KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

NKEJ/SRFE

Datum Genehmigung: 11.08.2025

Versand: 12. Aug. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.23.129

Gemeinde Vordemwald; Gestaltungsplan "Sagi"; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	12. Oktober 2024
Mitwirkung	1. Juni 2023 bis 30. Juni 2023
Öffentliche Auflage	16. Januar 2025 bis 14. Februar 2025
Beschluss Gemeinderat	18. Februar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	15. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	28. März 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.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf die am 29. Mai 2020 genehmigte Nutzungsplanung.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der Gestaltungsplanperimeter liegt an der Verzweigung der Langenthalerstrasse und der Sagigasse im Zentrum von Vordemwald. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Parzelle 686 mit drei- und viergeschossigen Bauten zu überbauen. Als Nutzung ist Wohnen und ein kleiner Anteil Gewerbe vorgesehen. Das Richtprojekt wurde aus dem Ergebnis des Studienauftrags "Zentrumsentwicklung Vordemwald" weiterentwickelt.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Vordemwald am 18. Februar 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan (GP) "Sagi" bestehend aus:
  - Situationsplan 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 24. Februar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit dem Bericht vom 12. Oktober 2024 und mit sechs Vorbehalten abgeschlossen.

Die Vorbehalte betreffen die Direkterschliessung von der Kantonsstrasse, Retentionsvolumen sowie private Grünflächen im Unterabstand zur Kantonsstrasse sowie Widersprüchlichkeit in den SNV. Diese Vorbehalte wurden durch Korrekturen am Situationsplan beziehungsweise an den SNV ausgeräumt. Ein weiterer Vorbehalt zum Überbauungsplan (Kommunalen Überbauungsplan Dorf – Unter Rümlisberg, Teil Süd; ÜP), der sich mit dem GP überschneidet, hat sich zwischenzeitlich erübrigt. Dies, weil der besagte ÜP aufgehoben wurde (vgl. Ziffer 4.4). Was den Vorbehalt zu den Sichtzonen ausserhalb des GP-Perimeters betrifft, wird auf die Erläuterungen unter Ziffer 4.1.2 verwiesen.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP 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 GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

4.1.1 Siedlungsqualität

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

Die Kreuzung der Langenthaler-, Zofinger-, und Gländstrasse an der "Unteren Sagi" ist neben dem Geviert um die Kirche herum einer der ursprünglichen Siedlungsteile. Dem GP-Areal / Handlungsgebiet kann eine Zentrumsfunktion zugesprochen werden.

Im heutigen Ortskern gibt es wenig klar erkennbare, räumlich geordnete Beziehungsmuster zwischen Strassenräumen, privaten Vorplätzen, Gärten und den Bauten. Insbesondere das Gebiet wirkt entlang der Langenthalerstrasse fragmentiert. Die vorliegende Planung zeigt auf, wie die in der Zentrumsentwicklung aufgestellten Ziele für das Areal "Sagi" plausibel erreicht werden können.

Ortsbild und Städtebau

Die Planung überzeugt insbesondere durch einen ausdruckstarken architektonischen Ansatz im Richtprojekt. Aus ortsbaulicher Sicht positiv sind die im Studienauftrag erarbeitete, städtebauliche Setzung und der gewählte architektonische Ansatz – insbesondere in seiner typologischen Annäherung an die Strukturen und die Materialität des industriellen Holzbaus. Das Richtprojekt und die Planung weisen insgesamt eine gute Wohnqualität sowie ein differenziertes Angebot an verschieden gelagerten und qualitätsvoll angelegten öffentlichen, halbprivaten und privaten Aussenräumen auf.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung fügt sich die Planung sensibel ins Ortsbild ein und bearbeitet die im Studienauftrag angedeuteten Qualitäten des Freiraums auf dem Felber-Areal schlüssig weiter.

Die vorgeschlagene Differenzierung der Aussenräume entlang der Parzellengrenze entspricht den an den Strassenraum der Langenthalerstrasse angrenzenden Freiräumen der umliegenden Bebauung. Der im Richtprojekt vorgesehene hohe Grünanteil, die Minimierung der Bodenversiegelung (auch als Kontrast zum mineralisch gestalteten Hofbereich) sowie die ausserhalb des Tiefgaragenperimeters liegenden Einzelbäume wirken überzeugend. Die qualitative Sicherung erfolgt sachgerecht über § 3 Abs. 2 SNV in Verbindung mit § 25 Abs. 1 SNV.

