

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West**

Christian Brodmann, dipl. Arch. HTL, Raumplaner FSU

Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 16

christian.w.brodmann@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Stadtrat

Laufenplatz 145

5080 Laufenburg

29. Januar 2026

**STELLUNGNAHME ZUR BERATUNGSANFRAGE / ERGÄNZENDE VORPRÜFUNG**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7114 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Laufenburg

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Protokollauszug vom 3. November 2025 hat uns der Stadtrat Laufenburg die vorgesehenen Änderungen an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgrund der Rückweisungsanträge an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 zur Stellungnahme unterbreitet.

Zu den vorgesehenen Änderungen wird entsprechend der Themenreihenfolge des ergänzenden Planungsberichts vom 28. Oktober 2025 Stellung genommen.

**Änderungen an den Altstadtvorschriften in § 11 BNO**

Im Rahmen der Rückweisungsanträge wurde eine Schmälerung der Schutzvorschriften in der Altstadt verlangt. In den Vorschriften zur Altstadtzone in § 11 Abs. 9 BNO sollen folgende Passagen ersatzlos gestrichen werden:

*"a) sämtliche inneren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben."*

Zusätzlich soll in § 11 Abs. 10 BNO das Wort *"Umbau"* von den meldepflichtigen Baueingriffen ausgenommen werden.

An der Gemeindeversammlung wurde damit argumentiert, dass die Bewilligungspflicht bereits heute streng sei und diese nicht für jegliche innere Sanierungen und Renovationen gelten soll. Ebenso wurde keine Notwendigkeit gesehen, jegliche Umbauten von Altstadtliegenschaften der Kantonsarchäologie zu melden. Es wurde befürchtet, dass diese beiden Vorgaben eine hemmende Wirkung auf Liegenschaftserwerb sowie Unterhalts- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümerschaften haben könnte.

Die Altstadtkerne bilden einen Sonderfall hinsichtlich Schutzwürdigkeit und sind als Ganzes besonders schutzwürdig, was auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) jeweils klar zum Ausdruck kommt.

Gemäss § 25 Kulturgesetz (KG) sorgen Kanton und Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei raumwirksamen Tätigkeiten, [...] und Bewilligungen [...]. Alle baulichen Massnahmen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben, können ein Schutzobjekt nachhaltig beeinträchtigen oder gar zerstören. Es ist daher essenziell, dass die Gemeinde als Baupolizeibehörde über solche Vorhaben informiert wird. Die Gemeinde kann daher gestützt auf § 25 Abs. 1 KG die Bestimmung in § 11 Abs. 9 lit. a) BNO aufgrund des Schutzzumfangs der Bauten in der Altstadt nicht streichen, weil sie dann ihrer Pflicht zur Erhaltung der Kulturgüter nicht mehr nachkommen kann. **(Vorbehalt)**

Sinngemäßes gilt für die vorgesehene Streichung des Wortes "Umbau" in § 11 Abs. 10 BNO. Archäologische Hinterlassenschaften sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des zuständigen Departements weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden (vgl. § 38 KG). Ein Umbau bedeutet immer eine bauliche Massnahme. Allein damit die Kantonsarchäologie prüfen kann, ob ein Umbau Archäologische Hinterlassenschaften tangiert, muss sie die entsprechenden Baugesuche erhalten. **(Vorbehalt)**

Danebst ist zu erwähnen, dass die Meldepflicht an die Kantonsarchäologie während dem Baubewilligungsverfahren in § 11 Abs. 10 BNO *den Gemeindebehörden* obliegt, bitte anpassen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Zonenänderung im Gebiet "Neuhofstrasse/Vogtmattweg"**

Die Änderung sieht vor, im betroffenen Gebiet eine viergeschossige Wohnzone W4 einzuführen und die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben. Den Erwägungen des Stadtrats im Planungsbericht kann weitgehend gefolgt werden, obschon dasselbe Ziel mit den vorgeprüften Bestimmungen zu erreichen gewesen wäre.

Es wird richtigerweise festgestellt, dass die Qualitätssicherung ein wesentlicher Punkt für eine Überbauung des Gebiets ist. Ein Verzicht auf die Gestaltungsplan-Pflicht ist daher im Hinblick auf die Qualitätssicherung bedauerlich. Mindestens für die Bebauung der Parzelle 2941 sollte daher zusätzlich ein Konkurrenzverfahren zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Überbauung verlangt werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Die beantragte Zonengrenze auf der Parzelle 2941 und die vorgesehene Zonengrenze sind auffallend unterschiedlich. Im Planungsbericht wird zwar der Hangfuss erwähnt, die vorgesehene Zonengrenze verläuft jedoch von 340 m.ü.M. an der Ecke der Parzelle 2576 bis zum Grenzpoligon an der Strasse auf 329 m.ü.M. diagonal durch die Parzelle und fällt damit um über 11 Hm. Auch steht die Zonengrenze nicht orthogonal zum Vogtmattweg, was eine Überbauung erheblich erschweren könnte. Weiter soll der unbebaute Teil der Parzelle 2576 in die W4 zu liegen kommen, wobei aufgrund des Gefälles eine viergeschossige Bebauung kaum möglich erscheint. Die Zonengrenze zwischen der W4 und der W2 am Hang sollte hinsichtlich der topografischen Situation und einer sinnhaften Ausnutzung nochmals überprüft werden. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Bauland-Auszonungen und Siedlungsreserven im Ortsteil Sulz**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Im Planungsbericht von 2023 wird ein Fassungsvermögen von 4'750 Personen per 2037 hergeleitet (siehe Planungsbericht 2023, Kapitel 9.2 und Anhang A). Die kantonale Nachrechnung von 2023

zeigte aufgrund der kommunalen Angaben leichte Differenzen und lag etwas tiefer. Dies weil im damaligen Planungsbericht die Anzahl Personen, die in und ausserhalb der Wohn-/Mischzonen leben, anders angegeben wurden. Ein Fassungsvermögen von 4'750 Personen per 2037 schien jedoch plausibel. Im aktuelleren Planungsbericht von 18. Juni 2025 wird ein Fassungsvermögen von 4'600 Personen gemäss abschliessender Vorprüfung erwähnt, eine Neuberechnung liegt nicht vor.

