

Gemeinde Vordemwald

Teiländerungen Nutzungsplanung 2023

Gebäude mit Substanzschutz, Kulturobjekte,
Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze, ~~Bauzonenberei-~~
~~nigung Benzligenstrasse~~



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

15. Mai 2024

Stand für die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung

Änderungen gegenüber der Vorprüfung und der Mitwirkung sind pink bzw. ~~grau durchge-~~
~~strichen~~ dargestellt.

Impressum

Auftrag	Teilrevision Nutzungsplanung Schutzobjekte
Auftraggeberin	Gemeinde Vorderwald, Poststrasse 2, 4803 Vorderwald
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA, 031 311 44 30, barbara.wittmer@planteam.ch Hans Arnet, MSc UZH in Geografie 041 469 44 36, hans.arnet@planteam.ch Thomas Frei, dipl. Geograf, MAS Raumplanung ETH FSU
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	vor_Teilrevision_PB_240515

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
1.2	Planungsbestandteile	6
1.3	Ziele der Planungsvorlage	7
2.	Unterschutzstellung Bauinventarobjekte	8
2.1	Beurteilung der einzelnen Objekte	8
2.2	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	12
2.3	Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen	13
3.	Verlegung Brunnen Sennhof	14
3.1	Ausgangslage	14
3.2	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	16
3.3	Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen	17
4.	Umsetzung Naturinventar	18
4.1	Ausgangslage	18
4.2	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	18
4.3	Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen	19
5.	Weitere Themen Bauzonenbereinigung Benzligenstrasse 7	20
5.1	Grundnutzung	20
5.2	Ausgangslage	20
5.3	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	21
5.4	Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen	21
6.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	22
7.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	24
7.1	Planungsbeginn	24
7.2	Kantonale Vorprüfung	24
7.3	Mitwirkung	24
7.4	Öffentliche Auflage	25
7.5	Beschluss Gemeindeversammlung	25

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Gegenstand der Planung

Auftrag des Regierungsrates

Die aktuell rechtsgültige Nutzungsplanung wurde am 12. September 2019 von der Gemeindeversammlung Vorderwald beschlossen und am 19. Februar 2020 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt.

Der entsprechende Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000144 enthält neben dem Beschluss zur Genehmigung den folgenden Auftrag an den Gemeinderat:

«Der Gemeinderat wird im Anwendungsbereich von § 30a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) beauftragt, in einer gesonderten Teilrevision der Nutzungsplanung den Schutz der im Bauinventar enthaltenen Gebäude, die mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht untere [sic!] Schutz gestellt werden, planerisch zu klären.»¹

Für die entsprechende Umsetzung wurde keine Frist gesetzt.

Folgende Gebäude aus dem Bauinventar sind von dem Auftrag betroffen:

- Inv. Nr. VOR909, bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.), Rümli-bergstrasse 11, Ober Rümli-berg, Parz. Nr. 40.
- Inv. Nr. VOR910, bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.), Langenthalerstrasse 54, Weierguet, Parz. Nr. 482.
- Inv. Nr. VOR913, Scheune Iselishof, Zofingerstrasse 1, Parz. Nr. 596.

Der Gemeinderat hat daraufhin die Prüfung der betroffenen Gebäude vorgenommen und beabsichtigt, diese drei Gebäude im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung dem kommunalen Substanzschutz zu unterstellen.

Durch diese Ausgangslage wird die Planbeständigkeit nicht tangiert (siehe Kapitel 6). Die vorliegende Teilrevision klärt die Situation der drei bisher nicht unter Schutz gestellten Bauinventarobjekte und führt damit zu einer verbesserten Rechtssicherheit.

Weitere Änderungen

Ausserdem hat der Gemeinderat geprüft, ob es in der Nutzungsplanung weitere Pendenzen oder Restanzen aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gibt, die in derselben Teilrevision angegangen werden können. Daraus resultierten einige weitere Änderungen, bei denen es sich weitgehend um Bereinigungen oder Korrekturen handelt.

- Korrektur diverser Naturobjekte aufgrund des neu überarbeiteten Naturinventars durch die Kommission Landwirtschaft, Natur und Umwelt (LaNU).

1. Regierungsrat des Kantons Aargau: Regierungsratsbeschluss 2020-000144 vom 19. Februar 2020.

- Verlegung des Kulturobjektes Inv. Nr. 907A, Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897), Alte St. Urbanstrasse 3, Parz. Nr. 366 um 45 Meter nach Westen und einen Meter nach Süden (gemäss Antrag der Pflegeheim Sennhof AG vom 23. August 2021).
- ~~Bauzonenbereinigung im Bereich der Benzligenstrasse 7.~~
- Redaktionelle Korrektur der in der BNO vertauscht aufgeführten X- und Y-Koordinaten in den §§ 31 und 32 BNO.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der vorgenommenen Änderungen örtlich auf:

