich: Kosten-/ Nutzenverhältnis als Abweichungsgrund einfügen	Wenn das Kosten/Nutzen Verhältnis in keinem vernünftigen Masse steht, sollte per Ausnahmereglung auch ein Abbruch infrage kommen.	Nicht berücksichtigen <i>Der Stadtrat kann Abweichungen bewilligen, wenn die Anwendung der Vorschrift zu hart wäre, d.h. die Kosten und der Nutzen in einem Missverhältnis stehen würden (vgl. Begründung zum obigen Antrag). Diese Praxis hat sich bewährt.</i>
§§ 44 und 45 BNO, Anschlusspflicht Wärmeverbund	Es ist auf EnergieG Art. 14 in der BNO hinzuweisen	Für die Liegenschaftsbesitzer ist die Relativierung der Anschlusspflicht klar offenzulegen. <i>Bauwilligen kann nicht zugemutet werden, das BauG zu kennen.</i>	Berücksichtigen <i>In der BNO wird ergänzt, dass eine Anschlusspflicht besteht, soweit dies zweckmässig ist und die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird.</i>
§ 54 BNO, Öffentlicher Raum	Hinzufügen: Für die Nutzung des öffentlichen Raumes erstellt der Gemeinderat eine Richtlinie	Die Nutzung des öffentlichen Raumes, vor allem in der Altstadt erfordert die Offenlegung der Kriterien, nach denen die Zulässigkeit von gemeinem und gesteigertem Gebrauch entschieden wird.	Nicht berücksichtigen <i>In der BNO soll der Stadtrat dazu befugt werden, ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung zu erlassen. Dazu wird in der BNO eine Bestimmung in folgendem Sinne aufgenommen: «Der Stadtrat kann ergänzende Richtlinien und Reglemente zum Vollzug der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.» Die Erarbeitung einer Nutzungs-Richtlinie für den öffentlichen Raum nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegt im Ermessen des Stadtrats.</i>
Zonenplan Laufenburg, Objekte mit kantonalem Denkmalschutz	Plan bereinigen: Stadtmauer bei Nr. 52-55 soll keine Lücke aufweisen. Aber; nur Mauer ist geschützt. 2 Objekte Obere Wasengasse: nur Frontmauer ist geschützt. Altes Grundbuchamt als geschützt eintragen	Anpassen des Planes an die aktuellen Verhältnisse. <i>Auch Anpassen der Unterlagen der Denkmalpflege.</i>	Berücksichtigen <i>Die Schutzobjekte werden neu nur noch mit einem Symbol und nicht mehr flächig / gebäudebezogen eingetragen. Massgebend ist das kantonale Inventar.</i>

Zusätzliche Anträge Nr. 21 (zu den vorangehend aufgeführten Anträgen)

Themenbereich	Antrag	Begründung/ Bemerkung	Beschluss Stadtrat
§ 10 Abs. 6 BNO: -die altstadtübliche, auf die Baute abgestimmte Materialisierung und Farbgebung aller für den historischen Ausdruck relevanter Elemente; -weitere Merkmale und Ausstattungen von historischem Wert.	Ersatzlos streichen oder müssen ins Stadtbild passen	Materialvorgaben sind Entwicklungsblocker. Siehe jetzigen Zustand der Altstadt. Wenn das Nutzen- Kostenverhältnis nicht stimmt wird nicht investiert.	Nicht berücksichtigen <i>Ein sorgfältiger Umgang und ein enger Bezug zur altstadtüblichen Gestaltung und Materialisierung von Bauten sind für die Identität und den kulturhistorischen Wert der Altstadt zentral. Dazu formuliert die Altstadtverordnung entsprechende Materialvorgaben. Der Stadtrat erlässt die Altstadtverordnung und kann diese auch anpassen, wenn geänderte Umstände oder neue Erkenntnisse dies erfordern.</i>

Detaillierte Anträge Nr. 23

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
§ 9 BNO, Bauzonen	Keine Ausnützungsziffern	Keine Ausnützungsziffern in den einzelnen Zonen, Grenz- und Gebäudemasse sollen diese Funktion übernehmen	Nicht berücksichtigen <i>Die Beibehaltung der Ausnützungsziffer wurde mehrmals diskutiert. An dieser bewährten Nutzungsbeschränkung, mit welcher ein einheitlicher Charakter innerhalb einer Zone sehr gut geregelt werden kann, soll jedoch festgehalten werden.</i>
§ 12 Abs. 7 BNO	«Der Gemeinderat kann... Fachkommission Stadtgestaltung beiziehen.» Ersatzlos streichen.	Der Gemeinderat kann evtl. ext. Fachkommissionen bestellen. Diese sind nicht nur per Gemeinderatsbeschluss einzusetzen, sondern durch den Souverän bestätigen zu lassen. Ausnahme: siehe nachfolgend.	Nicht berücksichtigen <i>Die Einsetzung einer Kommission und die Übertragung von Entscheidungsbefugnissen an diese ist in der Kompetenz des Stadtrates (vgl. § 37 Abs. 2 lit. n und § 39 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Einwohnergemeinden GG).</i>
§ 12 Abs. 7 BNO	«Der Gemeinderat kann... ein Fachgutachten zu Lasten der Bauherrschaft einholen...» Das der Gemeinderat, für komplexe Objekte aber nicht für einfache Bauvorhaben bis MFH		Bereits berücksichtigt <i>Auf diese Bestimmung im Paragraf zur Dorfkernzone wird verzichtet. In § 68 Abs. 4 BNO ist festgehalten, dass der Stadtrat ein Fachgutachten einholen kann. Der Stadtrat holt nur dann ein Fachgutachten ein, wenn der jeweilige Fall dies erfordert, z.B. bei komplexen Objekten.</i>
§ 14 Abs. 2 BNO	«Die Wohnzone W3 und W4 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt. EFH und 2-FH sind nur auf Restflächen zulässig.» Ersatzlos streichen	Dichtes Regelwerk	Nicht berücksichtigen <i>Grundsätzlich sind dreigeschossige Wohnzonen, welche sich überwiegend in Zentrumsnähe mit guter Erschliessung befinden, für Mehrfamilienhäuser vorzuziehen.</i>
§ 15 Abs. 2 BNO	«Die Wohn-Gewerbezone WG3 und WG4 ist für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Freistehende EFH und 2-FH sind nur auf Restflächen zulässig.» Ersatzlos zu streichen		Nicht berücksichtigen <i>Siehe Erläuterung zu obigem Antrag.</i>
3.6 Art. 1 u.f. Gefahren Überflutungszonen	Der Kanton regelt diese Thematik mit Gefahrenkarte etc. inkl. AGV als halbstaatliches Versicherungsgesellschaft. Keine zweite Umschreibung etc. des Schutzzieles.	Hinweise genügen.	Nicht berücksichtigen <i>Die Festlegung von Gefahrenzonen hat zum Ziel, die Grundeigentümer über die vorhandene Gefährdung bzw. das Risiko zu informieren, dazu ist die Stadt gemäss § 13 Abs. 2^{ter} BauG verpflichtet. Ansonsten könnte die Stadt im Schadensfall haftbar gemacht werden. Die Umsetzung in Laufenburg erfolgt gemäss der Arbeitshilfe des Kantons und in Anlehnung an die kantonale Muster-BNO. Die Gefahrenkarten des Kantons sind informativ und haben keine grundeigentümergebundene verbindliche Wirkung.</i>

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
Planungsbericht BNO 5.2, Technische Vorschriften	«Anschlusspflicht an best. und geplante Energieverbunde:» Paragrafen ersatzlos zu streichen	Eingriff in die pers. Wahlfreiheit	Nicht berücksichtigen Gesetzliche Grundlage, Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zum Anschluss an ein öffentliches Leitungsnetz zu verpflichten (mit entsprechenden Voraussetzungen), ist § 14 Abs. 3 des kantonalen Energiegesetzes.
§ 47 Abs. b BNO	«Nebenräume 4 m2 Abstell-Keller-Estrich für eine 1 Zi-Wohnung:»	Entspricht sicher nicht dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und ist ab einer 2-Zi-Whg gerechtfertigt aber nicht für 1-Zi-Whgen.	Nicht berücksichtigen Diese Bestimmung wird in der BNO aufgehoben, da sie neu in § 36a BauV und damit kantonal geregelt ist.
