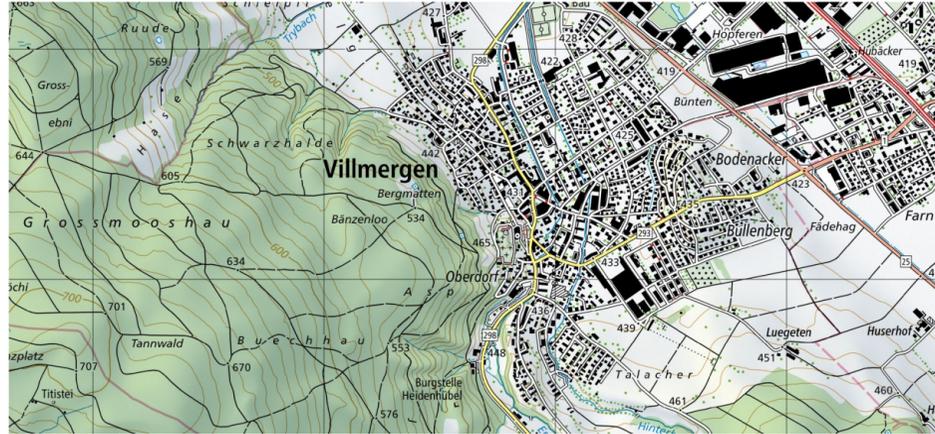


Teiländerung Bauzonenplan 2022

gemäss § 15 BauG

Anpassungen nach Genehmigung vom 28. November 2022 (Rückweisungen)



Vorprüfungsbericht vom: 16. Januar 2024
 Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 9. Februar 2024 bis: 11. März 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: ...
 Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber:

Kantonale Genehmigung vom: ...

Proj. Nr.	14-10-070-00
Datum	27.04.2022
Rev. Datum	15.10.2024
Gez. / Gepr.	jha / miw
Format	1050 x 1260 mm

Masstab 1:2'500

\\daten\M4\10-070-00\11_PLAENE\GIS\BEADAT_QGIS\TAE_Rueckweisungen_Entwurf\TAE_Villmergen_Rueckweisungen_Entwurf.gqz

Legende

Genehmigungsinhalt

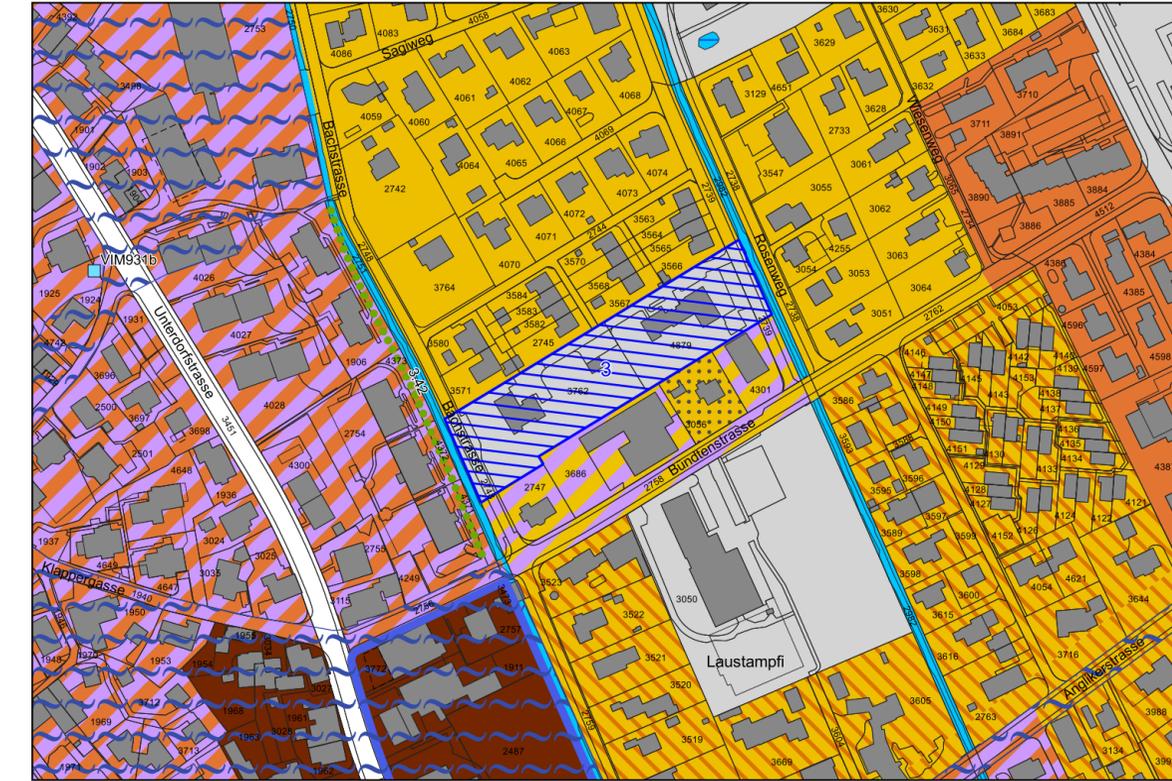
Bauzonen

-  Wohnzone I - WI
-  Wohn- und Arbeitszone I - WAI
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - ZöBA

Orientierungsinhalt

-  Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 Rückweisungen
-  Zentrumszone - Z
-  Wohnzone I Unterzlg - WI (U)
-  Wohnzone I Nachverdichtung - WI (N)
-  Wohnzone II - WII
-  Wohn- und Arbeitszone II - WAI
-  Gemeindegrenze
-  Hochwassergefahrenzone Stufe 1
-  Gebäude
-  Gewässer
-  Hecken
-  Gewässer

Bauzonenplan rechtskräftig (am 28. November 2022 genehmigt)

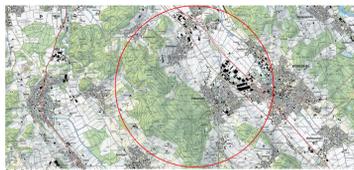


Teiländerung Bauzonenplan



Teiländerung Kulturlandplan 2022

gemäss § 15 BauG
Anpassungen nach Genehmigung vom 28. November 2022 (Rückweisungen)



Vorprüfungsbericht vom: 16. Januar 2024
Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 9. Februar 2024 bis: 11. März 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: —
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Kantonale Genehmigung vom: —

Proj. Nr. 14-10-079-00
Datum 28.02.2022
Rev. Datum 15.10.2024
Gez./Gepr. Pfe./Pfe
Format 1000 x 1200 mm
Massestab 1:5'000

metron
Stahlin & Partner AG
5200 Brugg
Postfach
Schweiz
info@metron.ch
+41 58 456 91 11

Legende

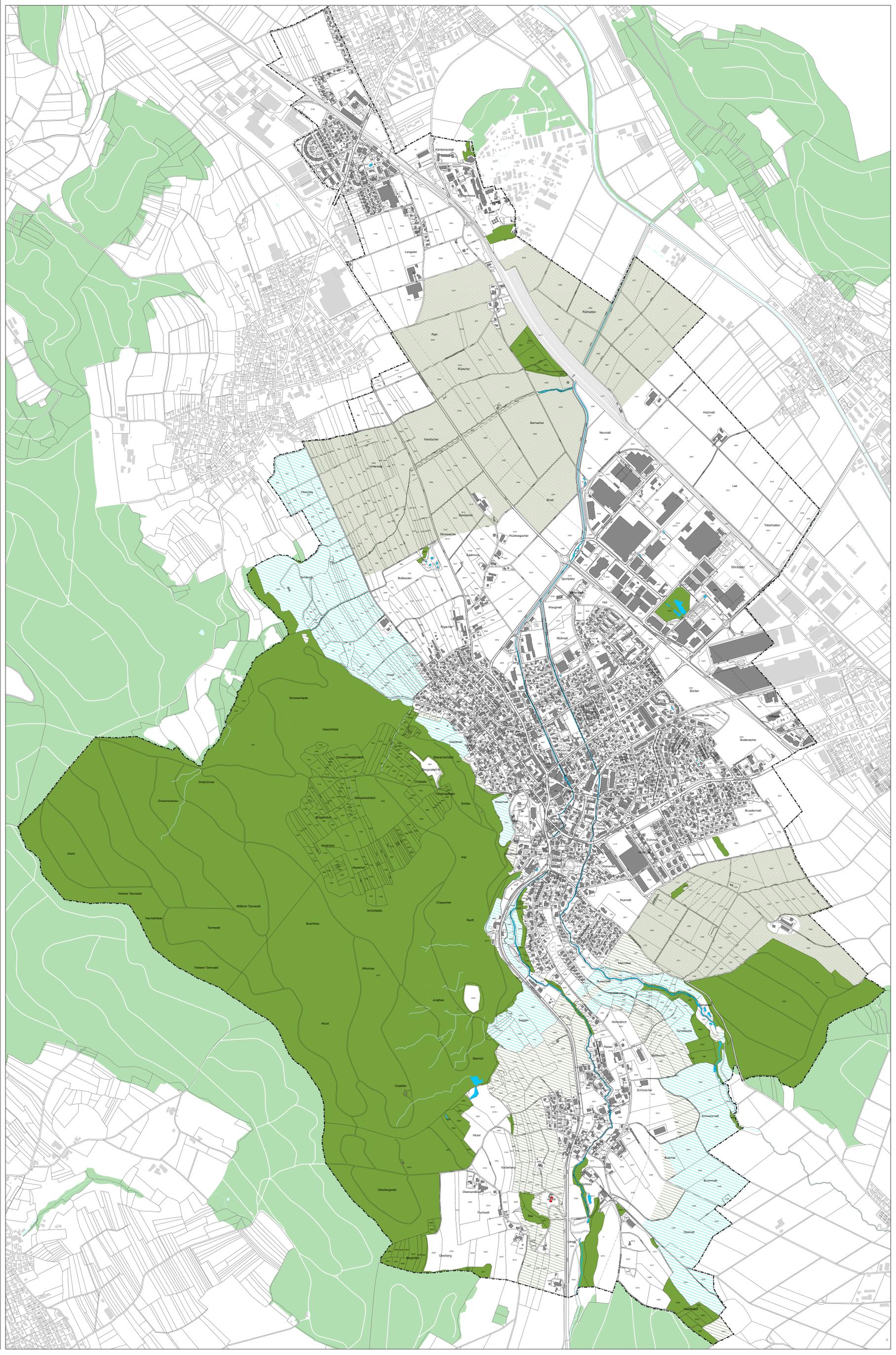
Genehmigungsinhalt

- Oberlegte Schutzzonen
- Landschaftsschutzzone I
- Landschaftsschutzzone II

- Schutzobjekte
- Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 57 Abs. 2 BNG

Orientierungsinhalt

- Landschaftsschutzzone I genehmigt am 28.11.2022
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze

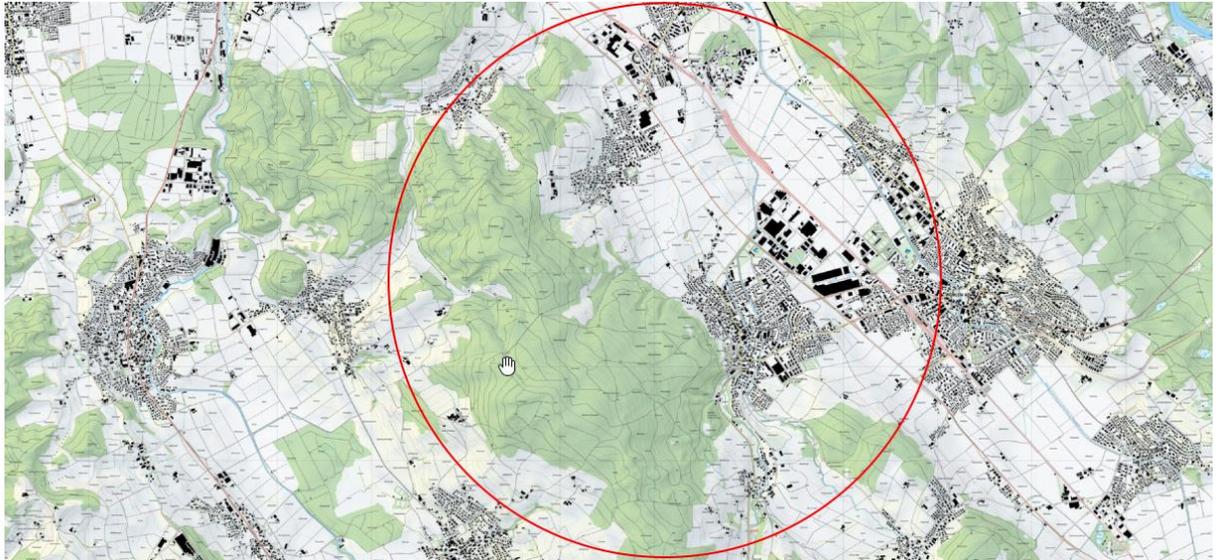


Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung 2022

gemäss § 15 BauG

Anpassungen nach Beschluss Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 (Rückweisungen)

Stand 15. Oktober 2024



Reproduziert mit Bewilligung von swisstopo (JA130142)

Vorprüfungsbericht vom: 16. Januar 2024

Mitwirkung und öffentliche Auflage vom: 9. Februar bis 11. März 2024

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Kantonale Genehmigung vom:

Änderungen/Ergänzungen gegenüber der BNO beschlossen am 28. September 2021 sind rot gefärbt (rot = neu / Genehmigungsinhalt)

Teilrevision BNO 2022	BNO beschlossen am 28. September 2021
3.5 Überlagerte Schutzzonen	3.5 Überlagerte Schutzzonen
§ 27 Landschaftsschutzzone	§ 27 Landschaftsschutzzone
	<p>¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone oder der Naturschutzzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart, der typischen Landschaftsformen mit kulturgeschichtlichen und naturkundlichen Werten, der vorhandenen biologischen Vielfalt sowie der Freihaltung im Interesse der Siedlungstrennung. Der Bestand an Einzelbäumen und Hecken soll durch fachgerechte Pflege und Unterhalt erhalten und frühzeitig erneuert oder ersetzt werden.</p>
	<p>² Hochstammobstbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sind zu erhalten bzw. zu fördern. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Gemeinde unterstützt Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege.</p>
	<p>³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 23 Landwirtschaftszone oder der entsprechenden Naturschutzzone. Von den in den Absätzen 4 und 5 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) Baumschulen sowie länger als drei Monate dauernde Abdeckungen verboten.</p>
	<p>⁴ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.</p>
	<p>⁵ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen.</p>

Teilrevision BNO 2022	BNO beschlossen am 28. September 2021
<p>⁶ In der Landschaftsschutzzone II gelten unter Vorbehalt folgender Abweichungen die Bestimmungen gemäss Abs. 1 bis 4: In der Landschaftsschutzzone II sind Baumschulen sowie Schutzabdeckungen für Obst-, Gemüse- und Beerenkulturen erlaubt, sofern keine Riegelwirkung für Wildtiere entsteht. Gewächshäuser sind nicht erlaubt.</p>	
<p>4.3 Arealüberbauungen</p>	<p>4.3 Arealüberbauungen</p>
<p>§ 37 Arealüberbauungen</p>	<p>§ 37 Arealüberbauungen</p>
<p>¹ Arealüberbauungen sind in sämtlichen Bauzonen nicht zulässig.</p>	<p>-</p>
<p>8.1 Übergangsbestimmungen</p>	<p>8.1 Übergangsbestimmungen</p>
<p>§ 57 Übergangsbestimmungen</p>	<p>§ 57 Übergangsbestimmungen</p>
<p>² Die Gebäude mit Substanzschutz im Ortsteil Hilfikon (im Bauzonenplan mit HIK901, HIK902, HIK905, HIK906, HIK907, HIK908 und HIK909 gekennzeichnet) werden nach § 21 Abs. 1 der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002 (siehe Anhang C), beurteilt, solange der Schutz oder sein Umfang vom Gemeinderat nicht von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft in einem Verfahren nach § 30 dieser BNO geändert oder aufgehoben wurde.</p>	<p>¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.</p>
	<p>² Die Gebäude mit Substanzschutz im Ortsteil Hilfikon (im Bauzonenplan mit HIK901, HIK902, HIK905, HIK906, HIK907 und HIK909 gekennzeichnet) werden nach § 21 Abs. 1 der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat am 5. März 2002 (siehe Anhang C), beurteilt, solange der Schutz oder sein Umfang vom Gemeinderat nicht von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft in einem Verfahren nach § 30 dieser BNO geändert oder aufgehoben wurde.</p>
<p>§ 58 Aufhebung bisheriges Recht</p>	<p>§ 58 Aufhebung bisheriges Recht</p>
<p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>Ortsteil Villmergen</p> <p>...</p> <p>q. die Teiländerung Bauzonenplan «Bally Areal» vom 25.4.1995</p> <p>r. die Teiländerung Himmelrych vom 5.6.2013</p>	<p>¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>Ortsteil Villmergen</p> <p>...</p> <p>o. die Teiländerung BZP "Schützenhausstrasse" vom 28.3.2007</p> <p>p. die Teiländerung BZP "Eichmatt" vom 16.6.2010...</p>

Teilrevision BNO 2022

BNO beschlossen am 28. September 2021

9 Anhang

9 Anhang

C Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 57 Abs. 2 BNO

C Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 57 Abs. 2 BNO

Bestimmungen gemäss § 21 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Hilfikon, genehmigt durch den Grosse Rat am 5. März 2002 für die Gebäude unter Substanzschutz:

§ 21 Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 21 Abs. 1 BNO Hilfikon

Gebäude mit Substanzschutz gemäss § 21 Abs. 1 BNO Hilfikon

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
HIK 901	Wohnhaus (1838)	Schulstrasse 1	1	5339
HIK 902	Wasch- und Brennhaus (um 1850)	Bei Schulstrasse 1	1	5183
HIK 905	Wohnhaus (um 1800)	Alte Landstrasse 12	12	5187
HIK 906	Wohnhaus (1901)	Weingasse 49	49	5398
HIK 907	Kleinbauernhaus "Klösterli" (1779; mit älteren Teilen)	Sandbüelstrasse 40	40	5256
HIK 908	Bauernhaus Lindenhof (2. Hälfte 18. Jh.)	Im Lindenhof 38	38	5262
HIK 909	Transformatorenstation (um 1905)	Alte Landstrasse	59	5351

Nr. im Plan (Inventar Nr.)	Objekt	Strasse/Nr.	Geb.-Nr.	Parz.-Nr.
HIK 901	Wohnhaus (1838)	Schulstrasse 1	1	5339
HIK 902	Wasch- und Brennhaus (um 1850)	Bei Schulstrasse 1	1	5183
HIK 905	Wohnhaus (um 1800)	Alte Landstrasse 12	12	5187
HIK 906	Wohnhaus (1901)	Weingasse 49	49	5398
HIK 907	Kleinbauernhaus "Klösterli" (1779; mit älteren Teilen)	Sandbüelstrasse 40	40	5256
HIK 909	Transformatorenstation (um 1905)	Alte Landstrasse	59	5351

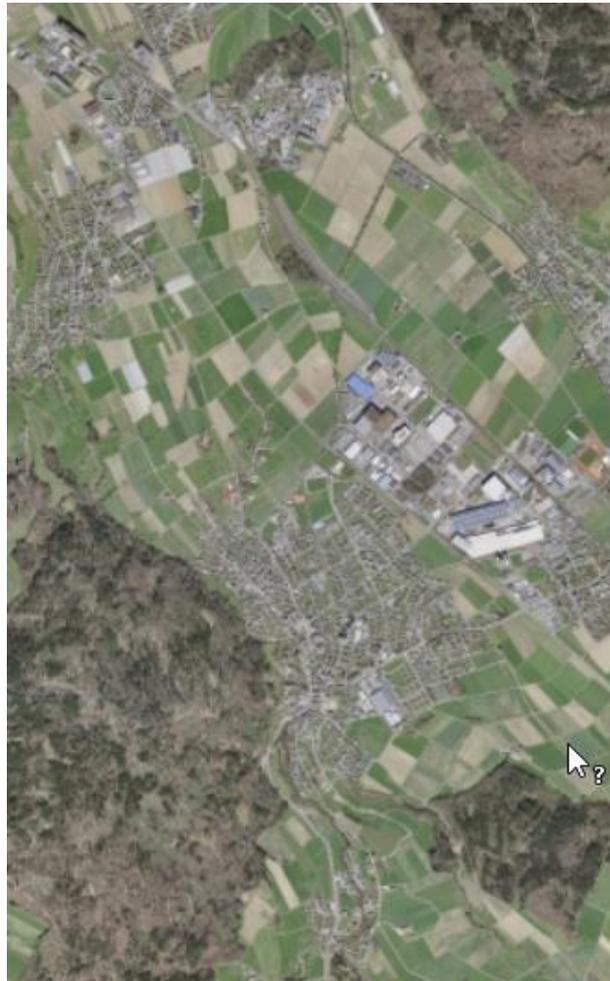
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Behandlung der beschlossenen Rückweisungen
an der Gemeindeversammlung vom 28. September
2021

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Gemeinde Villmergen

Stand 15. Oktober 2024



Bearbeitung

Michael Wüthrich

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Emanuel Han

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Titelbild: Titelbild: Luftbild, AGIS 2021

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und -ablauf	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Auftrag an den Gemeinderat	7
1.3	Bestandteile der Vorlage	7
1.4	Planungsablauf	8
2	Behandlung Rückweisungen	10
2.1	Rückweisung Nr. 1	10
2.2	Rückweisung Nr. 2	11
2.3	Rückweisung Nr. 3	12
2.4	Rückweisung Nr. 4	14
2.5	Rückweisung Nr. 5	14
3	Weitere Anpassung	16
3.1	Parzelle Nr. 3056	16
3.2	Aufhebung alte Teiländerungen	16

1 Planungsgegenstand und -ablauf

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Villmergen wurde am 16. März 1993, jener der Gemeinde Hilfikon am 5. März 2002 genehmigt. Die fast zwanzigjährige Nutzungsplanung der Gemeinde Villmergen veranlasste die Gemeinde, eine Gesamtrevision durchzuführen. Zudem soll über das gesamte neue Gemeindegebiet eine einheitliche Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt werden.

Die Gemeindeversammlung hat am 28. September 2021 die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus Bauzonenplan (1:2500), Kulturlandplan (1:5000) und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für das gesamte Gemeindegebiet in Villmergen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Rückweisungen beschlossen. Die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist noch ausstehend.

Im Weiteren soll noch ein Planungsfehler im Bauzonenplan betreffend der Parzelle Nr. 3056 korrigiert werden.

1.2 Auftrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat erhielt an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 die nachfolgend aufgeführten Rück- und Überweisungsanträge:

1. Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan
2. Rückweisung der Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle Nr. 3217 (SBB) bei der Schachenstrasse
3. Rückweisung der Zonierung der Parzelle Nr. 3762 (reformierte Kirchgemeinde)
4. Rückweisung von § 37 BNO (Arealüberbauung)
5. Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjektes Nr. 908 auf Parzelle Nr. 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon
6. Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrages von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum

Der Überweisungsantrag Nr. 6 ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Im Weiteren haben rechtliche Abklärungen durch die Gemeinde ergeben, dass dieser Antrag nicht umsetzbar ist, weil Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ungleich behandelt würden und damit das Gleichbehandlungsgebot verletzt würde. Der Gemeinderat hat in der Folge mit Beschluss vom 11. Januar 2022 den Antrag abgelehnt.

1.3 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision (Behandlung der beschlossenen Rückweisungen an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021) umfasst folgende Bestandteile:

- Teiländerungen Bauzonenplan 2022 im Massstab 1:2'500
- Teiländerungen Kulturlandplan 2022 im Massstab 1:5'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2022
- Planungsbericht: Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Revision und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der

Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. ihrer Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.4 Planungsablauf

Die Prüfung sämtlicher Rückweisungen sowie die entsprechend resultierenden materiellen Anpassungen an der Nutzungsplanung sollen in einer Vorlage erarbeitet und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

1.4.1 Entwurf Teiländerungen / Behandlung der Rückweisungen

Die Diskussion von Lösungsmöglichkeiten für die Rückweisungen erfolgte unter Einbezug der Raum- und Verkehrsplanungskommission vom November 2021 bis Dezember 2021. Der Gemeinderat hat am 11. Januar 2022 über den Umgang mit den einzelnen Anträgen entschieden. Im Anschluss wurde der Entwurf zur Teilrevision Nutzungsplanung 2022 erarbeitet.

1.4.2 Kantonale Vorprüfung

Nachfolgend werden die materiellen Anpassungen aufgrund der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 1. Juni 2023 aufgeführt:

- Auf den Parzellen 5066, 5068, 5072 und 5079 wird auf eine Reduktion der Landschaftsschutzzone verzichtet, d.h. die Landschaftsschutzzone bleibt geben über der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 unverändert.
- Die Teiländerung Bauzonenplan «Bally Areal» vom 25.4.1995 und die Teiländerung Himmelrych vom 5.6.2013 werden nachträglich formell aufgehoben.

Der Gemeinderat hat in Kenntnis der fachlichen Stellungnahme vom 1. Juni 2023 entschieden, am generellen Verzicht von Arealüberbauungen gestützt auf § 39 Bauverordnung festzuhalten. Die weiteren Ausführungen zum Entscheid können dem Protokoll des Gemeinderates vom 5. September 2023 entnommen werden.

Bezüglich den in Kap. 3.4.1 der Stellungnahme des Kantons ausgeführten «Weiteren Differenzen» wird mit E-Mail vom 11.7.23 von Benno Freiermuth bestätigt, dass mit dem Telefonat zwischen Benno Freiermuth, ARE und Emanuel Han, Metron der Absatz «Weitere Differenzen» in der Fachlichen Stellungnahme vom 1. Juni 2023 geklärt werden konnte. Der Plan «Teiländerung Kulturlandplan 2022, Massstab 1:5'000 vom 27. April 2022» enthält lediglich die im Rahmen der Rückweisungsänderungen vom Gemeinderat beschlossenen Erweiterungen der Landschaftsschutzzone I, nicht jedoch die bereits genehmigten Teile der Landschaftsschutzzone I (gemäss Kulturlandplan mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. September 2021, genehmigt durch den Regierungsrat am 28. September 2022). Der Absatz «Weitere Differenzen» in der Fachlichen Stellungnahme vom 1. Juni 2023 ist insofern richtig zu stellen, als für die abschliessende Vorprüfung die bereits beschlossenen und genehmigten Landschaftsschutz zonen als Informationsinhalt dargestellt werden sollen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 16. Januar 2024.

1.4.3 Mitwirkung und öffentlich Auflage

Aufgrund des bereits durchgeführten Verfahrens im Rahmen der Gesamtrevision und der vorgesehenen materiellen Anpassungen an der Nutzungsplanung wurden die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren gestützt auf § 3 BauG zusammen durchgeführt.

Die öffentliche Mitwirkung und das Auflageverfahren (Einwendungsverfahren) zur Teilländerung der Nutzungsplanung 2022 (Behandlung Rückweisungen) erfolgte vom 9. Februar 2024 bis 11. März 2024.

Insgesamt sind während der öffentlichen Auflage (Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren) eine Mitwirkungseingabe und eine Einwendung eingegangen.

Die einzelnen Begehren und deren planerische Erwägung und Beantwortung der Mitwirkungseingabe sind dem separaten Mitwirkungsbericht, beschlossen vom Gemeinderat am 17. September 2024, zu entnehmen.

Aufgrund der Einwendungsentscheide und Mitwirkungseingaben ergeben sich keine Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.4.4 Beschlussfassung und Genehmigung

(noch ausstehend)

2 Behandlung Rückweisungen

2.1 Rückweisung Nr. 1

2.1.1 Ausgangslage / Erwägungen

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurden die gegenüber den rechtskräftigen Kulturlandplänen erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II zur Überprüfung zurückgewiesen. Gemäss den Antragstellern sollen die Abgrenzungen der erweiterten Landschaftsschutzzonen auf die bestehenden Parzellengrenzen gesetzt bzw. reduziert werden. Da somit die gesamte Landschaftsschutzzone II zurückgewiesen wurde, sind die entsprechenden Bestimmungen formell in Bau- und Nutzungsordnung § 27 Abs. 6 ebenfalls zurückgewiesen. Inhaltlich sind die Bestimmungen von § 27 Abs. 6 gemäss Vorlage für die Gemeindeversammlung unbestritten.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen I und II erfolgte basierend auf dem kantonalen Richtplan bzw. der Landschaft von kantonaler Bedeutung und des Siedlungstrenngürtels in Absprache mit dem Kanton Aargau, Abteilung Raumentwicklung. Westlich von Hilfikon wurde die Landschaftsschutzzone basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept, beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Dezember 2011 der Gemeinde Villmergen, festgelegt.

Aufgrund der Rückweisung wurden die Abgrenzungen insbesondere auch im Zusammenhang mit den eingegangenen Einwendungen im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage nochmals überprüft. Die Abgrenzung der neuen Landschaftsschutzzone sollen, wo möglich auf bestehende Parzellengrenzen reduziert werden.

2.1.2 Fazit

In der Folge wurde die Landschaftsschutzzone gegenüber der Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 in folgenden Bereichen angepasst:

- Die überlagerte Landschaftsschutzzone II auf der Parzelle 4103 von Christian Meier wird auf die Höhe der Parzellengrenze 3279/3280 zurückversetzt.



LSZ I, wie sie der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 zum Beschluss vorgelegt wurde, ist bereits eine Reduktion im Vergleich zur Ausdehnung der LkB gemäss kantonalem Richtplan. Die Gemeinde hat also bereits ihren Anordnungsspielraum zur genauen Zonenabgrenzung wahrgenommen. Diese Abweichung im Grenzbereich der LkB kann aufgrund des Planungsstabes des Richtplans begründet werden und entspricht dem Ermessensspielraum der Gemeinde. Die zur Vorprüfung eingereichte vollständige Verzicht auf die LSZ I auf den oben genannten Parzellen beziehungsweise die Reduktion der Ausdehnung der LSZ I bis zum Flurweg geht über den Ermessensspielraum zur genauen Gebietsabgrenzung hinaus und widerspricht damit dem kantonalen Richtplan. Die Ausdehnung der geschützten Landschaft würde an diesem Standort über 1/3 in der Breite abnehmen und die Zerschneidung der Landschaftskammer würde gefördert. Die Schutzvorgabe der LkB wäre übermässig beeinträchtigt.

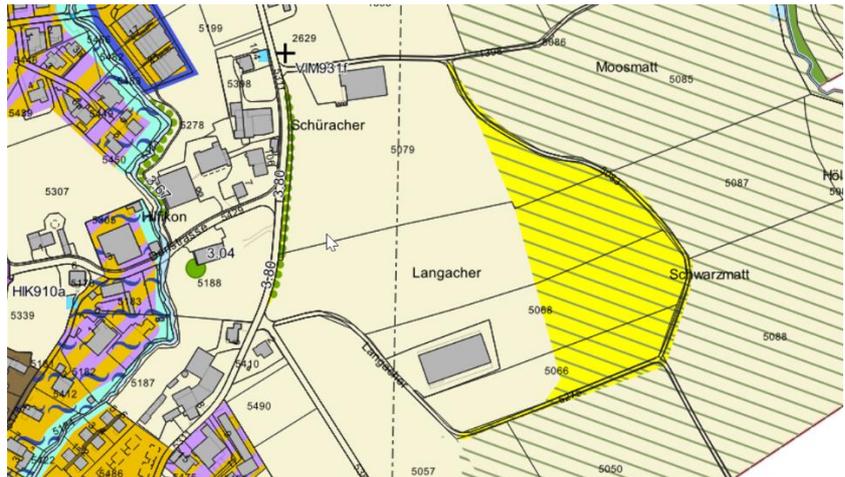


Abbildung 2: Auszug Kulturlandplan (gelb markiert = Verzicht auf Reduktion der Landschaftsschutzzone I)

- Weiter wurden punktuell unwesentliche Anpassungen auf die Parzellengrenzen vorgenommen.

Die Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung sowie der Landschaft von kommunaler Bedeutung westlich des Ortsteils Hilfikon erfolgt mit der Landschaftsschutzzone I. Die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss kantonalem Richtplan mit der Landschaftsschutzzone II.

2.2 Rückweisung Nr. 2

2.2.1 Ausgangslage / Erwägungen

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde die Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle Nr. 3217 bei der Schachenstrasse beantragt.

Der Brunnen auf der Parzelle Nr. 3217 ist nicht im kommunalen Bauinventar enthalten. Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden.

Der Brunnen liegt auf dem Grundstück der SBB, wird aber von der Gemeinde Wohlen betrieben. Diese hat dem Gemeinderat Villmergen im Herbst 2021 mitgeteilt, dass sie den Brunnen nicht mehr länger betreiben und abtreten möchte. Abklärungen der Gemeinde Villmergen bei der SBB haben ergeben, dass die SBB den Brunnen nicht als

schutzwürdig erachten und auch nicht übernehmen möchten. Sollte die Gemeinde Villmergen den Brunnen übernehmen und weiter betreiben, so müsste dies mit der SBB vertraglich geregelt werden. An der Sitzung vom 8. März 2022 hat der Gemeinderat Villmergen zudem entschieden, dass er den Brunnen von der Gemeinde Wohlen nicht übernehmen möchte.

2.2.2 Fazit

Der Brunnen wird nicht unter kommunalen Schutz gestellt.

2.3 Rückweisung Nr. 3

2.3.1 Ausgangslage / Erwägungen

In der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung war vorgesehen, die Parzelle 3762 der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde vollständig in die neue Wohnzone W II umzuzonen. Gegen diese Umzonung gingen aus der Nachbarschaft mehrere Einwendungen ein und zudem entschied sich der Gemeinderat im November 2017 dafür, die Parzelle 3762 in der öffentlichen Zone zu belassen, damit einerseits die Kirche erhalten bleibt und andererseits das Grundstück langfristig für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert wird. Deshalb wurde die Parzelle 3762 bei der zweiten öffentlichen Auflage wiederum der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2018 wird der Antrag der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde in der Hinsicht präzisiert, dass nur 2/3 der Parzelle 3762 im westlichen Teil in die W II umgezont werden soll. Der östliche Teil von rund 1/3 der Fläche mit der Kirche soll in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben. Die Teilumzonung wurde mit der Vision der Kirchenpflege «Sieben Dörfer – eine Kirchgemeinde» begründet und daher alles in Wohlen zentralisiert werden soll. Damit würde in Zukunft nicht mehr die ganze Fläche der Parzelle 3762 benötigt. Die kirchlichen Anlässe sollen mittelfristig zentralisiert in Wohlen stattfinden.

Der Gemeinderat nahm im Entscheid vom 24. August 2021 zu den Einwendungen wie folgt Stellung: «Eine Teilumzonung der Parzelle 3762 in die Wohnzone W3 bzw. zukünftige Wohnzone W II wird abgelehnt, weil aus der Nachbarschaft verschiedene Einwendungen gegen diese Umzonung eingegangen sind und die Einwendungen nur deshalb zurückgezogen worden sind, weil der Gemeinderat den Einwendenden zugesichert hat, dass die Parzelle 3762 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbleibt.»

Bis ins Frühjahr 2021 hat der Gemeinderat die Absicht gehabt, dieses Areal für einen späteren Ausbau der Schulanlagen zu nutzen. Mit dem Verkauf der voranliegenden Parzellen 3686 und 3056 an einen privaten Investor hat sich die Ausgangslage jedoch wesentlich verändert und einen späteren Ausbau der Schulanlagen in diesem Gebiet praktisch verunmöglicht. Die Gemeinde sieht somit keinen Bedarf die Parzelle Nr. 3762 künftig für öffentliche Bauten und Anlagen zu nutzen. Nachdem nun die Parzelle 3762 nicht mehr direkt von der Bündtenstrasse her erschlossen werden kann, hat sich die Situation geändert und der Gemeinderat könnte sich durchaus vorstellen, dass 2/3 der Parzelle 3762 im westlichen Teil in eine Wohnzone umgezont würden, jedoch nicht in die beantragte Wohnzone W II, sondern in eine Wohnzone W I. Dies aufgrund der bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern im angrenzenden nördlichen Bereich.

Die Umzonung konnte aus terminlichen Gründen jedoch nicht mehr in die laufende Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert werden. Der Gemeinderat hat jedoch die Bereitschaft signalisiert, direkt anschliessend an die Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Teilrevision zu starten.

An einer Sitzung vom 15. September 2021 mit Vertretern der Gemeinde und der reformierten Kirche wurde vereinbart, dass die reformierte Kirchgemeinde an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 einen Teilrückweisungsantrag einreichen soll mit dem Auftrag an den Gemeinderat, eine Teilumzonung der Parzelle 3762 in eine Wohnzone W I zu prüfen und umzusetzen.

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde vor diesem Hintergrund die Rückweisung der Parzelle Nr. 3762 beantragt und gutgeheissen.

2.3.2 Fazit

Die Teilumzonung der Parzelle 3762 (ref. Kirchgemeinde) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W I in Anlehnung an die nördlich angrenzende Überbauung wird im Sinne der damit verbesserten Nutzungsmöglichkeit des Areals unterstützt. Die Abgrenzung innerhalb der Parzelle Nr. 3762 erfolgt aufgrund der vorgesehenen Neuparzellierung gemäss Antrag vom 19. Januar 2018.

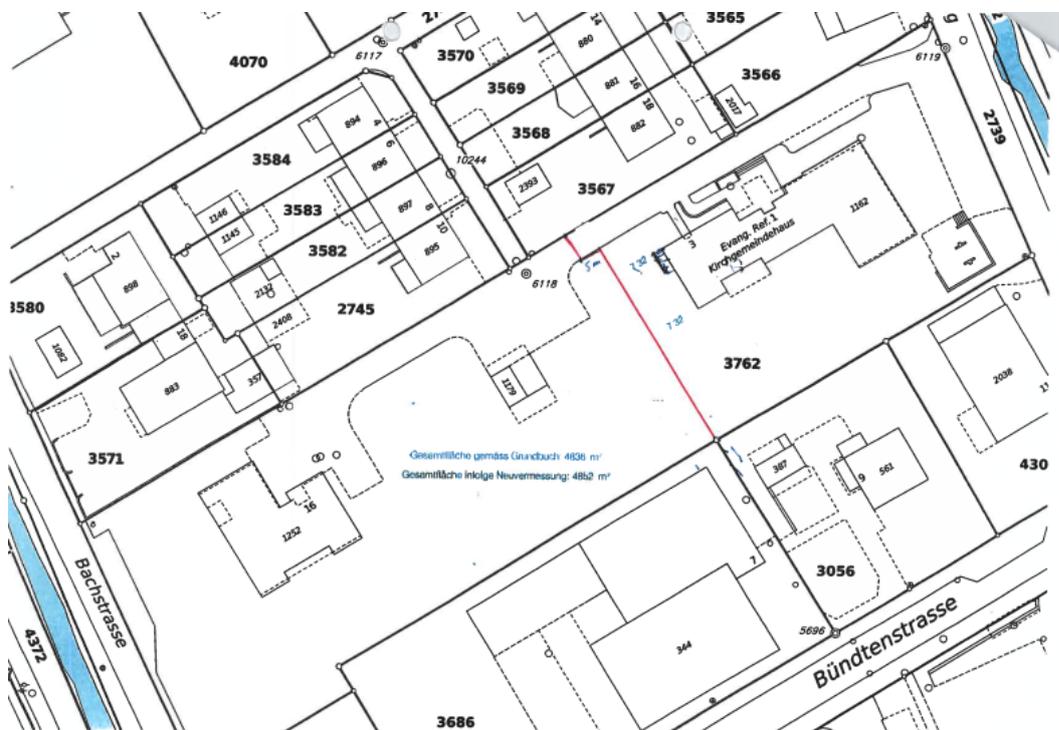


Abbildung 3: Beilageplan zu Antrag vom 19.1.2018 Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Wohlen

Die umgezonte Fläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W I innerhalb der Parzelle Nr. 3762 beträgt rund 3'000 m².

Gemäss § 28a Abs. 1 BauG ist die Einzonung mehrwertabgabepflichtig. Basierend auf der Grundstücksschätzung des kantonalen Steueramtes vom 30. August 2024 wurden die Grundeigentümer bereits entsprechend informiert. Gemäss § 28b BauG erlässt der Gemeinderat eine Verfügung, über die definitive Höhe der Abgabe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.

2.4 Rückweisung Nr. 4

2.4.1 Ausgangslage / Erwägungen

Die Ausführungen zum Rückweisungsantrag zu § 37 BNO beinhalteten folgende Varianten:

1. Es ist zu prüfen, ob Arealüberbauungen in sämtlichen Zonen untersagt werden können. Falls möglich, ist dies anzustreben.
2. Falls nicht, soll eine maximale Einschränkung der Zonen angestrebt werden.
3. Auf den Bau eines zusätzlichen Geschosses soll komplett verzichtet werden.
4. Der Zuschlag für die Ausnützungsziffer soll auf maximal 5 % (anstatt 15 %) reduziert werden.

Die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung haben die Auffassung vertreten, dass die Arealüberbauungen generell nicht zugelassen werden sollen. Der Gemeinderat folgt dem Volkswillen und unterstützt den Teilantrag 1.

2.4.2 Fazit

In der Bau- und Nutzungsordnung wird festgehalten, dass Arealüberbauungen in sämtlichen Bauzonen nicht zulässig sind.

2.5 Rückweisung Nr. 5

2.5.1 Ausgangslage und Erwägungen

Die Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjektes Nr. 908 auf Parzelle Nr. 5262 (Schultheiss) im Ortsteil Hilfikon wurde gutgeheissen.

Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Nr. 908 auf der Parzelle 5262 wurde von einem Fachexperten geprüft. Das Gutachten, KARO GMBH vom 5. April 2022 kommt zu folgendem Fazit: «Durch sein prägnantes Volumen und die geschickte Setzung in der natürlichen Topografie nimmt das Bauernhaus eine markante Stellung im Orts- und Landschaftsbild ein und verfügt somit über einen hohen Situationswert. Das Gebäude ist im Kontext der benachbarten Schlossanlage ein wichtiger und sichtbarer Zeuge der Ortsgeschichte. Die grösstenteils intakte Originalsubstanz mit hoher architektonischer Qualität und Ausgestaltung begründet den hohen Eigenwert des Gebäudes. Im Vergleich mit den weiteren sechs Bauten unter kommunalem Schutz nimmt der Bau eine wichtige Stellung ein und steht den anderen Bauten in nichts nach. Um die deutlichen Werte des Lindenhofes auf lange Sicht zu schützen und zu erhalten, ist ein Ausschluss aus dem Schutzstatus des Wohn- und Ökonomieteil nicht zu empfehlen.»

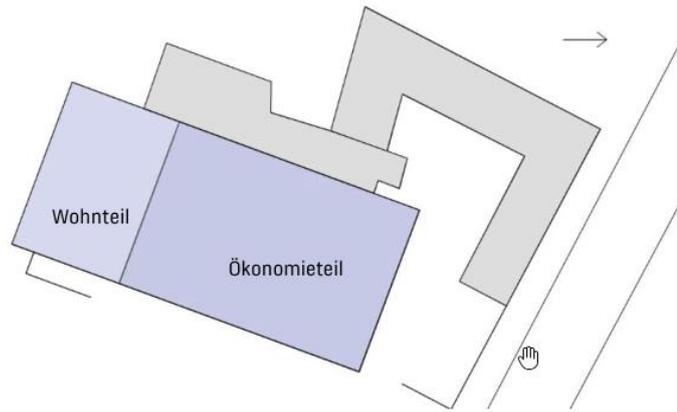


Abbildung 4: Auszug aus Gutachten vom 5. April 2022

2.5.2 Fazit

Der Gemeinderat hat demzufolge entschieden, das Gebäude Nr. 908 auf der Parzelle Nr. 5262 (Wohn- und Ökonomieteil) als kommunales Substanzschutzobjekt zu belassen.

3 Weitere Anpassung

3.1 Parzelle Nr. 3056

3.1.1 Ausgangslage und Erwägungen

In den Akten zur öffentlichen Auflage war die Parzelle Nr. 3056 korrekterweise der Wohn- und Arbeitszone WA I zugewiesen. Bei der Bereinigung der Unterlagen nach den öffentlichen Auflagen zuhanden der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde die Parzelle Nr. 3056 fälschlicherweise und unbegründet der Wohnzone I Unterzelg zugeteilt.

3.1.2 Fazit

Die Parzelle Nr. 3056 wird, wie beabsichtigt, der Wohn- und Arbeitszone WA I analog der westlich und östlich angrenzenden Parzellen zugewiesen.

3.2 Aufhebung alte Teiländerungen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung war beabsichtigt, sämtliche alten Nutzungsplanungen inhaltlich durch die Gesamtrevision abzulösen. Folgende Teiländerungen fehlten in der Aufführung in § 58 «Aufhebung bisherigen Rechts» und werden mit der laufenden Teiländerung 2022 nachträglich noch formell aufgehoben:

- Teiländerung Bally Areal, Grossratsbeschluss vom 25. April 1995
 - Teiländerung Himmelrych, Regierungsratsbeschluss vom 5. Juni 2013
-

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11



Gemeinde Villmergen

Teiländerung Nutzungsplanung 2022 (Behandlung Rückweisungen)

Mitwirkungsbericht

Öffentliche Auflage vom 9. Februar 2024 bis 11 März 2024

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. September 2024

Stand: 9.9.24, Metron, MIW

Einleitung

Die öffentliche Mitwirkung und das Auflageverfahren (Einwendungsverfahren) zur Teiländerung der Nutzungsplanung 2022 (Behandlung Rückweisungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021) erfolgte vom 9. Februar 2024 bis 11. März 2024.

Insgesamt sind während der öffentlichen Auflage (Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren) eine Mitwirkungsangabe und eine Einwendung eingegangen. Dabei ist zu beachten, dass die Eingaben mehrere Begehren/Anträge enthalten könnten.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Mitwirkungsangaben zur Teiländerung der Nutzungsplanung 2022.

Behandlung der eingereichten Mitwirkungseingaben

Nr.	Mitwirkungseingaben	Begründung	Erwägungen / Stellungnahme	Entscheid Gemeinderat
1.1	<p>Der vorliegende Kulturlandplan mit den erweiterten Landschaftsschutzzonen 1 soll in den rot eingezeichneten Kreisen auf den vom 28.11.2022 genehmigten Landschaftsschutzzonen 1 reduziert werden.</p> 	<p>Die zusätzlich geplanten Landschaftsschutzzonen 1 überlagern wertvolle Fruchtfolgeflächen, richten sich nur z.T. an die Parzellengrenzen und werden durch siedlungsorientierte Kantonsstrassen unterbrochen. Den Antrag umschliesst natürlich auch die Erweiterungen nördlich und südlich von Villmergen.</p> <p>(Gegenüber meinem von der Gemeindeversammlung angenommen Antrag wurden die überarbeiteten Landschaftsschutzzonen 1 nicht reduziert. Beispielhaft die rot markierten Kreise östlich und westlich von Hilfikon. Dasselbe gilt auch nördlich und südlich von Villmergen.)</p>	<p>Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone I (LSZ I) östlich der Kantonsstrasse im Ortsteil Hilfikon, wie sie der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 zum Beschluss vorgelegt wurde, ist bereits eine Reduktion im Vergleich zur Ausdehnung der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan. Die Gemeinde hat also bereits ihren Anordnungsspielraum zur genauen Zonenabgrenzung wahrgenommen. Diese Abweichung im Grenzbereich der LkB kann aufgrund des Planungsmaßstabs des Richtplans begründet werden und entspricht dem Ermessensspielraum der Gemeinde. Eine weitere Reduktion geht gemäss der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 1. Juni 2023 über den Ermessensspielraum zur genauen Gebietsabgrenzung hinaus und widerspricht damit dem kantonalen Richtplan.</p> <p>Westlich der Kantonsstrasse im Ortsteil Hilfikon wurde die Landschaftsschutzzone basierend auf dem räumlichen Entwicklungskonzept (RGK), beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Dezember 2011 der Gemeinde Villmergen, festgelegt. Gemäss dem RGK sollen die wertvollen Landschaftsräume geschützt werden. Dies trifft auch auf den westlich der Kantonsstrasse im Ortsteil Hilfikon gelegenen Raum zu. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet, aber ein Ausbau mit neuen Bauten und Anlagen ist in diesen Gebieten eingeschränkt, um die Qualitäten, das Erholungspotenzial und den Charakter der Landschaften zu erhalten. Die landschaftliche Aufwertung hat in diesen Gebieten höhere Priorität.</p>	<p>Der Antrag betreffend Reduktion der LSZ I im Ortsteil Hilfikon wird gestützt auf die Erwägungen abgewiesen.</p>
1.2	<p>In den Auflageunterlagen sind die Dokumente z.T. mit "Gemeinde Boswil" gekennzeichnet. Dies ist falsch!</p>		<p>Wird angepasst</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

16. Januar 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.10.20 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Villmergen
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision – Rückweisungsänderungen

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) 2022, Massstab 1:2'500 vom 19. Oktober 2023
- Teiländerung Kulturlandplan (KLP) 2022, Massstab 1:5'000 vom 19. Oktober 2023
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. Oktober 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 19. Oktober 2023
- Gutachten des Büros KARO GMBH, Schutzwürdigkeitsüberprüfung Lindenhof, Sandbühlstrasse 4, Hilfikon, vom 5. April 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinden Villmergen und Hilfikon haben sich per 1. Januar 2010 zusammengeschlossen. In der Folge wurde eine Gesamtrevision der Nutzungsplanungen beziehungsweise die Zusammenführung der Nutzungsplanungen der zwei Gemeinden durchgeführt. Die Gemeindeversammlung hat am 28. September 2021 die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Rückweisungen, beschlossen. Die Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat erfolgte am 28. September 2022.

Der Gemeinderat erhielt an der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 die nachfolgend aufgeführten Rück- und Überweisungsanträge:

1. Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen (LSZ) I und II gegenüber dem rechtskräftigen KLP.

2. Rückweisung der Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (Schweizerische Bundesbahnen [SBB]) bei der Schachenstrasse.
3. Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde).
4. Rückweisung von § 37 BNO (Arealüberbauung).
5. Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts Nr. 908 auf Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon.
6. Überweisung für die Überprüfung und Einführung eines Infrastrukturbeitrags von (Prozentsatz ist zu definieren) der Bausumme für nicht selbstbewohntes Wohneigentum.

Der Überweisungsantrag Nr. 6 ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung und damit auch nicht der vorliegenden Teiländerungsvorlage.

Die Prüfung aller übrigen Rückweisungen sowie die daraus resultierenden materiellen Anpassungen an der Nutzungsplanung wurden in der vorliegenden Teiländerungsvorlage erarbeitet und sollen nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die vom Gemeinderat aufgrund der Rückweisungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung vorgesehenen Festlegungen sind rechtmässig.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Aufgrund der bereits durchgeführten Verfahren im Rahmen der Gesamtrevision und der vorgesehenen materiellen Anpassungen an der Nutzungsplanung sollen die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren gestützt auf § 3 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) zusammen durchgeführt werden (vgl. Kapitel 1.4.3 Planungsbericht).

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan (RP)

Villmergen gehört nach kantonalem Raumkonzept zum Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum". Diese Räume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten (im unteren Bünztal hat die benachbarte Gemeinde Wohlen diese Funktion) stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Aus Sicht der Gemeinde kann die Vorlage in Übereinstimmung mit den entsprechenden behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans (insbesondere Richtplankapitel S 1.2) umgesetzt werden. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.3.1 verwiesen.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Regionale Abstimmung ist im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt. Die vorliegenden Änderungen lösen keinen neuen beziehungsweise zusätzlichen regionalen Abstimmungsbedarf aus.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Anträge der Gemeindeversammlung

Die Ausführungen zum Rückweisungsantrag zu § 37 BNO beinhalteten folgende Varianten zur Weiterbearbeitung durch den Gemeinderat:

1. Es ist zu prüfen, ob Arealüberbauungen in sämtlichen Zonen untersagt werden können. Falls möglich, ist dies anzustreben.
2. Falls nicht, soll eine maximale Einschränkung der Zonen angestrebt werden.
3. Auf den Bau eines zusätzlichen Geschosses soll komplett verzichtet werden.
4. Der Zuschlag für die Ausnützungsziffer (AZ) soll auf maximal 5 % (anstatt 15 %) reduziert werden.

Beschluss des Gemeinderats aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses

Gemäss Planungsbericht haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung die Auffassung vertreten, dass die Arealüberbauungen generell nicht zugelassen werden sollen. Der Gemeinderat hat demzufolge entschieden, den Teilantrag 1 umzusetzen.

Die Teiländerung der BNO sieht vor, in Art. 37 BNO ein Verbot von Arealüberbauungen in sämtlichen Bauzonen zu verankern ("*[...] sind in sämtlichen Bauzonen nicht zulässig*").

Begründungen, weshalb die Gemeindeversammlung Arealüberbauungen generell verbieten wollte, werden im Planungsbericht nicht ausgeführt. Aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung geht eine generell wachstumskritische Haltung hervor. In diesem Zusammenhang wurde an der Gemeindeversammlung auf das starke Bevölkerungswachstum und auf einzelne Bauprojekte mit sehr hohen Dichten verwiesen.

Raumplanerische Beurteilung

Umsetzung der Innenentwicklung im Rahmen der Gesamtrevision

Das generelle Verbot von Arealüberbauungen in allen Zonen ist hinsichtlich der raumplanerischen Zweckmässigkeit und vor dem Hintergrund des Auftrags zur Innenentwicklung zu beurteilen (Richtplanauftrag auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Raumplanung).

Die Prüfung der Vorkehrungen der Gemeinde zur Innenentwicklung im Rahmen der Gesamtrevision ergab folgendes Bild:

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor. Dabei baut sie stark auf allgemeine, anreizbasierte Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehört auch das Instrument der Arealüberbauung.

Mit der im Planungsbericht zur Gesamtrevision vom 30. November 2021 dargelegten kommunalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt die Gemeinde eine Entwicklung der Einwohnerdichte (Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare [E/ha]) auf, die im Vergleich mit der kantonalen Abschätzung beziehungsweise mit den Werten der Gemeinden desselben Raumtyps unterdurchschnittlich ist.

Auf eine rechtsverbindliche Verankerung ihres Handlungsprogramms Innenentwicklung in Form eines verpflichtenden Handlungsauftrags in der BNO verzichtet die Gemeinde. Umso mehr liegt es in ihrer Verantwortung, eine aktive Rolle bei der weiteren Innenentwicklung einzunehmen. Es ist nötig, dass gestützt auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung weitere zielführende Massnahmen aktiv geprüft und umgesetzt werden.

Die Vorprüfung der Gesamtrevision ergab, dass der von der Gemeinde Villmergen als realisierbar beurteilte Innenentwicklungspfad bezogen auf den Nutzungsplanungshorizont angemessen ist. Die vorerst möglichen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Zu diesem Massnahmenbündel gehörte auch das Instrument der Arealüberbauung.

Die vorliegende Gesamtrevision stellt insofern einen ersten Schritt dar. In nachfolgenden Planungen werden im Hinblick auf die Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2) und den Richtplanhorizont 2040 aber weitere Schritte im Sinne der hochwertigen Innenentwicklung notwendig sein.

Für weitere Einzelheiten und die konkreten Zahlen wird auf die Erwägungen zur Genehmigung der Gesamtrevision verwiesen (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2022-001269 vom 28. September 2022).

Schlussfolgerungen

Eine möglichst effiziente Nutzung der Bauzonenreserven in allen Bauzonentypen ist im Sinne der vorstehenden Ausführungen ein Kernanliegen des Raumplanungsgesetzes des Bundes und des kantonalen RP. Zusammenfassend sind die von der Gemeinde Villmergen in Aussicht gestellten Massnahmen zur Innenentwicklung – inklusive des Instruments der Arealentwicklung – zwar angemessen, aber sie sind als untere Grenze zur rechtmässigen Umsetzung des Richtplanauftrags bezüglich Innenentwicklung zu werten.

Das Anliegen einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung unter Wahrung einer hohen Qualität wird aus fachlicher Sicht geteilt. Mit dem generellen Verbot von Arealüberbauungen in allen Bauzonen wird aber dieses Ziel verfehlt. Die Gemeinde bricht einen wichtigen, anreizbasierten Baustein aus ihrem Handlungsprogramm Innenentwicklung heraus. Als Konsequenz des Verbots verliert sie auch eine Rechtsgrundlage, um bei einer effizienten Bodennutzung mittels Arealüberbauung gleichzeitig die erforderliche Qualität einfordern zu können.

§ 50 BauG verlangt, dass Arealüberbauungen eine gesamthaft bessere Lösung bieten müssen. Die Vorschriften zur Arealüberbauung ermöglichen nicht nur einen Ausnützungsbonus. Im Gegenzug auferlegen sie der Bauherrschaft auch Pflichten: Arealüberbauungen müssen diverse qualitative Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen sie eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sicherstellen. Die Details sind auf kantonaler Ebene in § 39 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) geregelt. Diese qualitativen Kriterien sollen Arealüberbauungen mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität gewährleisten. Der Gemeinderat beauftragt nach Anhörung der Bauherrschaft auf deren Kosten eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch aufzulegen (§ 40 BauV).

Die Gemeinde hat es somit in der Hand, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu Arealüberbauungen qualitativ gute Lösungen einzufordern und durchzusetzen.

Andererseits läuft die Gemeinde Gefahr, das Erreichen der Richtplanvorgaben zu gefährden. Gleichzeitig geht sie das Risiko ein, dass sie eine kontinuierliche Entwicklung verpasst und in nächsten Planungsschritten mit schärferen, rechtsverbindlichen Massnahmen die Innenentwicklung umso stärker forcieren muss. Die Gemeinde kann nicht davon ausgehen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer zu wenig haushälterischen Bodennutzung neues Siedlungsgebiet und Bauzonenerweiterungen in Anspruch nehmen kann.

Arealüberbauungen müssen nicht zwingend das Bevölkerungswachstum beschleunigen. Ein sachgerechter Einsatz dieses Instruments ermöglicht es aber, den Boden effizient zu nutzen und Freiräume zu erhalten.

Im Sinne dieser Ausführungen wurde der Gemeinde dringend empfohlen, Arealüberbauungen weiterhin zuzulassen. Der Gemeinderat hat entschieden, am generellen Verzicht auf Arealüberbauungen gestützt auf § 39 BauV festzuhalten. Für die detaillierte Begründung wird auf das Protokoll des Gemeinderats vom 5. September 2023 verwiesen.

Der Entscheid des Gemeinderats ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Es ist Aufgabe der Gemeinde, das Erreichen der Vorgaben zur Innenentwicklung beziehungsweise der effizienten Nutzung der Bauzonenreserven sicherzustellen und die entsprechenden Nachweise bei der nächsten Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zu erbringen.

3.3.2 Bauzonenabgrenzung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Rückweisung Nr. 3: Rückweisung der Zonierung der Parzelle 3762 (reformierte Kirchgemeinde)

Aufgrund der Zentralisierung von kirchlichen Nutzungen in Wohlen hat die reformierte Kirchgemeinde einen reduzierten Bedarf an Zonen für OeBA in der Gemeinde Villmergen. Während des Planungsprozesses musste die Gemeinde Villmergen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ihre Schulraumplanung neu ausrichten. Auch dadurch sei der Bedarf für die bisherige Zone für OeBA im Perimeter der Rückweisung Nr. 3 nicht mehr im bisherigen Umfang gegeben.

Zwischenzeitlich hat eine Neuparzellierung stattgefunden. Der östliche Teil des Grundstücks mit dem evangelisch-reformierten Kirchgemeindehaus wurde als Parzelle 4879 abgetrennt und wird mit der vorliegenden Teiländerung der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (Übernahme der alten Zonierung).

Der westliche Teil, gemäss Planungsbericht im Umfang von rund 3'000 m², behält die Parzellenummer 3762 und wird mit der vorliegenden Teiländerung der Wohnzone I (W I) zugewiesen (Umzonung von Zone für öffentliche Bauten zu W I). Die Zuweisung zur W I wird mit der nördlich angrenzenden Einfamilienhaus-Überbauung sowie mit den erfolgten Einwendungen begründet.

Gegen die neue Zonenabgrenzung ist nichts einzuwenden. Für die detaillierte Begründung kann auf den Planungsbericht, Kapitel 2.3.1, verwiesen werden.

Umzonung Parzelle 3056

Die Parzelle 3056 wird im Sinne einer Fehlerbereinigung der Wohn- und Arbeitszone WA I, analog der westlich und östlich angrenzenden Parzellen, zugewiesen (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.1). Der Umzonung steht nichts entgegen.

3.3.3 Siedlungsqualität

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Rückweisung Nr. 2: Rückweisung der Nicht-Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 (Schweizerische Bundesbahnen SBB) bei der Schachenstrasse

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021 wurde die Unterschutzstellung des Brunnens auf der Parzelle 3217 bei der Schachenstrasse beantragt.

Der Brunnen ist nicht im kommunalen Bauinventar enthalten. Das Bauinventar des Kantons Aargau umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden. Für weitere Einzelheiten kann auf den Planungsbericht verwiesen werden.

Der Gemeinderat hat den Antrag der Gemeindeversammlung geprüft und entschieden, dass der Brunnen nicht unter kommunalen Schutz gestellt werden soll.

Es werden keine kantonalen Interessen tangiert. Der Entscheid wird zur Kenntnis genommen.

Rückweisung Nr. 5: Rückweisung der Unterschutzstellung des Substanzschutzobjekts Nr. 908 auf Parzelle 5262 (Schultheiss), Ortsteil Hilfikon

Dieses Objekt ist bereits im BZP und KLP vom 15. Juni 2001 der Gemeinde (heute Ortsteil) Hilfikon als kommunales Substanzschutzobjekt festgelegt. Die Rückweisung an der Gemeindeversammlung kann sich aus rechtlichen Gründen nur auf die Übernahme des Substanzschutzes in die revidierte Planung beziehen, nicht jedoch auf die Entlassung aus dem rechtskräftigen Substanzschutz. Die rechtskräftige Festlegung als Schutzobjekt gemäss BZP und KLP vom 15. Juni 2001 (Beschlussdatum Gemeindeversammlung Gemeinde Hilfikon) wurde mit der Genehmigung der neuen Nutzungsplanung nicht aufgehoben.

Die Schutzwürdigkeit des Objekts wurde durch einen Fachexperten überprüft. Es wird auf den Planungsbericht sowie auf das Fachgutachten der KARO GMBH vom 5. April 2022 verwiesen.

Auf der Grundlage der fachlichen Überprüfung hat der Gemeinderat entschieden, das Gebäude Nr. 908 auf der Parzelle 5262 (Wohn- und Ökonomieteil) als kommunales Substanzschutzobjekt zu belassen, beziehungsweise den Substanzschutz in die neue Planung zu übernehmen.

Das Festhalten am kommunalen Substanzschutz für dieses Objekt wird begrüsst. Der gesetzliche Auftrag des Kulturgüterschutzes wird sachgerecht umgesetzt.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Überlagerte Zonen im Kulturland

Rückweisung Nr. 1, Rückweisung der erweiterten Landschaftsschutzzonen I und II gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan

Aufgrund der Rückweisung der Gemeindeversammlung wurden die Abgrenzungen insbesondere auch im Zusammenhang mit den eingegangenen Einwendungen im Rahmen der ersten und zweiten öffentlichen Auflage nochmals überprüft. Die Abgrenzung der neuen LSZ soll wo möglich auf bestehende Parzellengrenzen reduziert werden.

Abgrenzung LSZ II auf der Parzelle 4103

Die LSZ II setzt den Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem RP um. Die Gemeinde verfügt bei der Umsetzung der Richtplanvorgaben in den Randbereichen der Siedlungstrenngürtel über einen Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung der entsprechenden LSZ. Dieser wird im Gebiet Brun-

nenhof stark ausgereizt. Unter Berücksichtigung der erfolgten Einwendungen und des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. September 2021 ist die nun vom Gemeinderat vorgesehene Abgrenzung vertretbar.

LSZ I im Gebiet Langacher auf den Parzellen 5066, 5068, 5072, 5079

Gemäss ursprünglichem Entwurf der Teiländerung KLP 2022 sollte auf die Festlegung der überlagerten LSZ I auf den Parzellen 5066, 5068, 5072 und 5079 verzichtet werden. Die Abgrenzung der LSZ I sollte sich am Flurweg (Flurwegparzelle 5083) orientieren und durch diesen abgegrenzt sein. Für diese Abgrenzung hätte keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden können. Die Begründung kann dem Planungsbericht, Kapitel 2.1.2 entnommen werden.

Im nun vorliegenden Entwurf des KLP 2022 wird die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem RP korrekt als kommunale LSZ I im KLP umgesetzt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gemeinde Villmergen hat in Absprache mit den zuständigen Stellen des Kantons im Rahmen der Gesamtrevision auf eine Umsetzung der Gewässerräume verzichtet. Grund dafür war die Tatsache, dass die Planung schon zu weit fortgeschritten war, als die rechtlichen Rahmenbedingungen gemäss revidiertem BauG bekannt wurden und die Fachkarte "Gewässerraum" zur Verfügung stand. Diese Vorgehensweise war unter Würdigung des Einzelfalls vertretbar. Die Festlegung der Gewässerräume ist zeitnah nachzuholen.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung

Aus fachlicher Sicht lässt der Wortlaut von § 39 BauV den Umkehrschluss zu, dass rein rechtlich ein genereller Ausschluss von Arealüberbauungen zulässig ist.

3.7 Formelle Aufhebung alter Pläne

Es hat sich gezeigt, dass folgende veraltete Teiländerungen noch nicht explizit aufgehoben wurden:

- Teiländerung Bally Areal, Grossratsbeschluss GRB Nr.1045 vom 25. April 1995
- Teiländerung Himmelrych, Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2013-000626 vom 5. Juni 2013

Aus dem Planungsverlauf und dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28. September 2021 geht hervor, dass die klare Absicht bestand, diese alten Planungen inhaltlich durch die Gesamtrevision abzulösen. Sie werden mit der vorliegenden Teiländerung der BNO 2022 nachträglich noch formell aufgehoben.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Benno Freiermuth
Kreisplaner

**K A
R O**

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR
RAUM UND ORT GMBH

MUSEUMSTRASSE 9
5200 BRUGG

mail@k-aro.ch
www.k-aro.ch

GEMEINDE VILLMERGEN

SCHUTZWÜRDIGKEITSÜBERPRÜFUNG LINDENHOF, SANDBÜHLSTRASSE 4, 5613 HILFIKON
GUTACHTEN



Stellungnahme

Gutachten zur Schutzwürdigkeit

Auftraggeberin

Gemeinde Villmergen, Schulhausstrasse 17, 5612 Villmergen

Datum Gutachten

05.04.2022

A. EINLEITUNG

AUSGANGSLAGE

An der Gemeindeversammlung vom 28. September 2021, zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, wurde auf Antrag des Grundeigentümers entschieden, dass die Schutzwürdigkeit des «Lindenhofes» an der Sandbühlstrasse 4 in Hilfikon, überprüft werden soll.

Der bäuerliche Vielzweckbau mit Wohn- und Oekonomieteil stand bereits vor der Revision der Nutzungsplanung unter kommunalen Substanzschutz und ist im Bauinventar des Kanton Aargau aufgeführt (INV-HIK908). Die Gesamtrevision der Gemeinde Villmergen steht kurz vor Genehmigung durch den Kanton (Gültigkeit voraussichtlich ab Sommer 2022).

Im Rahmen der Gesamtrevision werden diverse Objekte aus dem Bauinventar mit dem Vermerk «Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung» als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan aufgeführt. Es erfolgt aber keine Unterschutzstellung der Objekte im Rahmen der Gesamtrevision. Die Gebäude die bereits mit einem Substanzschutz belegt sind, werden nach § 21, Abs. 1, der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon beurteilt. Entlassungen oder Änderungen des Schutzstatus wiederum werden nach § 30 der revidierten BNO behandelt.

AUFTRAG UND ZIEL DES GUTACHTENS

Aufgrund der Rückweisung des bestehenden Schutzstatus des «Lindenhofs», wurde das Büro KARO durch die Gemeinde Villmergen beauftragt, die Schutzwürdigkeit des Lindenhofs zu überprüfen sowie den allfälligen Schutzzumfang zu definieren.

Das vorliegende Gutachten klärt ab, ob und in welchem Umfang das Gebäude erhaltenswert ist. Diese Grundlage ist Basis für die weitere Entwicklung der Liegenschaft und soll den Spielraum sowohl für die Gemeinde als auch für die Grundeigentümer aufzeigen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BNO 2002

§ 21 Gebäude mit Substanzschutz:

- *Abs. 1 - Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischen Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden und sind zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht.*

Revidierte BNO 2022

§ 57 Übergangsbestimmung:

- *Abs. 2 - Die Gebäude mit Substanzschutz im Ortsteil Hilfikon (im Bauzonenplan mit HIK901, HIK902, HIK905, HIK906, HIK907 und HIK909 gekennzeichnet) werden nach § 21 Abs. 1 der ansonsten aufgehobenen BNO Hilfikon, genehmigt durch den Grossen Rat*

am 5. März 2002 beurteilt, solange der Schutz oder sein Umfang vom Gemeinderat nicht von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft in einem Verfahren nach § 30 der revidierten BNO geändert oder aufgehoben wurde.

VORGEHEN

Am 1. März 2022 fand eine Begehung mit der Gemeinde (vertreten durch den Bauverwalter), dem Grundeigentümer sowie dem beauftragten Büro statt. Das Objekt konnte von aussen, wie auch im Inneren besichtigt werden (Ökonomieteil und Erdgeschoss des Wohnteils).

Die anschliessende Erarbeitung des Berichts für die abzuklärende Liegenschaft erfolgte durch das beauftragte Büro KARO. **Der Bericht wurde der kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung vorgelegt. (noch ausstehend, wird gemacht nach Lesung durch Gemeinde)**

LAGE UND ORTSBAULICHE SITUATION

Der Ort Hilfikon ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Dem Lindenhof wird eine besondere Bedeutung beigemessen. Dies ist der Bewertung des Ortsbildes sowie der Bewertung der einzelnen Hofgruppen zu entnehmen:

Bewertung Ortsbild

«Besondere Lagequalität durch die feine Eingliederung der kleinen bäuerlichen Baugruppen in die hügelige, grösstenteils unverbaute Landschaft und durch die vorzügliche Lage der Schlossanlage [...]»

Bewertung Hofgruppen

Die Hofgruppe umfasst den Lindenhof mit Stöckli und Nebenbau und wird mit dem höchsten Erhaltungsziel A ausgewiesen. Dies bedeutet nach ISOS den Erhalt der Substanz: *«Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen sind zu beseitigen.»*

In Hilfikon sind lediglich zwei Hofgruppen (Lindenhof und Hofgruppe an der Weingasse) und das Schloss mit den Erhaltungsziel A bewertet, was die hohe Wertung im Dorfkontext aus Sicht ISOS nochmals verdeutlicht.

ORTSBAULICHER KONTEXT

Das Dorf liegt eingebettet im Tal, das westlich vom Rietberg begrenzt wird und östlich in das Hochplateau am Fuss des Lindenberg übergeht. Am steil ansteigenden Fuss des Rietberges liegen einzelne, verstreute Höfe, in unverbaute, hügeliger Landschaft. Durch die Dorfmitte schlängelt sich der Erusbach, der von dichtem Bewuchs gesäumt ist. Mittig, auf einem Hügel, befindet sich das kantonal geschützte Schloss Hilfikon, welches den historischen Ausgangspunkt des Dorfes bildet und heute Wahrzeichen-Charakter besitzt. Der Lindenhof, der wohl Mitte des 18. Jh. erbaut wurde, steht in räumlicher Beziehung zur Schlossanlage und war ursprünglich Teil der Schlossdomäne.

Der südliche Dorfeingang wird markiert durch das erhöht liegende Schloss auf der rechten Seite der heutigen Hauptstrasse, sowie dem ebenfalls erhöht liegende Lindenhof auf der linken Seite als Pendant dazu. Das Paar steht in einer direkten Beziehung zueinander und prägen das Landschaftsbild massgeblich.



Ausschnitt Michaeliskarte um 1840. Schlossanlage auf dem Hügel und die an der Westflanke gelegenen, weit auseinanderliegenden Höfe. (Quelle: map.geo.admin.ch)



Unten rechts im Bild der Lindenhof, mit dem heute abgebrochenen Nebengebäude. Fotografie um 1920 (Quelle: ETH-Bildarchiv)

GRUNDLAGEN

BAUINVENTAR

Das Gebäude wurde 1998 mit der Inventarnummer 908 ins Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege aufgenommen. Nachfolgend der Text aus dem Inventareintrag:

Würdigung

«Der zur ehemaligen Schlossdomäne gehörende „Lindenhof“ ist ein stattlicher, spätbarock geprägter Mauerbau unter behäbigem Halbwalmdach. Als bäuerlicher Vielzweckbau mit Wohn- und grosszügigem Scheunentrakt konzipiert, ist er mit Blickkontakt zum Schloss (Denkmalschutzobjekt HIK001) harmonisch in die unverbaute Kulturlandschaft am Ostabhang des Oberbergs eingebettet. Das Gebäude hat sein äusseres Erscheinungsbild und die innere Raumstruktur sowie Teile der historischen Ausstattung bewahrt. Zur Hofanlage gehört ein 1762 datierter Speicher (Denkmalschutzobjekt HIK005), welcher 1966 von Bettwil hierher versetzt und fachgerecht restauriert wurde.»

Bau- und Nutzungsgeschichte

«Aufgrund des spätbarocken Erscheinungsbildes und von Resten der historischen Innenausstattung ist die Entstehung des „Lindenhofs“ in der zweiten Hälfte des 18. Jh. zu vermuten. Ursprünglich handelte es sich um ein Eigengut von Schloss Hilfikon, welches später vom Schlossbesitzer verpachtet wurde. Langjährige Pächter waren die Familie Dahinden (seit 1921) und danach Walter Meyer-Wyss. Heute wird die Liegenschaft von der Familie Schultheiss-Schellenberg als Wohnhaus und Pferdegestüt genutzt [1]. Im Laufe der Zeit haben vereinzelte bauliche Veränderungen stattgefunden (Vermauerung Stalleingänge, Vergrösserung Giebelfenster, Teilmodernisierung Hausinneres mit Wohnraumerweiterung), welche sich aber nicht allzu störend auf das Erscheinungsbild des Hauses ausgewirkt haben.»

Baubeschreibung

«Der grossvolumige längliche Baukörper ist firstparallel ins leicht abfallende Gelände gestellt. Der südseitige Wohnteil wie auch der nördlich anschliessende Scheunentrakt besitzen massive Bruchsteinmauern mit kräftigen, sorgfältig gefügten Hausteinen im Eckverband. Darüber erstreckt sich ein behäbiges Halbwalmdach, dessen weit auskragender hofseitiger Vorschermeren auf kunstvoll gezopften Bügen abgestützt ist.

Der zweigeschossige Wohnteil zeigt an der nach Süden gerichteten Stirnfront dreiaxsig angelegte Rechteckfenster mit gefalzten Sandsteingewänden und in ursprünglicher Form erhaltenen kleinteiligen Sprossen. Zwei schmale Giebellichter sind durch grösser proportionierte Öffnungen ersetzt worden. Traufseitig verfügt der Wohnteil über lediglich eine Fensterachse und eine seitlich anschliessende Erschliessungsachse mit ebenerdiger Haustür. Der Scheunentrakt besteht aus einem zentralen Tenn und zwei flankierenden Ställen (Eingänge heute vermauert). Über der Tenntoröffnung spannt sich ein kräftiger stichbogiger Jochbalken aus Eichenholz. Die mit schartenartigen, teils gewändelosen Lüftungsöffnungen versehene Heubühne kann hangseitig über eine wohl nachträglich angefügte Hocheinfahrt befahren werden. Die nach Norden gerichtete, im Gelände gut sichtbare Stirnseite tritt als nahezu geschlossene Mauerfläche in Erscheinung, die lediglich durch kleine Lüftungsschlitze durchbrochen wird.