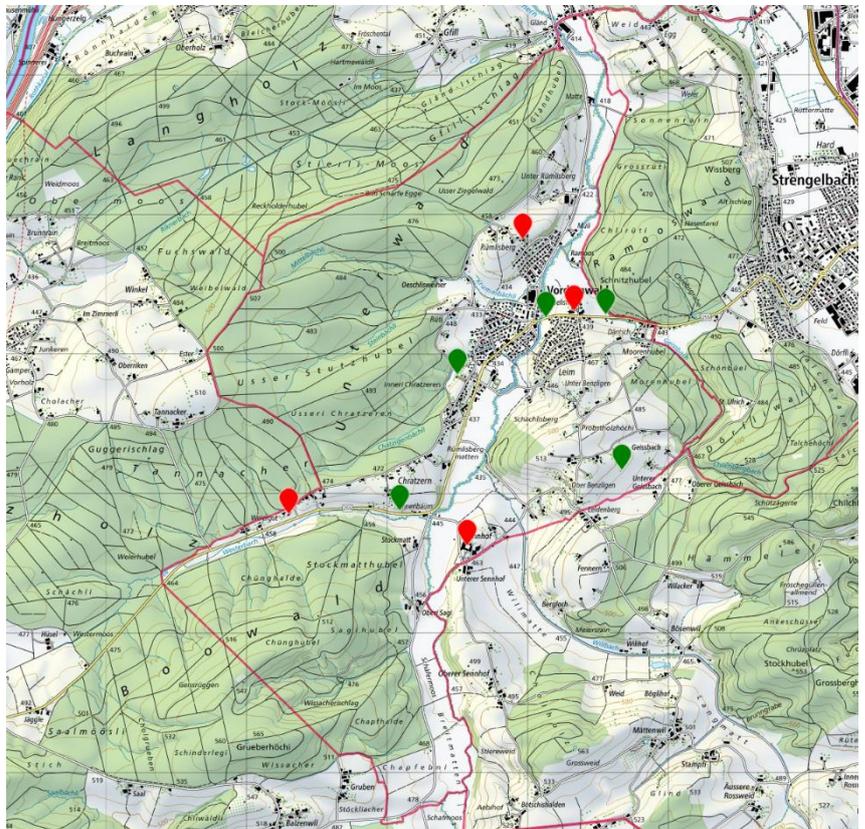


Abbildung 1: Lage der vorgenommenen Änderungen betreffend Naturobjekte, Hecken und Feldgehölzen (grün), Kulturobjekte und Gebäude mit Substanzschutz (rot) sowie Bauzonenbereinigung (schwarz) im Gemeindegebiet²

2. Quelle Karte: map.geo.admin.ch, Download: 04.01.2023, Bearbeitung: Planteam S AG.

1.2 Planungsbestandteile

Die Planung wird im Rahmen einer **Teilrevision** der 2020 genehmigten allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (NPSK) der Gemeinde Vorderwald vorgenommen.

Bestandteile Genehmigung

Zur Vorprüfung eingereicht werden:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2500: Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (1/2) – Kulturobjekte gemäss § 31 BNO, Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 32 BNO)
- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2500: Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (2/2) – Naturobjekte gemäss § 29 BNO, Hecken und Feldgehölze gemäss § 30 BNO)
- ~~■ Bauzonen- und Kulturlandplan 1:1000: Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (3/3) – Bauzonenbereinigung Benzligenstrasse 7~~
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO): Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 – Naturobjekte (§ 29), Hecken und Feldgehölze (§ 30), Kulturobjekte (§ 31), Gebäude mit Substanzschutz (§ 32)

Bestandteile Orientierung

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV,
- Bauinventar Gemeinde Vorderwald 2012 (überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 1992) der Kantonalen Denkmalpflege vom 16. Oktober 2012,
- Naturinventar Gemeinde Vorderwald der Kommission Landwirtschaft, Natur und Umwelt (LaNU) vom 01. Februar 2021,
- Der Antrag zur «Verlegung historischer Brunnen 1898 im Pflegeheim Sennhof Vorderwald» der Pflegeheim Sennhof AG vom 23. August 2021.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV orientiert sich bezüglich des Aufbaus im Wesentlichen an der Empfehlung der Abteilung Raumentwicklung, Stand September 2011. Wie in der Empfehlung für kleinere Vorlagen vorgesehen, werden einige Kapitel zusammengefasst behandelt. Insbesondere sind zentrale Sachthemen wie die Abstimmung Siedlung und Verkehr, die Nutzungsreserven in Bauzonen oder besondere Erläuterungen zu Sondernutzungsplänen bereits im Rahmen der 2020 genehmigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgehandelt worden. Diese Sachthemen spielen für die vorliegende Teilrevision keine Rolle, weshalb im Raumplanungsbericht nicht weiter auf sie eingegangen wird.

1.3 Ziele der Planungsvorlage

Das Ziel der Planungsvorlage besteht in der Behebung der Restanzen aus der abgeschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, insbesondere der Erfüllung des in Kapitel 1.1 formulierten Auftrags im Regierungsratsbeschluss. Die Ziele wurden vom Gemeinderat formuliert und mit den betroffenen Grundeigentümerschaften besprochen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wird als zweckmässiges Planungsinstrument für das Erreichen dieser Ziele erachtet. Es bestehen keine wesentlichen Zielkonflikte.

Weiter sollen im Rahmen dieser Planungsvorlage diverse Restanzen aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung angegangen und erledigt werden (Bereinigungen und Korrekturen). Hier besteht das Ziel im Wesentlichen in einer konsistenten und fehler- und widerspruchsfreien Ortsplanung.

2. Unterschutzstellung Bauinventarobjekte

2.1 Beurteilung der einzelnen Objekte

Bauinventarobjekt Inv. Nr. VOR909
(Rümlisbergstrasse 11)

Bei diesem Bauinventarobjekt an der Rümlisbergstrasse 11 (Parz.-Nr. 40, AGV-Nr. 28) handelt es sich um einen für die Nah- und Fernwirkung des Weilers Ober Rümlisberg bedeutenden Hochstudbau, welcher in seinem konstruktiven Aufbau mit zwei Hochstüden, der zeltartigen Rafenlage und einem Wohnteil in Mischbauweise noch weitgehend intakt erhalten ist. Das Hochstudhaus wurde wohl im 18. Jahrhundert errichtet und war um 1900 noch partiell mit Stroh gedeckt. 1979 bis 1981 wurde das Haus schonend und in Begleitung der Denkmalpflege modernisiert, wobei auch die heute sichtbaren Gauben zur Belichtung des Gadengeschosses entstanden. In originalem Zustand befinden sich seither noch der Dachteil auf der Seite des landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils sowie ein Naturkeller.



