



Gestaltungsplan "Steigacher" in Übereinstimmung mit der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat Untersiggenthal hat am 16. März 2026 folgenden Beschluss gefasst:

Der Gestaltungsplan «Steigacher» wird in Übereinstimmung mit den Dokumenten der öffentlichen Auflage beschlossen und unterschrieben.

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann gegen diesen Beschluss innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation im Publikationsorgan bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beschwerde führen.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am 7. April 2026 (Tag nach der Publikation) zu laufen. Wer es unterlassen hat, im Einwendungsverfahren Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den vorliegenden Entscheid nicht mehr anfechten (§ 4 Abs. 2 BauG).

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) aufzuzeigen, wie die Rechtsabteilung entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten. Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen. Die Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans «Steigacher» werden für das im Plan festgelegte, im öffentlichen Interesse liegenden öffentliche Fusswegrecht die entsprechenden Korrekturen und Präzisierungen getätigt.

Gemeinde Untersiggenthal

Gestaltungsplan «Steigacher», Untersiggenthal

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Nordstern AG

Vom Gemeinderat beschlossen am 16. März 2026



Bearbeitung Gestaltungsplan

Michael Wüthrich
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU
Tobias Sonderegger
MSc TU in Raumplanung FSU
Denise Belloli
MSc in Geografie/SVI
Stephan Pillwein
Dipl.-Ing. TU in Raumplanung und Raumordnung
Oliver Maier
Bauzeichner

Metron AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Bearbeitung Richtprojekt

Wolfgang Fehrer
Dipl. -Ing. Arch. TU, Husistein & Partner AG
Philipp Husistein
Architekt SIA, REG A, Husistein & Partner AG
Dominik Marfurt
Architekt FH, Husistein & Partner AG
Stefan Zantop
Landschaftsarchitekt FH/BSLA, arcoplan klg

Auftraggeberschaft

Nordstern AG
Roberto und Amedeo Pampanini
Chaltenbodenstrasse 16
8834 Schindellegi

Titelbild: Ausschnitt Landeskarte (Quelle: Agis.ch) bearbeitet

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zweck der Planung	4
1.4	Perimeter	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Raumplanungsgesetz RPG	6
2.2	Kantonaler Richtplan	6
2.3	Regionale Vorgaben	7
2.4	Kommunale Vorgaben	8
2.5	Kulturgüter und Archäologie	12
2.6	Umwelt	13
2.7	Gewässer	13
2.8	Klima	15
3	Richtprojekt	16
3.1	Städtebauliche Analyse	16
3.2	Machbarkeitsstudien in Varianten	17
3.3	Von der Machbarkeitsstudie zum Richtprojekt	18
3.4	Setzung und Volumen der Bauten	19
3.5	Nutzungsart und Nutzungsmass der Bebauung	20
3.6	Architektonische Qualitäten – Fassadengestaltung	21
3.7	Freiraum	22
3.8	Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Entsorgung	24
3.9	Nachhaltigkeit, Energie und Stadtklima	25
3.10	Sammelleitung	26
4	Weitere Nachweise	27
4.1	Erschliessungs- und Mobilitätskonzept	27
4.2	Leistungsnachweis	35
4.3	Lärmgutachten	36
4.4	Gutachten Schadstoffbelastung Boden	36
5	Erläuterung Planungsinhalte	37
5.1	Erläuterungen zum Situationsplan 1:500	37
5.2	Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)	38
5.3	Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung	48
6	Schlussfolgerung nach Art. 47 RPV	50
7	Organisation und Verfahren	51
7.1	Planungsablauf	51
7.2	Mitwirkung der Bevölkerung	51
7.3	Kantonale Vorprüfung	52
7.4	Regionale Stellungnahme	53
7.5	Öffentliche Auflage	53
7.6	Genehmigung	53
	Abbildungsverzeichnis	54
	Tabellenverzeichnis	55

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die Nordstern AG beabsichtigt das Areal «Steigacher» (Parzelle Nr. 1262), welches eine Fläche von 1.28 ha umfasst, zu entwickeln und zu überbauen. Das Areal liegt nördlich der Limmat und ist abgegrenzt durch die Steig- und Sportsplatzstrasse. Die Fläche wurde lange Zeit als Sportplatz genutzt. Mit der Eröffnung des neuen Sportplatzes «Oberau» ist nun eine Entwicklung dieses Gebietes möglich. Als Grundlage für den Gestaltungsplan dient das vorgängig erarbeitete Richtprojekt von Husstein & Partner AG und arcoplan klg.

