

Datum Genehmigung: 11.09.2025

Versand: 15.09.2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.424

Gemeinde Neuenhof; Gestaltungsplan "Inneri Gassächer"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkung	26. November 2021 bis 25. Dezember 2021
Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. März 2024
Öffentliche Auflage	28. Oktober 2024 bis 26. November 2024
Beschluss Gemeinderat	22. April 2025
Eingereicht zur Genehmigung	2. Juli 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Juni 2025

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 6. Juni 2018 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das teilweise überbaute Gebiet "Inneri Gassächer" liegt im Süden der Gemeinde Neuenhof und grenzt an den historischen Ortskern. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Gestützt auf ein Richtprojekt wurde von privater Seite der vorliegende Gestaltungsplan (GP) erarbeitet.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Neuenhof am 22. April 2025 beschlossenen Vorlage:

- GP "Inneri Gassächer" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. Juni 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. März 2024 mit einem Vorbehalt zur Sicherstellung des Fusswegnetzes abgeschlossen worden. Der Vorbehalt ist bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

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.

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.

Mit dem GP erfolgen Abweichungen von der Grundordnung massgeblich in folgenden Belangen:

- Anzahl Vollgeschosse
- Grenzabstand Baufeld C
- Unterschreitung von Gebäude- und Strassenabständen

In der Zone W3 sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser mit höchstens drei Vollgeschossen zulässig. Gemäss § 6 Abs. 7 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dürfen im Rahmen eines GP zwei zusätzliche Vollgeschosse zugelassen werden, wenn eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die gewichtigste Abweichung von der Regelbauweise findet sich bei der Festsetzung des Baubereichs C. Aufgrund dieses Baubereichs ist es möglich, Gebäude ohne Einhaltung des grossen Grenzabstands von 4 m gegenüber der Parzelle 719 und des Gebäudeabstands von 14 m gegenüber Gebäuden im Baubereich B1 zu bauen (vgl. dazu Richtprojekt). Da von diesen genannten Ab-

ständen auch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens abgewichen werden kann, wird der Charakter der Zone W3 und damit die demokratisch abgestützte Grundordnung nicht infrage gestellt. Die zonenmässige Nutzungsart wird demnach mit diesem GP gewahrt.

Es bleibt fraglich, ob durch die Festsetzung des Baubereichs C ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. Ein Gebäude in diesem Bereich könnte lediglich einen Grenzabstand von 4 m zu den Parzellen 716 und 717 sowie 2 m zur Parzelle 719 einhalten. Zudem beträgt der Abstand zu den Gebäuden im Baubereich B1 nur 11,88 m (vgl. Richtprojekt). Im Richtprojekt wurde diese dichte Situation entschärft, indem die Wohnungen auf den gemeinschaftlichen Platz im Südosten und auf die unbebaute Parzelle 719 im Nordwesten ausgerichtet wurden. Diese Ausrichtung ist im GP jedoch nicht verbindlich festgelegt. Die Anforderungen gemäss § 52 Abs. 2 BauG bezüglich Wohnhygiene und Wohnungsorientierung dürften aber ausreichen, um eine geeignete Ausrichtung auch ohne explizite Festlegung sicherzustellen.

Die kumulativ geltenden Voraussetzungen für die Abweichung von der Grundordnung können im Rahmen des GP aus fachlicher Sicht eingehalten werden.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach 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. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen oder wie vorliegend zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile beziehungsweise zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde das vorliegend beplante Gebiet deshalb mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen.

Das Gebiet "Innere Gassächer" liegt unmittelbar an der Dorfzone und ist heute geprägt durch die bestehende Bebauung mit zwei Gewerbebauten und einem Mehrfamilienhaus. Die Gewerbebauten und die Bebauungsstruktur sind nicht erhaltenswert beziehungsweise eine Neuüberbauung und sinnvolle typologische Strukturierung als Bindeglied zwischen Dorfzone und Wohnzone 2 ist sachgerecht. Im GP sind viele wichtige Aspekte enthalten, die eine adäquate Siedlungsqualität fördern.

Ortsbild und Städtebau

Die Setzung der Wohnbauten im Richtprojekt orientiert sich mit zwei Reihen an der Güterstrasse und dem Gassäckerweg. Entlang der Güterstrasse sind vier Vollgeschosse und zur südwestlichen Zone W2 drei Vollgeschosse vorgesehen. In der Massstäblichkeit versucht die Überbauung sich an der Umgebung zu orientieren und durch die differenzierte Höhe eine vermittelnde Rolle zwischen der Dorfzone und der Wohnzone 2 einzunehmen.