Sollte die Bevölkerungszahl ab 2024 mit der vom Richtplan gestützt auf das Raumkonzept angenommenen Wachstumsrate ansteigen, so wären im Jahr 2039 etwa 4'490 Personen und im Jahr 2040 4'530 Personen zu erwarten. Die aktuelle Projektion von Statistik Aargau sieht im Jahr 2035 mit 4'348 Personen ein ähnliches Wachstum für die Gemeinde Laufenburg voraus. Jede dieser Prognosen liegt klar unter dem Fassungsvermögen, das die Gemeinde im Planungsbericht hergeleitet hat. Das bedeutet, dass die Gemeinde auch mit derjenigen Vorlage, die abschliessend vorgeprüft und der Gemeindeversammlung vorgelegt wurde, eine Überkapazität an Wohn- und Mischzonen vorgesehen hatte.

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht wurde dennoch das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar angesehen. Dies weil insgesamt die Bauzonen nicht ausgedehnt werden und gut arrondiert sind. Eine weitere Reduktion von Bauzonenflächen wurde als planerisch nicht zweckmässig angesehen (vgl. auch Anhang C Planungsbericht).

Die gesamte Argumentation für die Beibehaltung eines Teils der ursprünglich vorgesehenen Auszonung im Gebiet "Steinliacher" beruht auf der Infragestellung der eigenen und kantonalen Berechnungen beziehungsweise der Prognosen. Dabei wird auf die Entwicklung seit mehreren Jahrzehnten bestehender Arbeitszonen abgestellt. Dass sich diese entwickeln und sich Arbeitsplätze ansiedeln werden, war schon immer klar und bildete die Grundlage für sämtliche Prognosen. Dass aktuell von den langjährigen Arbeitszonen Gebrauch gemacht werden soll, hat somit keinen Einfluss auf die Bevölkerungsprognosen. Wie vorstehend ausgeführt, ist das Fassungsvermögen zu hoch. Die eingebrachte Argumentation vermag den Verzicht auf die Reduktion der Bauzone nicht zu begründen.

Viel zentraler ist die Fragestellung, weshalb ausgerechnet das Gebiet "Steinliacher" oder besser gesagt, ein Teil des Gebiets "Steinliacher" nicht mehr zur Reduktion der Bauzonenüberkapazität geeignet sein soll. Dies ist umso wichtiger auch hinsichtlich der Gleichbehandlungsfrage gegenüber allen anderen Auszonungen im Ortsteil Sulz. Hierzu finden sich keine Aussagen in den eingereichten Unterlagen, diese sind auch offensichtlich nicht gegeben. Eine Anpassung der Planung im Gebiet "Steinliacher" wirkt somit willkürlich und ist nicht begründbar. **(Vorbehalt)**

### **Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auflage**

Wenn ein Antrag als wesentlich eingestuft wird und darum eine Rückweisung bedingt, ist eine Änderung der Planung aufgrund dieses Antrags in der Regel ebenso als wesentlich anzusehen. Vorliegenden Falls betrifft jede der Änderungen eine grössere Anzahl Betroffene, was zusätzlich jeweils eine klare Wesentlichkeit für eine erneute öffentliche Auflage darstellt.

Zwei der Beratungsanfragen sind nicht rechtskonform, weshalb sich die erneute öffentliche Auflage auf die Höherzonierung im Gebiet "Neuhofstrasse/Vogtsmattweg" beschränkt werden sollte.

### **Wichtiger Hinweis für die Genehmigung der Gesamtrevision**

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG) geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (Lärmschutzverordnung) erhalten bald eine neue Fassung (voraussichtliches Inkrafttreten: 1. März 2026). Mit der Revision wird unter anderem eine neue Regelung in Bezug auf die Änderung von Nutzungsplänen in Bauzonen eingeführt, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (namentlich Auf- und Umzonungen).

Sind Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen vorgesehen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, so werden diese neu nur zulässig sein, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Abweichungen sind möglich, wenn:

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Diese Voraussetzungen gelten kumulativ.

Weil der Bund mit der USG-Revision keine Übergangsregelungen getroffen hat, werden diese Vorgaben im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision überprüft werden müssen. Das vorliegende Gesamtrevision ist mit diversen Aufzonierungen entlang der Verkehrswege von der USG-Revision betroffen.

In Bezug auf die betroffenen Gebiete muss daher im Rahmen der Genehmigung der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Ist dies nicht der Fall, ist im Planungsbericht belastbar nachzuweisen, dass die oben genannten Voraussetzungen für eine Abweichung erfüllt werden. Dafür notwendige Massnahmen sind in beiden Fällen mit der Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich zu sichern.

Dem Gemeinderat wird daher empfohlen, diese Thematik zeitnah ebenfalls aufzuarbeiten und bei Erfordernis, entsprechende Massnahmen vorzusehen. **(Wichtiger Hinweis)**

Freundliche Grüsse



Thomas Frei  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter