



**Protokoll der  
ausserordentlichen  
Einwohnergemeindeversammlung  
Oberrohrdorf**

---

**Dienstag, 16. April 2019, 20.00 Uhr,  
Zähnteschüür Oberrohrdorf**

---

**Vorsitz** Kurt Scherer, Gemeindeammann  
  
René Roca, Vizeammann  
  
Thomas Heimgartner, Gemeinderat  
  
Monika Locher, Gemeinderätin  
  
Barbara Voser, Gemeinderätin

**Protokoll** Thomas Busslinger, Gemeindeschreiber

**Gemeindeammann Kurt Scherer** begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung, bei welcher es hauptsächlich um die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland geht. Der Gemeinderat hat beschlossen, die neue Nutzungsplanung an einer ausserordentlichen Versammlung zu behandeln, da das Abstimmungsverfahren nicht mit einer normalen Gemeindeversammlung zu vergleichen ist. Sein Dank geht an den Hauswart für das Vor- und Nachbereiten der heutigen Gemeindeversammlung. Er begrüsst im Weiteren Herrn Christoph Haller und Frau Astrid Müller vom Planerteam sowie Herrn Benedikt Nüssli vom Reussboten und Frau Carla Stampfli von der Aargauer Zeitung.

**Gemeindeammann Kurt Scherer** stellt fest, dass die Gemeindeversammlungsunterlagen rechtzeitig zugestellt worden sind. Die Unterlagen zu den heutigen Traktanden lagen seit dem 1. April 2019 auf der Gemeindeganzlei auf und konnten eingesehen werden. Auf der Website der Gemeinde waren zudem sämtliche relevanten Planungsunterlagen bereits seit Mitte März 2019 aufgeschaltet.

Die Traktandenliste ist vom Gemeinderat wie folgt festgelegt worden:

- Appell
- 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018
- 2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
- 3. Verschiedenes

## Appell

---

Laut Gemeindegesetz sowie gemäss Gemeindeordnung unterstehen positive und negative Beschlüsse dem Referendum, wenn dies von einem Zehntel der Stimmberechtigten, innert 30 Tagen seit Veröffentlichung, schriftlich verlangt wird.

Die Gemeindeversammlung entscheidet über die zur Behandlung stehenden Sachgeschäfte jedoch abschliessend, wenn die beschliessende Mehrheit wenigstens einen Fünftel der Stimmberechtigten ausmacht (§ 30 Gesetz über die Einwohnergemeinden, Gemeindegesetz vom 19. Dezember 1978).

Per 16. April 2019 sind in Oberrohrdorf insgesamt 2'813 Stimmberechtigte eingetragen. Anwesend sind laut den abgegebenen Stimmrechtsausweisen 87 Stimmberechtigte. Sämtliche Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum, nachdem das Quorum von 563 Stimmen nicht erreicht werden kann. Das absolute Mehr beträgt 44.

**Gemeindeammann Kurt Scherer** macht ferner auf das Vorschlagsrecht gemäss § 28 des Gemeindegesetzes aufmerksam. Jeder Stimmberechtigte ist befugt, der Versammlung die Überweisung eines neuen Geschäftes zu Händen des Gemeinderates zu beantragen. Der Gemeinderat wird beauftragt, ein solches Geschäft auf die Traktandenliste der nächsten Gemeindeversammlung zu setzen. An der Versammlung, an welcher der Überweisungsantrag gestellt worden ist, kann aber nicht darüber abgestimmt werden. Er fordert ferner allfällige Votanten auf, eines der aufgestellten Mikrofone zu benutzen und sich namentlich vorzustellen. Er informiert explizit, dass von der heutigen Versammlung eine Tonbandaufnahme zwecks Protokollierung bzw. für allfällige Beschwerdeverfahren gemacht wird.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird noch ein kleiner Apéro ausgeschrieben.

