

Revision Nutzungsplanung Gemeinden Zurzach und Mellikon

Spaziergänge in den Ortschaften vom 20. September und 25. Oktober 2025



Relevanz des Themas

- Nutzungsplanung als wichtigstes Steuerungsinstrument für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinden.
- Überarbeitung der Nutzungsplanung ist alle 15 Jahre angezeigt, in einigen Ortschaften existieren bereits deutlich ältere Planungen (Abwarten der Fusion).
- In Kaiserstuhl wurde kurz vor der Fusion noch eine Revision der Nutzungsplanung durchgeführt, daher sind keine grundlegenden Änderungen möglich («Planbeständigkeit»).
- Mellikon wird ebenfalls durch die Bauverwaltung in Zurzach betreut, daher ist eine enge Koordination der beiden Planungen sinnvoll.

Ziele der Spaziergänge

- Die Revision der Nutzungsplanung befindet sich aktuell in der Entwurfsphase, die konkreten Inhalte sind noch im Fluss.
- Die Spaziergänge sollen in allgemeiner Weise über Inhalte, Themen und Prozess der Nutzungsplanungsrevision Auskunft und Gelegenheit für Fragen und Diskussionen geben.

Grundlagen für die Revision

- Es gilt, die insgesamt 9 rechtskräftigen Nutzungsplanungen zu revidieren und zu 2 neuen Nutzungsplanungen über die Gesamte Gemeinde Zurzach und die Gemeinde Mellikon weiterzuentwickeln.
- Bei der Revision der Nutzungsplanung bestehen diverse Grundlagen auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde, die zu berücksichtigen sind.
- Zentral sind neben den gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Raumplanungsgesetz des Bundes, kantonales Baugesetz), die Vorgaben des kantonalen Richtplans.
- Auf Stufe der Gemeinde wurden verschiedene Grundlagen im Rahmen der Vorbereitungen auf die Revision erarbeitet (z.B. Räumliches Entwicklungsleitbild, kommunaler Gesamtplan Verkehr, Natur- und Landschaftsinventar).

