

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht zu den Rückweisungsanträgen der Gemeindeversammlung
vom 18. Juni 2025



Bild: www.laufenburg.ch

Bearbeitung

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

Josua Schwegler, Oliver Tschudin

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Bestandteile der Vorlage	3
2	Unwesentliche Änderung an § 42 BNO	4
3	Rückweisungen mit wesentlichen Änderungen	5
3.1	Änderungen an den Altstadtvorschriften in § 11 BNO	5
3.2	Zonenänderung im Gebiet «Neuhofstrasse / Vogtsmattweg»	7
3.3	Bauland-Auszonungen und Siedlungsreserven im Ortsteil Sulz	12
4	Antrag an die Einwohnergemeindeversammlung	16
5	Auswirkungen und Zielerreichung	16
6	Verfahren	16
	Anhang	17

1 Ausgangslage und Bestandteile der Vorlage

Die Einwohnergemeinde Laufenburg hat an der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung befunden. Gemäss § 25 BauG beschliesst die Einwohnergemeindeversammlung die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, weist sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Stadtrat zurück.

Nach angeregter Diskussion wurden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan, der Spezialplan *Hochwasser*, der Spezialplan *Energieanschluss* sowie die Bau- und Nutzungsordnung beschlossen. Zudem hat die Einwohnergemeindeversammlung eine unwesentliche Änderung zur Präzisierung der Bau- und Nutzungsordnung beim Nutzungsbonus in § 42 BNO auf Antrag des Stadtrats beschlossen.

Die Gemeindeversammlung hat weiter mehrere wesentliche Änderungen im Sinne von § 25 Abs. 2 BauG zur Überprüfung bzw. Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen.

Nachfolgend wird dargelegt, welche Änderungen an der Nutzungsplanung und Auswirkungen die Rückweisungsanträge zur Folge haben, wie der Kanton die Bewilligungsfähigkeit beurteilt und was der Stadtrat der Einwohnergemeindeversammlung beantragt.

Bestandteile der Vorlage sind:

- Änderung **Bauzonenplan** (gegenüber dem Stand Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025)
- Änderung **Bau- und Nutzungsordnung** (gegenüber dem Stand Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025)
- vorliegender **Planungsbericht** zu den Rückweisungsanträgen
- kantonaler **Vorprüfungsbericht** zu den Rückweisungsanträgen.

2 Unwesentliche Änderung an § 42 BNO

Die Gemeindeversammlung hat beschlossen, dass bei Inanspruchnahme des Nutzungsbonus von § 42 BNO die zonengemässe Fassadenhöhe nicht eingehalten werden muss bzw. bis zur Gesamthöhe erhöht werden darf. Der Nutzungsbonus beabsichtigt, dass unter Einhaltung qualitativer Voraussetzungen anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden darf. § 42 BNO lässt dazu ein zusätzliches Vollgeschoss zu und erhöht die Ausnützungsziffer entsprechend, da die Fläche dieses zusätzlichen Vollgeschosses – anders als beim ausnützungsbefreiten Attika – bei der Ausnützungsberechnung voll angerechnet werden muss. Eine explizite Erhöhung der Fassadenhöhe oder eine Festlegung, dass diese bei Anwendung des Nutzungsbonus nicht eingehalten werden muss, ist in der BNO nicht geregelt.

Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden, soll dies nun explizit ergänzt werden. Dazu wird die Masstabelle in § 42 BNO wie folgt ergänzt (rot):

	Minimal erforderliche Grundstücksfläche (m ²)	Anzahl Vollgeschosse	Ausnützungsziffer	Fassaden- / Gesamthöhe	Grenz- abstand
Wohnzone W2	750	3	0.75	13.0	5.0
Wohn- und Arbeitszone WA2	750	3	0.75	14.0	5.0
Wohnzone W3	1'000	4	0.9	14.0	6.0
Wohn- und Arbeitszone WA3	1'000	4	0.9	14.0	6.0

3 Rückweisungen mit wesentlichen Änderungen

Nachfolgende Kapitel zeigen auf, welche Änderungen aus den von der Einwohnergemeinde zur Überprüfung und Überarbeitung zurückgewiesenen Änderungen an den Planungsinstrumenten resultieren. Ebenfalls Erwähnung finden die Vorprüfungsergebnisse hinsichtlich Bewilligungsfähigkeit gemäss ergänzendem abschliessendem Vorprüfungsbericht des Kantons (vgl. Beilage).

3.1 Änderungen an den Altstadtvorschriften in § 11 BNO

3.1.1 Änderungsantrag

Die Zonenbestimmungen zur Altstadtzone, namentlich § 11 Abs. 9 und 10 BNO sei wie folgt anzupassen (Änderungen rot):

(...)

⁹ Zusätzlich zu den in § 58 Abs. 1 BauG aufgeführten Massnahmen bedürfen folgende Vorkehrungen einer Baubewilligung:

~~a) sämtliche inneren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben;~~

b) Fassaden- und Fensterrenovationen, Fensterläden;

c) Neu- und Umdecken von Dächern;

d) Fassadenbeleuchtungen;

e) Malereien und Skulpturen auf Fassaden und Vorplätzen;

f) Reklameeinrichtungen auf Fassaden und Vorplätzen;

g) Warenautomaten im Freien;

h) Aufstellen von Containern, Abfallsammelstellen;

i) Pflanzen und Beseitigen von Bäumen.

¹⁰ Substanzuelle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, ~~Umbau~~, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe sind durch die Bauherrschaft während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.

3.1.2 Begründung der Gemeindeversammlung

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

3.1.3 Erwägung des Stadtrats

Der Stadtrat kann die Begründung und Befürchtung der Gemeindeversammlung nachvollziehen. Er unterstützt die beantragten Änderungen an Abs. 9 und 10 der Zonenvorschriften zur Altstadtzone.

3.1.4 Kantonale Beurteilung zur Bewilligungsfähigkeit des Rückweisungsantrags

Der Kanton beurteilt den Rückweisungsantrag bzw. die beiden Änderungen an § 11 BNO als nicht bewilligungsfähig und bringt entsprechende Genehmigungsvorbehalte an (vgl. Beilage). Ohne umfangreiche Bewilligungspflicht bzw. Meldepflicht können Stadt bzw. Kantonsarchäologie ihrer gesetzlichen Auftrag zur Erhaltung von Kulturgütern bzw. archäologischen Hinterlassenschaften nicht mehr nachkommen.

Hingegen ist in § 11 Abs. 10 BNO zu korrigieren, dass bei einem Baugesuch nicht die Bauherrschaft für die Meldung an die Kantonsarchäologie zuständig ist, sondern die Stadt. Diesbezüglich entstehen den Bauherrschaften somit keine Aufwendungen.

3.1.5 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Da der Rückweisungsantrag in seiner gestellten Form nicht bewilligungsfähig ist, wird er nicht öffentlich aufgelegt.

Hingegen ist § 11 Abs 10 BNO wie folgt anzupassen, diese Änderung ist Bestandteil der öffentlichen Auflage:

¹¹ *Substanzielle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, Abbruch und Bauaushub sowie übrige Bodeneingriffe sind durch die **Bauherrschaft Stadt** während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.*

3.2 Zonenänderung im Gebiet «Neuhofstrasse / Vogtsmattweg»

3.2.1 Änderungsantrag

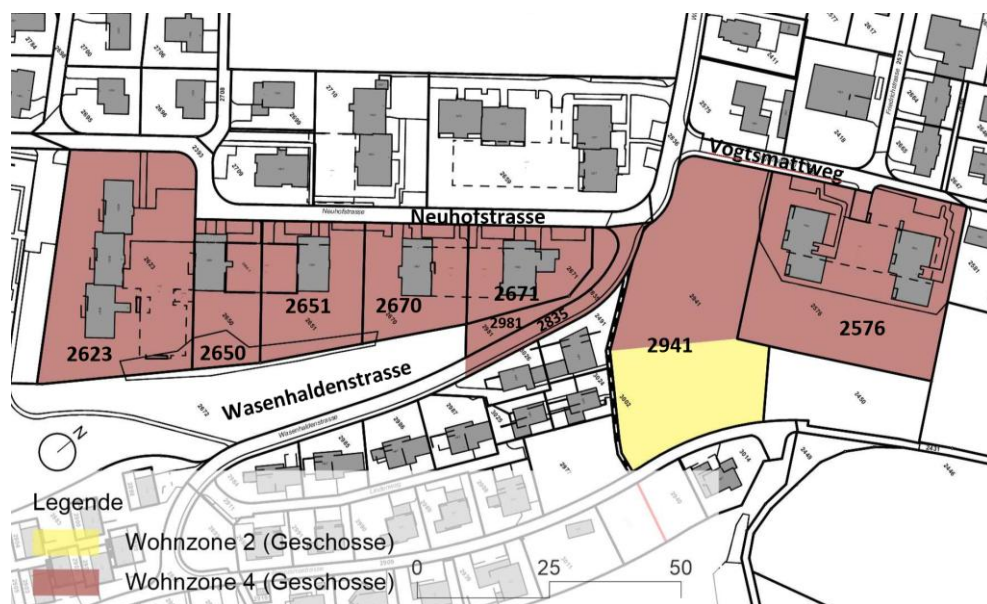
Die Parzellen Nrn. 2623, 2650, 2651, 2670 und 2671 entlang der Neuhofstrasse, die Parzellen Nrn. 2981 und 2835 partiell an der Wasenhaldenstrasse sowie die Parzellen Nrn. 2576 und der nördliche Teil der Parzelle Nr. 2941 am Vogtsmattweg seien von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4 umzuzonen. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 2941 soll der Wohnzone W2 zugewiesen werden.

Es wird im Antrag weiter ausgeführt, dass auf die Gestaltungsplanpflicht «Wasenhaldenstrasse» zu verzichtet und folglich auch die Bestimmungen von § 8 BNO zu streichen seien. § 10 BNO sei sinngemäss mit den Werten der Zentrumszone Z für die neue Wohnzone W4 zu ergänzen. In § 15 BNO sei sinngemäss die Wohnzone W4 aufzuführen, ebenso in § 42 BNO. Bei Annahme sei die Änderung in die beschlossene Nutzungsplanung zu übernehmen und entsprechend dem Kanton zur Genehmigung einzureichen.

3.2.2 Begründung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung begründet die Änderung mit der bestehenden Bebauung an der Neuhofstrasse, die bereits heute fünfgeschossig sei. Eine Bebauung, wie sie heute besteht, soll hier auch künftig mit der Regelbauweise zulässig sein. Zudem sei ohne zulässige Nutzungskonzentration im nördlichen, ebenen Teil der Parzelle Nr. 2941 eine sinnvolle Bebauung bzw. das Ausschöpfen der zulässigen Nutzungsdichte nicht möglich, da der südliche Teil am Hang liege und daher zweigeschossig – als Fortsetzung des bestehenden Einfamilienhausquartiers am Hang – bebaut werden müsse.