5. 4 Ausstattung, § 49 Mobilitätskonzept BNO	Paragrafen ersatzlos zu streichen	Keine Projektgrösse ist in dieser Gemeinde vorhanden für diesen Aufwand.	Nicht berücksichtigen Der Stadtrat hat im rechtsgültigen KGV beschlossen, die Möglichkeit zur Verpflichtung eines Mobilitätsmanagements in der BNO zu verankern. Notwendig ist dies insbesondere im Perimeter des ESP von reg. Bedeutung, bei Projekten mit hohen Verkehrserzeugungen oder wenn verkehrlich sensible Gebiete betroffen sind.
5. 4 Ausstattung, § 52 Abstellräume Mobilität BNO	Paragrafen ersatzlos zu streichen		Nicht berücksichtigen Begründung zum Antrag fehlt. Die Bestimmung zu den Abstellmöglichkeiten für Spielgeräte und Kinderwagen sind auch aus brandschutztechnischen Gründen sachgerecht, da bei fehlenden Räumen häufig verbotenerweise die Treppenhäuser als Abstellplätze dienen.
5. 4 Ausstattung, § 53 Kinderspielplätze BNO	Bei MFH etc. Grösse der MFH's ist zu def. Erst ab Wohnungsgrösse 3 Zi und 8 Einheiten sind Spielplätze zu errichten.	Die Gemeinde hat Landcharakter.	Nicht berücksichtigen In § 54 BauG werden „bei Mehrfamilienhäusern“ kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage verlangt. Die BauV definiert in § 18 abschliessend, dass Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser gelten. Die Stadt kann dies daher nicht abweichend festlegen.
§ 54 Öffentlicher Raum BNO	Paragrafen ersatzlos zu streichen		Nicht berücksichtigen Begründung zum Antrag fehlt. Die Bestimmungen sind zweckmässig und entsprechen dem Sicherheitsbedürfnis der Bevölkerung.
6.1 Ortsbild u. Denkmalpflege § 56 Abs. 2 Dachgestaltung BNO		Entspricht sicher nicht dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und ist kontrovers zur Vorgabe der inneren Verdichtung. Das Gesetz erlaubt 2/3 und dies ist für eine innere Verdichtung auch sinnvoll.	Nicht berücksichtigen Mit dieser Bestimmung wird der status quo beibehalten. Für Gemeinden, welche die IVHB noch nicht eingeführt haben, dürfen Dacheinschnitte gemäss kant. BauV nach wie vor max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Bis zur Revision der Bauverordnung galt im gesamten Kanton die 1/3-Regelung, auch damit wurden bisher gute Lösungen mit hoher Wohnqualität realisiert. § 24 BauV lässt zudem nach wie vor bei geschützten Bauten oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild Dachdurchbrüche von max. 1/3 der Fassadenlänge zu. In den übrigen Zonen würden jedoch neu – wenn die Gemeinde nichts Abweichendes regelt – 2/3 gelten. Für die Belichtung eines Dachgeschosses sind nicht zwingend Dachaufbauten notwendig, die eine Breite von 2/3 der Fassadenlänge aufweisen. Die Belichtung über die firstseitigen Fassaden und über einen Dacheinschnitt, der 1/3 der Fassadenlänge beträgt, ist problemlos qualitativ hochstehend realisierbar. Laufenburg hat ein besonders schützenswertes Ortsbild (ISOS von nationaler Bedeutung). Auch in Sulz ist ein sorgfältiger Umgang mit dem mehrheitlich intakten, dörflichen Ortsbild angezeigt. Dachdurchbrüche von 1/3 sind vielerorts, insbesondere in ländlichen Gebieten, üblich.
6.1 Ortsbild u. Denkmalpflege § 56 Abs. 3 Attikageschosse BNO		Raumhöhe und max. Dachneigung?	Fragenbeantwortung Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3.5 m betragen und max. mit einem 10 ° geneigten Dach versehen sein. Damit soll eine einheitliche Erscheinung von Attikageschossen bezweckt werden.