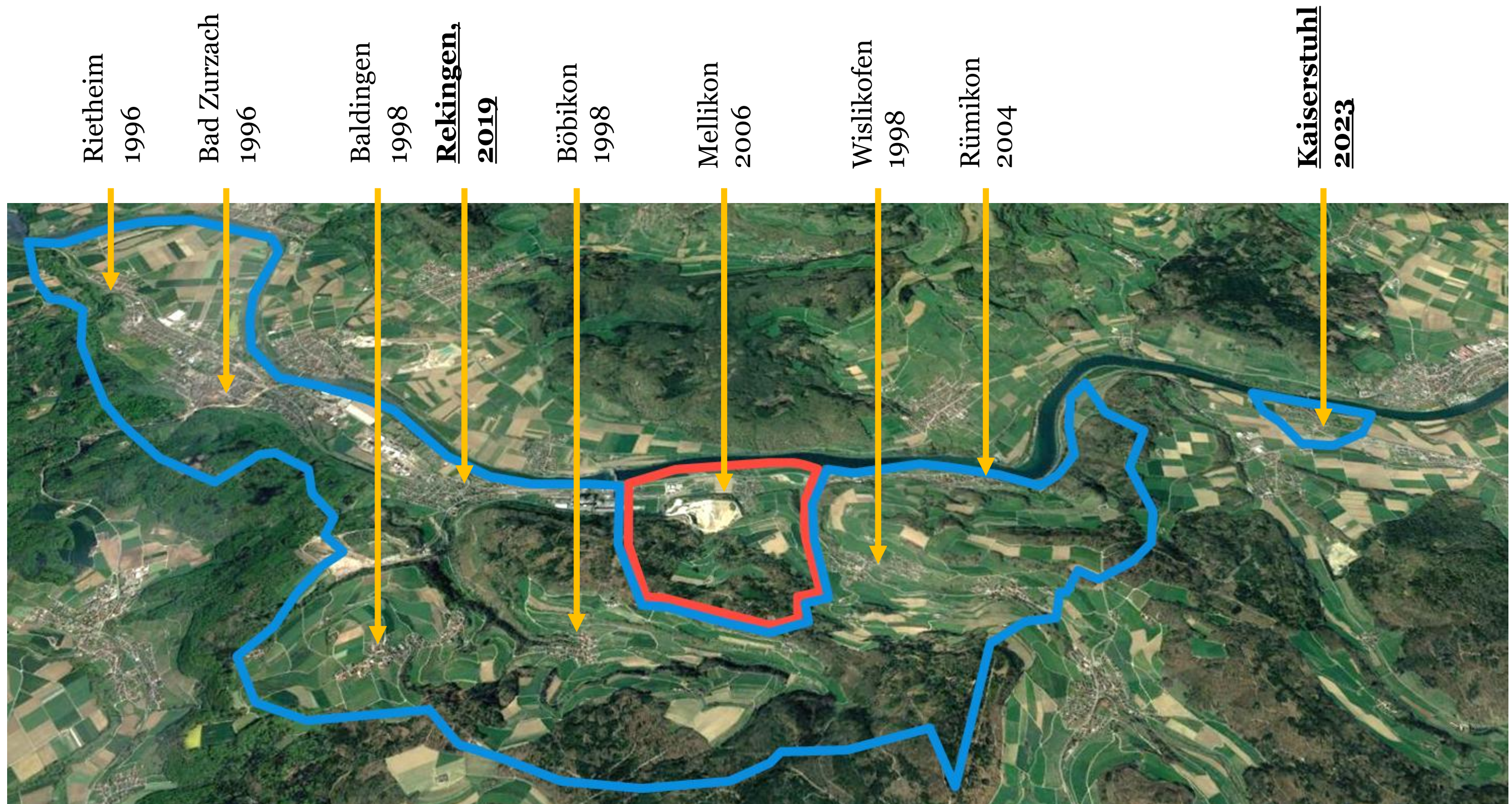
Erarbeitungsprozess

- Die Entwürfe von Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonen- und Kulturlandplan werden aktuell ausgearbeitet.
- Die Entwürfe werden mit den Planungskommissionen der Gemeinden diskutiert, darin sind verschiedene Interessenvertretende aus den Ortschaften Zurzachs und der Gemeinde Mellikon vertreten.
- Nach Abschluss der Entwurfsarbeiten werden die Dokumente veröffentlicht und in verschiedenen Verfahrensschritten Konsolidiert, bis sie durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Kanton genehmigt werden können.

- [illegible]

Fusion Gemeinde Zurzach

- Neue Gemeinde Zurzach mit 8 Ortschaften
- Gemeinde Mellikon parallel
- 9 rechtskräftige Nutzungsplanungen



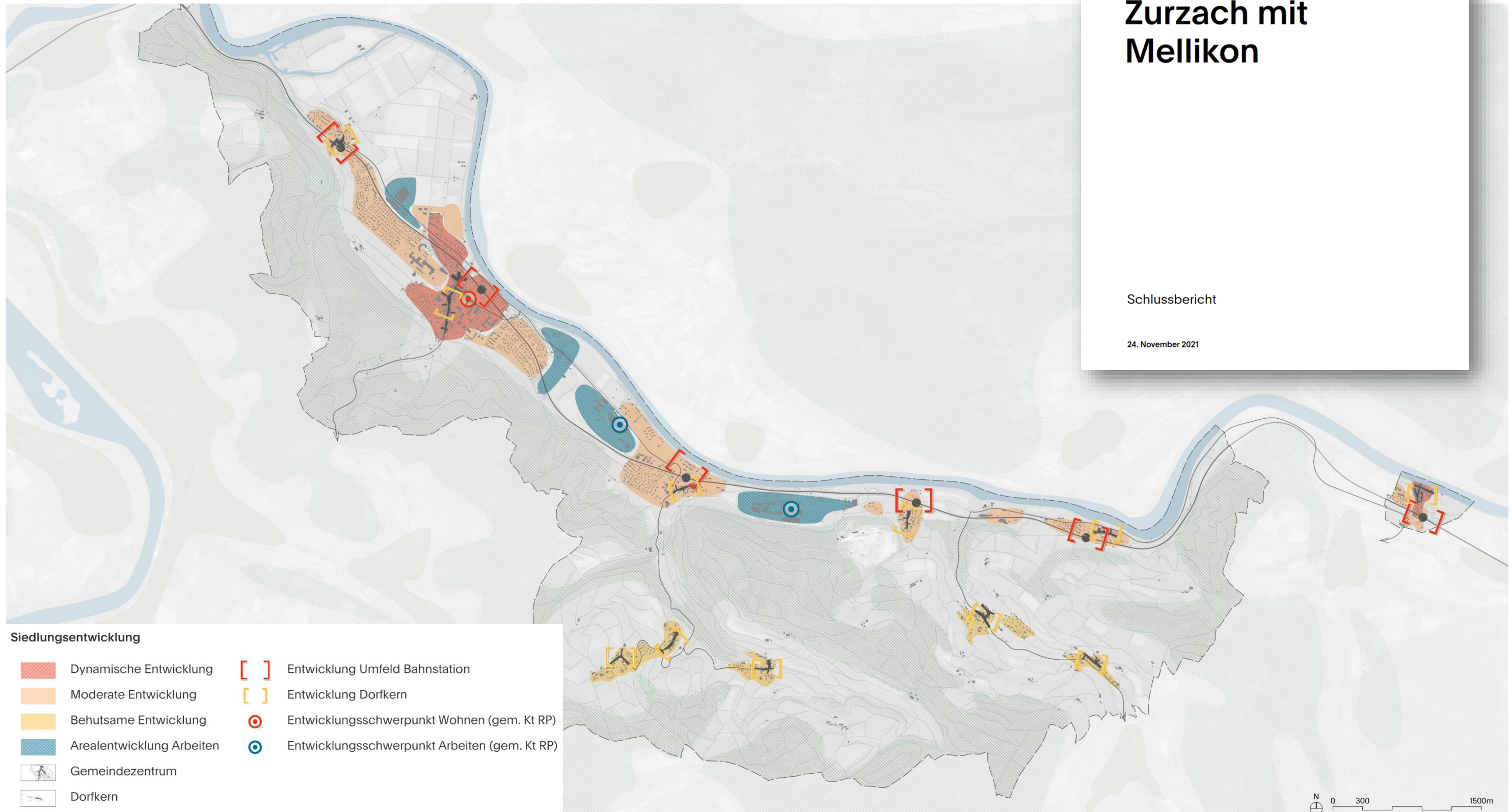
Räumliches Entwicklungsleitbild Zurzach und Mellikon