Plangrafik mit der geforderten Zonenänderung
(Quelle: Gemeindeversammlung Laufenburg, 18.06.2025)



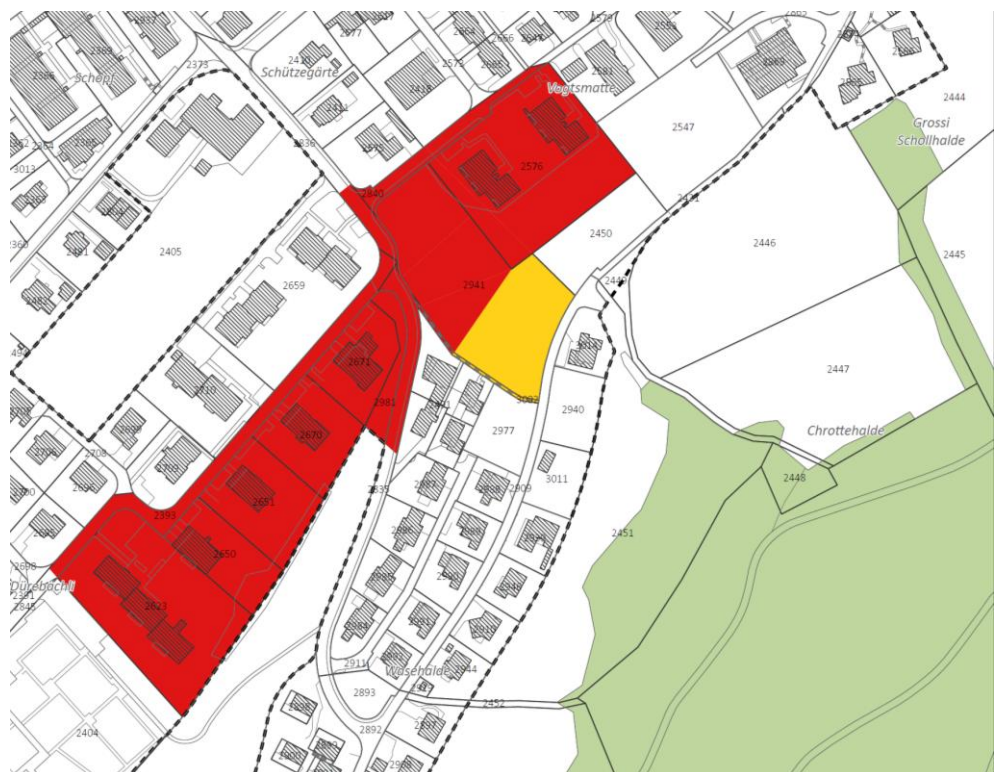
3.2.3 Erwägung des Stadtrats

Die heutige Bebauung wurde seinerzeit als Arealüberbauung mit dazumal geltenden Vorschriften bewilligt. Der Stadtrat hat an der Gemeindeversammlung dargelegt, dass der Entwurf der Nutzungsplanung eine Bebauung mit vier zum Wohnen genutzten Vollgeschossen weiterhin ermöglicht – entweder mit einem (freiwilligen) Gestaltungsplan oder mit dem Nutzungsbonus gemäss § 42 BNO. Damit wäre die heutige Wohnnutzung mit dem Entwurf der Nutzungsplanung mindestens in demselben Umfang wiederum realisierbar. Einzig die bestehenden, teils freigelegten Untergeschosse der Bestandesbauten an der Neuhofstrasse, welche heute als Zugangsbereiche mit Abstell- und Nebenräumen genutzt werden und von der Neuhofstrasse her als Vollgeschosse in Erscheinung treten, müssten nach heutiger Rechtslage tiefer positioniert werden, damit sie baurechtlich als Untergeschosse gelten. Auf der Parzelle Nr. 2941 wären mit Gestaltungsplan oder Arealüberbauung jeweils vier Vollgeschosse inkl. Attikageschoss möglich.

Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Änderung hat zur Folge, dass mit der Wohnzone W4 Anspruch auf vier Vollgeschosse und jeweils ein zusätzliches Attikageschoss mit einer Ausnützung von 0.9 besteht, ohne dass spezielle qualitative Vorgaben einzuhalten sind, die über die Regelbauweise hinausgehen.

Die Änderung hat folgende Anpassungen an den Planungsinstrumenten zur Folge:

- Die Parzellen Nrn. 2623, 2650, 2651, 2670, 2671, 2984, 2835 (teilweise), 3002 (teilweise), 2941 (teilweise) und 2573 werden in die neu einzuführende Wohnzone W4 (rot) umgezont. Die Parzellen Nrn. 3002 und 2941 werden im südöstlichen Teil (Hanglage) der Wohnzone W2 (gelb) zugewiesen.



- Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht «Wasenhaldenstrasse» auf Parzelle Nr. 2941 und Streichung der Gestaltungsplanpflicht-Ziele in § 8 BNO

- Ergänzen der Masswerttabelle in § 10 BNO mit einer neuen Wohnzone W4, abgeleitet aus den Masswerten der Wohnzonen W2 und W3:
 - **Ausnützungsziffer** 0.9
 - **Anzahl Vollgeschosse**: 4
 - **Fassadenhöhe / Gesamthöhe**: 14.0 m / 17.5 m
 - **Grenzabstand**: 5.0 m
 - **Max. Gebäudelänge**: 30.0 m
 - **Empfindlichkeitsstufe** ES II

- Ergänzen der Zonenbestimmungen zur Wohnzone in § 15 BNO mit einem neuen Absatz zur Wohnzone W4 (**rot**):

«Die Wohnzone W4 bezweckt eine hochwertige Wohnüberbauung, die sorgfältig mit den topografischen Verhältnissen umgeht, sich siedlungs- und landschaftsgestalterisch gut einordnet und qualitätsvolle, auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Aussenräume aufweist. Es sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig.»

