

PROTOKOLL Einwohnergemeindeversammlung

20. Juni 2025, 20.15 Uhr bis 21.30 Uhr

Gäste:	Manuel Basler, Steinmann Ingenieure und Planer AG Herr Probst, Aargauer Zeitung	
Stimmberechtigt:	616	
Anwesend:	88	
Absolutes Mehr	45	
Quorum 20% der Stimmberechtigten	124	
Geheime Abstimmung 25% Anwesende	22	
Fak. REFERENDUM	Ja	Beschlussquorum nicht erreicht Die Entscheide unterstehen dem fakultativen Referendum
Stimmenzähler:		Marcel Rohner und Peter Vogt

Andreas Ulrich begrüsst zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Rüfenach.

Andreas Ulrich erklärte, es seien 88 Anwesende von insgesamt 616 Stimmberechtigten anwesend. Das Quorum sei somit – wie üblich – nicht erreicht. Daher hätten alle Entscheidungen des Abends lediglich fakultativen Charakter und stünden unter dem Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung.

Er begrüsst speziell als Gäste Herrn Manuel Basler von der Firma Steinmann Ingenieure, der die Gemeinde über die letzten Jahre in diesem Thema begleitet habe, sowie Herrn Probst von der AZ. Zudem dankte er allen Mitgliedern der BNO-Kommission, die in all den Jahren tätig gewesen seien herzlich für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit, die es ermöglicht habe, dass man nun an diesem Punkt stehe und über die entsprechenden Themen entscheiden könne.

Die Traktandenliste mit der Ergänzung wurde rechtzeitig zugestellt. Die Akten waren zur Einsichtnahme aufgelegt. Änderungsvorschläge zur Traktandenliste wurden keine gestellt. Die Reihenfolge der Traktanden wird einstimmig genehmigt.

Die Anwesenden werden über die Tonbandaufnahme zur Protokollierungszwecken informiert und gebeten, bei Wortmeldungen laut und deutlich zu sprechen und den Namen zu nennen.

Der Aargauer Zeitung wird für die Berichterstattung gedankt.

1. Protokoll

Das Protokoll der letzten Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Juni 2025 wurde von der Verwaltung verfasst. Die Finanzkommission hat das Protokoll geprüft empfiehlt die Genehmigung..

Diskussion: Diese wird nicht gewünscht.

Antrag: Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung 20. Juni 2025 sei zu genehmigen.

Abstimmung: Das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Juni 2025 wird ohne Gegenstimme bei zwei Enthaltungen genehmigt.

2. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Rüfenach - Beschluss

Andreas Ulrich erläutert die Vorlage ausführlich. Hier zusammengefasst die Erläuterungen.

Der Gemeindeammann sagte, man komme nun gleich zum Haupttraktandum des Abends – zur gesamtrechtlichen Nutzungsplanung. Vor rund zwei Wochen habe eine Informationsveranstaltung stattgefunden, an der man die Themen nochmals im Detail besprochen habe. Dies werde heute weggelassen; man gehe nur auf die wichtigsten Punkte ein. Er wolle nochmals kurz aufzeigen, was bisher gemacht worden sei, und auf die Fragen eingehen, die an der Infoveranstaltung aufgekomen seien. Nach einer kurzen Präsentation bestehe selbstverständlich die Möglichkeit zur Diskussion.

Hintergrund und Ziel der Revision

Er führte aus, die aktuelle Bauordnung stamme aus den 1990er-Jahren und liege mittlerweile rund zehn Jahre über dem ursprünglichen Planungshorizont.

Man habe die Begrifflichkeiten angepasst und mit den neuen gesetzlichen Grundlagen harmonisiert. Das Raumplanungsgesetz, der Kantonale Richtplan sowie das REL seien in die BNO integriert worden. Darüber hinaus habe man Vereinfachungen, Vereinheitlichungen und Präzisierungen vorgenommen.

Für die Hauptentwicklungsgebiete des Dorfes habe man klare Zielsetzungen formuliert. Die Unterlagen seien den Stimmberechtigten bekannt, da sie zweimal öffentlich aufgelegt worden seien. Daher werde hier nicht auf Details eingegangen.

An der BNO sei während acht Jahren gearbeitet worden, mit einem Gesamtbudget von 370'500 Franken. Das Budget sei noch nicht vollständig ausgeschöpft, aber nahezu aufgebraucht.

Anpassungen nach der ersten öffentlichen Auflage

Nach der ersten Runde der öffentlichen Auflage habe man eine zwingende Gestaltungsplanpflicht für das Areal Heinrich Meyer eingeführt. Er erläuterte, es handle sich dabei um das sogenannte Kinderstations-Areal.

Der Masterplan sei nach der ersten Auflage zu einem reinen Planungsinstrument zurückgestuft worden und nicht mehr in der BNO verankert.

Die Vorschriften für das Fachgremium habe man als Kann-Vorschrift formuliert – das heisse, es könne, müsse aber nicht eingesetzt werden. Unklare oder missverständliche Punkte habe man präzisiert, damit am Ende eine gut verständliche BNO entstehe.

Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Auflage

Nach der zweiten öffentlichen Auflage im laufenden Jahr habe man keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen mehr vorgenommen. Man habe die Paragraphen neu durchnummeriert, alte gelöscht und neue ergänzt, um ein sauberes, geordnetes Dokument zu erhalten.

Zudem habe man die qualitätssichernden Verfahren (SIA-Norm 142 für Wettbewerbsverfahren und SIA-Norm 143 für Studienaufträge) aus der BNO entfernt. Er betonte, dies bedeute nicht, dass diese Normen für das Areal nicht mehr gälten. Vielmehr gebe es mehrere qualitätssichernde Massnahmen, auch ausserhalb dieser Normen.

Diskussion im Gemeinderat und Zielsetzung

Nach der Infoveranstaltung habe der Gemeinderat das Thema nochmals besprochen. Ziel sei, auf dem Areal zügig voranzukommen und eine kostenoptimierte Umsetzung zu ermöglichen. Die SIA-Verfahren würden den Prozess unnötig verkomplizieren, da sie rein auf formale Abläufe abzielten. Man müsste wiederum Ingenieure beiziehen, um die Verfahren exakt einzuhalten, obwohl in der Praxis auch andere bewährte Verfahren existierten.

Der Gemeindeammann stellte klar, es gehe nicht darum, Qualität zu reduzieren, sondern übermässig strenge Vorschriften zu vermeiden. Auf der anderen Seite sei die Gestaltungsplanpflicht eingeführt worden, die klar definierten Prozessen folge.

Begründung der Gestaltungsplanpflicht

Er erläuterte, es seien zahlreiche Rückmeldungen und Einwendungen eingegangen, in denen gefordert worden sei, dass die Bevölkerung beim Entwicklungsprozess mitreden könne. Der Gemeinderat habe beschlossen, diesem Anliegen Rechnung zu tragen. Gerade weil es sich beim Areal Heinrich Meyer um ein zentrales Entwicklungsgebiet handle, wolle die Gemeinde dort einen grossen Einfluss behalten.

Ziel sei nicht, möglichst viele Wohnungen zu schaffen, sondern das Areal so zu entwickeln, dass es der Gemeinde einen nachhaltigen Nutzen bringe. Mit dem Gestaltungsplan könne genau dies erreicht werden.

Er erklärte, ein Gestaltungsplan sei im Prinzip wie eine kleine BNO, jedoch auf das Areal beschränkt. Die Bevölkerung könne im Rahmen der öffentlichen Auflage mitwirken, und der Gemeinderat führe gemeinsam mit dem Kanton das Verfahren.

Man habe geprüft, ob ein Gestaltungsplan das Verfahren verzögere. Dies sei nach heutiger Einschätzung nicht der Fall. Im Gegenteil: Das Verfahren sei klar, kalkulierbar und führe nicht zu längeren Projektlaufzeiten.

Fragen zur ehemaligen Zone W3

Es seien Fragen zur früheren Zone WG3 aufgetreten, im Bereich Richtung Hasel, wo dreigeschossige Mehrfamilienhäuser stünden. Es sei gefragt worden, weshalb diese Zone entfallende und die Möglichkeit für dreigeschossige Bauten auf die andere Dorfseite verlagert werde.

Der Gemeindeammann erklärte, die bestehenden Gebäude hätten Bestandsrecht und könnten renoviert oder erhalten werden. Gemäss den Entwicklungszielen solle dieser Dorfteil jedoch künftig als Dorfzone weiterentwickelt werden, nicht als Mehrfamilienquartier.

Im Areal Heinrich Meyer sei das bestehende Haupthaus bereits dreigeschossig. Der Gestaltungsplan sehe ebenfalls eine maximale Höhe von drei Geschossen vor, ohne Zusatzgeschoss. Damit würden die neuen Gebäude nicht höher als das bestehende Hauptgebäude. Zudem sei vorgesehen, dass sich die Bebauung harmonisch ins Gelände und ins angrenzende Quartier einfüge.

Durchfahrtszone und Abbruchverbot

Zu Fragen betreffend Durchfahrtszone erklärte er, im Vergleich zur bisherigen BNO seien keine Verschärfungen vorgenommen worden. Die neue Fassung sei lediglich präziser formuliert. In der alten BNO habe es viele unklare Bestimmungen gegeben, die Ermessensspielraum liessen. Die neue Fassung ermögliche eine neutralere Beurteilung durch die Behörden.

Auch das Abbruchverbot sei thematisiert worden. Es handle sich nicht um ein absolutes Verbot; es sei lediglich erwähnt, und faktisch sei dies bereits bisher so gehandhabt worden. Ausnahmen seien weiterhin möglich und in der BNO ausdrücklich vorgesehen.

Ausnützungsziffer und Zonenflexibilität

Der Gemeindeammann führte aus, dass in der alten Dorfkernzone die Ausnützungsziffer streng begrenzt gewesen sei. In der neuen BNO gelte sie nur noch als Richtwert. Dadurch bestehe die Möglichkeit, eine bessere Ausnutzung zu erreichen, was gegenüber anderen Zonen einen Vorteil darstelle. Auch die zulässigen Nutzungen in der Dorfkernzone seien künftig flexibler als in der normalen Wohnzone.

Schlussbemerkungen zur BNO

Er erinnerte daran, dass man seit acht Jahren an der Revision arbeite. Die zweite öffentliche Auflage habe eine zusätzliche Runde, mehr Zeit und auch mehr Budget beansprucht. Viele Einwände seien berücksichtigt worden, weshalb diese zweite Auflage notwendig gewesen sei.

Der Gemeindeammann betonte, die BNO sei ein zentraler Schritt für die Weiterentwicklung des Dorfes.

Sie sei modern, konsolidiere viele aktuelle Vorschriften und ermögliche die Aufhebung zahlreicher Sondernutzungspläne, da diese integriert worden seien. Das Regelwerk werde dadurch verständlicher und einfacher in der Anwendung – sowohl für die Bevölkerung als auch für die Behörden.

Darum empfiehlt der Gemeinderat und die BNO-Kommission, dass wir heute dieser Gesamtrevision zustimmen.

Diskussion:

Simone Lang: Rückweisungsantrag – Anpassung von § 11 Abs. 4 der revidierten BNO

Die Antragstellerin begründete den Rückweisungsantrag mit der Aussage, dass die Formulierung in § 11 Abs. 4 des Entwurfs der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) faktisch einem Abbruchverbot bzw. einem Substanzschutz für sämtliche Gebäude in der Dorfkernzone gleichkomme.

Sie führte aus, dass die Gebäude, die tatsächlich erhalten werden sollen, bereits im Bauzonenplan als Schutzobjekte mit Substanzschutz bezeichnet seien. Ein generelles Abbruchverbot für alle Gebäude sei daher nicht erforderlich, stelle einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und sei sachlich nicht gerechtfertigt.

Weiter erklärte sie, § 11 Abs. 4 der revidierten BNO gehe deutlich über die Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder hinaus. Laut Inventareintrag beschränke sich der Schutz lediglich auf die Bauten entlang des Strassenkreuzes im Ortszentrum. Der in der neuen BNO festgelegte Geltungsbereich der Dorfkernzone umfasse jedoch wesentlich mehr Parzellen, darunter auch rückversetzte und nicht sichtbare Gebäude, die vom Abbruchverbot ausgenommen werden müssten.

Die Antragstellerin wies darauf hin, dass das Abbruchverbot in dieser Form in der bisherigen BNO nicht bestanden habe. Zuvor seien Umbauten und Erneuerungen zulässig gewesen, sofern sie sich harmonisch ins Ortsbild einfügten. Sie stellte die Frage, weshalb die neue BNO in diesem Punkt wesentlich verschärft worden sei. Betroffen seien insbesondere die Dorfkernzonen Rüfenach, Hinterrein und Vorderrein.

Zwar sehe § 11 Abs. 4 eine Ausnahmeregelung vor, diese sei jedoch unklar formuliert und für Laien nicht nachvollziehbar. Es bleibe offen, wann ein Gebäude als «für das Ortsbild unwichtig» oder die Erhaltung als «unzumutbar» gelte. Damit verfüge die Gemeinde über einen weiten Ermessensspielraum, was zu Rechtsunsicherheit führe. Eine Gesetzesbestimmung müsse jedoch klar und nachvollziehbar formuliert sein.

Sie äusserte zudem die Befürchtung, dass die Bestimmung zu einem Verlottern von Gebäuden führen könne, weil Eigentümerinnen und Eigentümer Sanierungen aufschieben würden, um später einen Abbruch zu ermöglichen.

Ferner kritisierte sie, dass alle Parzellen der Dorfkernzone gleichbehandelt würden, obwohl einige für das Ortsbild wesentlich wichtiger seien als andere. Diese Gleichbehandlung sei nicht sachgerecht und führe zu ungerechtfertigten Einschränkungen.

Die Antragstellerin betonte, dass mit § 11 Abs. 4 der neuen BNO eine Verdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Dorfkernzone kaum mehr möglich sei. Der Aus- und Umbau bestehender Gebäude, insbesondere ihrer eigenen Liegenschaft auf Parzelle Nr. 74, werde stark erschwert. Dort wäre die Schaffung von sechs Wohneinheiten möglich, doch die neue Regelung verhindere dies.

Sie fragte, wie unter solchen Bedingungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Gemeinde für junge Zuzüger attraktiver werden solle, da diese in der Regel modernen Wohnraum suchten.

Weiter wies sie auf einen Widerspruch innerhalb der neuen BNO hin: Während § 11 Abs. 4 den Erhalt von Vorgärten- und Vorplatzbereichen fordere, erlaube § 11 Abs. 6 Erweiterungen und Ergänzungen bestehender Bauten, welche typischerweise eben diese Bereiche beanspruchten. Die Bestimmungen widersprächen sich somit. Der erste Satz von § 11 Abs. 4 solle daher um das Wort „grundsätzlich“ ergänzt werden, um Spielraum für Ausnahmen zu schaffen.

Abschliessend kritisierte sie den grossen Ermessensspielraum des Gemeinderats. Selbst wenn dieser einem Abbruch zustimme, könnten Einsprachen gestützt auf das Abbruchverbot ein Projekt blockieren.

Zusammenfassend erklärte sie, § 11 Abs. 4 der revidierten BNO sei zu unklar formuliert, führe zu Unsicherheiten für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und behindere die Entwicklung im Dorfkern.

Sie beantragte daher folgende Anpassung von § 11 Abs. 4:

Gebäude seien mit ihrer Umgebung, den Vorgarten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen grundsätzlich zu erhalten. Vorbehalten bleibe § 11 Abs. 6 der BNO.

Der Teilsatz „... und dürfen nicht abgebrochen werden“ sowie der Satz „Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist“ seien zu streichen. Zudem solle in § 11 Abs. 5 der Verweis auf Absatz 4 entfallen.

2. Rückweisungsantrag / Änderungsantrag – Umzonung der Parzelle Nr. 74 in die Dorfzone

Die Antragstellerin führte aus, dass sich die Parzelle Nr. 74 nicht an der Hauptstrasse befinde und für das Ortsbild im Dorfkern nicht relevant sei. Sie liege hinter anderen Gebäuden und werde von den Bauten entlang der Strasse und des Strassenkreuzes verdeckt.

Sie erklärte weiter, dass im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder für diese Parzelle keine Substanzerhaltung vorgesehen sei, was zeige, dass die Liegenschaft für das schützenswerte Ortsbild keine Bedeutung habe.

Neubauten am Neumattweg, die sich innerhalb der Dorfzone befänden, seien von der Hauptstrasse her deutlich sichtbarer als ihre eigene Liegenschaft. Dasselbe gelte für das Gebäude Huebweg 8, das ebenfalls in der Dorfzone liege und vom Ortszentrum aus klar erkennbar sei.

Das in der Masterplanung vorgesehene Ausbaupotenzial im Vorgartenbereich könne mit der geltenden Bestimmung von § 11 Abs. 4 BNO nicht mehr realisiert werden. Diese Einschränkung sei problematisch, da das Thema während vier Jahren öffentlich diskutiert worden sei.

Zudem wies sie darauf hin, dass im Bereich Zoo Hasel mit der neuen BNO kein dreigeschossiger Bau mehr zulässig sei, obwohl sich dort das einzige bestehende dreigeschossige Gebäude des Dorfes befinde. Auf dem Meyreschen Gelände Richtung Riniken hingegen sei künftig dreigeschossiges Bauen erlaubt – unmittelbar neben einem denkmalgeschützten Haus. Beide Standorte stellten Einfahrten zur Dorfkernzone dar.

Sie merkte an, dass solche Umzonungen an der Grenze zur Dorfkernzone möglich seien, obwohl diese Gebiete deutlich sichtbarer seien als ihre eigene Parzelle.

Zusammenfassend erklärte die Antragstellerin, ihre Parzelle Nr. 74 gehöre nicht zum eigentlichen Dorfkern, sei für das Ortsbild unbedeutend und solle daher von der Dorfkernzone in die Dorfzone umgezont werden.

Die Anträge werden der Gemeindeschreiberin in schriftlicher Form ausgehändigt.

Carlo Blättler hält fest, dass in der bisherigen Bau- und Nutzungsordnung nichts von einem Abbruchverbot stehe. 3-4 Parzellen im Bereich Reinerstrasse 4, Huebweg 9, 9a/9b, würden nun mit diesem Passus belegt.

Andreas Ulrich führt aus, dass der in der BNO gewählte Passus zum Abbruchverbot in vielen Gemeinden durchaus usus sei.

Ruth Laube führte aus, im Bereich Hofacherweg sei die Anpassung nordseitig und südseitig vorgenommen worden, an einer weiteren Stelle, wo dies ihrer Ansicht nach ebenfalls sinnvoll gewesen wäre, jedoch nicht. Stattdessen sei dort die Baugrenze auf die Parzellengrenze gesetzt worden. Sie erkundigte sich, weshalb diese unterschiedliche Handhabung erfolgt sei.

Manuel Balser erläutert die Handhabung der Anpassung der Zonengrenze am Hofacherweg. Er bestätigte, dass die südseitige Parzelle korrekt angepasst worden sei und die Baugrenze entlang der Parzellengrenze verlaufe.

Auf die Nachfrage, weshalb dies nordseitig nicht ebenfalls vorgenommen worden sei, erklärte er, man müsse bei solchen Anpassungen unterscheiden. In beiden Fällen handle es sich um Bauzonenverschiebungen, die grundsätzlich als Einzonungen zu betrachten seien. Wenn es sich jedoch um kleinere Flächen handle, könne eine sogenannte Arrondierung vorgenommen werden, also eine geringfügige Anpassung ohne Kompensationspflicht.

In diesem Fall seien die betroffenen Flächen ungefähr gleich gross. Die Verschiebung Richtung Osten betrage etwa zehn Meter und würde eine Einzonung darstellen, die kompensiert werden müsste durch eine entsprechende Ausscheidung von Land an anderer Stelle.

Er erläutert weiter, man habe gemeinsam mit dem Gemeinderat einen grundsätzlichen Entscheidungsansatz festgelegt. Ziel sei es gewesen, die Bauzonengrenzen möglichst entlang der Parzellengrenzen zu führen. Dort, wo bestehende Gebäude den vorgeschriebenen Abstand von vier Metern zum Kulturland nicht einhalten, habe man diesen Abstand berücksichtigt und die zusätzlichen vier Meter in die Bauzone einbezogen.

Im nördlichen Bereich sei dies jedoch nicht notwendig gewesen, da dort alle Gebäude den Kulturlandabstand einhielten. Eine zusätzliche Einzonung wäre in diesem Fall einer Vergrösserung der Bauzone gleichgekommen. Aus diesem Grund habe man auf die Anpassung an dieser Stelle verzichtet.

Edgar Freiernuth erklärte, er wolle nochmals auf sein Anliegen zurückkommen, das er bereits an der Informationsveranstaltung vom 11. September vorgestellt habe.

Er führte aus, seiner Ansicht nach solle bei einer Gesamtrevision der BNO sichergestellt werden, dass alle Gebäude in den jeweils passenden, konformen Zonen liegen. Dies sei im nördlichen Bereich jedoch nicht der Fall.

Dort habe man die bisherige dreigeschossige Dorfzone in eine zweigeschossige Zone umgezont, obwohl sich in diesem Gebiet bereits mehrere bestehende, teils neu erstellte dreigeschossige Gebäude befänden. Diese seien nun nicht mehr zonenkonform.

Er bezeichnete es als unverständlich, dass die Zone in diesem Bereich nicht beibehalten worden sei.

Man befinde sich in einer Zone, in der bereits entsprechende Bauten stünden, und es könne vorkommen, dass Eigentümer bestehende Häuser künftig ersetzen wollten.

Dann gelte jedoch das Abstandsrecht, und neue Bauten dürften nur noch zweigeschossig erstellt werden.

Er hielt fest, dies sei nicht nachvollziehbar, da die bestehenden Gebäude dadurch in einer falschen Zone zu liegen kämen.

Manuel Basler erklärte zur Begründung, wie bereits der Gemeindeammann zu Beginn ausgeführt habe, bestehe das Ziel darin, dass die Gemeinde Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Dorfes nehmen könne.

Mit der Festlegung der Zonengrenzen werde auch bestimmt, wie sich das Gebiet künftig entwickeln solle. An der betreffenden Stelle sei kein Hochhausquartier vorgesehen, sondern eine Bebauung, die sich in das bestehende Ortsbild entlang der Hauptstrasse einfüge.

Er führte weiter aus, dass es sich um eine Dorfzone 2 handle. Wenn ein Eigentümer ein bestehendes Gebäude abbreche, müsse er beim Neubau die neuen Vorschriften einhalten. Es bestehe jedoch eine gewisse Flexibilität, da sämtliche Bestimmungen – auch in der Dorfzone 2 – als Richtwerte formuliert seien.

Dies betreffe beispielsweise die Regelung zu Dachdurchbrüchen, bei der in der Dorfzone eine Reduktion um ein Drittel gelte. Wenn mehr Dachdurchbrüche vorgesehen seien, könne dies baurechtlich als Vollgeschoss gelten.

In diesem Sinne bestehe eine gewisse Gestaltungsfreiheit: Wenn ein Gebäude baurechtlich als dreigeschossig gelte, sich aber harmonisch ins Dorfbild einfüge, sei dies nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Edgar Freiermuth ergänzt, für ihn ergebe die aktuelle Zoneneinteilung keinen Sinn. Die bisherige Zone W3, welche früher zur Produktionszone gehört habe, liege am nördlichen Rand des Dorfes. Dort befinde sich ein älteres Gebäude, und bislang sei diese Zone diejenige gewesen, in der höher gebaut werden durfte.

Aus seiner Sicht sei nicht nachvollziehbar, weshalb dieser Standort nun nicht mehr als geeignet betrachtet werde. Obwohl dort bereits dreigeschossige Bauten bestünden, habe man entschieden, diese Nutzungsmöglichkeit aufzugeben und stattdessen im südlichen Bereich, im sogenannten Meyerschen Gebiet, dreigeschossiges Bauen wieder zuzulassen.

Er betonte, dies erscheine ihm widersprüchlich, da im Norden, wo bereits entsprechende Gebäude vorhanden seien, die Höhenbeschränkung auf zwei Geschosse festgelegt worden sei, während man im Süden eine neue Zone mit drei Geschossen schaffe.

Zusammenfassend hielt er fest, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb man im Norden eine bestehende dreigeschossige Zone herabstufte, gleichzeitig aber im Süden eine neue dreigeschossige Zone ermögliche.

Manuel Basler ergänzt, man könne in diesem Zusammenhang präzisieren, dass die dreigeschossige Bauweise im Meyerschen Areal nicht mit jener im Norden vergleichbar sei.

Obwohl im Meyer'schen Gebiet drei Geschosse zulässig seien, sei die Gesamthöhe klar beschränkt. Bei einer dreigeschossigen Ausführung sei kein zusätzliches Dachgeschoss erlaubt. Wenn hingegen ein Dachgeschoss realisiert werde, dürfe das Gebäude nur zweigeschossig sein.

Er hielt fest, dass es sich somit im Meyer'schen Gebiet um drei Vollgeschosse handle.

Edgar Freiermuth hält abschliessend fest, dass das so für ihn keinen Sinn mache.

Andreas Ulrich fragt nach, ob Edgar Freiermuth einen Antrag stellen wolle oder ob das eine Frage zur Auskunft gewesen sei.

Edgar Freiermuth stellte den Antrag auf Rückweisung der vorliegenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Zusammenhang mit der Regelung zur Dreigeschossigkeit.

Er erklärte, aus seiner Sicht sei die Umsetzung der Bestimmungen zur Geschossigkeit fehlerhaft. Er beantragte daher, die Zone E3 so beizubehalten, wie sie im bisherigen Bestand ausgewiesen sei, damit die bisherige Nutzung und Bauweise weiterhin zulässig bleibe.

Im weiteren Verlauf solle die Zone D2 entsprechend den bestehenden Gegebenheiten angepasst bzw. fortgeführt werden.

Simone Lang erklärte ergänzend zum vorangegangenen Votum von Herrn Freiermuth, dass sich die dreigeschossigen Gebäude im Norden in einer leichten Senke befänden, während sich das Dorf hinter diesen Gebäuden leicht erhebe.

Optisch wirke das Dorfbild dadurch harmonisch, da die traditionellen Häuser im Hintergrund das Ortsbild prägten.

Im Gegensatz dazu befinde sich das Meyersche Areal auf einem Plateau. Wenn dort künftig dreigeschossige Bauten errichtet würden, könnten diese das Dorfbild stärker dominieren und die Dorfkernzone optisch abschirmen, ähnlich einer geschlossenen Betonwand.

Er bezeichnete dies als bedauerlich, da die unterschiedliche Geländesituation eine wesentlich andere optische Wirkung erzeuge, wenn die Bauten auf einem Plateau stünden.

Carlo Blättler ergänzte, beim Blick vom Hasel her sehe man auf der rechten Seite zwei ältere Gebäude, die einen prägenden Eindruck hinterliessen. Der Bauherr habe dort den Wunsch geäussert, neu zu bauen, doch aus ökologischen und ortsbildlichen Gründen wäre ein Verzicht auf ein zusätzliches Geschoss sinnvoller.

Er meinte, wären die bestehenden Häuser besser unterhalten oder in Schuss, ergäbe sich ein attraktiveres Ortsbild, ohne dass ein weiteres Geschoss nötig wäre. Er führte weiter aus, künftig würden diese Gebäude nur noch zweigeschossig genutzt werden können, solange sie in gutem Zustand blieben.

Sollte eines der Häuser einmal verloren gehen, etwa durch Brand oder Betriebsaufgabe, falle dies weniger ins Gewicht. Im Grundsatz bleibe die bestehende Bausubstanz erhalten, ein vollständiger Abriss und Neubau sei in der Regel nicht vorgesehen.

Manuel Basler entgegnete darauf, es handle sich hier um ein Gegenargument. Er erklärte, der Vorteil der neuen BNO gegenüber der bisherigen liege darin, dass die Ausnutzungsziffer nicht mehr absolut, sondern als Richtwert definiert sei.

Zudem würden Untergeschosse und Dachgeschosse nicht mehr in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen. Dadurch entstünden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, auch wenn weiterhin nur zwei Vollgeschosse zulässig seien. So könnten Bauherrschaften mehr Wohnraum realisieren als unter der alten Regelung.

Carlo Blättler wandte ein, im Zusammenhang mit Untergeschossen und Dachgeschossen ergebe sich dennoch ein Problem.

Die Regelung zu den Dachdurchbrüchen, wonach nur ein Drittel der Fassadenlänge geöffnet werden dürfe, führe dazu, dass Dachwohnungen sehr dunkel seien.

Er erklärte, die nun geltenden Bestimmungen führten dazu, dass man baulich schlechter gestellt sei als bisher.

Er persönlich sei der Meinung, die aktuelle Lösung solle so beibehalten werden, solange es sich nicht um einen klaren Schandfleck handle – was hier nicht der Fall sei.

Manuel Basler merkte daraufhin an, dass sich diese Fragen grundsätzlich auf alle Gebäude in der Dorfzone bezögen und auch auf die bereits erwähnten Rückweisungsanträge.

Er erklärte, dass viele der heute diskutierten Vorhaben mit der neuen BNO grundsätzlich möglich seien. Aus seiner langjährigen Erfahrung in der Beratung anderer Gemeinden und Bauverwaltungen könne er bestätigen, dass ähnliche Vorschriften in der Praxis funktionieren. In der Dorfzone seien die Anforderungen zwar etwas höher, insbesondere in Bezug auf Gestaltungsqualität, die Vorhaben seien aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Carlo Blättler entgegnete, es bestehe ein Verständnisproblem zwischen der alten und der neuen BNO. In der alten BNO sei kein ausdrückliches Abbruchverbot enthalten gewesen, während in der neuen Fassung nun

ausdrücklich stehe, dass Gebäude nicht abgebrochen werden dürfen. Er sehe darin einen eingeschränkten Handlungsspielraum und frage sich, weshalb der bisherige, flexiblere Wortlaut nicht beibehalten worden sei, wenn man doch den gleichen Spielraum habe erhalten wollen.

Manuel Basler erklärte dazu, die neue BNO stelle eine Präzisierung der bisherigen Praxis dar. Diese Handhabung sei nicht nur in Rüfenach, sondern auch in anderen Gemeinden üblich. Wenn jemand in der Dorfkernzone ein Gebäude abbrechen wolle, müsse er darlegen, weshalb ein Abbruch sinnvoller oder ortsbildverträglicher sei als ein Erhalt. Die neue BNO formuliere lediglich klarer, welche Nachweise erforderlich seien, um eine Abbruchbewilligung zu erhalten.

Simone Lang erwiderte, man spreche hier stets von Präzisierungen, doch tatsächlich handle es sich oft um Ermessensfragen. Ein Gesetzestext müsse klar, greifbar und verständlich sein, nicht vom Gutdünken der Behörde abhängen. Auch wenn ähnliche Bestimmungen in anderen Gemeinden seit Jahren funktionierten, bleibe die Unsicherheit bestehen.

Manuel Basler antwortete abschliessend, ein gewisser Ermessensspielraum liege in der Natur der Sache, insbesondere bei Qualitätsvorgaben in der Dorfzone. Solche Vorgaben könnten nicht vollständig in metrische Werte oder Zahlen gefasst werden. Dies sei bereits heute so und werde auch künftig so bleiben. Die neue BNO habe jedoch durch konkrete Präzisierungen deutlicher gemacht, wo absolute Zahlen gelten, wo Richtwerte bestehen und wo Ermessen zulässig sei.

Es wird offen über die 3 eingegangenen Rückweisungsanträge abgestimmt:

Rückweisungsantrag 1 zum Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" (Simone Lang):

Das Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" sei an den Gemeinderat zurückzuweisen mit dem Auftrag, § 11 der revidierten BNO zu überarbeiten, insbesondere das Abbruchverbot in Abs. 4 zu streichen (ab Teilsatz: "[...] und dürfen nicht abgebrochen werden") und den Widerspruch zwischen § 11 Abs. 4 und § 11 Abs. 6 der revidierten BNO zu beheben

Abstimmung: JA: 18 NEIN: 32 Enthaltungen: 29

Rückweisungsantrag 2 zum Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" (Simone Lang):

Das Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" sei an den Gemeinderat zurückzuweisen mit dem Auftrag, die Parzelle Nr. 74 der Gemeinde Rüfenach in die Dorfzone D umzuzonen.

Abstimmung: JA: 12 NEIN: 36 Enthaltungen: 37

Rückweisungsantrag 3 zum Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" (Edgar Freiermuth):

Das Geschäft "Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland" sei an den Gemeinderat zurückzuweisen mit dem Auftrag, die bestehende Zone WG3 als solche zu erhalten und das Areal Heinrich Meier als Dorfzone zu deklarieren.

Abstimmung: JA: 33 NEIN: 18 Enthaltungen: 31

Andreas Ulrich stellt fest, dass der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung zurückgewiesen seien. Der Kulturlandplan könnte mit den entsprechenden Bestimmungen verabschiedet werden.

Der Kulturlandplan mit den dazugehörigen Bestimmungen wird zur Abstimmung gebracht.

Abstimmung: JA: 79 NEIN: 1 Enthaltungen: 4

Die Gemeindeschreiberin Dagmar Bochler beantragt, die Sitzung zu unterbrechen, um das weitere Vorgehen verfahrenstechnisch zu klären. Sie erklärte, ihr sei wichtig, dass die Beratung und die spätere Beschlussfassung zur BNO korrekt durchgeführt würden.

Es solle dabei nicht erneut über alle inhaltlichen Punkte diskutiert werden, sondern lediglich sichergestellt werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss verlaufe und keine formalen Fehler entstünden.

Nach der verfahrenstechnischen Beratung wird auf den Rückweisungsantrag von Edgar Freiermuth nochmals zurückgekommen. Der korrekte Antrag für die Verabschiedung der Vorlage lautet wie folgt:

Antrag: Die Gesamtrevision Nutzungsplanung inklusive Bauzonenplan und Kulturlandplan der Gemeinde Rüfenach mit Ausnahme der Parzellen Nr. 700, 699, 685, 684, 683, 682, 689, 121, 16, 2, 899, 17, 19, 191, 192, 201 sei zu genehmigen.

Abstimmung: JA: 52 NEIN: 14 Enthaltungen: 14

3. Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung - Verabschiedung

Ruedi Schwarz erläuterte den Entwurf des neuen Gebührenreglements. Das bestehende Gebührenreglement stammt aus dem Jahr 1997 und ist in mehreren Punkten veraltet. Neue kantonale Vorgaben und die aktuelle Praxis im Baubereich erfordern eine Überarbeitung.

Ziel ist mehr Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Kostendeckung bei Bauverfahren. Gleichzeitig sollen Drittkosten (z. B. externe Prüfungen) korrekt abgebildet und die Verfahren klar geregelt werden.

Kostendeckung und Verursachergerechtigkeit: Gebühren sollen die effektiven Aufwände decken und nach dem Verursacherprinzip erhoben werden. Drittkosten: Diese werden künftig offen ausgewiesen (z. B. Fachgutachten, externe Prüfungen).

Einwendungen
Härtefälle

Für Einwendungsverfahren fallen keine Gebühren an (gemäss VRPG).
Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Gebühren anpassen.

Inkrafttreten: vorgesehen auf den 1. Januar 2026.

Als wichtigste Änderung ist die Regelung der Drittkosten zu nennen: Klare Abrechnung externer Leistungen (z. B. Baugesuchprüfung, Brandschutz, Ortsbildschutz) resp. Weiterverrechnung an den Bauherren.

Anpassung der Gebührensätze:

Neu 3 ‰ der Bausumme (zuvor 2 ‰). Begründung: Das alte Reglement war nicht kostendeckend; der neue Satz ist kantonal üblich.

Verwaltungsgebühr bei externer Bauverwaltung:

CHF 300.– für kleinere Bauvorhaben (bis CHF 165'000 Bausumme)
CHF 500.– für grössere Projekte (ab CHF 165'000 Bausumme)

Deckelung: Bei Grossprojekten wird die Baubewilligungsgebühr nach oben begrenzt.

Prüfung und Zuständigkeiten

Gemeindeverwaltung: führt interne Prüfungen durch und erstellt den Bericht an den Gemeinderat.

Ext. Bauverwaltung (§ 3 Abs. 4): wird bei Bedarf beigezogen, z. B. für Ortsbildschutz, Fachgutachten, Brandschutz, Hindernisfreies Bauen, energetische Massnahmen, Dichtigkeitsprüfungen, Geländemodelle usw.

Diese Leistungen werden effektiv verrechnet.

Antrag: Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung sei zu genehmigen und per 1. Januar 2026 in Kraft zu setzen.

Abstimmung: Das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung wird einstimmig genehmigt.

4. Verschiedenes und Umfrage

Aus dem Gemeinderat

Antrag Alessandro Vecchiet Gemeindeversammlung vom 24.06.2025

Es wurde erläutert, dass die Kosten ermittelt und geschätzt worden seien. Zudem lägen Erfahrungswerte vor. Die Prozesskosten würden nicht budgetiert, da sie voraussichtlich nicht anfallen.

Thema: Asylunterkunft ehem. Kinderstation

Es wurde ein Update zur Vereinbarung mit dem Regierungsrat gegeben. Es haben bereits Einwendergespräche stattgefunden. Der Baugesuchsentscheid werde nach den Herbstferien, wohl Ende Oktober, getroffen. Die Platzanzahl sei durch die Brandschutzbewilligung beschränkt – sowohl in ihrer Zahl als auch in der Art der Nutzung.

Carlo Blättler erklärte, es könnten grundsätzlich mehr Personen aufgenommen werden, wenn dies in der Baubewilligung entsprechend festgelegt werde. Er schlug vor, dass in der Bewilligung die Auflage formuliert werde, maximal 70 Personen und Familien aufzunehmen.

Er merkt an, einen Antrag zu stellen, damit diese Auflage aufgenommen werde.

Dagmar Bochsler, Gemeindeschreiberin ergänzte, dass ein solcher Antrag nur gestellt werden könne, wenn das Geschäft in der Kompetenz der Versammlung liege. Da die Baubewilligung nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung sei, sondern des Gemeinderates, könne daher dieser Antrag nicht behandelt werden.

Fred Dietiker fragte nach, wie die Betreuung der Schüler vorgesehen sei und welche Kosten und Möglichkeiten damit verbunden seien.

Andreas Ulrich erklärte, die Vorlaufzeit für die Einschulung betrage rund zwei Monate. Zuvor seien sechs Monate Einschulungsvorkurs (EVK) vorgesehen gewesen. Ziel sei nicht, dass die Familien dauerhaft in der Gemeinde bleiben, sondern dass sie vorübergehend untergebracht würden, bis sie in andere Gemeinden integriert werden könnten. Die situationsbedingt zugesicherten Härtefallpauschalen für den Schulbetrieb würden nicht kostendeckend sein. Für die Schule entstehe eine Herausforderung.

Barbara Fabritius ergänzte, in Rüfenach seien maximal vier Kinder, und maximal 2 in der Oberstufe unterzubringen. Dies sei so mit dem Regierungsrat vereinbart.

Dominic Steinmann merkte an, dass er aufgrund der geführten Gespräche davon ausgehe, dass die Wahrscheinlichkeit, dass es zu einer grösseren Zuteilung komme, gering sei.

Andreas Ulrich führte weiter aus, dass auch der Kanton keine Garantie abgeben könne, wie die Entwicklung sei. Ein Rahmenwerk sei erstellt worden, um die wesentlichen Punkte zu regeln. Die gestellten Fragen könnten auf dieser Grundlage beantwortet werden.

Virginia Ulrich fragte, was geschehe, wenn mehr Kinder kämen als erwartet.

Andreas Ulrich antwortete, in diesem Fall sei dies Sache des Kantons. In Rüfenach werden gemäss Vereinbarung maximal 6 Kinder ins Schulsystem Rüfenach kommen (davon 2 in der Oberstufe).

Barbara Fabritius ergänzte, man habe geprüft, inwiefern die Schule die zusätzliche Belastung tragen könne, ohne die Unterrichtsqualität zu gefährden.

Carlo Blättler wies darauf hin, dass der Kanton nicht ausschliessen könne, dass einzelne zusätzliche Personen (nicht Familien) untergebracht würden.

Carlo Blättler fragt, was mit der Beantwortung seines an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2025 gestellten Antrages sei.

Die Gemeindeschreiberin erklärt, dass dieser an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. November 2025 behandelt würde.

Remo Nikles informierte über den aktuellen Stand des Baugesuchs zum Riedweg. Der Baustart ist für den 13. Oktober 2025 geplant.

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um **21.30 Uhr** und lädt zum Apéro im Foyer des Schulhauses ein.

Für das Protokoll
NAMENS DES GEMEINDERATES

Andreas Ulrich
Gemeindeammann

Dagmar Bochsler
Gemeindeschreiberin