- Gemeinsame Ziele / Strategien zur räumlichen Entwicklung
- Behördenverbindliche Grundlage für die Nutzungsplanung
- Themen Siedlung, Landschaft/Klima, Mobilität

sa_partners Räumliches Entwicklungs- leitbild (REL) Zurzach mit Mellikon

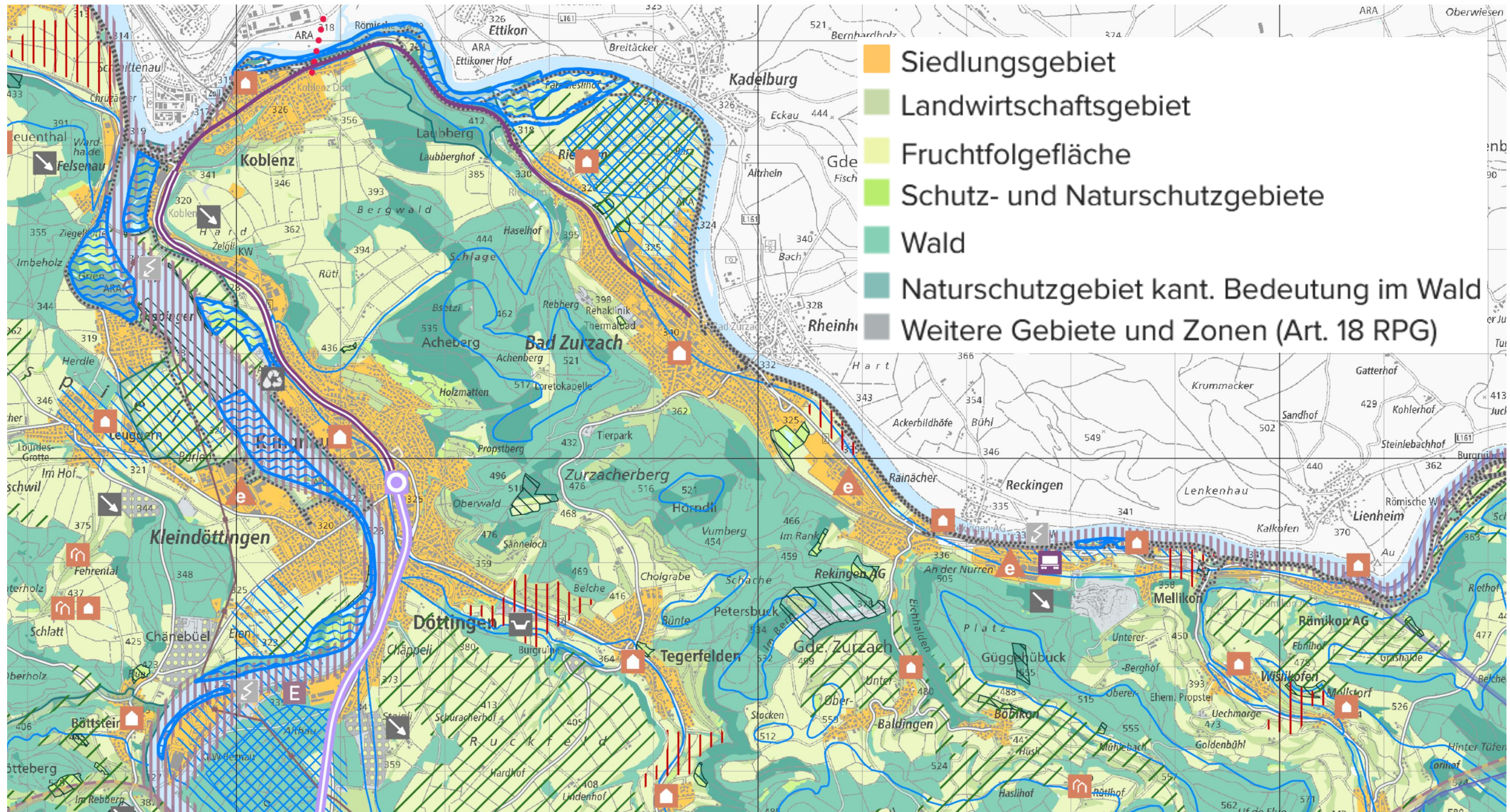
Schlussbericht

24. November 2021



Kantonaler Richtplan

- Koordinations- und Führungsinstrument des Kantons
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden
- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung



Wesentliche Themenfelder

- Die Bauzonenarten aller Ortschaften werden in der neuen Nutzungsplanung abgebildet und soweit wie möglich vereinheitlicht.
- Die Baumasse der einzelnen Bauzonen werden gemäss den neuen gesetzlichen Vorgaben festgelegt – dabei ändern sich die Begrifflichkeiten und Messweisen, die realen baulichen Möglichkeiten sollen aber möglichst gleich bleiben.
- Auch weitere Themen, wie z.B. Ökologie, Klimaanpassung oder Parkierung, werden in der Nutzungsplanung geregelt – Basis dafür bilden hauptsächlich der kantonale Richtplan sowie die regionalen und kommunalen Grundlagen.

Neue Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

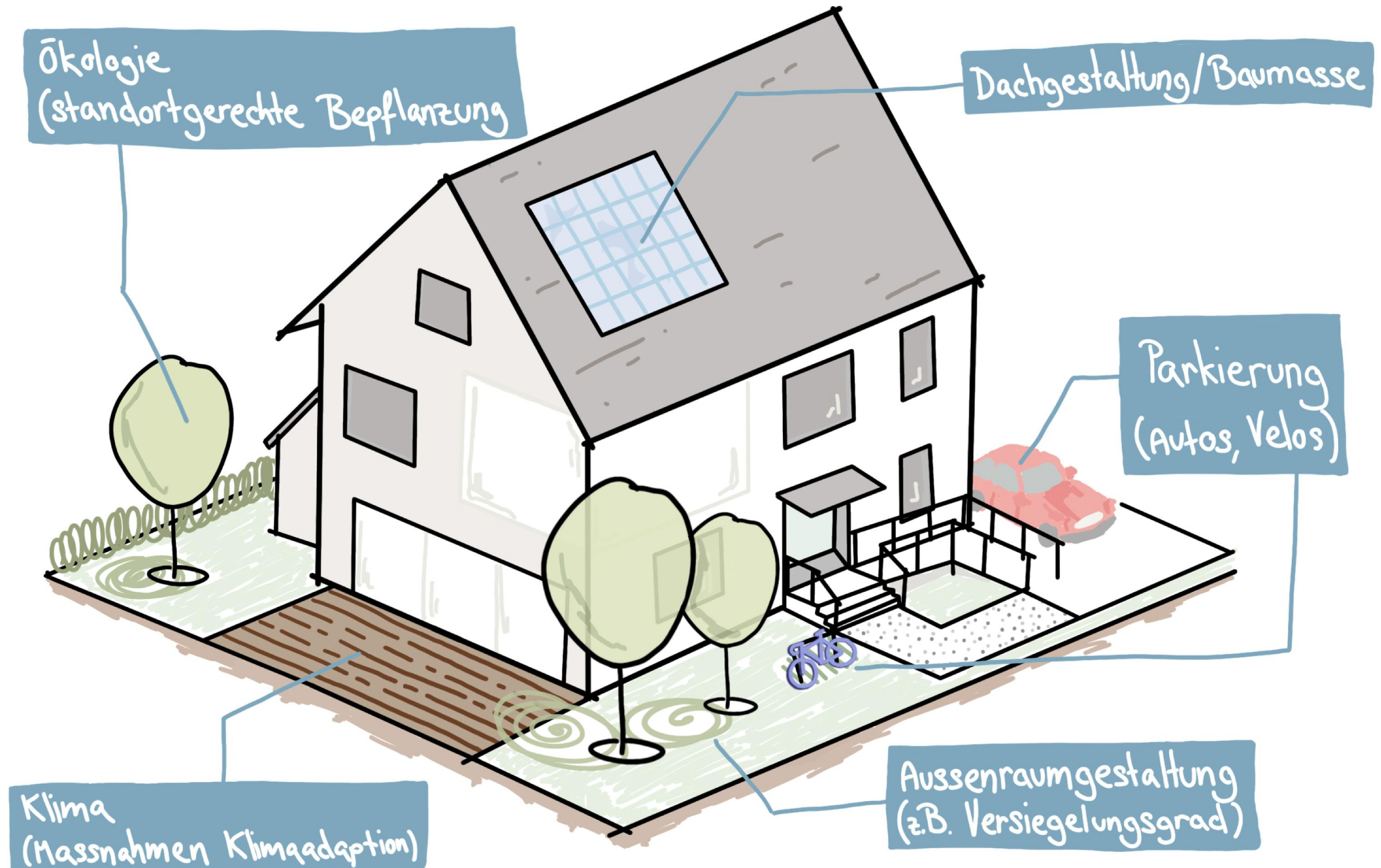
- Umsetzung interkantonale Vereinbarung Harmonisierung Baubegriffe (IVHB)
- Änderung der Messweise, **nicht** der baulichen Möglichkeiten

IVHB	Gesamthöhe	5.1
Verbindlicher Text	Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.	
Skizzen		
A1 Bisherige Firsthöhe A2		
Umrechnung		
B Höhen-differenz infolge Neigung Gelände		
C Höhen-differenz infolge Dachform		

Begriffe IVHB
1. Terrain
1.1 massgebendes Terrain
2. Gebäude
2.1 Gebäude
2.2 Kleinbauten
2.3 Anbauten
2.4 Unterirdische Bauten
2.5 Unterniveaubauten
3. Gebäudeteile
3.1 Fassadenflucht
3.2 Fassadenlinie
3.3 Projizierte Fassadenlinie
3.4 Vorspringende Gebäudeteile
3.5 Rückspringende Gebäudeteile
4. Längenbegriffe, -masse
4.1 Gebäudelänge
4.2 Gebäudebreite
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse
5.1 Gesamthöhe
5.2 Fassadenhöhe
5.3 Kniestockhöhe
5.4 Lichte Höhe
6. Geschosse
6.1 Vollgeschosse
6.2 Untergeschosse
6.3 Dachgeschosse
6.4 Attikageschosse
7. Abstände und -bereiche
7.1 Grenzabstand
7.2 Gebäudeabstand
7.3 Baulinien
7.4 Baubereiche
8. Nutzungsziffern
8.1 Anrech. Grundstücksfläche
8.2 Geschossflächenziffer
8.3 Baumassenziffer
8.4 Überbauungsziffer
8.5 Grünflächenziffer

Themenbereiche der Bauvorschriften

- Umsetzung aktueller kantonaler Praxis, übergeordneter Vorgaben
- Wesentliche Grundlagen: kantonaler Richtplan, räumliches Entwicklungsleitbild