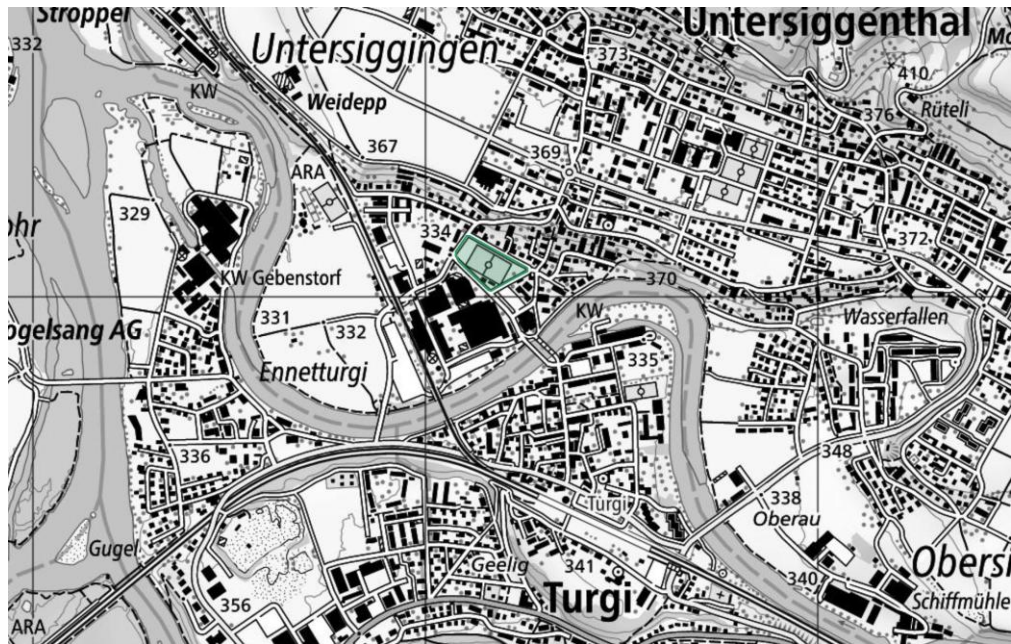


Abbildung 1: Ausschnitt Landeskarte (Quelle Agis.ch), bearbeitet

1.2 Zweck der Planung

Mit dem Gestaltungsplan «Steigacher» werden auf Basis der geltenden Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Untersiggenthal und des Richtprojekts die planerischen Rahmenbedingungen für die Realisierung der Überbauung erstellt. Das bisher als Sportplatz genutzte Areal in der Wohn- und Arbeitszone WA2 soll zu einer qualitativ hochstehenden, verdichteten Überbauung transformiert werden, wobei die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Der Gestaltungsplan soll die Qualitäten des Richtprojekts sicherstellen und die notwendigen planerischen Rahmenbedingungen der Bebauung, Erschliessung / Mobilität und Freiraumgestaltung festlegen.

1.3 Inhalte der Planung

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan «Steigacher» den Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die Sondernutzungsvorschriften (SNV). Das Richtprojekt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV sind bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Gestaltungsplanvorschriften zugrunde zu legen. Sie stellen sicher, dass das Areal «Steigacher» qualitativ voll überbaut wird.

1.4 Perimeter

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 1262 und wird von der Steig- und Sportplatzstrasse begrenzt. Die öffentlichen Strassen wurden nicht in den Gestaltungsplanperimeters aufgenommen, da die Überbauung keinen Einfluss auf die Dimension und Gestaltung der Strassen hat (siehe Kap. 5.2). Das Areal ist mehrheitlich unbebaut. Nördlich des Areals befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser, während im Süden resp. Südwesten Gewerbe- und Industriebauten angrenzen. Der Bahnhof Turgi ist ca. ein Kilometer entfernt und kann in ca. 10 – 15 Minuten zu Fuss erreicht werden.

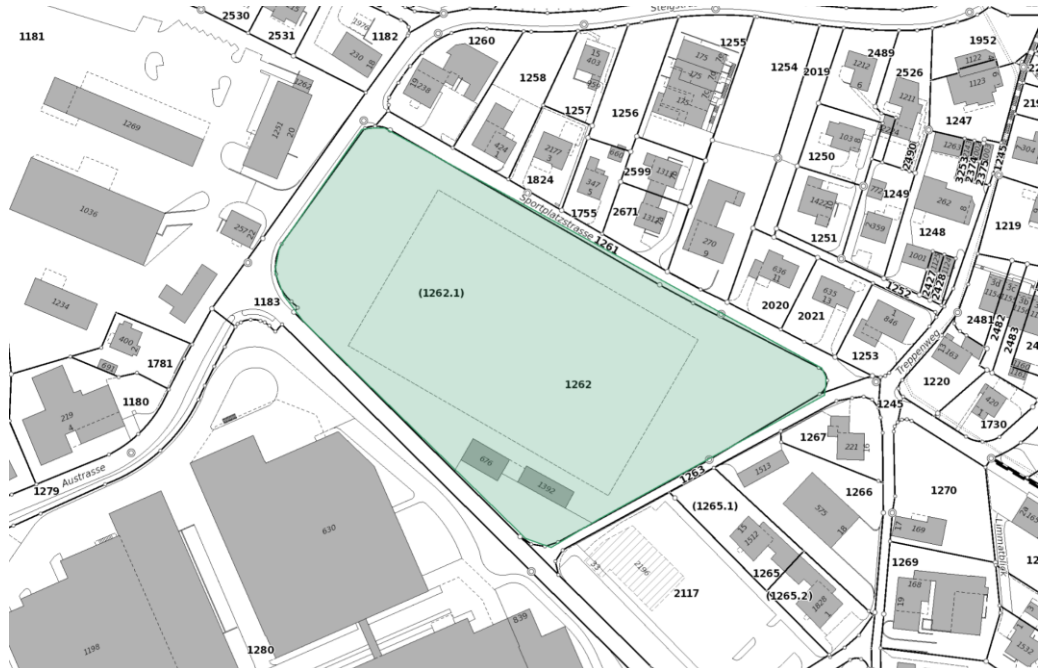


Abbildung 2: Situation Areal, Amtliche Vermessung (agis)