Vom traufseitigen Hauseingang gelangt man in einen kleinen Stichgang, welcher sich im Hinterhaus auf die Küche öffnet. Stube und Nebenstube (heute zusammengelegt) sind stirnseitig nach Süden ausgerichtet. Die Stube

bewahrt eine zweifeldrige Füllungstür aus Nussbaumholz, mit Rosettenschnitzereien in den Zwickeln, geschweiften Beschlägen und hübschem Kastenschloss aus der Bauzeit des Hauses. Das Einbaubuffet wurde zugekauft, ebenso der aus der Werkstatt der Boswiler Hafner Nottter stammende Kachelofen mit buntfarbigen Blumen- und Vogelmotiven am Fries (gemäss Kurzinventar 1998).»

Literatur

- Dieter Kuhn, *Hilfikon, Geschichte von Dorf und Schloss am Rietenberg, Hilfikon 2010, S. 38.*
- Peter Felder, *Die Kunstdenkmäler des Kantons Aargau, Bd. 4, Basel 1967, 268.*
- *Kunstführer durch die Schweiz, Bd. 1, Bern 2005, S. 89.*

BAUBESCHRIEB

WOHN- UND ÖKONOMIETEIL

Das Gebäude tritt als grosses, zusammenhängendes Volumen in Erscheinung. Wohn- und Ökonomieteil sind beide in massiver, muraler Bauweise ausgeführt und unterscheiden sich nur aufgrund der nutzungstypischen Öffnungen. Das einheitliche und durchgehende Halbwalmdach, verbindet die beiden Nutzungen nochmals zu einem Ganzen.

Insgesamt vermittelt das Gebäude einen stattlichen und gehobenen Eindruck. Unterstützt wird diese Erscheinung durch die exponierte Setzung des Baus in der Hangtopografie. Über eine ansteigende Zufahrt mit Vorplatz, tritt das Gebäude erhaben in Erscheinung.

Die massiven Bruchsteinmauern waren ursprünglich wohl gesamthaft verputzt mit sichtbaren steinernen Fenster- und Türgewänden. Die massiven Ecksteine, aus grob behauenen Muschelkalk, die alle vier Gebäudeecken auszeichnen waren wohl ursprünglich nicht sichtbar. Der heutige Zustand ist geprägt von diversen Ausbesserungsarbeiten, Verputzschäden und teilweise ganz fehlendem Verputz.

Der Ökonomiebereich setzt sich aus einem mittigen Tennbereich, mit beidseits angeordneten, gebäudetiefen Stallräumen zusammen. Das ungewöhnlich hohe Tenntor, mit Gewänden aus grossen Muschelkalkblöcken und einem Sturzbalken aus Eiche zeichnen den Ökonomieteil aus. Durch die nachträglich hinzugefügten gezopften Dachbalken wurde das Fassadenbild zusätzlich angereichert.

Die regelmässige und symmetrische Befensterung prägt die südliche Giebelfassade. Die zwei zusätzlichen Öffnungen im Dach, welche in neuerer Zeit ergänzt wurden, fügen sich selbstverständlich ins Fassadenbild ein. Die nördliche Giebelfassade zeigt eine für diese Bauweise typische, geschlossene Front. Die Fassade ist gegliedert durch regelmässig angeordnete Lüftungsschlitze und zwei, wohl neuere Fenster im Erdgeschoss.

Die Rückseite des Volumens zeichnet sich durch die grosse und ruhige Dachfläche aus. Aufgrund der Lage im Hang kommt die Traufe des Daches auf dem Niveau der Hocheinfahrt zu liegen. Die Einfahrt, welche einen direkten Zugang zum Dachraum und zur Heubühne ermöglicht, ist als Einschnitt mit Giebel ausgeführt.

AUSSTATTUNG

Die gründerzeitliche Eingangstüre im Wohnteil und die Verbindungstüre im Innern zwischen der Stube und dem Korridor wurden von heutigem Besitzer sorgfältig restauriert.

NUTZUNG

Der Ökonomieteil wird heute als Pferdestallung genutzt. Im Innern des Ökonomiebereichs hat es trotz teils neueren baulichen Eingriffen (Decke über den Stallungen) sowohl beim Holztragwerk wie auch bei steinernen Elementen wie Sockel und Gewänden viel originale Bausubstanz. Im Wohnteil wurde die Raumaufteilung partiell den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Die beiden Stuben wurden zusammengelegt um einen grosszügigen Küchen- und Wohnraum erhalten. Das Obergeschoss des Wohnteils wurde nicht besichtigt.

NEUERE ANBAUTEN UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Um einen zusätzlichen Raum im Erdgeschoss (Essraum) zu schaffen, wurde das Dach gegen Norden im gleichen Winkel verlängert. Der so geschaffene Anbau an den Wohnteil, fügt sich unauffällig ins Gesamtbild ein. Im Nordosten wurde das Volumen mit einem U-förmigen Holzbau, in dem zusätzliche Pferdestallungen untergebracht sind, ergänzt. Der Holzbau schliesst an eine wohl zeitgleich erstellte Laube an der Rückfassade an.

Die Giebelfassaden wurden mit einigen zusätzlichen Öffnungen versehen, die sich jedoch nicht störend auf das Gesamtbild auswirken. Auch in der nördliche Trauffassade wurde ein Fenster ergänzt.

Insgesamt sind die baulichen Veränderungen am Hauptvolumen sorgfältig ausgeführt und beeinträchtigen die Erscheinung des Gebäudes kaum.

DACHKONSTRUKTION

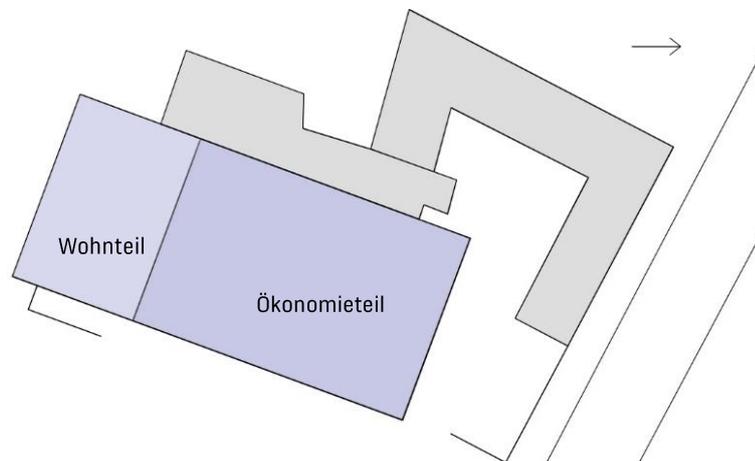
Das grossflächige Halbwalmdach zeichnet sich durch die ungestörte Dachfläche und den einheitlichen Vorschermen aus. Ein Grossteil der ursprünglichen Eindeckung mit Biberschwanzziegeln ist noch vorhanden, einzig die Nordseite wurde mit Falzziegeln neu eingedeckt. Das Pfettendach mit liegendem Stuhl und gekreuzten Windstreben (Andreaskreuzen) sowie die Tenndecke sind weitgehend noch im Originalzustand erhalten. Die Toreinfahrt mit Kreuzgiebel scheint aufgrund der verwendeten Holzverbindungen, ebenfalls zum historischen Bestand zu gehören. Aufgrund statischer Mängel wurde der Boden der Heubühne in jüngerer Zeit erneuert.

EMPFEHLUNGEN ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Durch sein prägnantes Volumen und die geschickte Setzung in der natürlichen Topografie nimmt das Bauernhaus eine markante Stellung im Orts- und Landschaftsbild ein und verfügt somit über einen hohen Situationswert. Das Gebäude ist im Kontext der benachbarten Schlossanlage ein wichtiger und sichtbarer Zeuge der Ortsgeschichte. Die grösstenteils intakte Originalsubstanz mit hoher architektonischer Qualität und Ausgestaltung begründet den hohen Eigenwert des Gebäudes. Im Vergleich mit den weiteren sechs Bauten unter kommunalem Schutz nimmt der Bau eine wichtige Stellung ein und steht den anderen Bauten in nichts nach.

Um die deutlichen Werte des Lindenhofes auf lange Sicht zu schützen und zu erhalten, ist ein Ausschluss aus dem Schutzstatus nicht zu empfehlen.

MÖGLICHER SCHUTZUMFANG



ERHALTENSWERTE SUBSTANZ

- Der massive Kernbau mit Wohn- und Ökonomieteil (das ursprüngliche Gebäudevolumen) ist gesamthaft erhaltenswert. Dazu gehören auch die bestehenden historischen Öffnungen.
- Historische Öffnungen, die zugemauert wurden, können wieder geöffnet werden. Zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten, beispielsweise bei einer Umnutzung des Ökonomieteils, sind nicht ausgeschlossen und werden am konkreten Bauprojekt beurteilt.
- Die massiven Fenster- und Türgewände sind erhaltenswert, dazu gehört auch die Einfassung des Tenntors.
- Holztragwerke im Innern sind, sofern statisch noch intakt, zu erhalten. Dazu gehören die Holzständerkonstruktion und das Tragwerk im Ökonomiebereich, die Deckenbalken im Wohnteil sowie die Balken des Dachstuhls.
- Die innere Raumordnung im Wohnteil (wichtige tragende Wände) und im Ökonomiebereich (Typologie mit Tenn und Heuboden) soll, wenn möglich erhalten werden.

- Einbauten, Möblierung: Die Eingangstüre im Wohnteil, sowie im Inneren die Verbindungstüre von Stube zu Korridor, sind erhaltenswert.
- Der Keller wurde nicht besichtigt (Zustand ist noch zu ermitteln)

NICHT ERHALTENSWERTE SUBSTANZ

- Die neuen Anbauten auf der Rückseite des Hauptvolumens, die Wohnraumerweiterung und die Stallanbauten sind nicht erhaltenswert.

→ HINWEIS

Die geplante Fassadensanierung des Hauptbaus wird aus Sicht des kommunalen Objektschutzes begrüsst. Der heutige Zustand ist geprägt von diversen Ausbesserungsarbeiten, Verputzschäden und teilweise ganz fehlendem Verputz. Dem Gebäude kann durch eine Sanierung der Oberfläche wieder mehr stattliche Präsenz verliehen werden.

Angaben zur Farbe und Materialisierung der Fassade sind der Gemeinde vor Ausführung zur Prüfung vorzulegen (Bemusterung vor Ort).

BILDER (AUFNAHMEN VOM 1.03.2022)



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten, rechts die Schlossanlage



Ansicht Ökonomieteil, nördliche Giebelfassade mit Ecksteinen aus Muschelkalk



Detail der Ecksteine aus Muschelkalk



Tenntor mit Einfassung und Eichensturz



Südfassade mit Vorplatz



Liegendes Pfettendach mit gekreuzten Windstreben



Hocheinfahrt auf der Gebäuderückseite



Neuzeitlicher Anbau an der Gebäuderückseite



Gefalzte Fenstereinfassung



Restaurierte Eingangstür zum Wohnteil