



Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Die räumliche Entwicklung einer Gemeinde gehört zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Politik. Mit der Nutzungsplanung legt eine Gemeinde fest, wie sich das Siedlungsgebiet, das Kulturland und die Landschaft in den kommenden Jahren entwickeln sollen. Sie bestimmt, wo gebaut werden kann, welche Nutzungen möglich sind und wo Schutzinteressen besonders zu berücksichtigen sind.

Die heute gültige Nutzungsplanung von Niederwil stammt aus dem Jahr 2009. Seither haben sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonsebene deutlich verändert. Insbesondere die Anforderungen an die Innenentwicklung, den Schutz von Landschaft und Gewässern, den Hochwasserschutz sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurden weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat entschieden, die Nutzungsplanung gesamthaft zu überprüfen und an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Grundlage für die Revision bildeten eine Analyse der bestehenden Situation sowie das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde. Darin wurden die langfristigen Ziele für die Entwicklung von Niederwil festgelegt. Diese sehen eine **massvolle Weiterentwicklung der Gemeinde**, die **Stärkung der bestehenden Qualitäten** sowie einen **sorgfältigen Umgang mit Landschaft, Landwirtschaft und Natur** vor.

Zur Begleitung der Planungsarbeiten setzte der Gemeinderat eine breit zusammengesetzte Planungskommission ein. In insgesamt 23 Sitzungen wurden die verschiedenen Themen diskutiert und die Entwürfe der neuen Planungsinstrumente erarbeitet. Zusätzlich fanden Gespräche mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern statt, deren Liegenschaften von einzelnen Planungsmassnahmen besonders betroffen sind.

1 Wichtigste Ergebnisse der Revision

Die Gesamtrevision verfolgt das Ziel, die Entwicklung der Gemeinde weiterhin aktiv zu gestalten und gleichzeitig die bestehenden Qualitäten unseres Dorfes zu bewahren.

Ein zentrales Prinzip der neuen Planung ist die **Innenentwicklung**. Das bedeutet, dass die vorhandenen Bauzonen besser genutzt werden sollen, ohne zusätzliches Kulturland einzuzonen. Neue Bauzonen auf unbebauten Flächen sind deshalb nicht vorgesehen. Neu eingezont werden lediglich zwei bereits überbaute Liegenschaften.

Im bestehenden Baugebiet wird teilweise etwas **mehr Flexibilität** bei Ausnützung, Gebäudehöhen und Grenzabständen geschaffen. Gleichzeitig werden die Anforderungen an die Qualität der Siedlungsentwicklung erhöht. Dazu gehören unter anderem Vorgaben zur

Gestaltung von Gebäuden und Dachlandschaften, zur Umgebungsgestaltung sowie zur Verwendung standortheimischer Bepflanzung.

Ein besonderes Augenmerk gilt der **Stärkung des Dorfkerns von Niederwil**. Das Zentrum erhält neu eine eigene Dorfkernzone, welche die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten sichern und eine sorgfältige Weiterentwicklung ermöglichen soll. Schützenswerte Gebäude bleiben weiterhin geschützt.

Auch für verschiedene besondere Gebiete werden die Zonenvorschriften präzisiert. So werden beispielsweise für den Reusspark oder das Gebiet Schellenwerk spezifische Regelungen festgelegt, welche den bestehenden Nutzungen Rechnung tragen und gleichzeitig eine sorgfältige Einbettung in die Landschaft sicherstellen.

Die bestehenden **Arbeitszonen für Gewerbe und Industrie** bleiben erhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass Arbeitsplätze und ein ausgewogener Nutzungsmix in der Gemeinde weiterhin möglich bleiben.

Im Kulturlandplan werden die bestehenden Schutzgebiete und Schutzobjekte überprüft und entsprechend den übergeordneten Vorgaben festgelegt. Der Siedlungstrenngürtel zwischen Niederwil und Nesselbach bleibt bestehen. Ebenso werden die Vorgaben zum Gewässerschutz und zum Hochwasserschutz umgesetzt.

2 Einladung zur Mitwirkung

Mit dem Mitwirkungsverfahren erhält die Bevölkerung die Möglichkeit, sich mit den vorgeschlagenen Planungsinstrumenten auseinanderzusetzen und ihre Anliegen einzubringen. Der Gemeinderat lädt alle Einwohnerinnen und Einwohner ein, diese Gelegenheit zu nutzen und sich aktiv an der Diskussion über die zukünftige Entwicklung von Niederwil zu beteiligen.

Die Unterlagen zur revidierten Nutzungsplanung liegen vom **16. März bis 31. Mai 2026** öffentlich auf. Sie können während dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder auf der Website der Gemeinde heruntergeladen werden.

Am **26. März 2026** informiert der Gemeinderat an einer öffentlichen Veranstaltung über die wichtigsten Inhalte der Planung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Planung eine **ausgewogene Grundlage für die langfristige Entwicklung unserer Gemeinde** bildet. Sie verbindet Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Schutz unserer Landschaft und der Bewahrung der dörflichen Qualitäten von Niederwil.

Niederwil, 6. März 2026

Gemeinderat Niederwil

Zusammenfassung der Planungsergebnisse

1 Ausgangslage

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Nutzungsplanung, bestehend aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), wurden von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2008 beschlossen und durch den Grossen Rat am 23. Juni 2009 genehmigt. Seit 2009 haben sich diverse übergeordnete gesetzliche Grundlagen verändert. Eine vollständige Überprüfung und gezielte Anpassung der Nutzungsplanung ist somit notwendig und zweckmässig.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden in einer ersten Phase die Qualitäten und Defizite ermittelt, um im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL Niederwil) die Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde formulieren zu können. Die Hauptziele beinhalten folgendes

- Standortattraktivität / Identität erhalten und entwickeln
- Bevölkerungsentwicklung massvoll und diversifiziert (3'500 Einwohner bis 2040 scheinen realistisch)
- Gewerbe und Industrie: Arbeitsplätze / Nutzungsmix erhalten
- Qualitätsvolle Entwicklung; eingepasste Gebäude und angemessene Grünräume
- Siedlung und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmt
- Landwirtschaft, Natur, Landschaft, Erholung; Vielfalt und breites Angebot erhalten
- Energie, Klima, Umwelt; natürliche Lebensgrundlagen schonen

Anlässlich einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 19. August 2024 wurde die Bevölkerung über die wichtigsten Grundlagen, über die Analyse und über das „Räumliche Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)“ orientiert.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben und der formulierten Ziele konnten danach die neuen Planungsinstrumente erarbeitet werden.

Zur Beratung der Planungsarbeiten setzte der Gemeinderat eine Kommission ein. In der Planungskommission vertreten sind die Ortsteile Niederwil und Nesselbach, verschiedene Quartiere und Personen mit unterschiedlichem fachlichem bzw. beruflichem Hintergrund. In der Planungskommission fanden vom August 2023 bis November 2025 insgesamt 23 Sitzungen statt.

Mit Grundeigentümern, die von Planungsmassnahmen besonders betroffenen Gebieten sind, fanden im Laufe des Entwurfsprozesses Informationsaustausche und Gespräche statt. Diese betreffen:

- Landstrasse Ost Nesselbach und Arbeitszone Fendler (teilweise Transformation in Zone mit Wohnanteil, Bestandsschutz und Beschränkung Wohnen in der Arbeitszone)
- Gestaltungsplanareale Unterdorf (nördlich / südlich Unterdorfstrasse) in Niederwil sowie Egghübelweg und Schänisweg in Nesselbach
- Entwicklung Liegenschaft Niederwilerstrasse 21 (Dorfschür); Stärkung des Ortskerns
- Spezialzonen nach Art. 18 RPG im Gebiet Schellenwerk (ausserhalb der Bauzone)
- Spezialzone Reusspark (Grundsatzfragen Bauzonentyp und Entwicklungsoptionen).

2 Wichtige Sachthemen

Dorf(kern)entwicklung und Ortsbildschutz

Für die dörflich geprägten Altbaustrukturen wird ein sorgfältiger Umgang und eine qualitätsvolle Entwicklung angestrebt, was entsprechend den vorhandenen Qualitäten in einem differenziertes Bauzonenregime zum Ausdruck kommt. Das attraktive und gut funktionierend Dorfzentrum in Niederwil wird einer eigenen Dorfkernzone zugewiesen. Speziell geschützt bleiben wie bisher 12 Gebäude mit Substanzschutz. Auf die Ausscheidung von Gebäuden mit Volumenschutz wird nach Abwägung der Vor- und Nachteile verzichtet.

Das Gnadenthal bzw. deren ehemalige Klosteranlage ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung, dessen Erhaltungsziele angemessen umgesetzt werden.

Innenentwicklung

Die aktuellen Bestrebungen der übergeordneten Raumplanung verlangen eine verstärkte Innenentwicklung. Die revidierte Nutzungsplanung sieht eine massvolle und somit keine übermässige Entwicklung vor. Trotzdem ergibt die angepasste BNO für die Grundeigentümer generell etwas mehr Spielraum betreffend Ausnützungsziffer, Höhenmasse und Grenzabstände.

Einzonungen von Bauland auf unüberbauten Flächen sind keine vorgesehen. Neu als Bauzone ausgeschieden werden einzig die bereits überbauten Liegenschaften Niederwilerstrasse 21 (Dorfschür) und Kapellenweg 15 (Humbel Gemüsebau).

Die bisherige Wohnzone W1 wird aufgehoben und der Wohnzone W2 zugeteilt. Ein weitere Aufzonungen ist einzig nördlich des unteren Hambelwegs (Wohnzone W3) vorgesehen.

Der qualitativen Siedlungsgestaltung umfasst u.a. die Themenbereiche Gestaltung von Bauten und Dachlandschaften, Umgebungs- / Terraingestaltung, standortheimische Bepflanzung, Schottergärten.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neue BNO stützt sich auf das aktuelle kantonale Recht, wodurch auch die Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) zu übernehmen sind.

Die aktualisierten Bestimmungen der BNO basieren auf den Zielen und Bedürfnissen der Gemeinde. Berücksichtigt werden zudem Erfahrungen in der Anwendung der bisherigen BNO. Grundsätzlich besteht in Niederwil das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels etwas höheren qualitativen Anforderungen.

Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden in der BNO nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen.

Übergeordnete Vorgaben

In die revidierten Entwürfe fliessen neue Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr sowie Klimaanpassung im Siedlungsgebiet ein. Umzusetzen sind auch diverse Übergeordnete Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes wie Landschaften und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel zwischen Nesselbach und Niederwil, Schutz- / Entwicklungsziele BLN-Objekt 1305 (Reusslandschaft).

Gestützt auf die Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und des kantonalen Baugesetzes haben die Gemeinden den Gewässerraum festzulegen, was mit überlagerten Schutzzonen im Bauzonenplan und im Kulturlandplan geschieht.

3 Entwürfe

Nutzungsplanung Siedlung / Bauzonenplan

- Die **Dorfkernzone DK** beinhaltet das eigentliche Dorfzentrum im Ortsteil Niederwil. Angestrebt werden hier die Erhaltung und qualitätsvolle Entwicklung des gut funktionierenden Dorfzentrums wie auch ortsbaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten.
- In der **Dorfentwicklungszone DE** sind im Ortsteil Niederwil diejenigen Gebiete enthalten, wo neuere Bauten um die Altbaustrukturen vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen entstanden oder wo nur noch vereinzelt geschützte Gebäude vorhanden sind. In Nesselbach wird die Dorfentwicklungszone DE anstelle der bisherigen Dorfzone eingeführt.
- Die **Kernzone K** im Ortsteil Nesselbach umfasst die erste Bautiefe westlich der Landstrasse, die sich bisher in der Dorfzone befand, wo eine räumliche Fassung des Strassenraumes mit qualitätsvoller Gestaltung der Vorplätze und der Aussenräume angestrebt wird.
- Die **Arbeits- und Wohnzone AW** bezweckt die Umstrukturierung der heute weitgehend gewerblichen Nutzung (Gratank AG / Gratwohl Automobile AG) in ein gemischt genutztes Areal mit einem Wohnanteil von max. 40%. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird eine ortsbauliche Aufwertung über die Landstrasse hinaus und eine verbesserte Durchwegung angestrebt.
- Die **Wohnzonen W2** und **W3** umfassen die primär dem Wohnen dienenden Quartiere an weitgehend ruhigen Lagen um die älteren Dorfteile.
- Die **Arbeitszone A** beinhaltet weiterhin die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten Fendler, Geere und Turmacher. Infolge der Lage im Umfeld der offenen Kulturlandschaft sind weiterhin nur moderate Höhen möglich. Verlangt wird eine angemessene Einpassung in die Landschaft. Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden keine neuen Wohnnutzungen zugelassen.
- Die **Arbeitszone A1** umfasst einen Teilbereich im Gebiet Geere, der anlässlich der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingezont wurde.
- Die **Spezialzone Gärtnerei SPG** wird beibehalten und ist weiterhin auf den bestehenden Betrieb der Gärtnerei Gisler ausgelegt. Diese Zone umfasst eine Gärtnerei mit Blumenladen und eigener Produktion. Im nordöstlichen Bereich bleibt die Nutzung wie bisher ausschliesslich auf betriebseigene Fahrzeuge und Kundenparkplätze beschränkt. Unmittelbar südlich der Zonen SPG angrenzend besteht weiterhin eine zum Betrieb gehörende Speziallandwirtschaftszone im Kulturland.

- Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB** umfasst weiterhin dieselben Flächen wie bisher mit den Schulhäusern Riedmatt, der Mehrzweckhalle, den beiden Kindergartengebäuden, dem Feuerwehrmagazin und den grosszügigen Aussensportanlagen.
- Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR** fasst das gesamte Areal des Reussparks - Zentrum für Pflege und Betreuung - in einer spezifisch auf die örtliche Situation ausgerichteten Bauzone zusammen. Die neu formulierte Bauzone trägt den vielfältigen - im öffentlichen Interesse liegenden - Nutzungen wie auch der landschaftlich empfindlichen Lage und der denkmalgeschützten Klosteranlage umfassend Rechnung.

Nutzungsplanung Kulturland / Kulturlandplan

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Für die Gemeinden ergibt sich wenig Handlungsspielraum.

Die bestehenden Speziallandwirtschaftszonen in den Gebieten Turmacher (Gärtnerei Gisler) und Steihuserhau (Humbel Gemüsebau AG) werden weiterhin dem Zonenzweck entsprechend genutzt und bleiben bestehen.

Die Spezialzone Reusspark umfasst den Demenzgarten für die Patienten des Reussparks und bleibt in ihrer Ausdehnung und Zonenbestimmung bestehen. Für diese besteht ein enger betrieblicher Zusammenhang mit dem Reusspark - Zentrum für Pflege und Betreuung.

Die bisherige Spezialzone „Dorfschür“ wird aufgehoben, weil die betreffende Liegenschaft Niederwiler-strasse 21 gestützt auf das Richtplankapitel S1.2/3.5 in die Dorfentwicklungszone DE eingezont wird.

Die Spezialzone Schellenwerk und die Spezialzone Erneuerbare Energien befinden sich im Gebiet „Schellenwerk“. Die bestehenden Zonen nach Art. 18 RPG werden gestützt auf die Standortbegründung, Standortoptimierung und Auslagerung wie folgt angepasst und präzisiert:

- Der Zonenzweck gibt das Nutzungsspektrum wieder, das am Standort Schellenwerk besteht und wo systemrelevante Nutzungen für den betrieblichen Ablauf zugelassen werden.
- Bei neuen erweiterten Nutzungen muss der Bedarf belegt werden inklusive eines Nachweises, dass dafür kein Standort in einer Bauzone im näheren Umfeld möglich ist.
- Damit die Betriebe am Ort funktionieren können, werden für den betrieblichen Ablauf notwendige Nebennutzungen als am Standort zulässig definiert.
- Neben der betrieblichen Notwendigkeit müssen neu Gebäude am Standort raumplanerisch ausdrücklich begründbar sein (betriebliche Standortbegründung ausserhalb Bauzone).
- Generell werden eine gute Einpassung ins Landschaftsbild und örtlich präzisierend gegenüber dem Kulturland eine Heckenpflanzung zur Eingliederung verlangt.

Die Erweiterung der Spezialzone Erneuerbare Energien ist direkt neben der bestehenden Anlage vorgesehen und wird vom Betrieb als betriebswirtschaftlich und ökologisch sinnvollste Lösung angesehen. Als Kompensation kann die angrenzende Naturschutzzone nach Westen verschoben werden.

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen

Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Zwingend umzusetzen sind die übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Bei den kommunalen Schutzzonen und -objekten darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen den Landwirten und dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein erneuertes Landschaftsinventar. Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden die Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

4 Fazit und Schlussbemerkung

Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan und die BNO sind auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bilden das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Aus Sicht des Gemeinderates liegt eine ausgewogene Planung vor, die zwingend umzusetzende übergeordnete Vorgaben enthält, den Betroffenen aber auch angemessene Handlungsmöglichkeiten offenlässt.

Die Entwürfe der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden vom Gemeinderat zu Händen der kantonalen Vorprüfung und des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens verabschiedet.

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren findet vom 16. März 2026 bis 31. Mai 2026 statt. In dieser Zeit liegen die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf oder können elektronisch auf der Homepage www.niederswil.ch heruntergeladen werden.

Anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 26. März 2026 wird die interessierte Bevölkerung umfassend über Planungsvorlage orientiert.