## 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018

---

**Gemeindeammann Kurt Scherer** teilt mit, dass der Gemeinderat das Protokoll geprüft, genehmigt und verabschiedet hat. Es konnte auf der Gemeindekanzlei bezogen oder im Internet eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

**Antrag** Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 zu genehmigen.

**Gemeindeammann Kurt Scherer** eröffnet die Diskussion.

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

**Beschluss** Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2018 wird ohne Gegenstimmen genehmigt.

## 2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

---

Bevor **Gemeindeammann Kurt Scherer** das Wort an Gemeinderätin Monika Locher übergibt, macht er darauf aufmerksam, dass der Ablauf an einer Gemeindeversammlung bei einer Gesamt- oder Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom üblichen Ablauf bei anderen Geschäften abweicht. Bei "normalen" Gemeindeversammlungstraktanden kann bei fast jedem Geschäft ein Änderungsantrag gestellt werden, über den dann abgestimmt wird und der dann gilt, sofern das Geschäft in der Hauptabstimmung angenommen wird. Hier ist es nun anders, wie bereits auf den Seiten 14 und 15 des Traktandenberichts zur heutigen Versammlung ausführlich darauf hingewiesen wurde. § 25 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes verlangt nämlich, dass die Gemeindeversammlung die Planung gesamthaft oder in Teilen zu genehmigen hat. Will sie wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück. Wesentliche Änderungen sind z.B. Zonenänderungen, Änderungen bei Unterschutzstellungen, Änderungen, welche Auswirkungen auf Dritte haben oder Änderungen, die zu Rechtsungleichheiten führen. Unwesentlich ist eine Änderung nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit für Drittpersonen auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben, z.B. kleine Änderungen an einer Zonengrenze, kleine Textänderungen in der BNO oder Korrekturen von offenkundigen Versehen. Für

alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge, aber keine Änderungs- und Ergänzungswünsche möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Es gibt keine Ausstandspflicht! Konkret heisst das nun, dass, wenn ein Antrag eines Stimmberechtigten für eine Änderung einer Bestimmung in der BNO, im Bauzonenplan oder im Kulturlandplan gestellt wird, und diese Änderung gegenüber der gemeinderätlichen Vorlage in der Abstimmung gutgeheissen wird, so gilt sie trotzdem nicht als angenommen, sondern dieser Teil muss durch den Gemeinderat geprüft und an einer nächsten Gemeindeversammlung wieder traktandiert werden. Nach allfälligen Abstimmungsrunden über gestellte Änderungen von einzelnen Positionen gibt es eine Haupt- bzw. Schlussabstimmung über die Gesamtplanung, mit Ausnahme der von der Versammlung gutgeheissenen Anträge. Gegen den Gesamtbeschluss kann das Referendum ergriffen werden. An einer möglichen, zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der BNO nicht mehr zurückgekommen werden. Sollte ein Rückweisungsantrag für die komplette Gesamtrevision Nutzungsplanung gestellt werden, wird zuerst über diesen Antrag abgestimmt und alle weiteren Anträge sind dann hinfällig. Er weist ferner darauf hin, dass heute Abend eventuell auch Personen als Gäste anwesend sind, die ihren Wohnsitz nicht in Oberrohrdorf haben. Diese Personen werden gebeten, bei den reservierten Stühlen für die Gäste Platz zu nehmen. Er hält ferner fest, dass nur stimmberechtigte Einwohnerinnen und Einwohner Fragen, Bemerkungen oder Änderungsanträge stellen können. Er bittet zudem Einwohnerinnen und Einwohner, die eine Wortmeldung machen wollen, das Mikrofon zu benutzen, sich namentlich vorzustellen, deutlich zu sprechen und, sofern sie einen Antrag stellen, diesen genau zu formulieren.