Die qualitativen Vorgaben aus der Gestaltungsplanpflicht werden sinngemäss in der Zonenbestimmung der W4 integriert. Der Ausschluss von Ein- und Zweifamilienhäusern orientiert sich an der Zonenbestimmung der Wohnzone W3 in § 15 Abs. 2 BNO.

Eine Ergänzung von § 42 Abs. 4 BNO mit der Wohnzone W4, das heisst die Anwendung des Nutzungsbonus für ein zusätzliches Vollgeschoss, hat der Stadtrat überprüft. Er erachtet dies im Bereich von Neuhofstrasse / Wasenhaldenstrasse / Vogtsmattweg jedoch als ortsbaulich problematisch. Bereits mit der von der Gemeindeversammlung beantragten Aufzoning zur Wohnzone W4 besteht zur direkt angrenzenden Wohnzone W2 neu ein Geschoss-Sprung von zwei Vollgeschossen Differenz. Dies kann möglicherweise noch mit der Hanglage, an der sich die Wohnzone W2 befindet, gerechtfertigt werden. Auf den Ausbau des Attikageschosses zum Vollgeschoss, wie ihn der Nutzungsbonus ermöglichen würde, muss dabei jedoch aus ortsbaulicher Sicht verzichtet werden. Mit dem Nutzungsbonus würde nämlich in der Wohnzone W4 eine Ausnützungsziffer von 1.15 zugelassen, was die heutige bestehende Bebauung sowie die Dichte in der Zentrumszone übertreffen würde und an der Neuhofstrasse nicht lagegerecht erscheint.

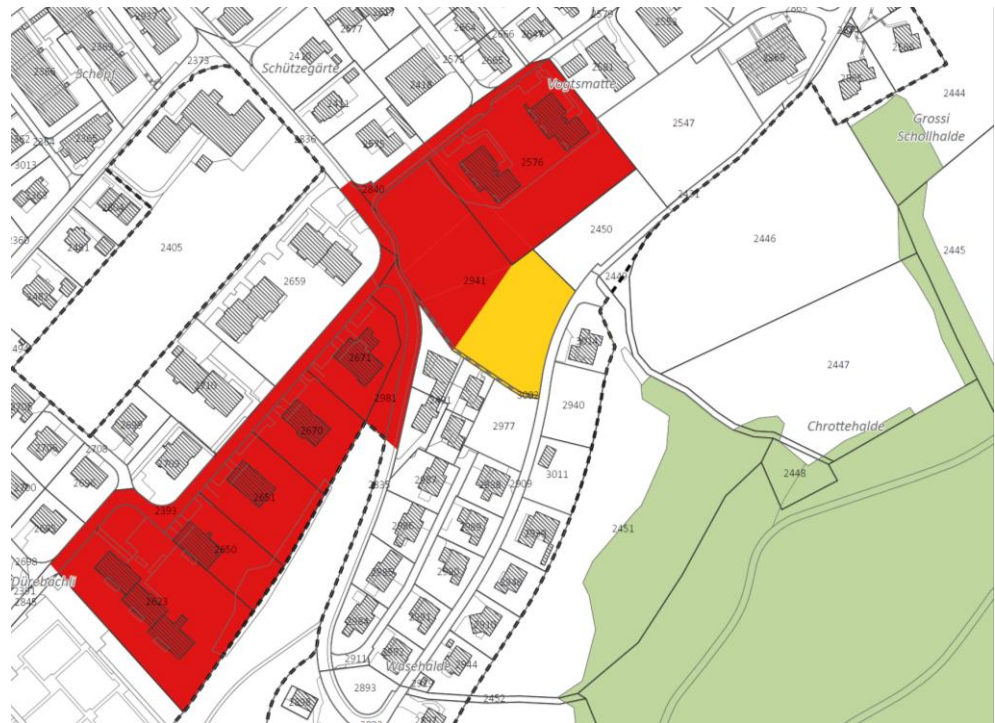
3.2.4 Kantonale Beurteilung zur Bewilligungsfähigkeit des Rückweisungsantrags

Der Kanton beurteilt die Zonenänderung in eine viergeschossige Wohnzone W4 grundsätzlich als bewilligungsfähig. Er weist darauf hin, dass die Qualitätssicherung ein wesentlicher Punkt für eine Überbauung des Gebiets ist. Ein Verzicht auf die Gestaltungsplan-Pflicht sei 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. Dies wird entsprechend in § 15 Abs. 3 ergänzt. Zudem wird ergänzt, dass eine Arealüberbauung nach § 39 BauV nicht zulässig ist, da eine zusätzliche Erhöhung von 15 % der bereits hohen Ausnützung in der Regelbauweise aus ortsbaulichen Gründen nicht lagegerecht erscheint.

Die Zonenabgrenzung wurde ursprünglich weiter nördlich festgelegt, sie folgt damit jedoch nicht genau dem Hangverlauf. Der Kanton regt an, die Zonengrenze W2/W4 innerhalb der Parzelle parallel zum Hangverlauf vorzusehen.

3.2.5 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Bestandteil der öffentlichen Auflage ist nachfolgend dargestellte Umzonung in eine viergeschossige Wohnzone (rot) und eine zweigeschossige Wohnzone W2 (gelb).