6.1 Ortsbild u. Denkmalpflege § 58 Abs. 4 Aussenraum BNO		Zu detailliert. Der Gemeinderat kann eine Aussenraumgestaltung verlangen, es muss aber nicht zwingend sein.	Nicht berücksichtigen § 62 Abs. 4 BNO verlangt, dass mit dem Bauprojekt Auskunft über die Umgebungsgestaltung zu geben ist. Dies erst erlaubt dem Stadtrat eine angemessene Überprüfung.

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
6.1 Ortsbild u. Denkmalpflege § 60 Abs. 1 Mat Ablagerung BNO		Zu kurzer Zeitraum 3 Monate min.	Nicht berücksichtigen Diese Bestimmung ist bereits in der rechtskräftigen BNO von Laufenburg und Sulz vorhanden hat sich bewährt. 2 Monate erscheinen angemessen.
7 Vollzug Verfahren §62 Abs. 1 Der Gemeinderat bestellt...Fachkommission...	Der Gemeinderat kann ev. ext. Fachkommissionen bestellen. Diese sind nicht nur per Gemeinderatsbeschluss einzusetzen, sondern durch den Souverän bestätigen zu lassen.		Nicht berücksichtigen Die Einsetzung einer Kommission und die Übertragung von Entscheidungsbefugnissen an diese ist in der Kompetenz des Stadtrates (vgl. § 37 Abs. 2 lit. n und § 39 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Einwohnergemeinden GG).
§ 64 Abs. 1	Abgabesatz bei Einzonungen: Dieser Satz ist auf den kleinstmöglichen Ansatz zu reduzieren.	Dieser Satz ist auf den kleinstmöglichen Ansatz zu reduzieren, da es eine Steuerlast ist, die nicht zwingend ist.	Nicht berücksichtigen Die Mehrwertabgabe ist gemäss RPG / BauG zwingend durch die Stadt zu erheben. Die Stadt legt den Abgabesatz gestützt auf § 28 Abs. 2 BauG auf 30 % fest.
Allgemeines Kant BG		Wie handelt die Gemeinde mit dem Baubegriff Kleinstbaute, welcher der Kanton «geboren» hat, aber leider nicht fertig?	Fragenbeantwortung Kleinstbauten sind gemäss kant. Bauverordnung Bauten mit einer Grundfläche bis 5 m ² und einer Gesamthöhe bis 2.5 m.
8 Schluss u. Übergangsbestimmungen Anhang Kommun. Substanzobjekte Sul 907	Ziegelhütte Leidikon: Dieses Objekt ist aus der Liste zu streichen	Wir gaben dannzumal für die Inventarisierung dieses Objektes die Zustimmung. Einem Eintrag in die BNO wird nicht zugestimmt. streichen	Berücksichtigen Aufgrund der Einwendung zum Objekt im Rahmen der öffentlichen Auflage fand am 10.12.2024 ein Augenschein mit Stadt, kantonaler Denkmalpflege und Eigentümer statt. Es wurde beschlossen, dass das Gebäude aufgrund seiner historischen Bedeutung im Inventar verbleibt. Auf eine Unterschutzstellung durch die Stadt wird jedoch aufgrund der vorgenommenen Interessensabwägung (vgl. Einwendungsbericht) verzichtet.
KLP und Inventar Hecken/Feldgehölze Obj Nr. 5.43	Hecken auf Parzelle 181/173 und Bachparzelle 306: Dieses Objekt ist nicht korrekt gelistet und wir wünschen Korrekturen	Die genannte Hecke ist unkorrekt im Plan eingezeichnet. Parz. 173 weist keine Hecke auf. Die Bachbestockung ist nicht als Hecke zu definieren. Der westl. Kopfabschluss ist keine Kopfweide, sondern ein Zierstrauch und eine Föhre.	Berücksichtigen Die Hecke ist im heute rechtsgültigen Kulturlandplan auch auf der Parzelle 173 geschützt, sie besteht jedoch gemäss Luftbildern seit mind. 25 Jahren nur noch auf der Parzelle Nr. 181. Die Hecke wird auf den heutigen Bestand, d.h. auf die Parzelle Nr. 181 reduziert.
HWZ und Gefahrenkarte HWZ Hecken/ Feldgehölze SU09	HWZ Einstufung der Parzellen 172/178 und sinngemäss 178 sind zu zurückzustufen, keine Gefährdung.	Gemäss Fliesstiefenkarte HQ 300/100 ist im südlichen Restteil der Parz 172 und 171 mit Fliesstiefe von 25 cm zu rechnen. Eine Einstufung der ganzen Parzellen in HWZ1 mit Fliesstiefen bis 50 cm ist unkorrekt.	Teilweise berücksichtigen Die Hochwassergefahrenzone wird gemäss Fliesstiefenkarte auf den südlichen Parzellenteil begrenzt. Gemäss kantonaler Schutzdefizitkarte besteht jedoch auf den Parzellen Nrn. 172 / 178 ein Schutzdefizit. Die Fliesstiefe bei HQ300 beträgt bis 0.25 m. Gemäss dem Schreiben «Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung» des Kantons sind Flächen mit Schutzdefizit und Fliesstiefen bis 0.5 m (was auch Fliesstiefen von 0-0.25 m inkludiert) der HWZ 1 zuzuordnen. Die HWZ bezweckt, bei Bauprojekten sicherzustellen, dass Hochwasserschäden vermieden werden können (z.B. Ersatzneubau mit nordseitig angeordneter Tiefgarageneinfahrt – diese wäre so anzuordnen und auszugestalten, dass Schäden vermieden werden). Die Zuweisung der genannten Parzellen zur HWZ1 erscheint aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen richtig und wurde vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung überprüft und akzeptiert.
HWZ und Gefahrenkarte HWZ Hecken/ Feldgehölze SU09	Schutzdefizit SU09 Parzellen 173 streichen, keine Gefährdung	Kennt die Gemeinde und das AGV eine Gefährdung durch den Ein- Auslauf des Talacherbächlis auf Parz 173.	Nicht berücksichtigen Das Schutzdefizit ergibt sich aufgrund der kant. Gefahrenkarte. Die Freihaltezone wird zwar aus dem Spezialplan Hochwassergefahrenzone gestrichen, gemäss Gefahrenkarte des Kantons ist das Grundstück dennoch gefährdet. Wenn ein Baugesuch eingereicht wird, ist nachzuweisen, ob und welche Massnahmen nötig sind, um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden.
Talacherbächli	Bachverlauf nicht korrekt eingezeichnet		Berücksichtigen Der Bachverlauf der Dole wurde in den Plänen korrigiert.
Hochwasserschutz		Staat ordnet Nachteile für Grundeigentümer aufgrund des eingedolten Bachs an.	Kenntnisnahme Die Festlegung von Gefahrenzonen hat zum Ziel, die Grundeigentümer über die vorhandene Gefährdung bzw. das Risiko zu informieren, dazu ist die Stadt gemäss § 13 Abs. 2 ^{ter} BauG verpflichtet. Die in den Gefahrenzonen geltenden Best-

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
Zonenplan		Der Verzicht auf spezifische Zonen und die Einführung einer Einheitszonen wird in Fachkreisen diskutiert.	<p><i>immungen sorgen dafür, dass bei Bauvorhaben mit entsprechenden Massnahmen dem Schutzbedürfnis Rechnung getragen wird. Sie orientieren sich an der Muster-BNO des Kantons.</i></p> <p>Kenntnisnahme <i>Die Zonenplanung der Stadt hat sich nach den geltenden gesetzlichen Anforderungen der nationalen und kantonalen Gesetzgebung zu richten. § 15 Abs. 2 BauG regelt, welche Bauzonen die Stadt erlassen kann. Für „Einheitszonen“ wäre zuerst eine Änderung des kantonalen Baugesetzes erforderlich. Darauf hat die Stadt keinen Einfluss.</i></p>

Detaillierte Anträge Nr. 26

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
§ 10, Altstadtzone A, Abs. 10 BNO	"Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen, im Baubewilligungsprozess oder unmittelbar danach, die Fachkommission "Stadtgestaltung" bei. ..."	Vor Baubeginn ist ein zu später Zeitpunkt, da allfällige Auflagen in die Ausführungsplanung und Kostenberechnung einfließen müssen.	Berücksichtigen «Vor Baubeginn» soll durch «bei Planungsbeginn» (gemäss kant. fachl. Stellungnahme) ersetzt werden.