**Gemeinderätin Monika Locher** darf feststellen, dass mit der heutigen Genehmigung der neuen BNO ein zehnjähriger Planungsprozess zu Ende geht. Ein Prozess, der geprägt war durch ein Umdenken in der Bevölkerung, einer Trendwende und das Bewusstsein, dass Boden nicht unbeschränkt verfügbar ist und Natur und Landschaft umfassend zu schützen sind. Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse entscheidend geändert haben oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont von 15 Jahren erreicht haben. In Oberrohrdorf ist beides der Fall. Die heutige Bauordnung ist 1998 in Rechtskraft erwachsen und auf übergeordneter Ebene sind diverse Gesetzesänderungen in Kraft getreten. Bevor das eigentliche Revisionsverfahren eingeleitet wurde, hat der Gemeinderat in den Jahren 2009 bis 2011 mit Fachleuten und Einwohnern zusammen das Leitbild zur räumlichen Entwicklung erarbeitet – als Grundlage für das eigentliche Revisionsverfahren. Ziel war ein qualitatives Wachstum bei einer weiterhin hohen Wohn- und Lebensqualität. Nebst verdichtetem Bauen waren damals auch wenige Orte mit möglichen neuen Bauzonen vorgesehen, wie z.B. Luxmatte, Ortsrand im Feld, Altberg, Büntenächer beim Schützenhaus Staretschwil. Der tatsächliche Planungsstart für die Gesamtrevision der BNO fand dann im April 2012 statt. Eine Begleitgruppe, bestehend aus Fachpersonen, Einwohnerinnen und Einwohnern, erarbeitete die Entwicklungsleitlinien sowie die Stossrichtungen zur Umsetzung der Planungsinstrumente. Die eigentlichen Planungsinstrumente (Bau- und Nutzungsordnung, Bau- und Kulturlandplan, Planungsbericht) wurden im Detail in der Steuerungsgruppe, bestehend aus Gemeindevertretern und der fachlichen Begleitung, ausgearbeitet. Am Vor-Mitwirkungsverfahren beteiligten sich 43 Privatpersonen mit 147 Eingaben und Verständnisfragen. Am meisten Fragen wurden zur Erhaltung der Quartierstruktur sowie zum Hangartikel gestellt. Im März 2013 wurde das neue Raumplanungsgesetz schweizweit angenommen. Dies löste vorerst Planungsunsicherheiten bzw. längere Planungsstillstände bei allen Beteiligten aus. Klar war einzig, dass keine neuen Einzonungen mehr stattfinden können. Oberrohrdorf wurde kein neues Siedlungsgebiet zugeteilt. Zeitgleich fanden Gesetzesänderungen im Bereich des kantonalen Baugesetzes, des Gewässerschutzgesetzes, des Hochwasserschutzes usw. statt. So mussten verschiedene Planungsinstrumente nochmals grundlegend überarbeitet werden, was dazu führte, dass das eigentliche Mitwirkungsverfahren erst im April/Mai 2017 durchgeführt werden konnte. Es gingen insgesamt 35 Eingaben ein. Die am häufigsten angesprochenen Themenbereiche waren Zonenabgrenzungen, Umzonungen, Dorfkerzone, Gebäude mit Substanzschutz, Kulturobjekte im Kulturlandplan. Grundlage für die öffentliche Auflage des Planwerks bildet der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons, welcher anfangs März 2018 eingegangen ist. Während der öffentlichen

Auflage gingen insgesamt 16 Einwendungen ein. Diese wurden durch den Gemeinderat geprüft und beurteilt. Die dabei angesprochenen knapp 30 Themen sind auf Seite 11 der Einladungsbrochure aufgeführt. Die heutige Vorlage besteht aus Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie der eigentlichen Bau- und Nutzungsordnung. Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, sind der Raumplanungsbericht sowie die Wegleitung zur BNO. Diese beiden Dokumente dienen der Erläuterung und haben keine Rechtswirkung, sind jedoch auch öffentlich aufzulegen. Der Kulturlandplan und die dazugehörige Nutzungsordnung stammen aus dem Jahr 2007 und somit neueren Datums. Die Schutzzonenbestimmungen und Objekte wurden grundsätzlich übernommen, teilweise aber aktualisiert bzw. präzisiert und in der neuen BNO integriert. Wie einleitend gesagt, strebt Oberrohrdorf ein qualitatives Wachstum bei einer weiterhin hohen Wohn- und Lebensqualität an. Gemäss kantonalem Richtplan ergibt sich für Oberrohrdorf bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von heute 4'083 auf rund 4'350 Einwohner. Berechnungen haben ergeben, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis zu diesem Jahr mit den in der BNO aufgegleisten Massnahmen aufgenommen werden kann. Jede Person hat immer noch einen steigenden Komfortanspruch an die Wohnfläche. Die Raumentwicklung des Kantons Aargau geht aktuell davon aus, dass innert einer Periode von 15 Jahren nach wie vor mit einem Geschossflächenzuwachs von rund 5 m<sup>2</sup> pro Einwohner zu rechnen ist. Gleichzeitig nimmt die Personenzahl pro Haushalt ab. Diese Entwicklung wird zusätzlich durch die demografische Alterung akzentuiert. In Oberrohrdorf wird bis zum Jahr 2030 ein starker Zuwachs der über 65-Jährigen erwartet, was zu einer weiteren Zunahme von Kleinhaushalten führen wird. 2016 war in Oberrohrdorf 22,5 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt, 2018 bereits 23,6 %. Nur schon das Halten der heutigen Bevölkerungszahl bis ins Jahr 2030 bedingt einen Wohnflächenzuwachs von rund 150 Wohnungen bzw. 10 Wohnungen jährlich. Der Gemeinderat war sich den Zielen und Grundsätzen der Raumentwicklung bewusst, wonach der Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist, dies durch bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen. Die neue BNO bildet die Basis dazu, dass diese Ziele auch erreicht werden können. Es ist dem Gemeinderat aber bewusst, was Innenentwicklung auch noch bedeutet:

- wir wohnen künftig näher zusammen
- die Konflikte nehmen eher zu
- Veränderungen der Quartiere

Die Hauptmerkmale der Revision sind:

#### *Schaffen einer Zentrumszone*

Damit im Zentrum von Oberrohrdorf mehr Spielraum für die künftige Entwicklung entsteht, wird eine Zentrumszone geschaffen. Die Vorschriften lehnen sich in den Grundzügen an den bisherigen der Zone KN an.