Weiter wird folgende ergänzende Bestimmungen für die neu zu schaffende Wohnzone W4 in die BNO öffentlich aufgelegt:

§ 10

Bauzonen

Bauzonen	<i>Wohnzone 4</i>
Abkürzung	W4
Ausnutzungsziffer	0.9
Anzahl Vollgeschosse	4
Fassadenhöhe	14.0
Gesamthöhe	17.5
Grenzabstand	5.0
Max. Gebäudelänge	30.0
Empfindlichkeitsstufe	II

§ 15

Wohnzonen W2, W3 und W4

(...)

- ³ Die Wohnzone W4 bezweckt eine hochwertige Wohnüberbauung, die sorgfältig mit den topografischen Verhältnissen umgeht, sich siedlungs- und landschaftsgestalterisch gut einordnet und qualitätsvolle, auf die zu erwartende Bewohnerschaft abgestimmte Ausserräume aufweist. Es sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig. Der Stadtrat kann als Grundlage für Baugesuche von Neubauten qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) verlangen. Eine Arealüberbauung nach § 39 BauV ist nicht zulässig.

3.3 Bauland-Auszonungen und Siedlungsreserven im Ortsteil Sulz

3.3.1 Änderungsantrag

Die vorgesehenen Bauland-Auszonungen und Siedlungsreserven im Ortsteil Sulz sind zu überarbeiten. Die Parzellen sind einzeln anhand der bebaubaren Möglichkeiten zu überprüfen und anzupassen.

3.3.2 Begründung der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung begründet die erneute Überprüfung der Auszonungen insbesondere durch die veränderte Ausgangslage bei der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Durch Entwicklungen wie das Arbeitsplatzgebiet Sisslerfeld und die mit der Ansiedlung der Flexbase erwarteten 250 neuen Arbeitsplätzen in Laufenburg sei von einem höheren Bedarf der nächsten 15 Jahre auszugehen, als dies noch bei der Prognose des kantonalen Richtplans vor mittlerweile über 10 Jahren der Fall war.

Im Rahmen von Einwendungen wurden zahlreiche weitere Argumente vorgebracht, die insbesondere gegen die Auszonung des Gebiets «Steinliacher» sprechen würden und die an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 nochmals bekräftigt wurden.

3.3.3 Erwägung des Stadtrats

Im Rahmen der Entwicklung des Sisslerfelds wurden verschiedene Studien zum Wohnungsbedarf infolge der erwarteten über 10'000 neuen Arbeitsplätzen durchgeführt. Genaue quantitative Aussagen zum Bedarf in den einzelnen Fricktaler Gemeinden sind schwierig. Dennoch kann festgestellt werden, dass die Entwicklung des grössten Aargauer Arbeitsgebiets zu einer bedeutenden Bevölkerungszunahme in den Fricktaler Gemeinden führen wird. Als regionales Zentrum soll Laufenburg einen Beitrag leisten, den Wohnraumbedarf regional zu decken.

Die Ansiedlung der Flexbase dürfte rund 250 Arbeitsplätze nach Laufenburg bringen. Der Bedarf an Wohnraum wird zunehmen und ist sinnvoll, weil mit kurzen Arbeitswegen die Mobilität positiv beeinflusst werden kann.

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Laufenburg wurde 2016 begonnen. In den Berechnungen des Bauzonenbedarfs sind die neueren Entwicklungen von Sisslerfeld und Flexbase daher nicht abgebildet. Auch zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung und Beurteilung des Fassungsvermögens (Bauzonenbedarf) waren diese Entwicklungen und ihre Auswirkung auf die Bevölkerungsprognose noch nicht in diesem Ausmass bekannt. Der kantonale Vorprüfungsbericht stellt fest, dass die Bauzonen im Ortsteil Sulz im Lichte von Art. 15 RPG zu gross seien. Die Stadt sei angehalten, eine Redimensionierung der Bauzonen zu prüfen.

Die Stadt hat die Bevölkerungsprognose mit den aktuellen Zahlen nochmals überprüft:

- Der Richtplan prognostizierte vor rund 10 Jahren ein Wachstum bis 2040 auf 4'200 Personen.
- Ende 2024 lag das effektive Wachstum bereits rund 200 Personen über der kantonalen Prognose.

Bevölkerungsprognose und
Bauzonenbedarf der nächsten
15 Jahre

- Statistik Aargau rechnet in seiner Bevölkerungsprojektion 2025 mit 4'348 Personen bis im Jahr 2035. Hochgerechnet bis 2040 sind dies rund 4'500 Personen.
- Das Fassungsvermögen der Gesamtrevision liegt gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht bei rund 4'600 Personen. Würde auf die vorgesehenen Auszonungen von Wohn- und Mischzonen verzichtet, läge das Fassungsvermögen bei rund 4'670 Personen (1.75 ha zweigeschossige WMZ bei durchschn. Dichte von 40 E/ha).

Die Stadt stellt fest, dass durch die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre die Überkapazität der Bauzonen in Sulz deutlich kleiner sind, als sich dies zu Beginn der Planung noch abgezeichnet hatte. Werden nun auch der zu erwartende steigende Bedarf an Wohnraum für die Entwicklungen Sisslerfeld und Flexbase mitberücksichtigt, relativiert sich die Überkapazität der Bauzonen.

Neubeurteilung
Bauzonenreserven

Entsprechend des Prüfauftrags aus dem Rückweisungsantrag der Gemeindeversammlung, wurden die unbebauten Bauzonenreserven am Siedlungsrand in Sulz parzellenweise nochmals überprüft. Das Ergebnis ist im Anhang dieses Planungsberichts ersichtlich. Gegenüber der im Juni 2025 der Gemeindeversammlung vorgelegten Planung haben sich keine neuen Flächen, die sich zur Auszonung eignen würden, ergeben.

Neubeurteilung der
Auszonung «Steinliacher»

Die Stadt schafft im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung mit verschiedenen Massnahmen die Grundlage, dass an zentralen Lagen – insb. im Umfeld des Bahnhofs Laufenburg – Entwicklungspotenzial für Wohnüberbauungen mit lagegerechter Dichte entsteht. Direkt am Bahnhof kann damit Wohnraum in bedarfsgerechten Wohnformen für Arbeitnehmende im Arbeitsgebiet Sisslerfeld entstehen. Aus Sicht der Stadt könnten die verbleibenden Bauzonenreserven im Gebiet «Steinliacher» Arbeitnehmenden in Laufenburg (z.B. Flexbase) ergänzende Wohnformen anbieten, die auch zur Belebung der Ortsteile im Sulzertal beitragen können (Zuzug von Familien, Stärkung der Schulen, der Vereine und Quartiere usw.).

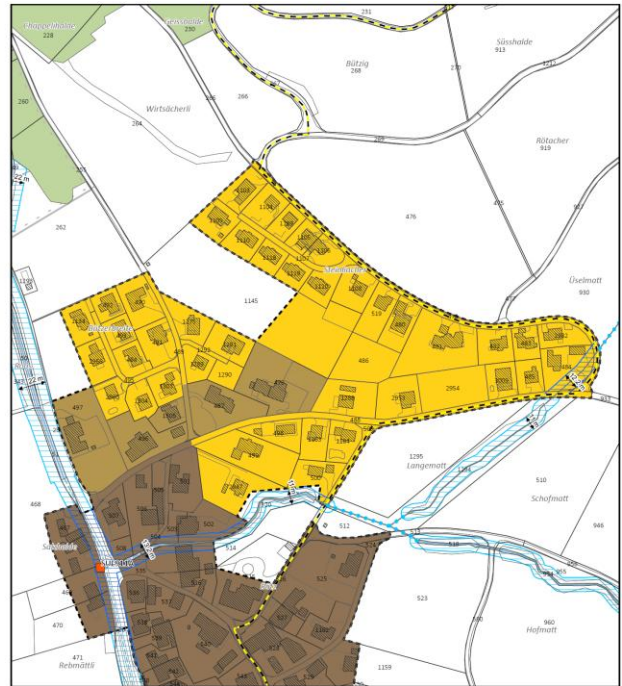
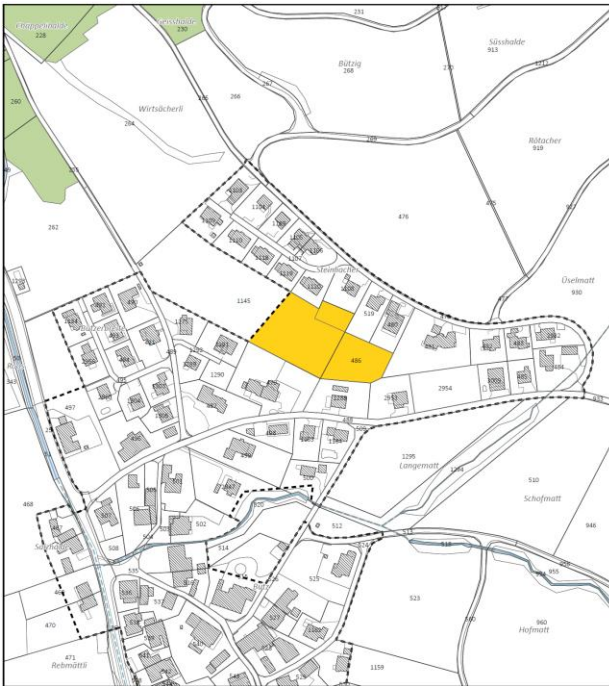
Interessensabwägung

Folgende Interessen sind abzuwägen:

- Das raumplanerische Interesse, die Bauzonenkapazität gestützt auf Art. 15 RPG auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszulegen, ist hoch zu gewichten. Aufgrund der Entwicklungen Sisslerfeld/Flexbase dürfte zusätzlicher Bedarf für Wohnraum entstehen, was die Überkapazität der Bauzonen relativiert.
- Es besteht ein hoch zu gewichtiges öffentliches Interesse an einer massvollen, verträglichen Weiterentwicklung und Stärkung der ländlichen Ortsteile und der Quartiere durch Schaffen von familiengerechtem Wohnraum. Bestärkt wird dies durch den Beschluss der Gemeindeversammlung, mittels Rückweisung die Auszonungen im Ortsteil Sulz nochmals überprüfen zu lassen.
- Das Interesse an einer verträglichen Mobilität ist hoch, indem Wohnraum der künftig zusätzlichen 250 Arbeitsplätze in Laufenburg innerhalb der Gemeinde angeboten werden kann.
- Es bestehen private Interessen der Grundeigentümerschaften an einer Entwicklungsmöglichkeit. Es ist zu würdigen, dass die Erschliessung mit Werkleitungen zumindest teilweise vorhanden ist. Dem gegenüber ist zu berücksichtigen, dass seit Jahrzehnten die verkehrliche Erschliessung nicht umgesetzt wurde, die anhand des rechtskräftigen Erschliessungsplans hätte erfolgen können.