Kantonale Denkmalschutzobjekte	LAU021 "Wohnhaus zum Schiff"	Ist die Bezeichnung "Wohnhaus zum Schiff" sinnvoll? Bezug auf frühere Nutzung? Das Gebäude beinhaltet heute ein Museum und eine Taverne.	Kenntnisnahme Die Namensgebung der kantonalen Denkmalschutzobjekte ist Sache des Kantons, die Stadt stellt diese in der kommunalen Nutzungsplänen lediglich orientierend dar.
Kantonale Denkmalschutzobjekte	LAU029 "Altes Zeughaus"	"e" fehlt	Berücksichtigen Gemäss Hinweis redaktionell korrigieren.
Kantonale Denkmalschutzobjekte	LAU031 "Storchennestturm und Zwingeranlage"	Der Storchennestturm wird gemäss neuerer Erkenntnisse an einem neuen Ort vermutet (Grimmerliegenschaft). Auskunft durch Edith Hunziker, Denkmalpflege, möglich.	Kenntnisnahme Die Definition und eine allfällige Lage-Korrektur der kantonalen Denkmalschutzobjekte ist Sache des Kantons, die Stadt stellt diese in der kommunalen Nutzungsplänen lediglich orientierend dar.
§ 18, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, OeBA, Abs. 2 BNO	Auf eine Beschränkung der Bauhöhe soll nicht ganz verzichtet werden.	Dies führt zu Rechtsunsicherheit und zwingt zu einem offenen Prozess mit den benachbarten Liegenschaften. Man ist angreifbar. Ev. Formulierung wie "angrenzende Zonen + 2 m" Beim Beispiel Kindergarten Vogtsmatte wurde das Projekt bzgl. Gebäudehöhe eingeschränkt. Ein paar cm mehr Gebäudehöhe wären da schön gewesen. Jedoch nur, wenn dadurch keine Einsparungen riskiert werden.	Nicht berücksichtigen Gemäss BNO legt der Stadtrat die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Festlegung der Baumasse ohne Kenntnis des zukünftigen Bauvorhabens bzw. deren Nutzungsbedürfnisse würde eine zu grosse Einschränkung bedeuten, gute Lösungen würden verhindert.
§ 39, Abstand gegenüber dem Kulturland, Abs. 1 BNO	"...Dieser kann weder aufgehoben noch reduziert werden. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen." Denn ersten Satz weglassen.	Die beiden Sätze widersprechen sich (Verständlichkeit).	Berücksichtigen Ausnahmen können gestützt auf § 67 BauG in speziellen Fällen und mit entsprechender guter Begründung erteilt werden.
§ 53, Spielplätze, Abs. 1 BNO	Spielplätze	Dass jede Überbauung seinen eigenen Spielplatz bauen muss führt dazu, dass "viele" einzelne Spielplätze entstehen. Wünschenswert wäre, Mittel und Qualitäten konzentrieren und die Spielplätze gemeinschaftlich anlegen zu können. Mit den einzelnen Spielplätzen wird zudem in den verdichteten Siedlungen auch der Lärm auf einzelne Punkte konzentriert. Andere Ansätze möglich/bekannt?	Bereits berücksichtigt Gemäss der heutigen Praxis der Stadt ist es zulässig, Spielplätze zusammenzulegen, sofern dies sinnvoll ist. Spielplätze müssen für Kinder sicher und in Fussdistanz erreichbar sein. Gemäss BNO muss bei Mehrfamilienhäusern die Grösse der Spielplätze <u>gesamthaft</u> mind. 15 % der Geschossfläche betragen, dies kann auch durch einen gemeinsamen, zentralen Spielplatz erreicht werden.
