



Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung
Freitag, 13. Februar 2026, 19.30 Uhr
Turnhalle Teufenthal

Vorsitz:	Niklaus Boss, Gemeindeammann
Gemeinderat:	Raffael Eggmann, Vizeammann Nadja Rossier, Gemeinderätin Alexander Allmann, Gemeinderat Elvira Zemp, Gemeinderätin
Protokoll:	Susanne Wittwer, Gemeindeschreiberin
Stimmzähler:	Stefan Schaufelberger Rafael Boss
Presse:	Laura Koller, Aargauer Zeitung Patrick Tepper, Dorfheftli Melanie Köchli, Wynentaler Blatt
Fachreferent:	Reto Ribolla, Planora AG

Feststellung Stimmregister

Stimmberechtigte laut Register	1'034
Gemäss § 30 des Gemeindegesetzes sind Beschlüsse, die von 1/5 der Stimmberechtigten gefasst werden endgültig. Zur abschliessenden Entscheidfassung ist die Zustimmung von Personen notwendig.	207
Anwesend sind	94
Damit unterliegen alle Beschlüsse dem fakultativen Referendum. Dieses kann gemäss Gemeindeordnung von 1/5 der Stimmberechtigten innert 30 Tagen seit Publikation erhoben werden.	
Das absolute Mehr beträgt	48

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Gemeindeammann Niklaus Boss führt durch das Traktandum und die anschliessende Abstimmung.

Ausgangslage, Ziel und Inhalte der Revision

Die geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Teufenthal stammt weitgehend aus den 1990er-Jahren. Seither haben sich die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen grundlegend verändert, insbesondere durch Anpassungen des Raumplanungsgesetzes (RPG), das neue Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Pflicht zur Überprüfung der Bauzonen enthält. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung war daher erforderlich.

Ziel der Gesamtrevision ist es, die Nutzungsplanung an die heutigen gesetzlichen Vorgaben anzupassen und die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festzulegen. Grundlage bildet das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) 2022, das unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde.

Revidiert werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan wurde vollständig überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Zur Sicherstellung der RPG-Konformität und zur Konzentration der baulichen Entwicklung auf gut erschlossene Lagen wurden überdimensionierte Bauzonen bereinigt, das heisst Rückzonungen (Nichteinzonungen) vorgenommen.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Umnutzung des Injecta-Areals zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Damit kann im Bahnhofsgelände ein neues, zentrales und identitätsstiftendes Quartier entstehen. Grundlage bildet der 2022/2023 durchgeführte Studienauftrag unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Für mehrere Areale innerhalb der Gemeinde wurden Gestaltungsplanpflichten mit konkreten Zielvorgaben eingeführt, um die Ortsbauliche und architektonische Qualität zu sichern.

Die Dorfzone wurde gestrafft und auf den tatsächlich genutzten Dorfkern konzentriert.

Damit wird die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert und das Dorfzentrum entlang der Hauptachse aufgewertet.

Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wurde überarbeitet, um Schutzbestimmungen zu aktualisieren und ökologisch wertvolle Flächen langfristig zu sichern.

Insbesondere wurden Gewässerräume ausgeschieden, wodurch die bislang geltenden, grösser dimensionierten Übergangsbestimmungen ersetzt werden.

Zudem wurden Naturschutzzonen, Naturobjekte, Waldflächen und charakteristische Landschaftsräume angepasst und ergänzt, um eine langfristige Sicherung der Natur- und Landschaftsqualität zu gewährleisten.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet, an geltende kantonale und eidgenössische Vorgaben angepasst, sowie die Harmonisierung der Baubegriffe im Sinne der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) umgesetzt. Sie schafft eine klare, verständliche und rechtssichere Grundlage für Bauvorhaben.

Neu ergänzt werden insbesondere die folgenden Massnahmen zur verdichteten Bauweise:

- Gestaltungsplanpflichten zur gezielten Steuerung und Qualitätssicherung der Siedlungsentwicklung
- Zonenregelungen zur Förderung von Verdichtung und Nutzungsmischung (insbesondere Injecta-Areal, Werkhofareal)
- Nutzungsbonus in Wohngebieten für zusätzliche Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden
- Erleichterte Ausnützung von Dach-, Attika- und Untergeschossen
- Erleichterung von Arealüberbauungen durch Reduktion der minimal erforderlichen Arealfläche

Gleichzeitig werden Zonenvorschriften, Gebäudehöhen, Grenzabstände und weitere bestehende baurechtliche Bestimmungen präzisiert und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt, wodurch Planungssicherheit geschaffen und die Qualität der Siedlungsentwicklung gestärkt wird.

Übergeordnete Bestimmungen, die bereits durch kantonale Vorgaben geregelt sind, wurden gestrichen, was zu einer Entschlackung der BNO beiträgt und die Anwendung vereinfacht.

Beteiligung Bevölkerung und Einwendungsverfahren

Die Bevölkerung und betroffenen Parteien konnten sich aktiv in die Planung einbringen. Dabei wurden folgende Schritte unternommen:

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. März bis 1. April 2024 statt. Verschiedene Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden geprüft und teilweise in die weitere Planung aufgenommen.
- Nach Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichtes vom 13. Juni 2025 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG vom 8. August bis 8. September 2025. Während der Auflage gingen 10 Einwendungen ein.
- Mit sämtlichen Parteien wurden im Oktober und November 2025 Einigungsverhandlungen durchgeführt. Wo möglich, wurde eine gütliche Einigung angestrebt. Dies gelang in drei Fällen, worauf diese Einwendungen seitens der jeweiligen Partei zurückgezogen wurde. Die aufgrund der Einwendungen vorgenommenen materiellen Anpassungen sind im Planungsbericht (gelb markiert) ausgewiesen.
In den anderen Fällen wurden seitens des Gemeinderates Einwendungsentscheide beschlossen und die jeweiligen Einwendungen abgewiesen.

Mehrwertabgabe

Aufgrund der Einzonungen oder diesen gleichgestellten Umzonungen ergeben sich mehrwertrelevante Flächen, welche nach § 28a Baugesetz des Kantons Aargau der Mehrwertabgabe von 20 % unterliegen.

Gemäss Schätzung des kantonalen Steueramtes vom 18. Juni 2024 beträgt der Gesamtmehrwert CHF 312'607. Davon erhält die Gemeinde Teufenthal gemäss Gesetz die Hälfte, also CHF 156'304.

Bei der Umzonung des Areals Chrüz matt/Injecta wurde geprüft, ob eine zusätzliche vertragliche Mehrwertabschöpfung angezeigt ist. Ein Gutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) kam jedoch zum Schluss, dass aufgrund der gewählten Vergleichsmethodik und der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten kein geldwerter Mehrwert entsteht.

Die Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch erfolgt nach Rechtskraft der Revision.

Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen zur Umsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Schritte:

- Gegen den Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Februar 2026 kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsentscheides im kantonalen Amtsblatt (§13 Abs. 2 Bauverordnung, BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden.
- Einreichung zur kantonalen Genehmigung:
Nach dem positiven Entscheid der Gemeindeversammlung vom 13. Februar 2026 werden die Planungsunterlagen der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Genehmigung übermittelt.
- Rechtliche Umsetzung und Information der Bevölkerung:
Nach Erhalt der kantonalen Genehmigung werden die sich aus den genehmigten Plänen ergebenden rechtlich relevanten Regelungen, insbesondere Mehrwertabgabepflichten, im Grundbuch vermerkt. Dies schafft klare rechtliche Verhältnisse für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Dritte. Anschliessend wird die Bevölkerung über den Inkraftsetzungstermin informiert.

Die Inkraftsetzung der neuen Nutzungsplanung wird frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2026 erwartet – dies unter der Voraussetzung, dass keine Beschwerden gegen den Versammlungsentscheid geführt werden.

Diskussion gemäss Tonaufnahme.

Antrag 1 des Gemeinderates

Die Zonenabgrenzung Hubelweg sei wie folgt anzupassen: Die Grünzone auf den Parzellen Nrn. 1057, 1058 und 1059 sei um ca. 195 m² zu reduzieren und die Wohnzone W2 sei in diesem Bereich entsprechend zu erweitern.

Entscheid

Der Anpassung der Zonenabgrenzung Hubelweg und somit der Erweiterung der Wohnzone und Reduktion der Grünzone um ca. 195 m² auf den Parzellen Nrn. 1057, 1058 und 1059 wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Anträge aus der Versammlung

Antrag 2

Das Gebiet zwischen der Alten Landstrasse (Westen und Norden), dem Müligässli (Osten) und der Dürrenäscherstrasse (Süden) sei in der Dorfzone zu belassen.

Entscheid

Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Antrag 3

Die Ausnützungsziffer der Wohnzone W2 sei von 0.45 auf 0.55 zu erhöhen. Die Ausnützungsziffer der Arealüberbauung in der Wohnzone W2 sei von 0.55 auf 0.65 zu erhöhen.

Entscheid

Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Antrag 4

Die Ausnützungsziffer der Dorfzone sei zu begrenzen und auf 0.75 festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Antrag 5

Der Gewässerraum sei als Nichtbauzone auszuzonen und die dadurch freiwerdende Bauzone sei bei den Auszonungs- resp. Nichteinzonungsflächen positiv zu berücksichtigen.

Entscheid

Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Antrag 6

Die Parzelle 101 (Gemeindeeigentum) sei auszuzonen.

Entscheid

Der Antrag wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Finaler Antrag des Gemeinderates

Antrag

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Teufenthal, bestehend aus

- Bauzonenplan (Stand 2025),
- Kulturlandplan (Stand 2025),
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Stand 2025),

sei mit folgender Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage zu beschliessen:

Bauzonenplan

- Anpassung der Zonenabgrenzung Hubelweg: Erweiterung Wohnzone und Reduktion der Grünzone um ca. 195 m² auf den Parzellen Nrn. 1057, 1058 und 1059.

Entscheid

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Teufenthal, bestehend aus

- Bauzonenplan (Stand 2025),
- Kulturlandplan (Stand 2025),
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Stand 2025),

wird mit folgender Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage mit grossem Mehr genehmigt:

Bauzonenplan

- Anpassung der Zonenabgrenzung Hubelweg: Erweiterung Wohnzone und Reduktion der Grünzone um ca. 195 m² auf den Parzellen Nrn. 1057, 1058 und 1059.

Schluss der Versammlung: 21.20 Uhr

5723 Teufenthal, 13. Februar 2026

EINWOHNERGEMEINDE TEUFENTHAL

Niklaus Boss
Gemeindeammann

Susanne Wittwer
Gemeindeschreiberin

Rechtskraft

Nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist ist am 24. März 2026 der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung in Rechtskraft erwachsen.

5723 Teufenthal, 15. April 2026

EINWOHNERGEMEINDE TEUFENTHAL

Niklaus Boss
Gemeindeammann

Susanne Wittwer
Gemeindeschreiberin