Teilauszonung «Steinliacher»

Der Stadtrat hat unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Interessen eine einvernehmliche Lösung gesucht, die sowohl die übergeordneten Vorgaben als auch den Beschluss der Gemeindeversammlung berücksichtigt. Er hat dazu eine Teilauszonung des «Steinliachers» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht (gelb markierte Fläche in linker Abbildung unten verbleibt in der Wohnzone W2).



In der Bau- und Nutzungsordnung wären dazu folgende Vorgaben in den Zonenbestimmungen der Wohnzone W2 zu ergänzen:

«Auf den Parzellen Nrn. 486 und 1145 in der Wohnzone W2 ist eine hochwertige, durchgrünte Wohnsiedlung zu realisieren, die sich topografisch und landschaftlich gut einpasst. Übermässig in Erscheinung tretende Böschungen und Stützmauern sind zu vermeiden. Der Siedlungsrand als Übergang zum Kulturland ist grosszügig zu bepflanzen. Die Erschliessung hat flächensparend von der Gansingerstrasse über die Parzellen Nrn. 1288 und 2953 zu erfolgen. Es ist eine gemeinsame, unterirdische Parkierungsanlage vorzusehen.»

In einem Bebauungskonzept (vgl. Anhang) wurde aufgezeigt, wie eine qualitätsvolle Bebauung mit effizienter Erschliessung und hochwertigen Aussenräumen aussehen könnte, die für das ganze Quartier einen Mehrwert bietet.

3.3.4 Kantonale Beurteilung zur Bewilligungsfähigkeit des Rückweisungsantrags

Der Kanton hält im Rahmen seiner Stellungnahme zum Rückweisungsantrag vom 26. Januar 2026 (vgl. Beilage) fest, dass gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG die Gemeinden verpflichtet seien, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt werden. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf sei die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonalem Raumkonzept.

Der Kanton stellt fest, dass in Laufenburg nach wie vor eine Überkapazität an Wohn- und Mischzonen bestehen, auch wenn das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre über der prognostizierten Entwicklung des Raumkonzepts lag.

Der Kanton stellt weiter fest, dass bereits die Planung, die der Gemeindeversammlung im Juni 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, zu grosse Bauzonen enthielt. Diese seien jedoch vom Kanton akzeptiert worden, weil insgesamt die Bauzonen nicht ausgedehnt werden und diese gut arrondiert sind.

Die gesamte Argumentation für die Beibehaltung eines Teils der ursprünglich vorgesehenen Auszonung im Gebiet «Steinliacher» beruht gemäss Kanton auf der Infragestellung der Bevölkerungsprognosen. Dabei werde auf die Entwicklung seit mehreren Jahrzehnten bestehender Arbeitszonen im Sisslerfeld und bei der Flexbase abgestellt. Dass sich diese entwickeln und sich Arbeitsplätze ansiedeln werden, sei jedoch schon immer klar gewesen und bildeten die Grundlage für sämtliche Prognosen. Dass aktuell von den langjährigen Arbeitszonen Gebrauch gemacht werden sollte, habe somit keinen Einfluss auf die Bevölkerungsprognosen. Die Bauzonenreserven seien nach wie vor zu gross. Die eingebrachte Argumentation mit Sisslerfeld und Flexbase vermag gemäss Kanton den Verzicht auf die Reduktion der Bauzone nicht zu begründen.

Bei der von der Stadt vorgesehenen teilweisen Reduktion der Auszonung im «Steinliacher» stelle sich die Frage der Gleichbehandlung gegenüber allen anderen Auszonungen im Ortsteil Sulz. Es gäbe offensichtlich keine Argumente dafür. Eine Anpassung der Planung im Gebiet «Steinliacher» wirke somit willkürlich und sei nicht begründbar.

3.3.5 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Da dieser Rückweisungsantrag vom Kanton vollumfänglich als nicht bewilligungsfähig beurteilt wird, ist dieser nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage (vgl. S. 3 des beiliegenden kantonalen Berichts).

4 Antrag an die Einwohnergemeindeversammlung

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

5 Auswirkungen und Zielerreichung

Die aus den Anträgen hervorgehenden Änderungen an den Planungsinstrumenten haben keinen massgeblichen Einfluss auf die Zielerreichung der übergeordneten und kommunalen Ziele und Planungen.

6 Verfahren

Ergänzende kantonale
Vorprüfung

Mit Schreiben vom 26. Januar 2026 hat der Kanton zu den Rückweisungsanträgen der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 Stellung genommen (vgl. Beilage bzw. Kap. 3 dieses Berichts). Er macht zudem noch Hinweise auf das revidierte Umweltschutzgesetz.

Öffentliche Auflage

ausstehend

Beschluss
Gemeindeversammlung

ausstehend

Genehmigung

Ausstehend

Anhang

A Überprüfung Bauzonenreserven

Die bestehenden Bauzonenreserven von Zonen mit Wohnnutzung in Sulz wurden erneut einzeln anhand objektiver Kriterien wie Lage, Grad der Erschliessung, Überbauungseignung, heutige Nutzung, durch Auszonung entstehender Siedlungsrand, sinnvolle Bauzonenabgrenzung (Zerschneidung Parzelle), Beitrag zum Landschaftsbild bei Freihaltung von Bauten, Topografie überprüft. Die ausschlaggebenden Punkte werden nachfolgend im Überprüfungsergebnis aufgeführt.