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz RPG

Per 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft, welches im März 2013 von der schweizerischen Stimmbevölkerung angenommen wurde. Ziel der Gesetzesänderung war es, unter anderem die Zersiedlung der Schweiz zu stoppen und der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnutzung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und der Verbrauch von wertvollem Kulturland zu minimieren. Weiter sind die Siedlungsentwicklung und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufeinander abzustimmen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein zentral gelegenes Areal, das vollständig von Siedlungsgebiet umschlossen ist, entwickelt. Aus diesem Grund entspricht der Gestaltungsplan den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebung.

2.2 Kantonaler Richtplan

Im Raumkonzept Aargau wird die Gemeinde Untersiggenthal als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt.

Gemäss kantonalem Richtplan ist für diesen Raumtyp auf unüberbauten Wohn- und Mischgebieten eine Mindestdichte von 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar nachzuweisen. Mit dem Gestaltungsplanverfahren ergibt sich auf dem Areal die Gelegenheit, eine städtebaulich hochwertige Verdichtung vorzugeben und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets zu leisten. Der Gestaltungsplan verfolgt somit die Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1).

Gemäss kantonalem Richtplan ist süd-westlich des Planungsgebiets die Doppelspurausbau Turgi-Koblentz vorgesehen (Festsetzung).

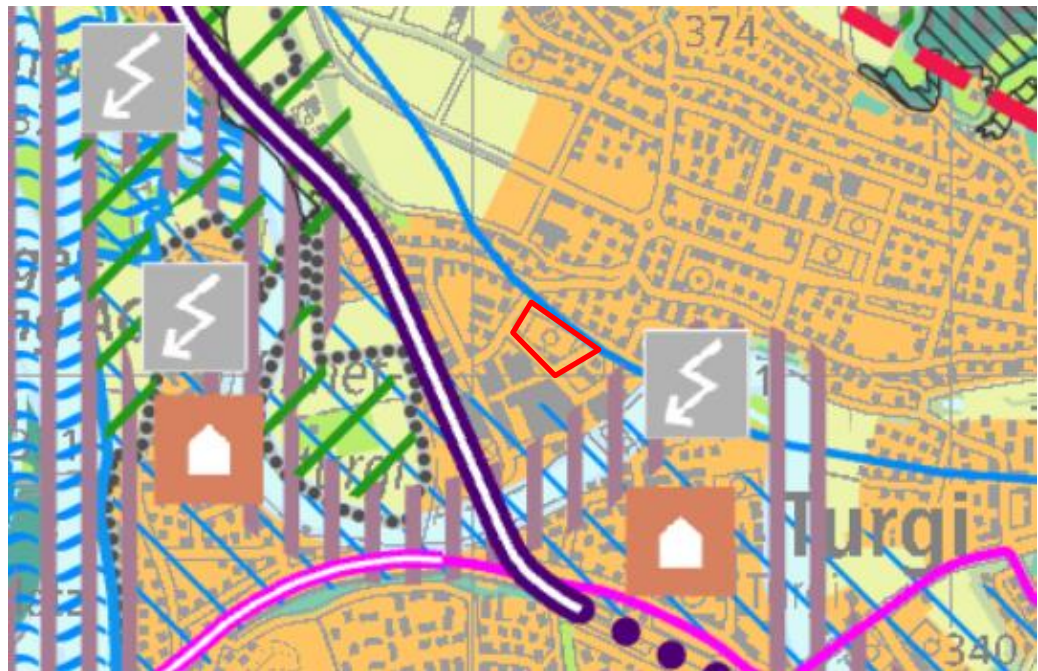
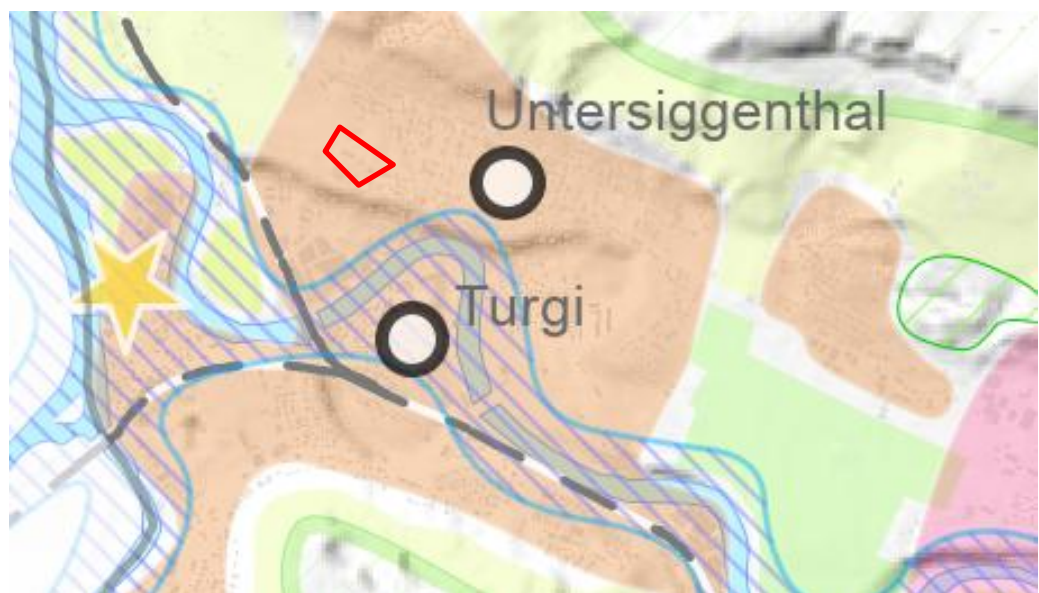


Abbildung 3: Ausschnitt kant. Richtplan
(Quelle: agis.ch)

2.3 Regionale Vorgaben

Die Gemeinde Untersiggenthal ist Teil der Siedlungsstrategie Baden Regio und wird zusammen mit den Gemeinden Fislisbach, Gebenstorf, Turgi und Würenlos als urbane Entwicklungsachse bezeichnet. Urbane Entwicklungsachsen stellen zumeist die Fortsetzung und Ausläufer des Zentrumsgebiets dar und weisen auf den Haupterschliessungsstrassen mindestens ÖV-Güteklasse C auf. Gemäss der Vision des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) sind die urbanen Entwicklungsachsen (bis 2030) an ausgewählten Gebieten deutlich zu verdichten und zu erneuern (REK, Kap. 5.1).



urbane Entwicklungsachsen (+ 4'000 EW): Abbildung 4: Auszug Siedlungsstrategie Baden Regio

2.4 Kommunale Vorgaben

Räumliches Gesamtkonzept

Das Areal «Steigacher» ist eines von vier Schlüsselgebieten der Gemeinde Untersiggenthal, welche eine grössere, unbebaute Fläche an zentraler Lage darstellt und somit eine wichtige Bedeutung bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Untersiggenthal besitzt. Im Zielbild wird für den Perimeter U1 Steigacher die Festlegung getroffen, dass das Areal in ein Mischquartier (Wohnen und Gewerbe und Dienstleistungen) überführt werden soll.

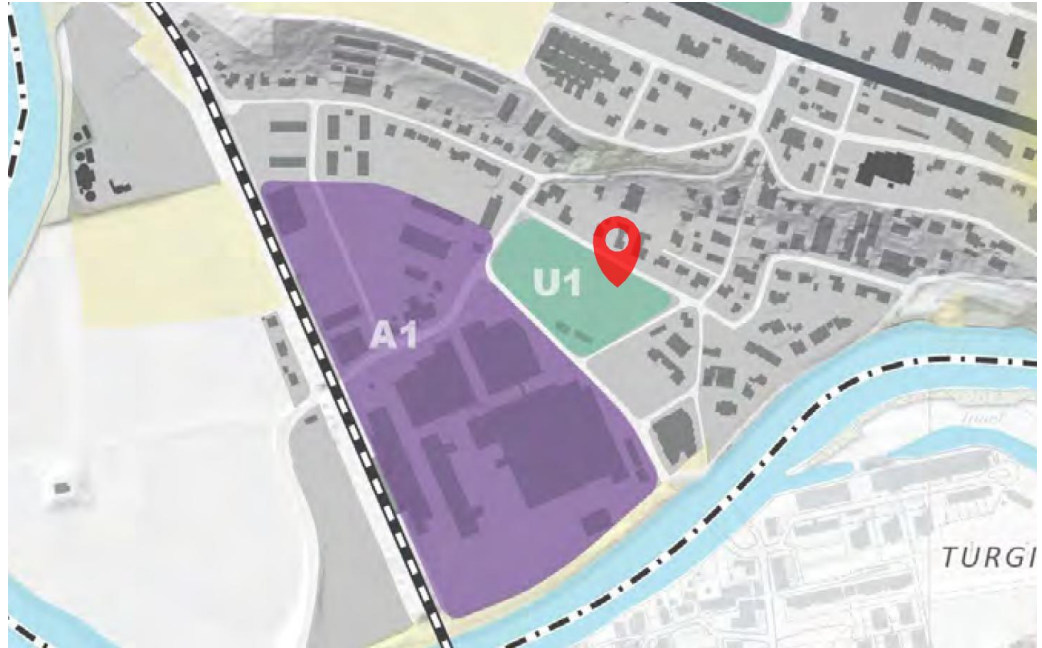


Abbildung 5: Auszug Zielbild Gemeinde Untersiggenthal (Quelle: Metron AG)

Kommunale Nutzungsplanung

Das Areal befindet sich im rechtskräftigen Zonenplan in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone WA2 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Wohnzone W2, im Süden an die Arbeitszone AII resp. im Südwesten an die Arbeitszone AI.

Gemäss § 14 Abs. 1 BNO sind Wohn- und Arbeitszonen für Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft bestimmt. Reine Lagerbauten sind nicht zulässig. Zudem sind Wohnungen und gewerblich genutzte Flächen so anzulegen und zu gestalten, dass von den Gewerbebetrieben möglichst wenig Emissionen auf die Wohnungen einwirken (§ 14 Abs. 2 BNO).

Gemäss § 5 Abs. 4 ist als Grundlage für die Gestaltungspläne von den Grundeigentümerschaft zwingend ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept ausarbeiten zu lassen. Die Gemeinde ist in das Verfahren miteinzubeziehen. In Abs. 5 ist weiter definiert, dass im Rahmen von Gestaltungsplänen der Gemeinderat bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen kann, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Bauzonen	Signatur	Anzahl Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
Wohn- und Arbeitszone	WA2 (gelb/violett schraffiert)	2	12 m	4 m	8 m°	III	§ 14

° nur für Wohnbauten

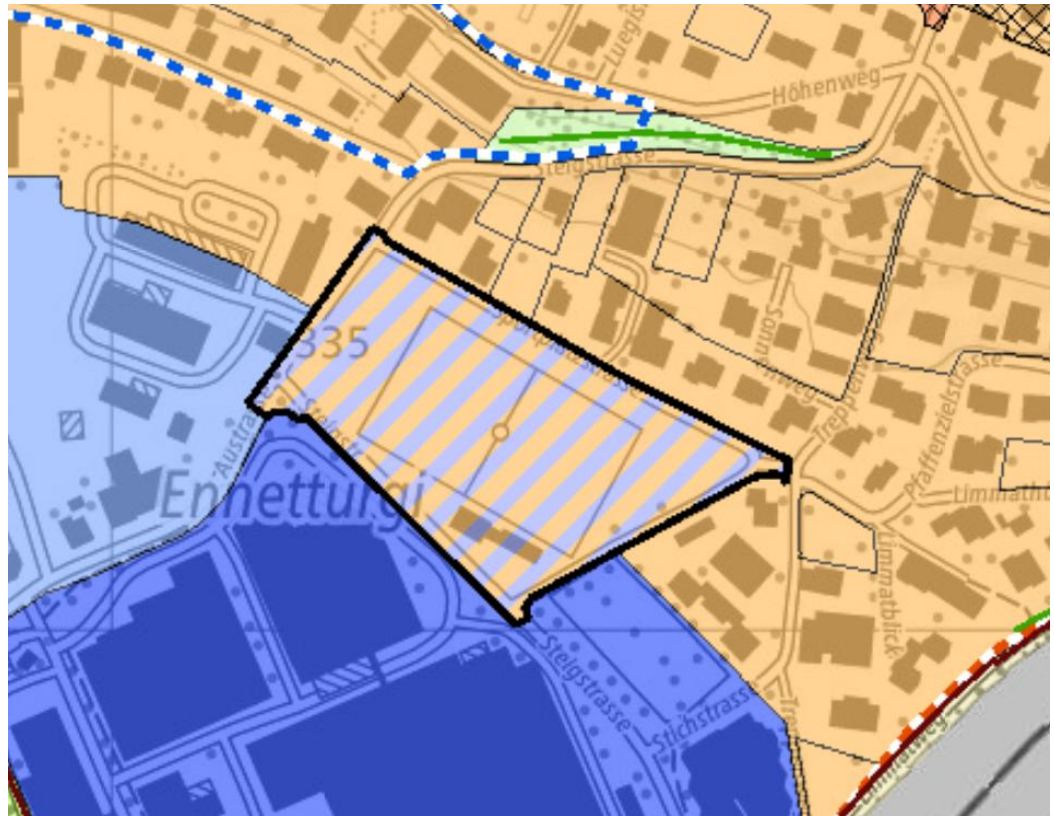


Abbildung 6: links: Onlinekarte Bauzonenplan (Quelle: agis.ch), rechts: Ausschnitt Bau- und Zonenordnung

In den Zielvorgaben für Gestaltungspläne gemäss § 5 Abs. 2 bzw. im Anhang I BNO ist für das Areal Steigacher festgehalten, dass allfällige Gewerbebauten entlang der Steigstrasse anzuordnen sind. Entlang der Sportplatzstrasse sind Wohnbauten vorzusehen. Eine gewerbliche Nutzung, welche über die Möglichkeiten in der Wohnzone W2 hinausgeht, ist entlang der Sportplatzstrasse nicht zulässig.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Au- und die Steigstrasse sind die beiden Haupterschliessungsstrassen in den Ortsteil Enneturgi. Seit der flächendeckenden Einführung von Tempo 30 auf Untersiggenthaler Gemeindegebiet im Jahr 2019, wird auch entlang dieser beiden Strassen mit reduzierter Höchstgeschwindigkeit gefahren. Die übrigen Strassen im Ortsteil Enneturgi sind als Erschliessungsstrassen klassifiziert (Abbildung 7).