Durch diese Reihentypologie entsteht ein grosser zusammenhängender Hofbereich zwischen den Wohnbauten. Dieser wesentliche Freiraum wurde in einem Umgebungskonzept bearbeitet. Er ist nutzungsspezifisch zониert, dient zur internen Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und ist an das Wegnetz mit der Strasseninfrastruktur und privaten Grundstücken verknüpft. Im Übergang zur Dorfzone treten die Bauten in den Baubereichen B und C nur als dreigeschossige Volumen in Erscheinung. Dabei wird die Wohnbaute im Baubereich B in der Höhe abgestuft (siehe Baubereich B2). Neben dieser Differenzierung wird der Baukörper im Baufeld B leicht aus der Flucht des Baubereichs B1 abgesetzt und zudem zum Strassenverlauf ausgedreht. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Das Richtprojekt vom 19. Februar 2021 und das Umgebungskonzept vom 10. Februar 2021 dienen als Grundlage bei der Erarbeitung des GP. Das Richtprojekt und das Umgebungskonzept sind aber nicht verbindlicher Bestandteil des GP und folglich auch nicht grundeigentümergebunden. Demnach können sie auch nicht eine hinreichende Qualität der Gestaltung der Bauten und Freiraumgestaltung gewährleisten. Die hinreichende Qualität ist mittels Festlegungen im Situationsplan und in § 11 SNV angemessen sichergestellt.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Das gewählte Bebauungskonzept verlangt einen hochwertigen Umgang mit dem Freiraum. Es wird festgestellt, dass mit dem Umgebungskonzept verschiedene Freiraumqualitäten ausgearbeitet wurden. Die Schaffung von einem differenzierten Hofbereich mit zwei angedockten halböffentlichen Platzbereichen und einer durchdachten Durchwegung wird sehr begrüsst. Gesamthaft tragen die differenzierten Aussenraumzonen zur Gesamtgestaltung der Überbauung und zur guten Eingliederung bei. Das Umgebungskonzept sichert ein zusammenhängendes Erscheinungsbild des Quartiers und regelt die wesentlichen Aspekte des Freiraums, wie Beläge, Möblierung, gemeinschaftliche und private Aufenthaltsbereiche und die Beleuchtung. Das Freiraumkonzept als Ganzes vermag in den wesentlichen Bestandteilen zu überzeugen, sofern es mit aller Klarheit umgesetzt wird.

Die Grundsätze aus dem Umgebungskonzept wurden im GP aufgenommen. Aus rechtlichen Gründen wurden die wesentlichen Qualitätsmassnahmen grundeigentümergebunden festgelegt; das Umgebungskonzept dient als Referenzprojekt beziehungsweise als Beurteilungsgrundlage (§ 2 Abs. 3 SNV). Die Gestaltungsprinzipien sind in § 9 SNV und hauptsächlich in §§ 12 bis 17 SNV grundsätzlich zweckmässig festgesetzt.

Der Freiraum für die Bebauungen ist im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren von einem Landschaftsarchitekten nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten, auf die Architektur abzustimmen und wie in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan ist mit den Baugesuchunterlagen einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat (§ 28 Abs. 1 SNV). Das ist stufengerecht.

4.2.3 Erschliessung

Die Hapterschliessung des GP-Perimeters für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ab der Güterstrasse zwischen den Baubereichen A und F über eine separate Garagenein- und -ausfahrt in die Tiefgarage. Im Situationsplan erfolgt die Verortung der Ein- und Ausfahrt beziehungsweise der Erschliessungsflächen und Sichtzonen. In § 19 SNV befinden sich die zugehörigen Bestimmungen. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Gemäss dem Handbuch "Fusswegnetzplanung" (Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 14, Bundesamt für Strassen [ASTRA]) ist im Siedlungsgebiet ein zusammenhängendes und dichtes Fusswegnetz anzustreben. Die Maschenweiten des Wegnetzes sollen maximal 100 m betragen. Es ist ein engmaschiges und durchgängiges Fuss- und Velonetz im Areal vorgesehen. Das ist sachgerecht.

Das Areal im GP-Perimeter ist durch die Güterstrasse und den Hinterhagweg erschlossen. Die Fussverbindungen zum Gassäckerweg sind damit für die Erschliessung des Areals nicht zwingend erforder-

derlich. Sie sind aber für die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb und ausserhalb des GP-Perimeters nützlich. Aus fachlicher Sicht scheinen die Wege daher sinnvoll. Der Gassäckerweg ist hingegen in privatem Eigentum. Die Gemeinde verzichtet nun auf die Sicherstellung dieser Fusswegverbindung. Der Vorbehalt bezüglich Sicherstellung gilt somit als bereinigt.

4.2.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parkierung

Die Anzahl Pflichtparkfelder für Motorfahrzeuge ist in § 67 BNO geregelt. Detaillierte Regelungen zur MIV-Parkierung finden sich in §§ 14 und 20 SNV. Aufgrund der guten öV-Erschliessung sollte entgegen dem ausgewiesenen Bedarf des Richtprojekts im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren der untere Wert an Pflichtparkfeldern angestrebt werden.