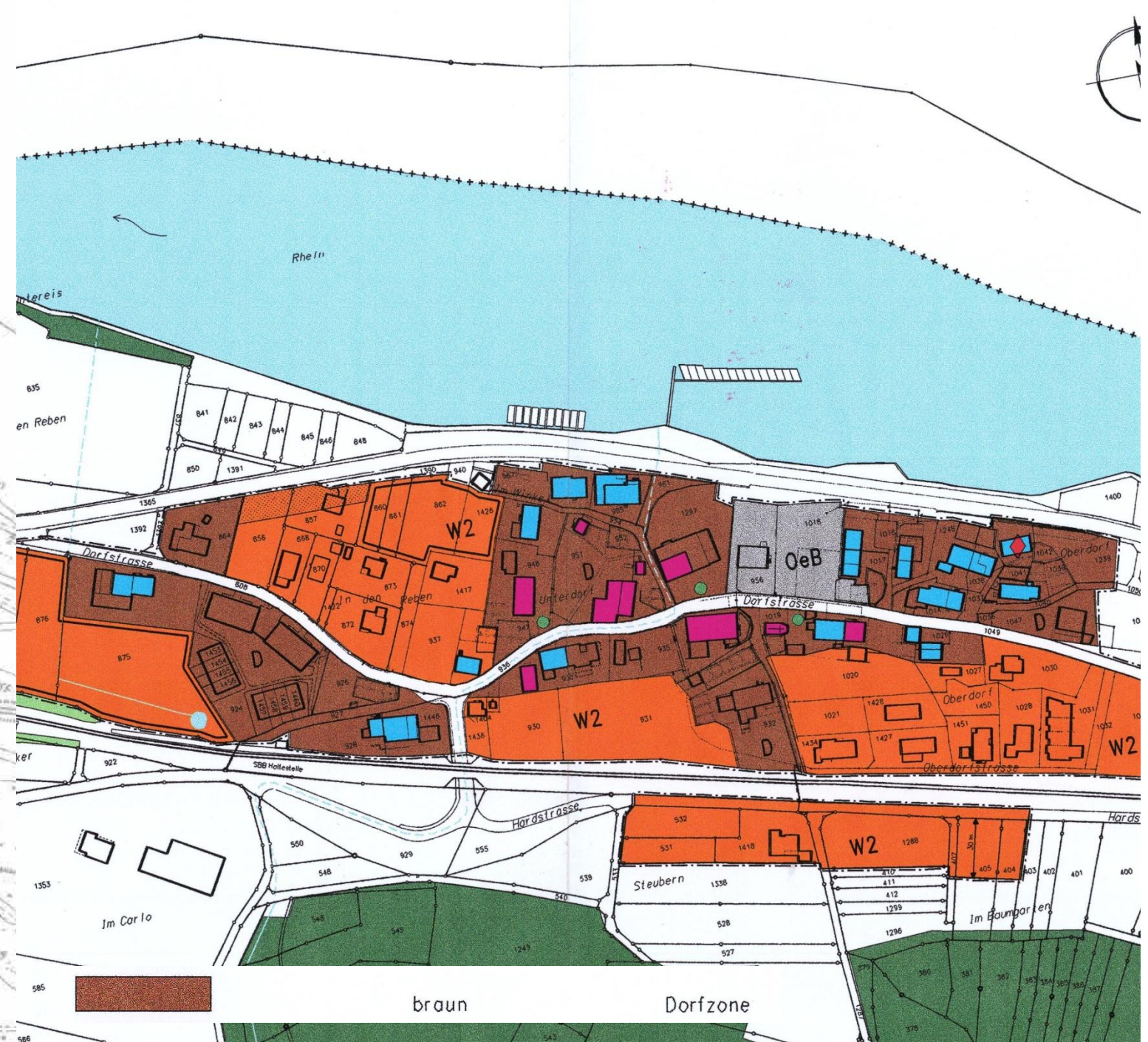
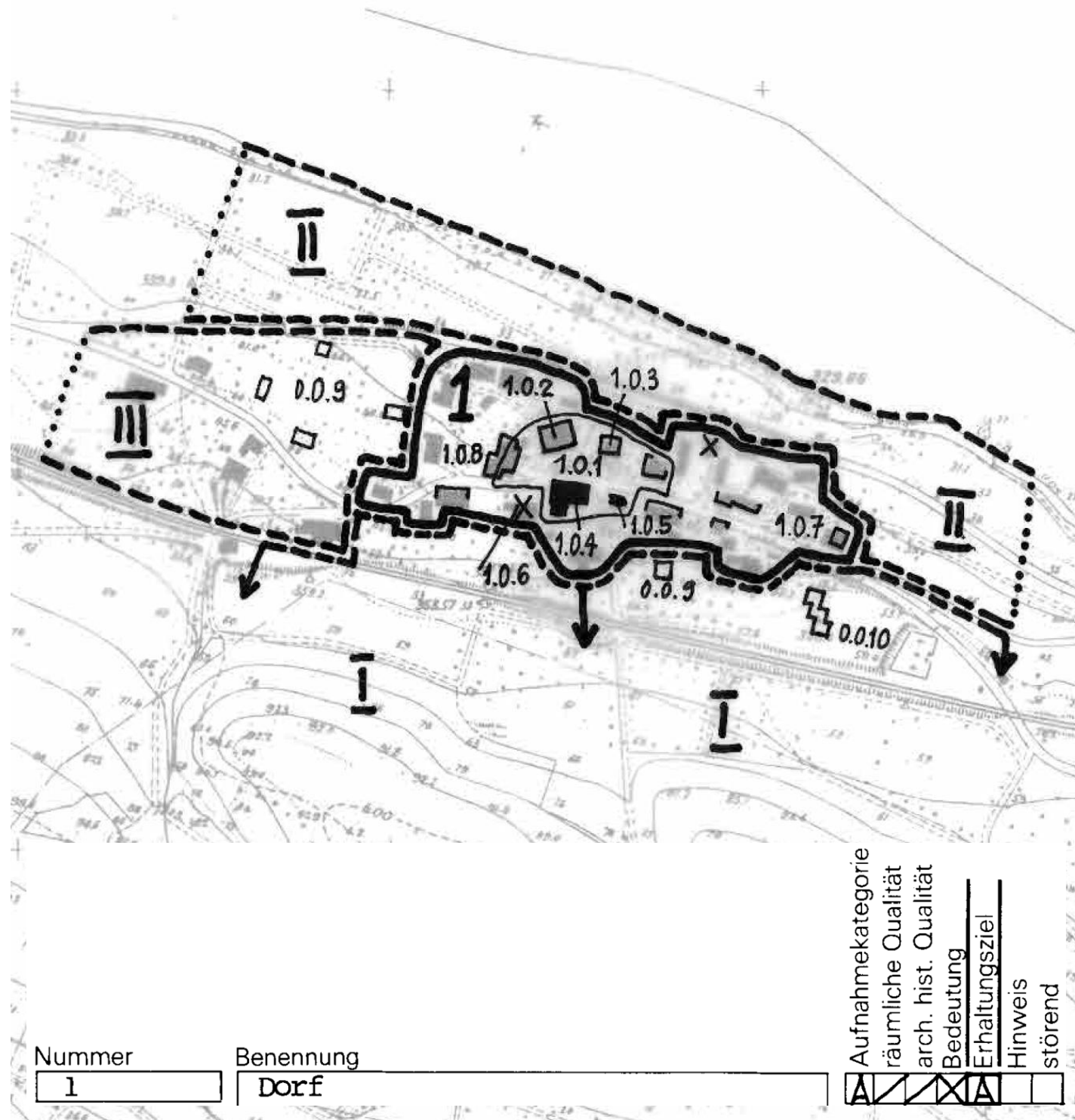
Dorfkern- und Dorfzonen