Parz.- Nr.	Überprüfungsergebnis	Auszonung angezeigt
69	Wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich angrenzender Wohnbauten genutzt und ist erschlossen.	nein
1155	Wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich angrenzender Wohnbauten genutzt und ist erschlossen. Auszonung schafft eine nicht zulässige Kleinstbauzone («Insel») auf der Parzelle Nr. 69.	nein
92	Kleinstfläche, Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung am Siedlungsrand.	nein
98	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung. Beitrag zur Reduktion der Bauzonenreserven vernachlässigbar.	nein
1278	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung. Parzelle teilweise bebaut und als Aussenraum genutzt.	nein
108	Kleinstfläche, Beitrag zur Reduktion der Bauzonenreserven vernachlässigbar.	nein
1144	Erschlossene Parzelle, Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der Stichstrasse «Langacherstrasse».	nein
169	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Leidikon. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung.	nein
170	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Leidikon. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung.	nein
171	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Leidikon. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung.	nein
1145	Gewisse Werkleitungen sind vorhanden, eine verkehrliche Erschliessung gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan (1981)	ja

Parz.- Nr.	Überprüfungsergebnis	Auszonung angezeigt
	fehlt, das Grundstück ist nicht baureif. Das Grundstück befindet sich am Hang, eine Erschliessung ist erschwert, anspruchsvoll und aufwendig. Grosse Grünfläche, die als «grüne Zunge» ins Quartier ragt. Aufgrund der Grösse der Parzelle ergibt sich mit der Auszonung ein vertretbarer Siedlungsrand, der nicht als Baulücke in Erscheinung tritt.	
486	Gewisse Werkleitungen sind vorhanden, eine verkehrliche Erschliessung gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan (1981) fehlt, das Grundstück ist nicht baureif. Das Grundstück befindet sich am Hang, eine Erschliessung ist erschwert, anspruchsvoll und aufwendig. Das Grundstück grenzt an die Parzelle Nr. 1145, heute ebenfalls unbebaut. Zusammen entsteht ein grosser, zusammenhängender Grünraum, der bei einer Auszonung ein vertretbarer Siedlungsrand ergibt, der nicht als Baulücke in Erscheinung tritt.	ja
2954	Erschlossene Parzelle, Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der «Gansingerstrasse».	nein
499	Wird als Garten angrenzender Wohnbauten genutzt. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung.	nein
497	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der «Hauptstrasse».	nein
525	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und eine nicht zulässige Kleinstbauzone («Insel») beim bestehenden Gebäude auf der Parzelle.	nein
1162	Wird als Garten angrenzender Wohnbauten genutzt. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung.	nein
530	Wird als Pferdeauslauf genutzt.	nein
532	Wird als Aussenraum angrenzender Wohnbauten genutzt.	nein
562	Wird als Garten angrenzender Wohnbauten genutzt.	nein
511	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der «Hinterdorfstrasse».	nein
566	Teilweise Auszonung durch Angleichung an südlich angrenzende Parzelle schafft zweckmässigen Bauzonenrand und verhindert eine bei vollständiger Auszonung entstehende Kleinstbauzone im Bereich der Parzelle Nr. 567.	teilweise
567	Wird als Garten und Aussenraum angrenzender Wohnbauten genutzt. Grünfläche im östlichen Bereich auszonieren, sodass mit	teilweise

Parz.- Nr.	Überprüfungsergebnis	Auszonung angezeigt
	angrenzenden Parzellen ein sinnvoller Bauzonenrand entsteht. Die verbleibende Fläche ist separat nicht bebaubar.	
569	Erschlossene Bauzone, bildet mit nördlich und südlich angrenzenden Bauzonen einen zweckmässigen Siedlungsrand. Da die Parzelle vor Inkrafttreten der NISV 1999 einer Bauzone zugewiesen war, dürften geringere Abstände zur Hochspannungseitung zur Anwendung kommen, welche eine Bebauung ermöglichen, zudem auch z.B. gewerbliche Nutzung ohne dauernden Aufenthalt von Menschen.	nein
579	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang der Strasse «Schramet».	nein
2949	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
604	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
605	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand eine nicht zulässige Kleinstbauzone («Insel») auf der Parzelle Nr. 605.	nein
2964	Erschlossene Parzelle. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der Strasse «Schramet».	nein
621	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
1125	Wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich angrenzender Wohnbauten genutzt und ist erschlossen. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand und «Hofmattstrasse».	nein
622	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
667	Erschlossene Parzelle. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der «Germattstrasse».	nein
668	Erschlossene Parzelle. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung und manifestiert die Baulücke entlang der «Germattstrasse».	nein
758	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang der «Spielisacherstrasse» und eine Siedlungslücke («Landwirtschaftszonen-Insel»).	nein

Parz.- Nr.	Überprüfungsergebnis	Auszonung angezeigt
271	Wird als Gartenanlage mit Teich der angrenzender Wohnbauten genutzt und ist erschlossen.	nein
744	Wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich angrenzender Wohnbauten genutzt. Auszonung schafft eine nicht zulässige Kleinstbauzone auf der Parzelle Nr. 774.	nein
1181	Wird als Aussenraum angrenzender Wohnbauten genutzt. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
805	Schwierige Grundstücksform am Hang, Strasse verläuft oberhalb der Parzelle, was die Erschliessung und wirtschaftliche Bebauung stark erschwert.	ja
1286	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
875	Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand.	nein
403	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Sulzerberg. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand. Parzelle teilweise bebaut.	nein
404	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Sulzerberg. Auszonung schafft unzweckmässige Bauzonenabgrenzung entlang Siedlungsrand. Wird als Gartenanlage und Aussenraum der angrenzender Wohnbauten genutzt.	nein
1116	Sulzerbach befindet sich auf der Parzelle, sehr schmale, zur Bebauung ungeeignete Grundstücksform. Zuweisen zur Grünzone.	nein, Grünzone

B Bebauungskonzept Steinliacher