#### *Ein- und Auszonungen*

Finden keine statt, mit Ausnahme der Korrektur einer früheren Zonenplanungsungenauigkeit im Gebiet Märkli sowie die Zuweisung einiger Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand, da Erschliessungsstrassen nicht mehr ausserhalb Baugebiet sein dürfen.

#### *Um- und Aufzonungen*

Umzonungen betreffen vor allem die Gebiete, welche der neu geschaffenen Zentrumszone zugewiesen sind.

#### *Konkrete Innenentwicklungsmassnahmen*

- a) Aufzonungen, vor allem in den Gebieten entlang der Badenerstrasse, im Ring, Busslingerstrasse und Unterriedstrasse.
- b) Reduktion der Grenzabstände, diese werden teilweise deutlich reduziert, wobei aber die Ausnützungsziffer nicht erhöht wird.

- c) Gestaltungsplanpflicht: Für die drei grössten Entwicklungsareale der Gemeinde in den Gebieten Bänkliareal, Trottenareal und Areal Steig wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.
- d) bauliche Dichte: Die neue Bestimmung zur baulichen Dichte (§ 16 BNO) lässt eine offensichtlich unzweckmässig genutzte oder deutlich unternutzte Bebauung nicht mehr zu, es gibt aber auch Anreizsysteme zur Erhöhung der AZ.

#### *Verkaufsnutzungen*

Damit sich neue Läden im Dorf ansiedeln können, wurde den beiden Standorten Bänkli und Trottenareal eine Nettoladenfläche von total 3'000 m<sup>2</sup> zugeteilt, wobei im Gebiet Bänkli eine Nettoladenfläche von max. 2'200 m<sup>2</sup> gilt. Damit die heutige Landi und der Volg einen Spielraum für ev. An- oder Ausbauten haben, wurde dort die Nettoladenfläche pro Ladengeschäft mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt, die jetzige Nettoladenfläche liegt bei je rund 300 m<sup>2</sup>.

#### *Empfindliche Hanglagen*

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass Oberrohrdorf am Hang liegt und die Aussicht ein wesentlicher Bestandteil der guten Lage ist. Die BNO enthält deshalb für im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiete "empfindliche Hanglagen" eine entsprechende Auflage. Ziel dieses Absatzes ist, die Aussicht des bergseitigen Nachbarn nicht vollständig zu verbauen, was mit einer Gebäudelängenbeschränkung sowie einer Anordnungsvorgabe des Attikas erreicht wird.

#### *Erhalt Quartierstruktur*

Erhalt der Quartierstruktur in den Gebieten Weihermatt, Huttenacher, Brüggliacher, Zelgli, Morgenacher: Bei der Erhaltung der Quartierstruktur geht es darum, nach einheitlichen Grundsätzen erstellte Überbauungen mit hoher Siedlungsqualität oder ganz geschlossene Ortsteile wie z.B. Brüggliacher oder Zelgli in ihrer freiräumlichen und baulichen Gliederung zu erhalten. Diese Überbauungen wurden damals als "Gesamt-Ensemble" erstellt, die miteinander in direkter Abhängigkeit stehen. Die Siedlungs- und Wohnqualität in diesen Quartieren soll erhalten und gefördert werden. In diesen Gebieten wurde auch die AZ abgeschafft.

#### *Mehrwertabschöpfung*

Neu ist im Baugesetz eine obligatorische Mehrwertabschöpfung enthalten. Die Gemeinde Oberrohrdorf hat diese Abgabe auf 30 % festgesetzt. Damit sollen Planungsvorteile, die sich aufgrund von Ein- oder Umzonungen ergeben, der Öffentlichkeit abgegolten werden. Im vorliegenden Fall sind 4 Parzellen betroffen.