- Die Ortskerne sind das wesentliche Element der Identität der einzelnen Ortschaften – sie weisen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten auf, neben Wohnen sind auch in gewissem Umfang gewerbliche Nutzungen möglich.
- Die entsprechenden Ortsbilder sollen erhalten werden, ohne eine Entwicklung zu verunmöglichen, dazu ist eine gute Qualitätssicherung bei Bauprojekten notwendig.
- Diese Qualität kann nicht einzig über Baumasse und konkrete Vorgaben gewährleistet werden, sondern muss von Fall zu Fall beurteilt werden.
- Zur Festlegung der engeren Dorfkerne und der Umliegenden Gebiete dient im Wesentlichen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Ortsbildschutz (ISOS) *Beispiel Rümikon, regionale Bedeutung*

- Ziel des Erhalts der Identität der einzelnen Ortschaften
- Umsetzung mittels spezieller Zonentypen (Fleckenzone, Dorfkernzone, Dorfzone)
- Grundlage Inventar schützenswerte Ortsbilder Schweiz (ISOS)

Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan



Bauen im Ortskern (Referenzbeispiel)

- Ortsbildangepasstes Bauen in den Dorf- und Dorfkernzonen
- Keine pauschalen Regelungen sondern Einpassung in Kontext
- Qualitätssicherung in Nutzungsplanung zu regeln



Singer und Bänziger Architekten (Bauernhaus, Schlieren)