Abbildung 2: Ansicht des Hochstudbaus von Nordwesten³



Abbildung 3: Ansicht Ober Rümlisberg mit dem markanten Hochstudbau von Osten⁴

Das ehemalige Strohdachhaus ist ein bedeutender Zeuge der ländlich-bäuerlichen Bautradition in der Gemeinde. Für die Gemeinde Vorderwald ist es grundsätzlich unbestritten, dass das Bauinventar im Sinne einer Unterschutzstellung aller inventarisierten Bauten grundeigentümerverbindlich umzusetzen ist – dies auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften.

Das Bauinventar-Objekt VOR909 wurde vor kurzem vererbt. Die Erben sind sich gemäss dem Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, datiert vom 14. Oktober 2019, dem Wert ihrer Gebäude bewusst, müssen sich aber zuerst mit der neuen Situation «abfinden».

3. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vorderwald. Aktualisierung 2012, Seite 52.

4. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vorderwald. Aktualisierung 2012, Seite 57.

Gemäss dem damaligen Planungsbericht sind sie einer Unterschutzstellung «nicht abgeneigt».

Am 19. August 2021 hat die Gemeinde die Unterschutzstellung als Gebäude mit Substanzschutz mit der Eigentümerschaft besprochen.

Gemäss Aussage des Grundeigentümers und Erben Oliver Lauber bestehen keine Verkaufsabsichten und es sind keine grundlegenden Veränderungen am Erscheinungsbild des Hochstudhauses beabsichtigt. Es ist der Grundeigentümerschaft jedoch ein Anliegen, dass kleinere bauliche Veränderungen mit der Unterschutzstellung nicht verhindert werden.

Weitere Abklärungen bei der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen (AfB) haben dann ergeben, dass die architektonischen Vorschriften (Wahrung der bestehenden Identität) bei einem Bauvorhaben unabhängig von der Unterschutzstellung zur Anwendung kommen. Die Identität, d.h. das Gebäudeäussere, muss in jedem Fall gewahrt bleiben.

Die Eigentümerschaft hat daraufhin bestätigt, dass sie der Unterschutzstellung zustimmt und zusätzlich zur Liegenschaft Rümli-bergstrasse 11 (AGV-Nr. 28) im Sinne der Erhaltung des Ensembles auch das Nebengebäude AGV-Nr. 44 (Kohlekeller und ehemalige Gipserei) in die Schutzwürdigkeit miteinbeziehen möchte. Im Bauinventar der Gemeinde Vordemwald ist nur das Gebäude mit der AGV-Nr. 28 gelistet. Das Nebengebäude mit der AGV-Nr. 28 ist lediglich abgebildet. Der Gemeinderat ist jedoch analog der Würdigung der Liegenschaft im Bauinventar VOR 909 an der Nah- und Fernwirkung (sprich Aussenwirkung) interessiert, was auch im § 32 BNO zum Ausdruck kommt.

Die Liegenschaft wird somit inklusive dem Nebengebäude AGV-Nr. 44 (Kohlekeller und ehemalige Gipserei) als Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 32 BNO in die Nutzungsplanung aufgenommen.

Bauinventarobjekt Inv. Nr. VOR910
(Langenthalerstrasse 54)

Die Erbengemeinschaft Dorta, Eigentümerin der ausserhalb Baugebiet liegenden Liegenschaft Langenthalerstrasse 54 (Parz.-Nr. 482), möchte dieses Bauinventarobjekt und ehemalige Kleinbauernhaus verkaufen. Eine Voranfrage zur Genehmigung des Vorhabens im Sinne von Art. 24c RPG (altrechtliche Besitzstandsgarantie) wurde von der AfB abschlägig beantwortet, da das Gebäude seit rund 50 Jahren nur noch sporadisch zu Wohnzwecken genutzt wird und somit seinen Besitzstand eingebüsst hat. In einer Wiedererwägung soll nun eine Umnutzung gemäss Art. 24d RPG (Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung bei schützenswerten Bauten und Anlagen) geprüft werden, die eine Abparzellierung des Bauinventarobjektes ermöglicht. Voraussetzung hierfür ist, dass das Gebäude von der Gemeinde Vordemwald formell unter Schutz gestellt wird und dass seine dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 24d, Abs. 2 lit. a und b).



Abbildung 4: Ansicht des Kleinbauernhauses von Norden⁵



Abbildung 5: Stube, Blickrichtung Nordwest⁶

Pius Räber, damaliger Leiter Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau hat das Gebäude im Hinblick auf eine mögliche Unterschutzstellung am 26. November 2020 zusammen mit Vertretern verschiedener kantonalen Abteilungen sowie je einem Vertreter des Gemeinderats Vordemwald und der Erbgemeinschaft Dorta aussen und innen besichtigt. Im Bericht zum Augenschein hat er die Bau- und Nutzungsgeschichte und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes sowie die Hintergründe der vorgesehenen Abparzellierung mit anschliessendem Verkauf umfassend dargelegt. Der Bericht resultiert in der folgenden Empfehlung an die Gemeinde Vordemwald:

«Beim vorliegenden Gebäude handelt es sich um ein schlichtes, für seine Entstehungszeit aber durchaus typisches Kleinbauernhaus, dem aufgrund seiner exponierten Stellung und seinem intakt erhaltenen äusseren Erscheinungsbild eine wichtige Bedeutung im historischen Baubestand der Gemeinde Vordemwald zukommt. Namentlich der Wohnteil hat wesentliche Teile der bauzeitlichen Substanz, der inneren Raumstruktur sowie auch der Ausstattung bewahrt, was dem Gebäude einen authentischen Charakter und einen erheblichen bautypologischen Zeugenwert verleiht. Aus diesen Gründen ist der Gemeinde Vordemwald eine planungsrechtliche Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt zu empfehlen.