#### *Baugebührenreglement*

Das aktuell noch gültige Baugebührenreglement bleibt weiterhin in Kraft. Es soll nach Abschluss der vorliegenden Planungsarbeiten den heutigen Verhältnissen angepasst werden. Dieses wird den Stimmbürgern an einer der kommenden Gemeindeversammlungen zur Beschlussfassung unterbreitet.

#### *Sondernutzungspläne*

Zeitgleich mit der Bau- und Zonenplanrevision wurden auch die verschiedenen rechtskräftigen Sondernutzungspläne geprüft. Dabei zeigte sich, dass 16 Erschliessungspläne aufgehoben werden können. Die Aufhebung dieser Pläne erfolgt teilweise in einem separaten Verfahren. In diesem separaten Verfahren wurde eine Einwendung eingereicht, der Entscheid ist noch hängig. Die nach der Aufhebung der 16 Erschliessungspläne noch gültigen Sondernutzungspläne sind in Anhang I der BNO orientierungshalber aufgeführt. Je nach Ausgang des noch laufenden Verfahrens ist der Anhang entsprechend zu ergänzen bzw. anzupassen.

#### *Einwendungen öffentliche Auflage*

Gestützt auf die Einwendungsverhandlungen hat der Gemeinderat gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen beschlossen, wobei diese schon in die nun vorliegende Vorlage eingeflossen sind und der genaue Wortlaut auf Seite 13 der Einladungsbroschüre bzw. auf den Folien entnommen werden kann:

- Verzicht auf die "Erhaltungszone Quartierstruktur Unterried": Ein nochmaliger Augenschein hat ergeben, dass die einheitliche Struktur des damaligen Gesamt-Ensembles aufgrund von baulichen Ergänzungen und Veränderungen in diesem Quartier nicht mehr gegeben ist und demzufolge die Schutzfunktion von § 14 wegfällt.
- Anpassung § 12 Grünzone: Neu sind alle bestehenden Zufahrten und unterirdischen Bauten zulässig, nicht nur solche im öffentlichen Interesse.
- Anpassung § 15 EQS Huttenacher und Morgenacher Ost: Präzisierung der Bestimmungen zu begehbaren Dachflächen.
- Anpassung § 26: Aufgrund der "alten" Formulierung wurde befürchtet, dass An-, Um- und Ausbauten nicht mehr möglich sind, darum wurde die Formulierung präzisiert. Ferner soll die Möglichkeit für finanzielle Beiträge der Gemeinde an Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Substanzschutzobjekten geschaffen werden.
- Anpassung § 29 Aussenraumgestaltung: genauere Umschreibung, was unter "Schotterflächen" verstanden wird.

Zudem wurden präzisierende Ergänzungen in der Wegleitung zur BNO, insbesondere was die Zonenvorschriften betrifft, vorgenommen. Diese Anpassungen sind jedoch nicht genehmigungspflichtig. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass es nicht möglich ist, Planungsvorlagen auszuarbeiten, mit denen alle einverstanden sind. Von den Neuerungen sind einzelne mehr, andere weniger betroffen. Er ist aber überzeugt, dass das Dorf weiterhin für alle Generationen lebenswert bleibt und sich weiterentwickeln kann. Abschliessend möchte der Gemeinderat allen danken, welche sich in irgendeiner Form an diesem Planungswerk beteiligt, mitgedacht, mitgewirkt und zum vorliegenden guten Ergebnis beigetragen haben.

**Antrag** Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland – mit den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage –, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bauzonenplan und Kulturlandplan, zu genehmigen.

**Gemeindeammann Kurt Scherer** eröffnet die Diskussion.

Die Diskussion wird nicht gewünscht.

**Beschluss** Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland – mit den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage –, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Bauzonenplan und Kulturlandplan, wird mit grossem Mehr bei 5 Nein-Stimmen genehmigt.

### 3. Verschiedenes

---

**Gemeindeammann Kurt Scherer** eröffnet die Diskussion unter Traktandum "Verschiedenes".

Die Diskussion unter dem Traktandum "Verschiedenes" wird nicht gewünscht.

**Gemeindeammann Kurt Scherer** schliesst die Versammlung um 20.30 Uhr. Er dankt den Anwesenden herzlich für ihr Kommen und wünscht ihnen und ihren Angehörigen eine schöne Frühlingszeit und hofft, die Anwesenden an der Gemeindeversammlung am 12. Juni 2019 wieder begrüßen zu dürfen. Es sind alle Anwesenden zum Apéro eingeladen.

#### **Einwohnergemeinde Oberrohrdorf**

Kurt Scherer  
Gemeindeammann

Thomas Busslinger  
Gemeindeschreiber