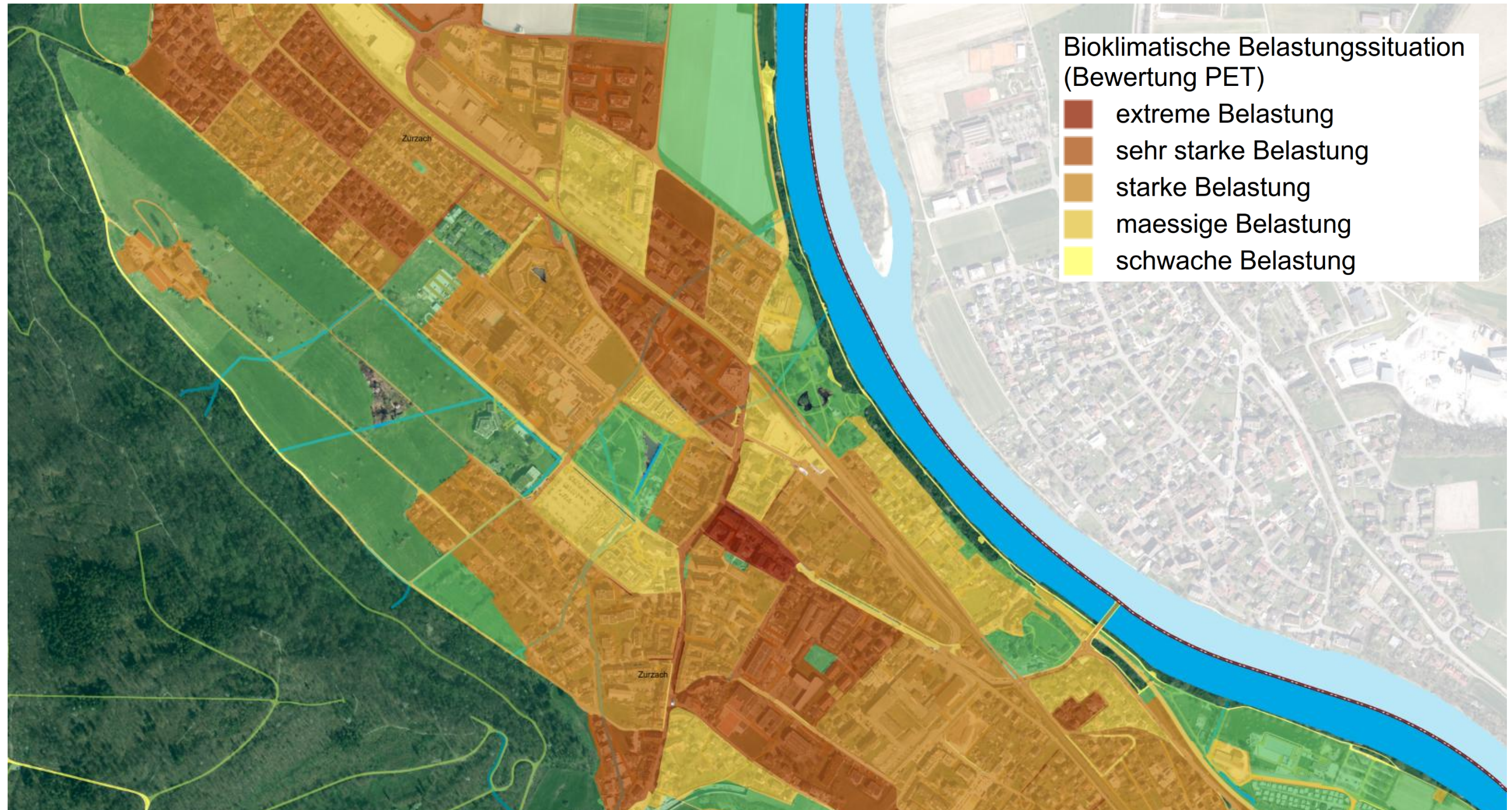


me.architektur (Umnutzung Scheune zu Wohnhaus, Uerschhausen)

Klima und Ökologie

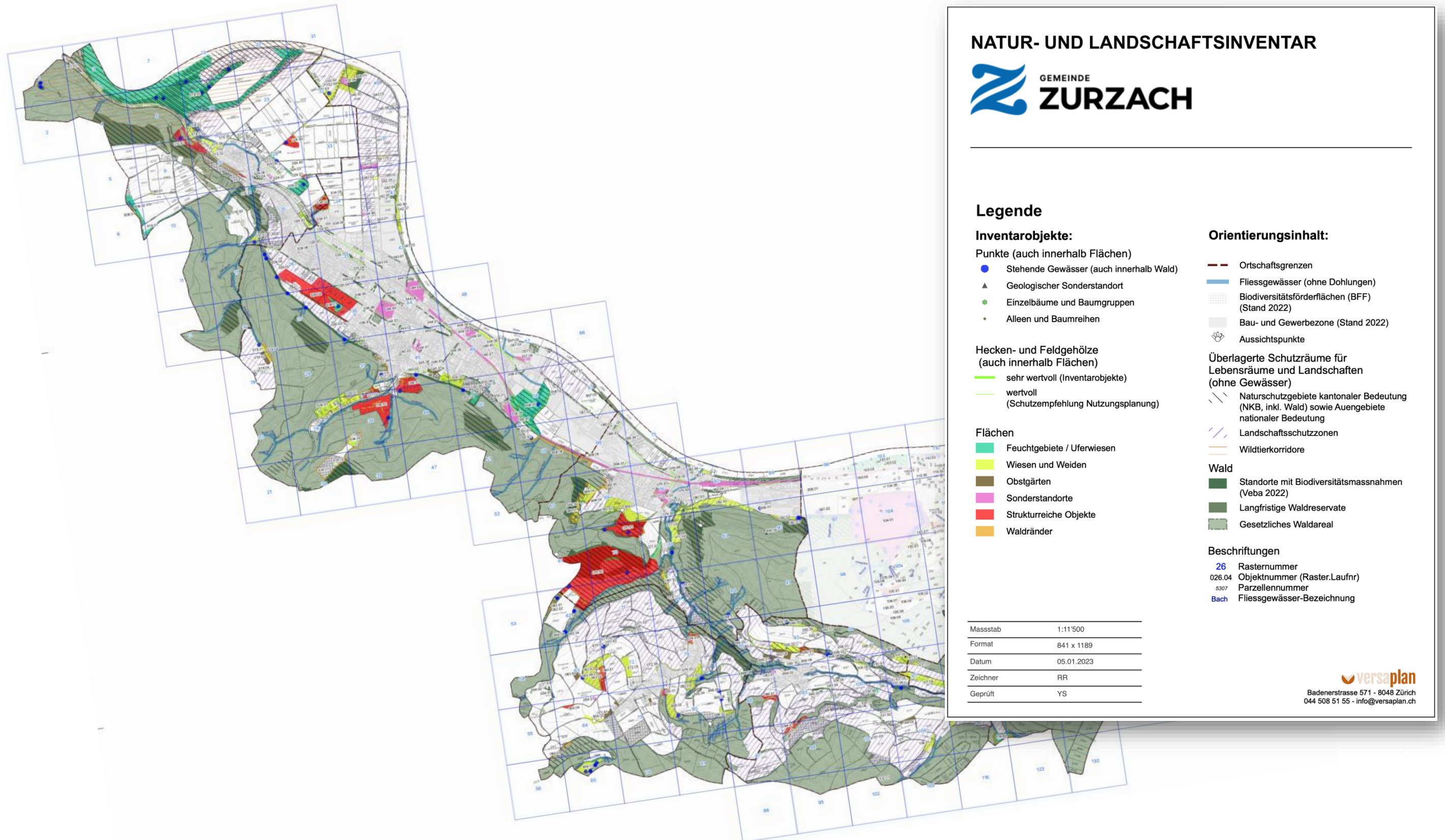
- Betreffend Klima sind speziell die Aspekte des Hitzeinseleffekts und der Starkregenereignisse relevant für die Baubestimmungen.
- Speziell der Versiegelungsgrad ist gering zu halten, um sowohl Kühleffekte im Sommer, als auch eine möglichst gute Versickerung bei Starkregenereignissen zu erreichen.
- Sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Baugebiets sind wertvolle Lebensräume für den Erhalt der Biodiversität zu sichern. Sie sind zudem untereinander zu vernetzen. Dies kann z.B. durch Naturschutzzonen oder den Schutz von Einzelobjekten wie Hecken oder Einzelbäumen erreicht werden.
- Auf Grundlage des Gewässerschutzgesetzes müssen für alle Gewässer sogenannte Gewässerräume ausgeschieden werden.
- Innerhalb der Gewässerräume gelten ein Bauverbot und bei offenen Gewässern Nutzungseinschränkungen wie Dünger- und Pestizidverbote.