Unabdingbare Voraussetzung für die Anwendung von Art. 24d RPG ist eine wesensgleiche Erhaltung des Gebäudes, welche mit einem grösstmöglichen Anteil an originaler Bausubstanz zu erfolgen hat.»⁷

Für die Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt in der vorliegenden Teilrevision sind bei dieser Ausgangslage keine weiteren

5. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vordemwald. Aktualisierung 2012, Seite 58.

6. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vordemwald. Aktualisierung 2012, Seite 64.

7. Räber, Pius (2020): Vordemwald, Langenthalerstrasse 54 (Vers.-Nr. 105; Parz.-Nr. 482), Kleinbauernhaus, Abklärung Schutzwürdigkeit. Begehung vom 26. November 2020. Bericht, Seite 3.

Abklärungen nötig, da die Unterschutzstellung im Interesse sowohl der Eigentümerschaft als auch der Denkmalpflege erfolgt.

Bauinventarobjekt Inv. Nr. VOR913
(Iselishof / Zofingerstrasse 1)

Bei diesem Bauinventarobjekt an der Zofingerstrasse 1 (Parz.-Nr. 596) handelt es sich um den an den stärker modernisierten und niedrigeren Wohnteil des Iselishofes anschliessenden Wirtschaftsteil in Form einer Stallscheune mit gewaltiger Mansardendachkonstruktion. Während die Ställe im Erdgeschoss 1929 in zweifarbigem Ziegelmauerwerk neu aufgemauert wurden, stammt das Tragwerk des Scheunendachs aus dem Jahr 1861, als der Hof unter Christian Kähr von Grund auf erneuert wurde.



Abbildung 6: Ansicht der Stallscheune von Süden⁸



Abbildung 7: Ansicht der Stallscheune von Norden⁹

Die im Originalzustand erhaltene Scheune beeindruckt noch heute durch ihre Dimensionen und das kräftige Dach. Die Scheune ist ein Charakteristikum des Iselihofs und die Gemeinde. Die Umsetzung der Stallscheune als Substanzschutzobjekt ist daher im Interesse der Gemeinde Vordemwald.

Der Wohnteil des Iselishofs wurde bis Mitte September 2019 als Restaurant genutzt. Nach 30 Jahren hat die Betreiberfamilie Waltenspül den Landgasthof geschlossen. 2017 war geplant, in die Stallscheune allenfalls einen Konferenzraum und einige Hotelzimmer einzubauen. Gemäss Aussage von Peter Mayer von der kantonalen Denkmalpflege Aargau, sollte dies durchaus möglich sein resp. durch den kommunalen Schutzstatus nicht verunmöglicht werden.

Das aktuell vorliegende Bauprojekt der Römer Immobilien AG sieht nun den Einbau von Wohnungen vor.

8. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vordemwald. Aktualisierung 2012, Seite 78.

9. Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau (2012): Bauinventar Gemeinde Vordemwald. Aktualisierung 2012, Seite 81.



Abbildung 8: Aktuelles Bauprojekt der Römer Immobilien AG im Iselishof (Stand November 2021)¹⁰

2.2 Umsetzung in den Planungsinstrumenten

Änderungen in § 32 BNO

Die Tabelle in § 32 Abs. 3 BNO wird durch die drei neu aufgenommenen Gebäude ergänzt. Zusätzlich wird in der Tabelle eine redaktionelle Korrektur der zuvor vertauscht aufgeführten X- und Y-Koordinaten vorgenommen: Die beiden Spaltenköpfe «Koordinate X» und «Koordinate Y» werden getauscht, damit die darunter stehenden Zahlen korrekt sind.

Die Bestimmungen in Abs. 1 und 2 sind weiterhin unverändert gültig und demnach nicht anzupassen.

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X Y	Koordinate Y X
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
909	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.), inkl. Nebengebäude (Kohlekeller und ehemalige Gipserei)	Rümlisbergstrasse 11, Ober Rümlisberg	40	236810	634964
910	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Langenthalerstrasse 54, Weiergut	482	234852	633304
913	Scheune Iselishof (um 1780)	Zofingerstrasse 1	596	236296	635324

Hinweis: Die vollständige Tabelle ist In der BNO-Änderung dargestellt.

Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan

Die drei neu aufgenommenen Gebäude mit Substanzschutz werden auch im Bauzonen- und Kulturlandplan ergänzt. Dazu wird die bereits bestehende Signatur (weisses Rechteck mit violetterm Rand plus Beschriftung mit der Inv. Nr.) verwendet.

10. Quelle: Römer Immobilien AG: Überbauung Iselishof, Vorderwald, www.roemer-immobilien.ch/2021/11/18/vorderwald-iselishof-ueberbauung-roemer-immobilien/, Zugriff am 09.01.2023.

Die Änderungen sind als Genehmigungsinhalt im Plan «Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (1/2)» aufgeführt. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Ausschnitte des angepassten Bauzonen- und Kulturlandplans.