Allgemeiner Hinweis	Grenzabstände / Wärmedämmung	Können Aussenwandkonstruktionen, die einen besseren Wärmedämmwert aufweisen als gesetzlich erforderlich auch bei Neubauten durch einen verminderten Grenzabstand "belohnt" werden?	Fragebeantwortung Das Anliegen ist grundsätzlich nachvollziehbar, dennoch können bei Neubauten die Grenzabstände gut berücksichtigt werden, im Gegensatz zu best. Bauten. Zudem sind die Nutzungsboni für energieeffizientes Bauten abschliessend in § 35 BauV geregelt. Gemäss kantonaler Vorprüfung hat die Stadt nicht die Kompetenz, in ihrer BNO weitergehende energiebezogene Nutzungsboni festlegen.
Altes Feuerwehrmagazin (Hinterer Wasen)		 1/3 des Gebäudes ist anders eingestuft als der übrige Teil des Gebäudes und die angrenzenden Gebäude an der Stadtmauer. Sinn?	Berücksichtigen Die Festlegung der kant. Schutzobjekte (vorliegend die Stadtmauer) erfolgt auf Basis des Bauinventars, welches durch die kant. Denkmalpflege erstellt wird. In vorliegendem Fall führt eine Parzellenmutation dazu, dass eine Diskrepanz zum Bauinventar besteht. Die Schutzobjekte werden neu nicht mehr flächig / gebäudebezogen im Plan bezeichnet, sondern nur mit einem Symbol und der Objekt Nummer, welche auf das kantonale Inventar verweist. Die Nachführung im kant. Inventar ist Sache des Kantons.
Sondernutzungsplan Hinterer Wasen / Grabengärten	Der Sondernutzungsplan Hinterer Wasen / Grabengärten soll inhaltlich aufrecht erhalten werden.	Um die Stadtmauer angemessen in Erscheinung treten zu lassen ist ein entsprechender Abstand zu den nächsten Gebäuden erforderlich.	Teilweise berücksichtigen Der rechtskräftige Sondernutzungsplan (SNP) gilt derzeit nach wie vor. Im Rahmen des derzeit laufenden Gestaltungsplanverfahrens bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung und Ergreifung eines Rechtsmittelverfahrens gemäss kant. Gesetzgebung im Rahmen der öffentlichen Auflage.

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
			<i>In der BNO wird für das Gebiet «Hinterer Wasen - Grabengärten» eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt und das Ziel festgehalten, dass die Grabengärten freigehalten werden müssen.</i>
Familiengärten entlang Hintere Bahnhofstrasse		<i>Bezeichnung als Zone W4 sinnvoll?</i>	<p>Fragenbeantwortung</p> <p><i>Das Gebiet um die Zentrumszone wird sich mittelfristig strukturell verändern. Die Stadt beabsichtigt, die Innenentwicklung am Bahnhof und den angrenzenden Quartieren zu konzentrieren. Die heute bestehenden Familiengärten befinden sich auf dem schmalen Streifen zwischen dem Bahntrasse und der hinteren Bahnhofstrasse. Bei der zukünftigen Entwicklung der Wohn- und Mischgebiete direkt südlich der Bahnlinie ist anzunehmen, dass auch die hintere Bahnhofstrasse und der Bereich zum Bahntrasse hin weiterentwickelt wird. Auf eine Wohnzone W4 wird verzichtet, das Gebiet wird der Wohnzone W3 zugewiesen.</i></p>

Detaillierte Anträge Nr. 34

Themenbereich	Antrag	Begründung / Bemerkung	Beschluss Stadtrat
§ 10 Abs. 1 BNO 2018	«Altstadtzone A dient der Erhaltung der städtebaulichen Struktur.» Restsatz streichen	Für die zukünftige Stadtentwicklung ist nicht die Historie sondern die Struktur massgebend.	Nicht berücksichtigen <i>Der Erhalt der historisch gewachsenen, wertvollen Substanz ist zentrales Ziel der Altstadtzone.</i>