Natur im Siedlungsgebiet

Gemäss § 14 Abs. 5 SNV wird mit dem GP ein ökologischer Ausgleich von bis zu 10 % angestrebt. Im Planungsbericht wird im Kapitel 3.4 mit dem Flächennachweis aufgezeigt, wie dies mit vorliegendem GP umzusetzen ist. Damit erfüllt der GP grundsätzlich die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Im Planungsbericht wird das Thema Klimaanpassung an mehreren Stellen thematisiert. Die sehr starke bioklimatische Belastung auf dem Areal wird erkannt. Die Kaltluftwirkungsbereiche werden durch das Richtprojekt nur geringfügig tangiert. Im Planungsbericht werden sachgerecht verschiedene Massnahmen aufgeführt, die einen Beitrag an eine nachhaltige und klimabewusste Überbauung leisten.

4.1.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung ist rückwärtig über das kommunale Strassennetz (Sagigasse) vorgesehen. Eine Direkterschliessung von der Kantonsstrasse über den Fussgängerweg wird mittels Zufahrtsverbot verhindert. Dies ist sachgerecht.

Die Sichtzone bei der Tiefgaragenausfahrt tangiert die Parzelle 1090, welche sich ausserhalb des GP-Perimeters befindet. Durch den Verzicht auf eine rechtsverbindliche Sicherung im Rahmen des GP ist die Sichtzone gestützt auf § 42 Bauverordnung (BauV) im Baugesuchsverfahren durch die Gemeinde umzusetzen und im Grundbuch anzumerken. Dies erfordert die Zustimmung des betroffenen Eigentümers. Sollte dieser nicht zustimmen, kann die Ausfahrt nicht bewilligt werden und die Erschliessung des GP wäre neu zu überprüfen.

Bauten und Anlagen müssen einen Abstand von 6 m zur Grenze von Kantonsstrassen einhalten (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Zu den Bauten und Anlagen gehören nach § 6 Abs. 1 BauG unter anderem alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG) sowie Strassen, Parkplätze, Pisten und Gleise (§ 111 Abs. 1 lit. b BauG). Für Bauten und Anlagen, die gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG im ungesetzlichen Abstand zu Kantonsstrassen erstellt werden sollen, ist eine Ausnahmebewilligung nach § 67 oder § 67a BauG erforderlich. Dabei kann (mit Ausnahmebewilligung nach § 67a BauG zwingend) die Bewilligung mit der Auflage verbunden werden, dass die Eigentümerinnen und Eigen-

tümer die Bauten und Anlagen auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen oder zu versetzen haben, sofern der Neu- oder Ausbau eines öffentlichen Werks es erfordert (Beseitigungsrevers). Für betriebsnotwendige Bauten und Anlagen kann keine Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden.

4.1.3 Weitere materielle Hinweise

Lärm

Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht wird das Planungsgebiet als raumplanerisch erschlossen betrachtet. Demzufolge muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Dieser Nachweis wird ebenfalls in § 20 SNV gefordert.

Energie

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen.

Im Planungsbericht sind die Massnahmen zur Energiegewinnung aufgeführt. Gemäss Ausführungen wird beabsichtigt, auf sämtlichen Baukörpern die südliche Dachhälfte für die Energiegewinnung mittels Photovoltaik (PV) zu nutzen. § 21 SNV sichert dies stufengerecht und zweckmässig.

4.2 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die Vorlage entspricht den Vorgaben der IVHB.

4.3 Direktänderung

Der Regierungsrat 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).

Im Rahmen der Erarbeitung des GP "Sagi" wurde stets von der Rechtskraft des kommunalen ÜP "Dorf – Unter Rümlisberg, Teil 'Süd'" (ÜP; Beschluss Grosser Rat 18. September 1979) ausgegangen. Auf Basis dieser Annahme wurde in den SNV eine entsprechende Bestimmung zum ÜP aufgenommen. Demgemäss sollten diejenigen Teile des ÜP aufgehoben werden, die den Bestimmungen des vorliegenden GP entgegenstehen.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung sieht man sich nun mit einer neuen Ausgangslage konfrontiert. Und zwar wurde der besagte ÜP vom 18. September 1979 zwischenzeitlich aufgehoben. Die vom Gemeinderat Vordemwald am 17. Dezember 2024 beschlossene Aufhebung wurde am 31. März 2025 vom Regierungsrat genehmigt (BVUARE.17.6). Damit wird die SNV des GP "Sagi", die sich auf die Aufhebung der Inhalte des ÜP bezog (namentlich § 26 SNV), obsolet.

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 20. Juni 2025 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 1. Juli 2025 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zustimmend zur Kenntnis.

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 "Sagi", beschlossen vom Gemeinderat Vordemwald am 18. Februar 2025, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Die Sondernutzungsvorschriften (SNV) werden durch nachfolgende Direktänderung angepasst:
- Streichung von § 26 SNV.

3.

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

Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler
- Gemeinderat, Poststrasse 2, 4803 Vordemwald
- 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.