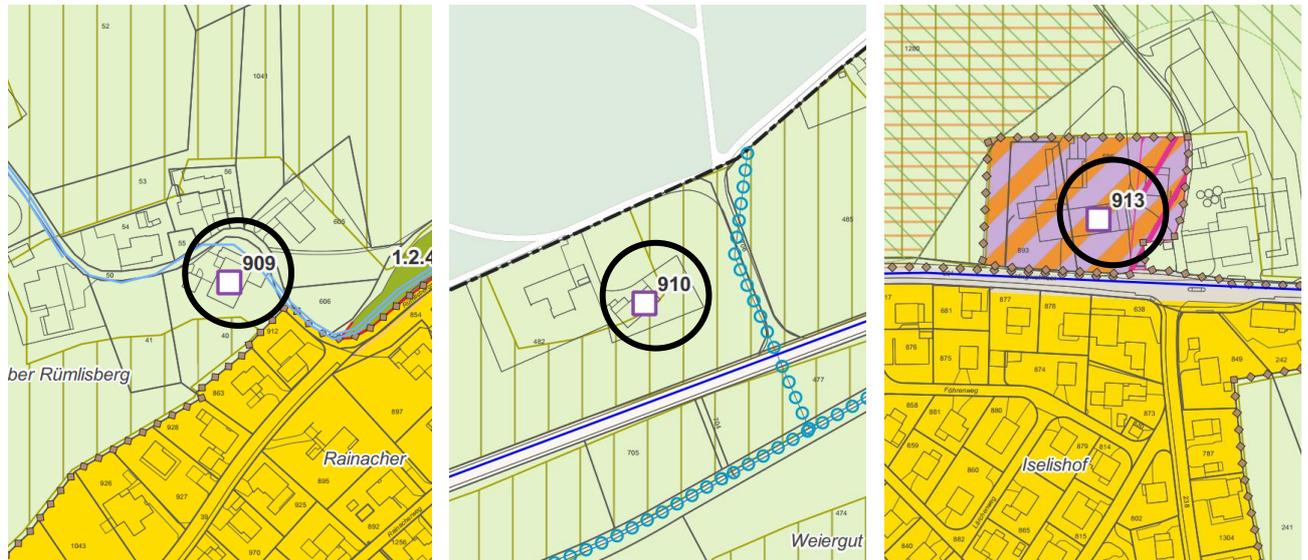


Abbildung 9: Darstellung der drei neu aufgenommenen Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonen- und Kulturlandplan

2.3 Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen

Die Umsetzung des Bauinventars in der Nutzungsplanung der Gemeinde Vorderwald sowie deren Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung dargelegt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden bloss drei weitere Bauinventarobjekte unter Substanzschutz gestellt, was einer Restanz aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung entspricht. Die Anpassung stimmt mit den übergeordneten Rahmenbedingungen überein.

3. Verlegung Brunnen Sennhof

3.1 Ausgangslage

Der historische Brunnen 1897

In Bezug auf die geschützten Kulturobjekte gemäss § 31 BNO besteht Handlungsbedarf in Bezug auf das Kulturobjekt Inv. Nr. 907A, Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897). Der historische Brunnen 1897 (Todesjahr des Gründers der Rettungsanstalt Sennhof, Haupt. Friedrich Däster) steht seitlich beim kleinen Turm nordöstlich des Gebäudes. Es ist nicht klar, ob dies der eigentliche ursprüngliche Standort war. Auf alten Fotos ist dies nicht ersichtlich. Er könnte ebenso gut auf der Südseite des Gebäudes gestanden haben, da sich in diesem Bereich ein grosser Gemüsegarten befand.

Durch die Erstellung des Erlebnisgartens (Demenzgarten) 2018 konnte der Brunnen nur noch auf Umwegen via Nordtrakt aufgesucht werden. Durch die Erweiterung des Erlebnisgartens wird sich der Brunnen vollumfänglich im eingefriedeten Bereich befinden, ist somit für andere Bewohnende, Gäste und Besucher nicht mehr zugänglich. Würde der Brunnen im Bereich des erweiterten Erlebnisgarten der Demenzabteilung stehen bleiben, müsste er wohl aus Sicherheitsgründen mit einem Gitter versehen werden, damit ausgeschlossen werden kann, dass niemand darin ertrinkt.



Abbildung 10: Der historische Brunnen 1897 am aktuellen Standort im Demenzgarten¹¹

11. Quelle: Pflegeheim Sennhof AG.

Neuplatzierung des Brunnens

Im Rahmen des Projekts «Zukunft Sennhof» wurde der Neubau «Diamond» realisiert, im bestehenden Gebäude verschiedene Wohnbereiche saniert und der Bereich vom Schloss-Café gegen den Innenhof erweitert, zusätzlich wird ein Mehrzweckraum (Festsaal) realisiert.

In die Planung aufgenommen wurde das Projekt zur Sanierung und zur Neugestaltung des Innenhofs (siehe Plan nachfolgend). Mit Neubepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Wandbegrünungen soll der Innenhof auch der sich zeigenden Klimaveränderungen Rechnung tragen, sodass ein Aufenthalt für die Bewohnenden, Gäste und Mitarbeitenden des Pflegeheims im Gegensatz zu heute auch im Sommer angenehm und einladend ist.

Im Rahmen der Planung zur Aufwertung des Innenhofes ist die Idee entstanden, den historischen Brunnen in den Innenhof zu verlegen und diesem so einen würdigen, neuen Standort zu verleihen. Der Brunnen wird dabei zukünftig via Zeitschaltung mit Trinkwasser versorgt werden und somit als Trinkquelle aufgewertet und der eigentlichen Funktion zurückgeführt. Das Wasser wird anschliessend gefasst und den beiden Teichen zugeführt, welche sich im Park südlich beim Zugang zum Haupteingang befinden.

