

Datum Genehmigung: 01.09.2026

Versand: 02.09.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.18.18

**Gemeinde Aarburg; Gestaltungsplan "Gärbi Nord"; Genehmigung mit Direktänderung;
Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	30. Oktober 2025
Mitwirkung	23. September 2024 bis 22. Oktober 2024
Öffentliche Auflage	19. Januar 2026 bis 17. Februar 2026
Beschluss Gemeinderat	1. Juni 2026
Eingereicht zur Genehmigung	12. August 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	1. August 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 24. Juni 2015 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der Planungsperimeter grenzt im Süden an die "Alte Gärbi" und dahinter unmittelbar an das "historische Städtli" von Aarburg. Er steht in direktem Sichtbezug zur Festung Aarburg und ist im rechtskräftigen Bauzonenplan (BZP) der Wohn- und Gewerbezone 3A (WG 3A) und der Wohnzone 3 (W 3) zugeordnet. Westlich reicht das Areal bis an die Aare, östlich und nördlich grenzt es an neuere Wohngebiete.

Der Planungsperimeter tangiert das Gebiet 1016 Aarewaage Aarburg, das Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) ist. Zudem ist der Planungsperimeter für das Ortsbild von Aarburg bedeutungsvoll und mit Schutzziele im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst.

Mit dem Gestaltungsplan (GP) soll eine architektonisch und ortsbaulich gut gestaltete Neuüberbauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität unter Rücksichtnahme auf örtliche Gegebenheiten (Aarenähe) ermöglicht werden.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Stadtrat Aarburg am 1. Juni 2026 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Gärbi Nord" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 29. Mai 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 30. Oktober 2025 mit kleineren Vorbehalten abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. In Kapitel 4.1 des Planungsberichts wird festgehalten, dass im GP-Gebiet eine sachgerechte Einwohnerdichte von 102 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektare (E/ha) erreicht werden kann.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Aarburg ist gemäss dem ISOS von nationaler Bedeutung. Das Areal "Alte Gärbi" liegt gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung V "Uferbereich gegen Norden, partiell bebaut mit Wohn- und Gewerbebauten 19./20. Jh." mit Erhaltungsziel a. Das bedeutet, dass die Umgebung als ein unerlässlicher Teil des Ortsbilds eingestuft wurde und die Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten erhalten werden sollen. Die "Alte Gärbi" ist als Objekt-Nr. 0.0.20 als "Gewerbebauten am Flussufer 19./20. Jh." ohne weitere Wertung vermerkt. Die Umgebungsrichtung V grenzt an die Gebiete 2 "Mittelalterliche Kleinstadt" und 5 "Stadterweiterungen gegen Norden" sowie die Umgebungszone IV "Nahumgebung der Altstadt und Vorstadt". Spezieller Erhaltungshinweis (ISOS-Inventarblatt Aarburg, letzte Seite): "Keinesfalls weitere Neubauten am stadtseitigen Aareufer. Erhalten des Gesamtcharakters als Grünbereich."

Im Planungsbericht werden die einzelnen Gebiete, die Umgebungszone, die Umgebungsrichtungen und die Einzelelemente mit ihren Erhaltungszielen beschrieben und in ihrer heutigen Bedeutung für das Ortsbild reflektiert. Der Bericht kommt zum Schluss, dass sowohl die Festung wie auch die Altstadt als wichtige Ortsbildelemente durch den GP in ihrer Bedeutung erhalten bleiben. Der ursprüngliche Charakter der Umgebungsrichtung V (Uferbereich gegen Norden) sei schon heute nicht mehr als partiell bebaut einzustufen. Der ursprünglich noch unbebaute Bereich entlang des Ufers könne dem Erhaltungsziel a für die Umgebungsrichtung V (Erhalt der wesentlichen Merkmale der Bebauungs- und Freiraumstruktur) sowie dem speziellen Erhaltungshinweis – keine Neubauten – schon heute nicht mehr gerecht werden. Der GP trägt mit der Freifläche zur Aare und dem Freihaltebereich Gewässerraum, zwischen Baubereich B und dem Flussraum der Aare, den ISOS-Zielen angemessen Rechnung.

Ortsbild und Städtebau

Der Höhenentwicklung der Neubauten kommt im Zusammenhang mit dem historischen Ortskern, der Stadtsilhouette (äusseres Erscheinungsbild) und in der Gesamtwirkung mit dem Fabrikensemble sowie der baulichen Hierarchien besondere Bedeutung zu. Der GP überschreitet zwar die zulässige Firsthöhe gemäss Regelmass um 3,95 m. Da im Rahmen des GP ein zusätzliches Geschoss möglich ist, können von der Überschreitung 3,2 m abgezogen werden. Somit verbleibt eine Überschreitung von 0,75 m. Bedingt durch die Hochwasserschutzkote von 395,35 m ü. M. kann das Erdgeschoss nicht tiefer angesetzt werden. Die Überschreitung ist tolerierbar, weil kein zusätzliches Wohngeschoss entsteht und das Gebäudevolumen sich gut ins Ortsbild einpasst.

In den SNV wird die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf 4'810 m² angegeben. Bei einer anrechenbaren Grundstückfläche von 6'062 m² resultiert eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.79. Damit liegt die effektive AZ rund 30 % höher als bei einer Regelbauweise. Aufgrund der Lage nahe am Ortskern und der im GP gesicherten hohen Qualitätsvorgaben ist die erhebliche Mehrnutzung vertretbar.

Das Richtprojekt und der daraus abgeleitete GP passen sich gut ins Stadtbild und in die Landschaft ein, ohne neue Hierarchien in Bezug auf den Bestand zu schaffen. Die vorgesehene Ausnützung ist hoch, aber vertretbar, da sich das Richtprojekt gut einpasst. Ein schwerer Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die grosszügige Allmend bildet eine grosse Stärke des vorliegenden Richtprojekts. Durch die Einpassung des langen Gebäuderiegels in die Topografie werden zwei unterschiedliche Freiraumbereiche geschaffen. Einerseits resultiert der eher urbane Freiraum mit den Gebäudezugängen östlich des Baubereichs B und andererseits der grün geprägte Freiraum zur Aare mit weiteren gemeinschaftlichen Freiräumen und der öffentlichen Allmend. Die gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur vorgesehene Aussenraumgestaltung wird sachgerecht im GP gesichert.

Natur im Siedlungsgebiet

Der ökologische Ausgleich wird in § 15 Abs. 8 SNV und im Planungsbericht sachgerecht behandelt. Die Ausgleichsflächen sind im Situationsplan dargestellt. Die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sind erfüllt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Das Thema Klima wird sachgerecht im Planungsbericht abgehandelt. Klimawirksame Massnahmen und Bestimmungen werden im GP aufgenommen.

4.2.3 Erschliessung

Die Erschliessung des GP-Gebiets wird im Planungsbericht sachgerecht erläutert, im Situationsplan dargestellt und in den SNV geregelt.

Aufgrund der Perimeteranpassung wurde ein neues Verkehrsgutachten "Gestaltungsplan Gärbi Nord" vom 21. März 2024 erstellt. Im Verkehrsgutachten wird die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), die Auswirkungen des Mehrverkehrs sowie die Strassenklassierung ausführlich erläutert. Demzufolge soll das GP-Gebiet ab der Oltnenstrasse über den Wallgraben- und Hausmattweg erschlossen werden. Dies ist sachgerecht.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Gemeinde Aarburg hat den Gewässerraum der Aare noch nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Im Situationsplan wurde eine Fläche von 15 m ab Uferlinie der Aare als "Freihaltebereich Gewässerraum" orientierend dargestellt. Die Reduzierung lehnt sich an die noch ausstehende Umsetzung der Gewässerräume sowie die Zuteilung des Gebiets zu einer Kernzone in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung an. Der vorgesehene "Freihaltebereich Gewässerraum" von 15 m ab Uferlinie ist sachgerecht.

Hochwassergefahren

Im westlichen Teil des GP-Perimeters (entlang der Aare) besteht eine Gefährdung durch Hochwasser. Es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Zum Schutz vor der Hochwassergefährdung wird eine Schutzhöhe über Terrain definiert. Der Fussboden des Erdgeschosses der Bauten im Baubereich B soll über der Hochwasserkote von 395,35 m ü. M. zu liegen kommen. Die Verankerung einer Hochwasserschutzkote in den SNV ist zielführend.

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser reicht die Hochwasserschutzhöhe von 395,35 m ü. M. jedoch nicht aus, um den Baubereich B vollständig zu schützen. Um der Gefährdungssituation gerecht zu werden, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitere Schutzmassnahmen zu prüfen (vgl. Kapitel 5.6 im Planungsbericht). In § 32 Abs. 2 SNV wird sachgerecht ein entsprechender Hochwasserschutznachweis einverlangt.

Lärm

Bezüglich Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm bestehen keine relevanten Quellen in der näheren Umgebung. Es kann ohne genauere Abklärungen davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Grenzwerte im gesamten GP-Perimeter ohne Massnahmen eingehalten sind.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Im Rahmen der Vorprüfung wurde neben einem anderen bereinigten Vorbehalt folgende Anpassung der SNV verlangt:

- § 33 Abs. 1 lit. c Der Fachbericht gemäss § 34 SNV wird durch den Gemeinderat im Rahmen der Qualitätskontrolle eingeholt. Er kann daher nicht Bestandteil der Baugesuchsunterlagen darstellen; bitte streichen. (Vorbehalt)

Gemäss § 34 SNV holt der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren einen durch eine unabhängige Fachperson verfassten Fachbericht zur qualitativen Beurteilung ein. Es ist der Bauherrschaft daher nicht möglich, diesen Fachbericht bereits als Bestandteil der Baugesuchseingabe gemäss § 33 Abs. 1 lit. c SNV einzureichen.

Mit einer Direktänderung im Genehmigungsverfahren kann die im Rahmen der Unterlagenbereinigung nicht erfolgte Streichung der nicht umsetzbaren Bestimmung in § 33 Abs. 1 lit. c SNV bereinigt werden (vgl. nachstehend Ziffer 4.4).

Im Übrigen sind die SNV sachgerecht und rechtskonform.

4.4 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Streichung von § 33 Abs. 1 lit. c SNV (vgl. Ziffer 4.3)

Der Gemeinderat wurde darauf mit E-Mail vom 18. August 2026 hingewiesen. Er beantragt selbst die Direktänderung dieses offensichtlichen Versehens in seinem Schreiben vom 21. August 2026.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Gärbi Nord", beschlossen vom Stadtrat Aarburg am 1. Juni 2026, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die Sondernutzungsvorschriften werden durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- § 33 Abs. 1 lit. c SNV wird gestrichen.

3.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.


Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Städtchen 37, 4663 Aarburg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.