Abbildung 7: Auszug Konzeptplan MIV vom KGV, (Quelle: Metron AG)

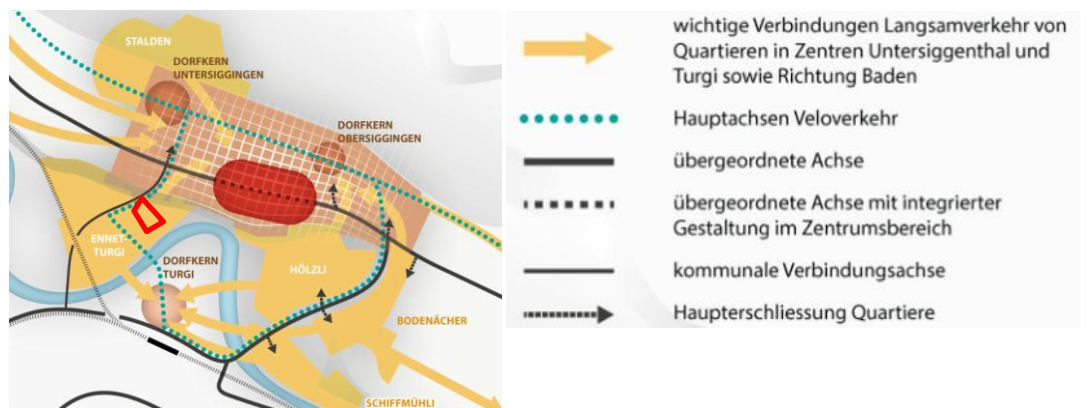


Abbildung 8: Konzeptplan aus KGV, (Quelle: Metron AG)

Die öV-Güteklasse an einem Standort ist abhängig von der Distanz zur nächstgelegenen Haltestelle, der Art des Verkehrsmittels und dem durchschnittlichen Kursintervall. Die Güteklasse gibt Auskunft über die Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Das Gebiet ist hauptsächlich der öV-Güteklasse C und im nordöstlichen Bereich der öV-Güteklasse B zugewiesen.

öV-Güteklassen {A, B, C, D, E1, E2, F}

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

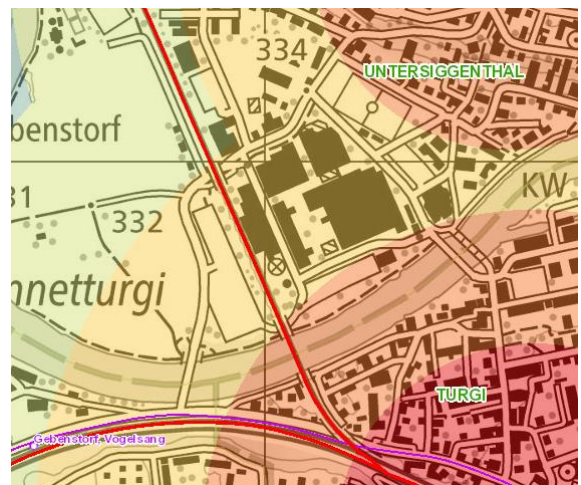


Abbildung 9: öV-Güteklasse (Quelle: agis.ch)

2.5 Kulturgüter und Archäologie

Im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters befindet sich ein sogenannter Bachschuttkegel. Dieser deutet entlang eines Bachlaufes siedlungsgünstige topografische Lagen an, die in prähistorischer und historischer Zeit gerne zur Anlage von Siedlungen mit dazugehörigen Gräberfeldern genutzt wurden. In unmittelbarer Nähe wurden mehrere aktenkundige archäologische Fundstellen entdeckt, die im besonderen Masse auf das mögliche Auftreten erhaltener archäologischer Hinterlassenschaften im Boden innerhalb des Gestaltungsplanperimeter hinweisen.

Es handelt sich dabei um die aktenkundige archäologische Fundstelle 36(A)5, ein einzeln aufgefundenes römisches Urnengrab, dass im allgemeinen Teil einer grösseren Gräbergruppe sein sollte, in deren Umfeld eine römische Ansiedlung zu vermuten ist. In leicht erhöhter Lage nördlich von Parzellen Nr. 1262 kommen beidseits des Staldenbachs, am Rand der Niederterrasse, Bestattungsplätze [Fst.-Sig. 36(A)3 u. 36(A)14]] zu liegen, in deren Nähe ebenfalls mit prähistorische Siedlungsstellen zu rechnen ist. Die aktenkundigen archäologischen Fundstellen und die topografische Lage des Gestaltungsplanperimeters in Beziehung zu einem Bachlauf, der einen Bachschuttkegel ausgebildet hat, erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass es im Zuge von Bodeneingriffen im Zusammenhang mit der Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans Steigacher zur Aufindung bislang unbekannter archäologischer Hinterlassenschaften kommen kann. Folgende Schritte sind im weiteren Verfahren zu beachten:

- Die Kantonsarchäologie ist über die weiteren Projektschritte und Massnahmen, insbesondere über konkrete Baugesuche wie Gebäudeabbrüche, so bald als möglich zu informieren. Dies gewährleistet, dass die Terminierung der weiteren Projektschritte mit archäologischen Massnahmen koordiniert werden kann.
- Die Kantonsarchäologie behält sich vor, auf dem Gelände archäologische Prospektionsmethoden anzuwenden, um die archäologische Ausgangssituation besser einschätzen zu können.
- Die Kantonsarchäologie beabsichtigt, die während der Bauphase vorzunehmenden Bodeneingriffe nach Möglichkeit zu begleiten. Sollten hierbei archäologische Befunde freigelegt werden oder Funde zum Vorschein kommen, ist der Kantonsarchäologie genügend Zeit zu deren Untersuchung und Dokumentation einzuräumen.
- Die vor Ort arbeitenden Personen sind vorgängig über die archäologische Situation und über ein mögliches Fundvorkommen zu unterrichten und explizit auf die Meldepflicht nach § 41 Kulturgesetz (KG) für archäologische Funde hinzuweisen.
- Unabhängig von der Mitwirkung der Kantonsarchäologie sind sämtliche Bodeneingriffe mit der nötigen Aufmerksamkeit vorzunehmen. Bei einem archäologischen Fund (Mauern, Steinsetzungen, Gruben, Brandschichten, Knochen, Feuersteinwerkzeuge, Keramikfragmente, Kleinfunde aller Art etc.) muss die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und die Kantonsarchäologie unverzüglich informiert werden (056 462 55 19/00). Gegebenenfalls sind anschliessende Weisungen der Kantonsarchäologie verbindlich.

Weiter befinden sich keine kantonalen oder kommunale Schutzobjekte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters bzw. in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets.

2.6 Umwelt

Lärmschutz

Für die lärmrechtliche Beurteilung ist die Frage zu klären, ob das betroffene Planungsgebiet im Sinne von Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (RPG) als erschlossen gilt oder nicht. Gilt das Gebiet als bereits erschlossen, so muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden.

Der Gemeinderat von Untersiggenthal bestätigte an seiner 6. Sitzung und mit Schreiben vom 21. Februar 2022, dass das Areal und insbesondere die Parzelle Nr. 1262 aus lärmrechtlicher Sicht erschlossen ist.

Boden und belastete Standorte

Das Planungsgebiet tangiert südwestlich den Prüfperimeter Bodenaushub und ist als Verdachtsfläche «Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbezone» ausgeschieden. Kann der Boden nicht vor Ort wiederverwendet und muss verschoben werden, dann ist vorgängig eine Beprobung des Bodens auf die primären Schadstoffe unerlässlich.

Im Kataster der belasteten Standorte ist im Planungsgebiet kein belasteter Standort ausgewiesen.

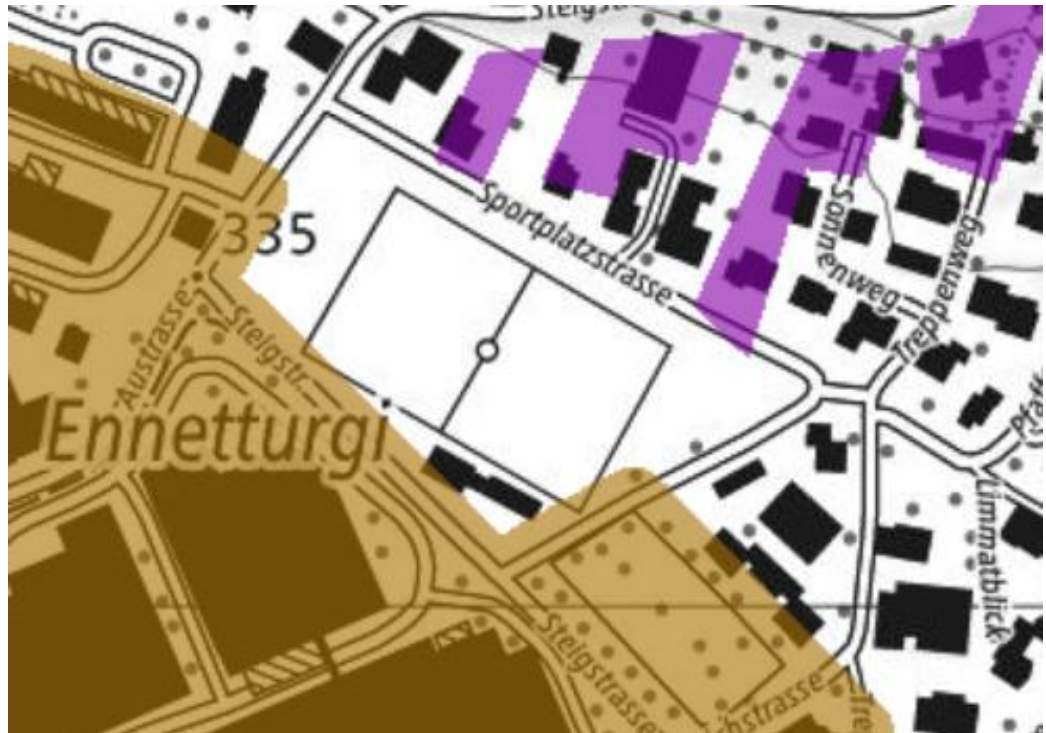


Abbildung 11: Prüfperimeter Bodenaushub
(Quelle: agis.ch)

2.7 Gewässer

Gewässerschutz- und Grundwasserkarte

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au über einem Grundwasservorkommen von geringer bis mittlerer Mächtigkeit. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss kantonalen Grundwasserkarte liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf rund 330–331 m ü. M.

