

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Datum Genehmigung: 10. August 2026

Versand:

**11. Aug. 2026**

**Geschäfts-Nr. BVUARE.25.43**

**Gemeinde Gontenschwil; Teiländerung Gestaltungsplan "Zentrum Unterdorf"; Genehmigung;  
Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

---

**Sachverhalt**

**1. Planungsrechtliches Verfahren**

**1.1 Verfahrensdaten**

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 10. November 2025                  |
| Mitwirkung und Öffentliche Auflage | 5. Januar 2026 bis 3. Februar 2026 |
| Beschluss Gemeinderat              | 23. März 2026                      |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 9. Juli 2026                       |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 27. April 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 18. Januar 2023 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

**3. Die Vorlage im Überblick**

**3.1 Vorlage**

Der Gestaltungsplan (GP) "Zentrum Unterdorf", genehmigt am 25. März 2014, klammert eine sich im selben Schild befindliche Parzelle aus. Neu wird dieses Gebiet in den GP integriert und zusammen mit dem nördlich gelegenen, noch unbebauten Schild des GP, beplant. Es soll eine qualitätsvolle re-

präsentative Überbauung gegenüber dem Bahnhof entstehen. Mit der Erweiterung des Planungsperimeters und entsprechenden Festlegungen im Situationsplan und den SNV sollen die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Gontenschwil am 23. März 2026 beschlossenen Vorlage:

- Teiländerung GP "Zentrum Unterdorf"; bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV) Synopse

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 2. Juli 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **3.3 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 10. November 2025 mit zwei formalen, vor der öffentlichen Auflage bereinigten Vorbehalten abgeschlossen worden.

### **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.

#### **4.2.1 Siedlungsqualität**

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

Der GP "Zentrum Unterdorf" wurde mit Ausnahme des vorliegenden Änderungsbereichs baulich umgesetzt. Der neue Baubereich der Teiländerung befindet sich im nördlichen Perimeter, in der Ecke Oberkulmerstrasse/Dorfstrasse. Er bildet den Auftakt der westseitigen Bebauung an der Dorfstrasse und der Zentrumsüberbauung Unterdorf.

Der GP-Perimeter wird im Norden durch die Oberkulmerstrasse und das Bahnhofareal begrenzt. Das historische Bahnhofgebäude ist durch seine Grösse wenig präsent im Ortsbild. Auf der Westseite befinden sich mehrere anderthalb bis zweigeschossige ältere Bauten mit Satteldächern. Sie gehören

zum alten Dorfkern Unterdorf. Ostseitig, entlang der Dorfstrasse, wird das Ortsbild durch eine heterogene Bebauung aus verschiedenen Zeitepochen geprägt. Westseitig der Dorfstrasse stehen vorwiegend neuere Bauten ohne übergeordnetes Siedlungsmuster. Innerhalb des GP-Perimeters sind die Baufelder A, B und C mit viergeschossigen Flachdachbauten bebaut. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Weiterführung der Bebauungstypologie mit einem kubischen Flachdachbau situationsgerecht.

### **Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Gontenschwil ist im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der GP-Perimeter liegt mit der Parzelle 1945 im Gebiet 2 (Unterdorf) mit dem Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur). Das restliche Areal liegt in der Umgebungszone ([U-ZO XII], Neubauzone beim Unterdorf) mit dem Erhaltungsziel b (Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen).

Im Westen grenzt der GP-Perimeter an die Baugruppe 2.2 (Dorfkern Unterdorf) mit dem Erhaltungsziel A. Innerhalb dieser Baugruppe befinden sich die Einzelelemente 2.2.8 (Gasthaus Löwen) und 2.2.9 (Altes Schulhaus) sowie drei Bauinventarobjekte. Im Planungsbericht wird die Auseinandersetzung mit den ISOS-Zielen ausreichend thematisiert.

### **Ortsbild und Städtebau**

#### *Abweichung von der Regelbauweise*

Die Teiländerung des GP "Zentrum Unterdorf" wie der gesamte GP liegt nicht in einem Perimeter mit GP-Pflicht, dementsprechend handelt es sich um einen freiwilligen GP.

Innerhalb des Bauzonenplans (BZP) ist der Planungssperimeter speziell gekennzeichnet als "Wohn- und Arbeitszone WA3 Nachverdichtung". Der Gemeinderat kann gemäss § 9 Abs. 4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Bauweise nach der WA4 bewilligen, sofern gewisse Kriterien erfüllt werden. Als Kriterium wird verlangt, dass angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur Bebauung gemäss WA3 entstehen und entlang der Kantonsstrasse im ersten Vollgeschoss auch publikumsorientierte Nutzungen angeboten werden. Ausserdem ist mittels unabhängigem Fachgutachten eine gute Wohnqualität, eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachzuweisen und eine siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

In Kapitel 10 des Planungsberichts findet sich eine sachgerechte Interessenabwägung hinsichtlich der Abweichungen von der Regelbauweise. Auch das Fachgutachten vom 24. September 2025 bestätigt, dass mit der vorliegenden Teiländerung ein besseres Ergebnis als mit der Regelbauweise erreicht wird (vgl. § 21 Abs. 2 BauG) und dass die Abweichungen von der Regelbauweise belastbar begründet werden können.