§ 10 Abs. 4 BNO 2018	«vorh. Hist. wertvoll ...ersetzen» Der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen.	Historisch ist keine Definition per se und gehört nicht in ein Gesetzestext.	Nicht berücksichtigen <i>Was als historisch wertvoll zu betrachten ist, hängt vom jeweiligen Objekt ab und ist fallweise zu prüfen. Ziel von Abs. 4 ist es, dass die individuell als historisch wertvoll erkannte Bausubstanz bei baulichen Eingriffen bestmöglich berücksichtigt wird.</i>
§ 10 Abs. 5 BNO 2018	Ersetzen: Für Bausubstanz welche nicht in vertretbarem Kosten-Nutzen-Ramen saniert werden kann ist eine Neubaulösung möglich, sofern eine überzeugende gestalterische Lösung vorliegt.	BO muss Stadtentwicklung ermöglichen. Denkbar ist auch Formulierung §12 Abs.2, 3 und 4	Nicht berücksichtigen <i>Der Stadtrat kann Abweichungen bewilligen, wenn die Anwendung der Vorschrift zu hart wäre, d.h. die Kosten und der Nutzen in einem Missverhältnis stehen würden. Der entsprechende Ausnahme-Paragraf wird in der BNO beibehalten. Diese Praxis hat sich bewährt.</i>
§ 10 Abs. 6 BNO 2018	Historisch streichen	s. 10/1	<i>Vgl. Beschluss zu obigem Antrag betr. § 11 Abs. 1 BNO.</i>
§ 10 Abs. 5 BNO 2018	«Störende baul. Elemente.» definieren oder streichen	<i>Es gilt der Bestandschutz</i>	Nicht berücksichtigen <i>Grundsätzlich gilt die Besitzstandsgarantie. Bei beabsichtigten Renovationen und Umbauten prüft der Stadtrat im Rahmen der Baubewilligung, ob störende Elemente vorhanden sind, und verfügt – wenn verhältnismässig – ggf. deren Beseitigung.</i>
§ 10 Abs. 6/1 BNO 2018	Historisch streichen	Verändert Kernanliegen nicht	Berücksichtigen <i>«Historisch» ist bereits in der Einleitung von § 11 Abs. 6 enthalten, daher muss es in den einzelnen Aufzählungen nicht nochmals wiederholt werden.</i>
§ 10 Abs. 6/5 BNO 2018	Historisch streichen	Verändert Kernanliegen nicht	Berücksichtigen <i>«Historisch» ist bereits in der Einleitung von § 11 Abs. 6 enthalten, daher muss es in den einzelnen Aufzählungen nicht nochmals wiederholt werden.</i>
§ 10 Abs. 6/6 BNO 2018	Artikel streichen	Ermöglicht Ungleichbehandlung	Nicht berücksichtigen <i>Die Formulierung «weitere Merkmale und Ausstattungen von historischem Wert» soll zeigen, dass die vorangehende Auflistung nicht abschliessend ist. Es kann nicht jeder erdenkliche Fall abgedeckt werden, in Spezialfällen können weitere, historisch wertvolle Elemente ein Schutzbedürfnis aufweisen, die nicht von der Auflistung erfasst werden.</i>

§ 10 Abs. 9 lit. h BNO 2018	Pflanzen und beseitigen von Bäumen	<i>Nur mit genauer Definition z. B. Baumkataster</i>	<p>Nicht berücksichtigen <i>In der Altstadt ist das Pflanzen und Beseitigen von Bäumen in jedem Fall bewilligungspflichtig. Das Inventar ist nicht Teil der vorliegenden Mitwirkung, da es nicht festzusetzender Bestandteil der Nutzungsplanung ist. Es dient – wie andere Fachinventare auch – lediglich der Behörde als fachliche Grundlage zur Beurteilung von bewilligungspflichtigen Vorhaben, hat aber keine direkte Grundeigentü-merverbindlichkeit.</i></p>
§ 11 Abs. 2/2 BNO 2018	«Ausnahmsweise» streichen	Ergibt keinen Sinn	<p>Berücksichtigen <i>Antrag erscheint nachvollziehbar.</i></p>
§ 44 und 45 BNO 2018	<p>«Anschlusspflicht an Wärmeverbände» Ergänzen mit: Und die Wärmekosten konkurrenzfähig mit anderen Energieträgern sind</p>	Ein Anschluss ist nur dann zumutbar.	<p>Berücksichtigen <i>In der BNO wird ergänzt, dass eine Anschlusspflicht besteht, soweit dies zweckmässig ist und die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird.</i></p>