Es sind oberirdische Parkfelder längsseitig zur Güterstrasse vorgesehen. Diese Parkfelder sollen gemäss § 20 Abs. 2 SNV den Besucherinnen und Besuchern des vorliegenden GP-Perimeters zur Verfügung stehen. Das ist zweckmässig.

Es sind oberirdische und unterirdische Veloparkplätze vorgesehen. Sie sind im Situationsplan verortet und in § 21 SNV sind Bestimmungen dazu festgelegt. Das ist grundsätzlich sachgerecht. Aus fachlicher Sicht sollten die unterirdischen Abstellplätze in der Tiefgarage gut erreichbar sein. Die Veloräume im Untergeschoss sollten daher Türen mit einer lichten Breite von 1,05 bis 1,2 m aufweisen. Sie sind idealerweise als Schiebe- oder Schwingtüren konzipiert, können festgemacht werden und sind selbstschliessend. Alternativ kann auf eine Türe verzichtet werden. Dies gilt es im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Der Broschüre "Wohnwirtschaft" von aargaumobil können weitere Hinweise entnommen werden, wie Investoren, Bauherren und Vermieter Mobilitätsaspekte im Wohnungsbau berücksichtigen und attraktive Bedingungen für eine nachhaltige Wohnmobilität schaffen können (www.ag.ch/aargau-mobil > Gemeinden und Regionen > Produkte > Wohnungsbezogene Mobilitätsangebote > Broschüre Wohnwirtschaft).

4.2.5 Weitere materielle Hinweise

Boden

Gemäss den Unterlagen tangiert der Bau der Tiefgarage am südöstlichen Rand der Parzelle 719 den Prüfperimeter Bodenaushub (Verdachtsfläche "Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbezone").

Kann der Boden nicht vor Ort wiederverwendet und muss aus der Verdachtsfläche hinaus verschoben werden, ist er vorgängig auf die Eignung, die relevanten Schadstoffe oder Fremdstoffe und Neophyten gemäss der Vollzugshilfe "Verwertungseignung von Boden" (VHVB¹; BAFU² 2021) durch ein ausgewiesenes Büro zu untersuchen. Die Beprobung richtet sich nach dem Handbuch "Probenahme und Probenvorbereitung für Schadstoffuntersuchungen in Böden"; Handbuch "Bodenprobenahme" (VBBo³; BAFU 2003). Anhand der Resultate ist die Verwertung beziehungsweise Entsorgung gemäss der VHVB (BAFU 2021) vorzunehmen.

Lärm

Das Lärmgutachten vom 18. November 2020 zeigt auf, dass bei den zur Kantonsstrasse ausgerichteten Baulinien der Baufelder A und B mit maximalen Beurteilungspegeln von 52 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Damit sind selbst die Planungswerte, die gemäss Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe ES II 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, überall eingehalten. Somit spielt es keine Rolle, ob das Planungsgebiet als

¹ Vollzugshilfe Verwertungseignung von Boden

² Bundesamt für Umwelt

³ Verordnung über Belastungen des Bodens

raumplanerisch hinreichend erschlossen betrachtet werden kann oder nicht, da selbst wenn dies nicht der Fall wäre, die Anforderungen von Art. 30 LSV ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten sind.

Archäologie

Durch die Baumassnahmen können bisher bekannte und auch unbekannte archäologische Hinterlassenschaften betroffen sein. Im Besonderen gilt dies für die aktenkundige archäologische Fundstelle 26(A)5 in deren Randbereich der GP zu liegen kommt. Es handelt sich hierbei um die untertägigen Reste eines römischen Gutshofs. Bauliche Anlagen dieser Art können mehrere Nebengebäude aufweisen, die sich über eine grössere Fläche verteilen. Im Umfeld solcher Anlagen sind Bodeneingriffe mit besonderer Vorsicht vorzunehmen.

Die Parzellen 718, 719 und 723 kommen innerhalb eines Bachschuttkegels zu liegen. Diese gelten unter gewissen topografischen Bedingungen als archäologische Verdachtsflächen. Diese Voraussetzungen sind hier im Besonderen erfüllt, weshalb es auch zur Aufdeckung weiterer archäologischer Hinterlassenschaften anderer Zeitstufen im Rahmen der Neubebauung kommen kann. Trotz der starken baulichen Überprägung des Areals kann es im Zug der Ausschachtungsarbeiten für die Tiefgarage zur Aufdeckung tiefer gelegener Schichten mit archäologischen Hinterlassenschaften kommen. Die archäologischen Hinterlassenschaften sind im Planungsbericht stufengerecht thematisiert.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die vorliegenden SNV sind stufengerecht formuliert.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Inneri Gassächer", beschlossen vom Gemeinderat Neuenhof am 22. April 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Zürcherstrasse 107, 5432 Neuenhof
- 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) 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.