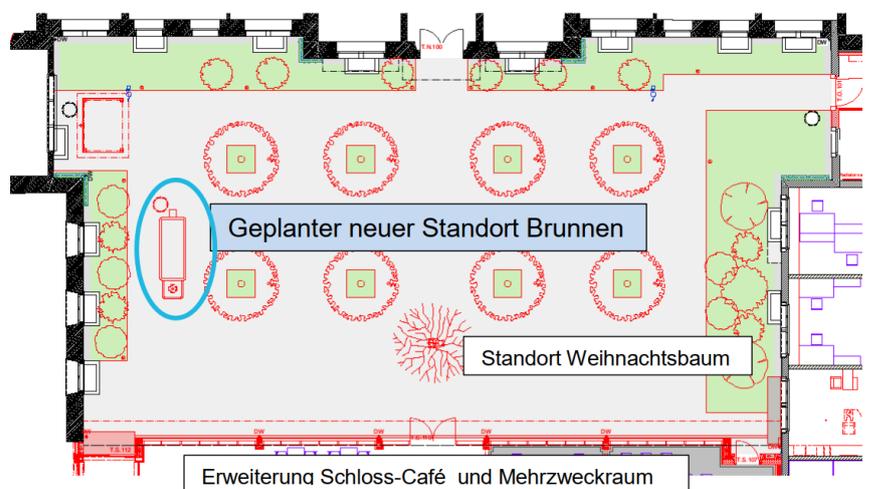


Abbildung 11: Sanierung und Neugestaltung Innenhof Pflegeheim Sennhof mit dem geplanten neuen Standort des Brunnens¹²

Der neue Platz wird damit zu einer grossen Aufwertung des Brunnens und damit einem geschichtsträchtigen Zeugen aus der Gründungszeit der Rettungsanstalt Sennhof. Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist der Brunnen demnach an den neuen Standort zu verschieben. Dies wird in den Koordinaten in der entsprechenden Tabelle in § 31 BNO nachvollzogen.

12. Quelle: Pflegeheim Sennhof AG.

3.2 Umsetzung in den Planungsinstrumenten

Änderungen in § 31 BNO

In der Tabelle in § 31 Abs. 2 BNO werden die Koordinaten für das Kulturobjekt 907A entsprechend der geplanten Verschiebung des «Brunnens Pflegeheim Sennhof (1897)» um 45 Meter nach Westen und einen Meter nach Süden angepasst. Zusätzlich wird in der Tabelle eine redaktionelle Korrektur der zuvor vertauscht aufgeführten X- und Y-Koordinaten vorgenommen: Die beiden Spaltenköpfe «Koordinate X» und «Koordinate Y» werden getauscht, damit die darunter stehenden Zahlen korrekt sind.

Die Bestimmungen in Abs. 1 sind weiterhin unverändert gültig und demnach nicht anzupassen.

Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Parzellen-Nr.	Koordinate X Y	Koordinate Y X
907A	Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897)	Alte St. Urbanstrasse 1	366	234625 234624	634611 634566
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Hinweis: Die vollständige Tabelle ist In der BNO-Änderung dargestellt.

Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Änderung ist als Genehmigungsinhalt im Plan «Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (1/2)» aufgeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt des angepassten Bauzonen- und Kulturlandplans.



Abbildung 12: Darstellung des verschobenen Kulturobjekt im Bauzonen- und Kulturlandplans

3.3 Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen

Die Planungsgrundsätze A und C im Richtplankapitel S 1.5 «Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege» verlangen, dass der Schutz und die Erhaltung bedeutender Kulturgüter mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sichergestellt wird. Die historische (Bau)Substanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert und baulich erweitert werden können. Der Denkmalschutz bleibt vorenthalten.

Am neuen Standort wird der historische Brunnen von 1897 in die charakteristische Gebäudegruppe des Pflegeheims Sennhof integriert und erhält alleine schon aufgrund der verbesserten Zugänglichkeit eine Aufwertung. Der Schutz des Objektes bleibt dabei gewahrt, da die Substanz erhalten wird.

4. Umsetzung Naturinventar

4.1 Ausgangslage

Die Kommission Landwirtschaft, Natur und Umwelt (LaNU) der Gemeinde Vorderwald hat im Nachgang der BNO-Revision das Naturinventar kontrolliert und überarbeitet. Sie hat dabei auch neue Objekte in die Liste aufgenommen (u.a. Pausenplatz und Spielplatz Lisch, alter Friedhof als «Schutzzonen lokale Bedeutung» sowie potenziell neue Waldränder). Die weiteren neuen Objekte erfüllen die Bedingungen für eine «Schutzzone lokale Bedeutung» nicht. Die Schutzziele und Pflegehinweise gemäss § 29 BNO passen nicht zu den Objekten, da diese hinsichtlich des Naturschutzes keinen besonderen Wert aufweisen. Ausserdem wurden sowohl die Waldränder wie auch die Schutzzonen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft. Zusätzliche Änderungen sind innerhalb der Planbeständigkeit nur möglich, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, was hier in allen Fällen nicht der Fall ist.

Dennoch resultiert für die Teiländerung Handlungsbedarf durch das neue Naturinventar, da einige Objekte nicht oder am falschen Ort im Bauzonen- und Kulturlandplan eingezeichnet sind oder in der BNO nicht aufgeführt sind. Diese Fälle werden entsprechend korrigiert.

4.2 Umsetzung in den Planungsinstrumenten

Die vorgenommenen Änderungen betreffen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Naturobjekte, Hecken und Feldgehölze. Die jeweilige Begründung ist ebenfalls der Tabelle zu entnehmen.