#### *Siedlungs- und Bauungskonzept / Volumenverteilung / Gliederung der Baumasse*

Die Baubereiche A und D werden als wichtige städtebauliche Elemente für das Zentrum Unterdorf erkannt (§ 6, Abs. 2 SNV). Entsprechend werden die Qualitätsanforderungen mit einem verbindlichen architektonischen Gesamtkonzept gesichert. Das Ziel gegenüber dem Bahnhof mit einem Kopfbau den Auftakt der neuen Zentrumsüberbauung zu betonen wird erreicht. Das neue Bauvolumen auf Baufeld D orientiert sich in der Stellung und der Grösse des Bauvolumens auf Baufeld A. Der längliche Baukörper steht parallel zur Dorfstrasse. Der Kopfbau gegenüber dem Bahnhof setzt ein Zeichen an der Strassenkreuzung Dorfstrasse/Oberkulmerstrasse und bildet den Auftakt zur neuen Zentrumsüberbauung entlang der Dorfstrasse. Zwischen Baufeld A und Baufeld D entsteht an zentraler Lage sachgerecht ein Ort mit gemeinschaftlichen Nutzungen wie Spiel- und Aufenthaltsbereichen.

Der Verzicht auf Attikarücksprünge und die Reduktion auf ein Baufeld am Beginn der Dorfstrasse wertet das Erscheinungsbild des GP "Zentrum Unterdorf" auf. Die strassenbegleitende Baumbepflanzung vor Baufeld A wird im Bereich von Baufeld D fortgesetzt und mit einer ökologischen Ausgleichsfläche unterpflanzt. Dies stärkt den Strassenraum, erhöht die Aufenthaltsqualität und trägt sachgerecht zur Hitzeminderung und Verbesserung der Biodiversität bei.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Gemäss Situationsplan und der neuen Festlegung in §14 Abs. 1 SNV werden sachgerecht die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen und die Qualität der Umgebungsgestaltung durch den vorgegebenen Beizug eines fachlich ausgewiesenen Landschaftsarchitekten gesichert.

#### **4.2.2 Erschliessung**

Mit dem Baubereich wird der gesetzliche Strassenabstand von 6 m eingehalten. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt sachgerecht rückwärtig über die Oberkulmer- sowie Schulstrasse.

#### **4.2.3 Weitere materielle Hinweise**

##### **Hochwassergefahren**

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht innerhalb des vorliegenden GP-Perimeters "Zentrum Unterdorf" eine Gefährdung durch Hochwasser. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) werden Fliesstiefen von bis zu 0,5 m erwartet. Bei einem dreihundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) werden Fliesstiefen von bis zu 1,0 m erwartet. Gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix besteht ein Hochwasserschutzdefizit.

Im Rahmen des genehmigten GP "Zentrum Unterdorf" vom 25. März 2014 wurde ein Hochwasserschutzkonzept der Flussbau AG erarbeitet und bewilligt. Dieses hat immer noch seine Gültigkeit. Gemäss der damaligen Prüfung reichen die geplanten Massnahmen aus, um den Hochwasserschutz sachgerecht sicherzustellen. Es wurde fachgerecht nachgewiesen, dass keine Mehrgefährdung der Nachbarschaft hervorgerufen wird.

Die SNV § 11 Hochwasserschutz, Abs. 2 wurde angepasst, dass bis zur Kote des 1. Vollgeschosses die Gebäude oder Gebäudeteile (Eingänge, Fenster, Lichtschächte, Treppenabgänge usw.) beziehungsweise die Untergeschosse dicht auszugestalten sind, soweit es für den Hochwasserschutz notwendig ist. Dies gilt auch für die unterirdische Einstellhalle.

##### **Lärm**

Das Lärmgutachten der Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen vom 3. Oktober 2024, weist plausibel nach, dass beim Richtprojekt bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) III, die nach Anhang 3 LSV 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen, eingehalten sind. Somit sind die Anforderungen von Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) eingehalten.

#### **4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

Die vor der öffentlichen Auflage bereinigten SNV (Synopsis) sind sachgerecht und rechtskonform.

### **5. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Teiländerung Gestaltungsplan "Zentrum Unterdorf", beschlossen vom Gemeinderat Gontenschwil am 23. März 2026, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

  
Stephan Attiger  
Landammann

### Verteiler

- Gemeinderat, Turnhallestrasse 623, 5728 Gontenschwil
- 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.