- Kantonale Grundlagen zum Mikroklima in der Siedlung
- Grundlage für Festlegungen in der Nutzungsplanung



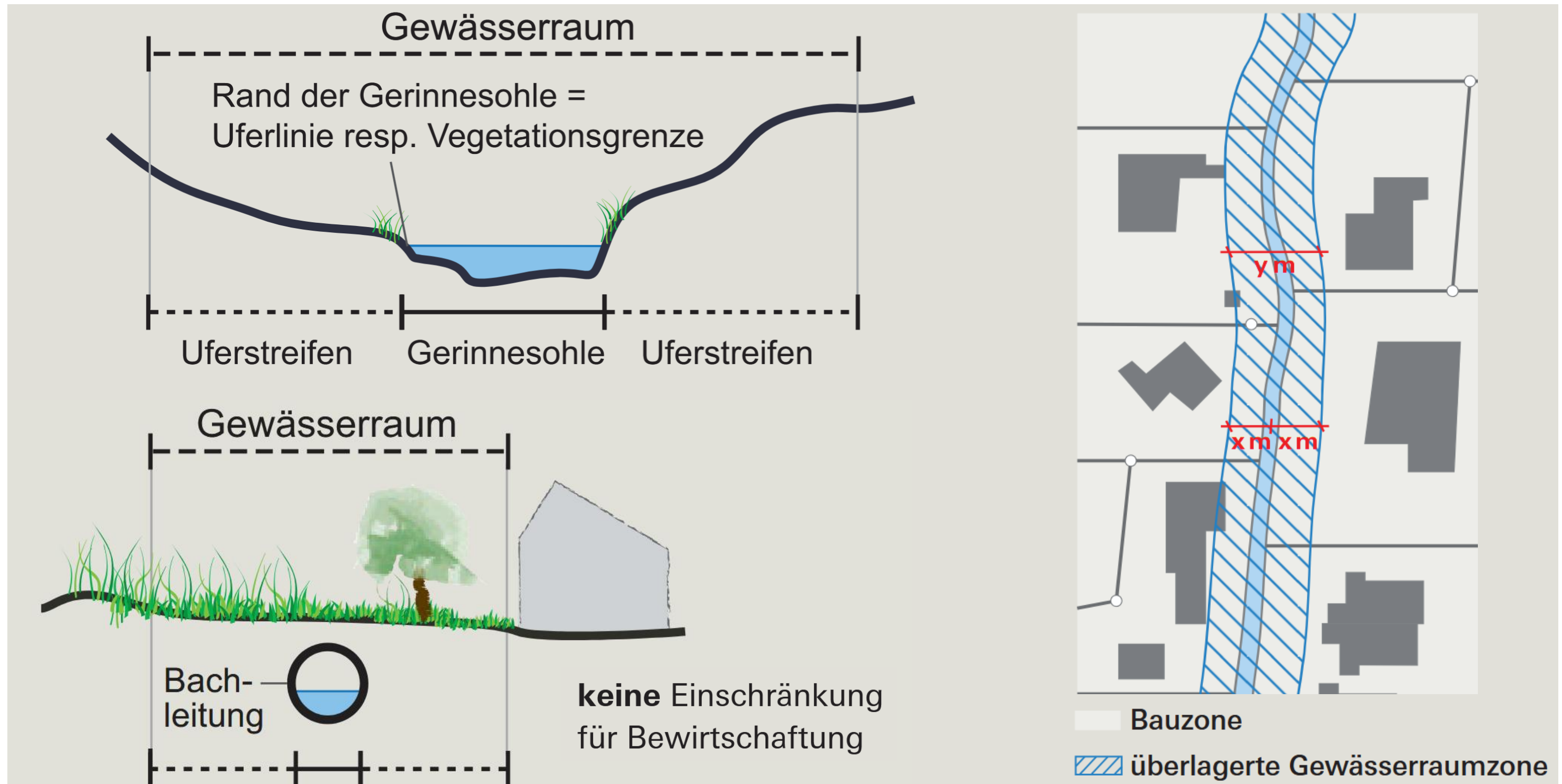
Natur- und Landschaftsinventar, 2022

- Kommunale Grundlage zu Natur- und Landschaftswerten in Zurzach und Mellikon
- Umsetzung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision
- Schutz besonders Wertvoller Flächen und Objekte



Gewässerraumfestlegung

- Gewässerraum zur Sicherung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung.
- Grundlage bildet das eidgenössische Gewässerschutzgesetz
- Einschränkung Bauten, Anlagen und Nutzungen gem. übergeordneter Gesetzgebung.



Weiterer Prozess

- Die Entwürfe der Revision Nutzungsplanung werden voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen.
- Im ersten Halbjahr 2026 soll die öffentliche Mitwirkung erfolgen. In diesem Rahmen können sich alle Interessierten zur Planung äussern und Eingaben verfassen.
- Gleichzeitig wird der Kanton die Planung prüfen und seinerseits Auflagen sowie Hinweise formulieren.
- Auf Grundlage der Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung erfolgt eine Überarbeitung der Unterlagen.
- Anschliessend folgen weitere Verfahrensschritte (öffentliche Auflage, Beschluss Gemeindeversammlung, kantonale Genehmigung).
- Ziel ist der Beschluss durch die Gemeindeversammlung 2027.