Nr.	Objekt	Begründung Handlungsbedarf bzw. Anpassung	Umsetzung in den Planungsinstrumenten	
			Anpassung in der BNO	Anpassung im BZP/KLP
3.1.2	Böschung und Wiese Langenthalerstrasse	Dieses Naturobjekt fehlt in der BNO und ist im Bauzonen- und Kulturlandplan am falschen Ort eingezeichnet. Dort, wo aktuell ein Naturobjekt mit der Nummer 3.1.2 eingezeichnet ist, ist zonenrechtlich Wald und keine Magerwiese oder dgl. Richtiger Standort: an der Langenthalerstrasse westlich «Tannenbaum».	Ergänzung in der Tabelle in § 29 Abs. 2	Verschiebung Signatur an den richtigen Ort
3.1.3	Feuchtwiese Chapf	Dieses Naturobjekt ist fälschlicherweise an zwei Stellen im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Die Signatur westlich des neuen Friedhofs ist nicht korrekt.		Entfernung fehlerhafte Signatur
3.1.4	Böschung alter Friedhof / Kirchenbord	Dieses Naturobjekt fehlt im Bauzonen- und Kulturlandplan.		Ergänzung fehlende Signatur

3.1.5	Böschung K233 Nord und Süd	Dieses Naturobjekt trägt sowohl im Bauzonen- und Kulturlandplan wie auch in der BNO die falsche Nummer.		Korrektur Beschriftung (Nummer)
3.4.4	Feldgehölz a. St. Urbanstrasse (Weber Paul)	Dieses Feldgehölz ist rechtlich als Wald festgestellt und damit keine Hecke. Im Bauzonen- und Kulturlandplan trägt das Objekt schon heute keine Nummer mehr.	Entfernung aus der Tabelle in § 29 Abs. 2	
3.4.7	Sträuchergruppe Dameli Mast	Diese Sträuchergruppe ist im Bauzonen- und Kulturlandplan am falschen Ort eingezeichnet.		Verschiebung Signatur an den richtigen Ort

Die Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan sind als Genehmigungsinhalt im Plan «Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (2/2)» aufgeführt.

4.3 Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen

Die Umsetzung des Naturinventars in der Nutzungsplanung der Gemeinde Vordemwald sowie deren Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung dargelegt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird bloss eine Fehlerbereinigung vorgenommen.

5. Weitere Themen ~~Bauzonenbereinigung Benzli- genstrasse 7~~

5.1 Grundnutzung

Die Abgrenzung der Zonen der Grundnutzung aus der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung (RRB Nr. 2020-000144) wird nach wie vor als zweckmässig erachtet.

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wurde eine Bauzonenbereinigung auf den Parzellen 998 und 1018 geprüft. Damit sollte die Zonengrenze im betroffenen Bereich unter Berufung auf das Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, der heute effektiven Nutzung angeglichen werden.

Gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau vom 02. Mai 2024 erfüllt die Bauzonenbereinigung inkl. Einzonung von 57.74 m² von der Landwirtschaftszone in die 2-geschossige Wohnzone W2 diverse Anforderungen nicht. Sie wurde als Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht aufgeführt und anschliessend aus den Planungsunterlagen entfernt.

Damit werden an der Abgrenzung der Zonen der Grundnutzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung keine Änderungen vorgenommen.

5.2 ~~Ausgangslage~~

~~Die Siedlungsflächen der beiden Parzellen 885 und 1018 liegen aktuell nicht vollständig innerhalb der Bauzone. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung soll die heute effektive Nutzung der jeweiligen Zone (2-geschossige Wohnzone W2 oder Landwirtschaftszone) zugewiesen werden, sofern dies die betroffenen Eigentümerschaften wünschen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung konnte diese Pendeuz aus zeitlichen Gründen nicht mehr abgeschlossen werden. Die vier betroffenen Eigentümerschaften wurden im Sommer 2022 angefragt, ob sie eine Angleichung der Zonengrenzen an die heute effektive Nutzung wünschen. Aufgrund der eingegangenen Antworten (2x ja, 2x nein) reduziert sich der Handlungsbedarf auf die Abgrenzung zwischen den Parzellen 1018 (W2) und 998 (Landwirtschaftszone). Die Eigentümerschaften dieser beiden Parzellen wünschten diese Anpassung beide und taten dies im Rahmen der Anfrage kund.~~

5.3 Umsetzung in den Planungsinstrumenten



Abbildung 13: Darstellung der bereinigten Bauzone im geänderten Bauzonen- und Kulturlandplan

Die daraus resultierende Einzonung von der Landwirtschaftszone in die 2-geschossige Wohnzone W2 mit einer Fläche von 57.74 m² wird im Plan «Teiländerungen Nutzungsplanung 2023 (3/3)» vorgenommen, wo die neue W2-Fläche als Genehmigungsinhalt aufgeführt ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt des angepassten Bauzonen- und Kulturlandplans.

Die kleinflächige Umzonung ist in der Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» aufzuführen. Da die eingezonte Fläche auf beiden Parzellen jedoch weniger als 80m² beträgt, ist voraussichtlich kein Schätzungsauftrag beim Steueramt zu stellen (Bagatellfall).

5.4 Übereinstimmung mit den übergeordneten Rahmenbedingungen

Die Einzonung erfolgt im Sinne einer planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone gemäss Planungsanweisung 3.5 im Richtplankapitel S 1.2 «Siedlungsgebiet» zur Schaffung eines rechtmässigen Zustandes hinsichtlich der bestehenden Bauten auf der Parzelle 1018. Das Mass der Einzonung wird dabei auf das absolut notwendige Minimum beschränkt. Weiter bestehen keine Absichten, die bauliche Situation auf den beiden Parzellen in absehbarer Zukunft zu verändern.

Die Einzonung kann allerdings erst genehmigt werden, wenn die Neuparzellierung der Parzellen 1018 und 998 abgeschlossen ist. Die Neuparzellierung erfolgt nicht im Rahmen der Teilrevision, sondern vorgelagert.

6. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgt innerhalb der Planbeständigkeit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen am 12. September 2019 von der Gemeindeversammlung Vorderwald und genehmigt am 19. Februar 2020 vom Regierungsrat des Kantons Aargau. Anpassungen an der Nutzungsplanung sind demnach nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Für die einzelnen Änderungen in der vorliegenden Teilrevision rechtfertigt sich wie folgt:

- **Unterschutzstellung von drei Bauinventarobjekten:** Diese Änderung erfolgt aufgrund des **Auftrags des Regierungsrates** an die Gemeinde zur planerischen Klärung des Schutzes der drei im Bauinventar enthaltenen Gebäude, die mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch nicht unter Schutz gestellt wurden, in einer gesonderten Teilrevision (Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000144). Es handelt sich um eine **Restanz aus der Gesamtrevision** der Nutzungsplanung, die im Rahmen von dieser nicht mehr geklärt werden konnte. Die drei betroffenen Eigentümerschaften sind mit der jeweiligen Unterschutzstellung einverstanden. Es ergeben sich keine Interessenskonflikte.
- **Korrektur diverser Naturschutzobjekte** aufgrund des neu überarbeiteten Naturinventars durch die Kommission Landwirtschaft, Natur und Umwelt (LaNU): Dabei handelt es sich um **Fehlerbereinigungen**. Im Plan nicht oder falsch eingezeichnete Naturobjekte sowie in der BNO falsch aufgeführte Objekte werden an den richtigen Ort verschoben oder in der BNO neu korrekt aufgeführt. Hingegen werden aufgrund der Planbeständigkeit keine neu im Inventar aufgeführten Objekte als Naturobjekte in der Nutzungsplanung neu unter Schutz gestellt.
- **Verlegung des Kulturobjektes Inv. Nr. 907A**, Brunnen Pflegeheim Sennhof (1897), Alte St. Urbanstrasse 3, Parz. Nr. 366 um 45 Meter nach Westen und einen Meter nach Süden (gemäss Antrag der Pflegeheim Sennhof AG vom 23. August 2021): Aus der Realisierung des Erlebnisgartens (Demenzgarten) ergeben sich **veränderte Verhältnisse** für dieses Kulturobjekt geändert: Es steht heute nicht mehr in seiner historischen Umgebung. Durch die Verschiebung in den Innenhof wird der Brunnen in die charakteristische Gebäudegruppe des Pflegeheims Sennhof integriert und erhält alleine schon aufgrund der verbesserten Zugänglichkeit eine Aufwertung.
- ~~Bauzonenbereinigung im Bereich der Benzligenstrasse 7: Dabei handelt es sich um eine **Restanz aus der Gesamtrevision** der~~

~~Nutzungsplanung, die im Rahmen derselben nicht mehr geklärt werden konnte. Beide betroffenen Eigentümerschaften sind mit der Bauzonenbereinigung einverstanden, die im Sinne der Schaffung eines rechtmässigen Zustandes hinsichtlich der bestehenden Bauten auf der Parzelle 1018 erfolgt. Die kleinflächige Einzonung ermöglicht weder den Bau von neuen Bauten noch die Erweiterung bestehender Bauten.~~

- Redaktionelle Korrektur der in der BNO vertauscht aufgeführten X- und Y-Koordinaten in den §§ 31 und 32 BNO: Dabei handelt es sich um die **Korrektur eines redaktionellen Fehlers**.

7. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Hinweis: Dieses Kapitel wird nach jedem Verfahrensschritt fortgeschrieben.

7.1 Planungsbeginn

Im Nachgang zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Handlungsbedarf für die anstehende Teilrevision geklärt und mit dem Planungsbüro vorbesprochen.

Eine Startsituation zwischen der Gemeinde und dem Planungsbüro fand am 17. Januar 2022 statt. Im Laufe des Jahres 2022 konnte der Handlungsbedarf aufgrund des neu vorliegenden Naturinventars konkretisiert und ergänzt werden. Mit den Eigentümerschaften, die von der Unterschutzstellung der drei Bauinventarobjekte betroffen sind, wurden Gespräche geführt.

Nach Vorliegen aller Erkenntnisse wurden die Planungsinstrumente für die Teilrevision erarbeitet.

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Vorderwald verabschiedete die Teilrevision der Nutzungsplanung am 18. April 2023 zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

Die Vorprüfung dauerte von anfangs Juli 2023 bis anfangs Mai 2024 (~~Datum des Vorprüfungsberichts~~). Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 02. Mai 2024 enthielt einen Vorbehalt betreffend die geplante Bauzonenbereinigung auf den Parzellen 998 und 1018. Die Bauzonenbereinigung wurde anschliessend aus den Planungsunterlagen entfernt (siehe Kapitel 5).

~~Folgende Inhalte wurden aufgrund des Vorprüfungsberichts angepasst:~~

~~■ ***~~

~~■ ***~~

7.3 Mitwirkung

Die Gemeinde führte vom 28. Juni 2023 bis am 28. Juli 2023 parallel zur kantonalen Vorprüfung eine öffentliche Mitwirkung durch. Innert dieser Frist konnten interessierte Personen dem Gemeinderat Hinweise und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen.

Während der Auflage sind keine Hinweise und Vorschläge eingetroffen. Der Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 08. August 2023 dient als Mitwirkungsbericht.

~~Folgende Inhalte wurden aufgrund der Mitwirkung angepasst:~~

- ~~■ ***~~
- ~~■ ***~~

7.4 Öffentliche Auflage

Am **.**.**** verabschiedete der Gemeinderat Vorderwald die Teilrevision der Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der Auflagedauer vom **.**.**** bis am **.**.**** gingen ** Einsprachen ein.

Hinweis: Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage: Gutheissen der Einsprachen und Durchführung einer zweiten öffentlichen Auflage oder Abweisung der Einsprachen.

7.5 Beschluss Gemeindeversammlung

Am **.**.**** beschloss die Gemeindeversammlung Vorderwald die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat reicht die von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung weiter.