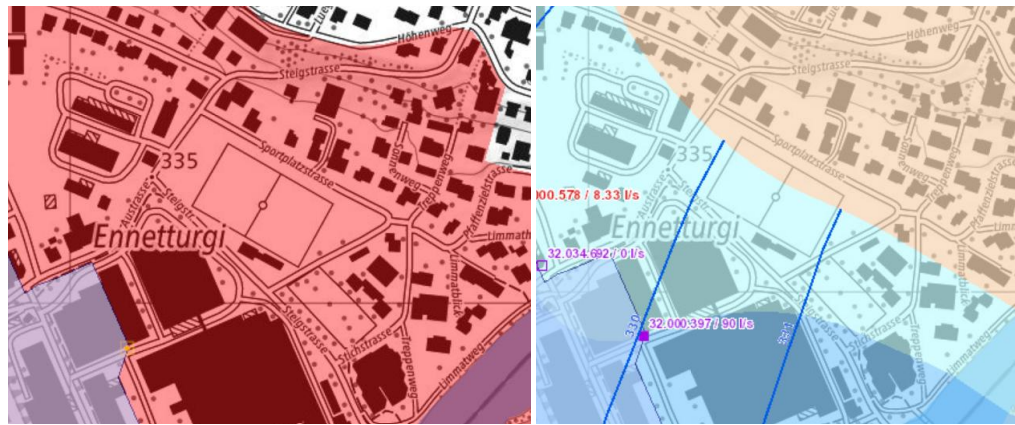


Abbildung 12: links: Gewässerschutzkarte, agis.ch, rechts: Grundwasserkarte. (Quelle: agis.ch)

Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde von der Gemeinde Untersiggenthal mit Genehmigung am 17. Mai 2023 festgelegt. Der eingedolte Staldenbach liegt gemäss der Fachkarte Gewässerraum (agis) ausserhalb der Parzelle Nr. 1262 in einem Abstand von ca. 20.00 m. Somit liegt der zugehörige Gewässerraum ausserhalb der Parzelle Nr. 1262.

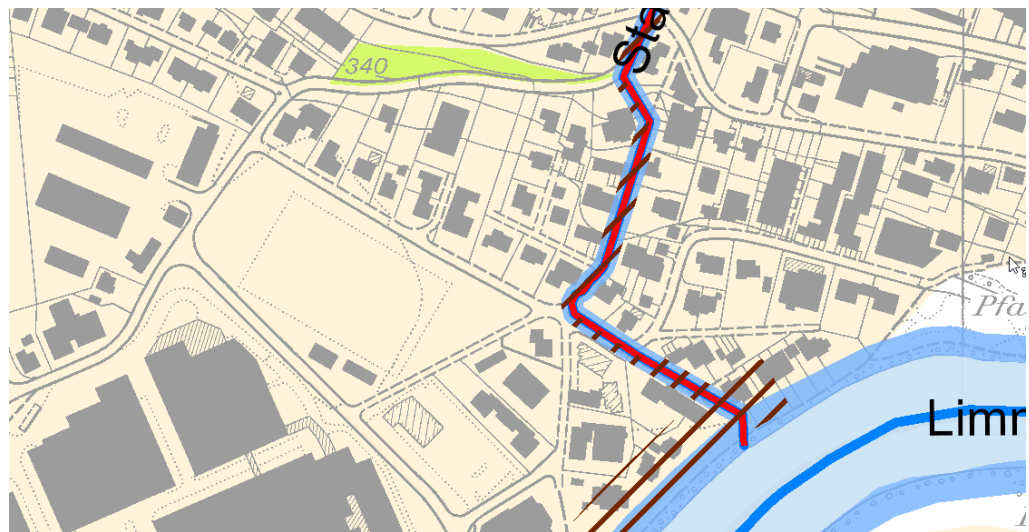


Abbildung 13: Fachkarte Gewässerraum (Quelle: agis.ch)

Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Das Areal ist gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser (agis) keiner Gefährdung durch Hochwasser ausgesetzt. Hingegen wird in der Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» eine Gefährdung des Planungsgebiets aufgezeigt. Dies liegt hauptsächlich daran, dass in der Gefährdungskarte der IST-Zustand dargestellt wird und der Sportplatz aktuell unter dem Strassenniveau liegt. Mit der Umsetzung des Richtprojekts und des vorliegenden Gestaltungsplans wird das Terrain an die ursprünglichen Situation angeglichen und entsprechend angehoben. Aufgrund diesen Massnahmen wird davon ausgegangen, dass sich die Gefährdung durch den Oberflächenabfluss entsprechend entschärft.

2.8 Klima

Die Ausgangslage für das Areal lässt sich anhand der sogenannten Planhinweiskarten des Kantons Aargau für die Zustände Tag und Nacht analysieren. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass das nördlich und südöstlich gelegene Wohnquartieren in der Nacht ein geringes Risiko für die Entstehung von Wärmeinseln besteht. Dies hat unter anderem mit dem durchgrünten Charakter der Quartiere zu tun. Auch trägt die bestehende eher kleinstrukturierte Bebauung zu einem günstigen Mikroklima bei, da die Kaltluftleitbahnen baulich nicht verstellt sind. Die Kaltluft fliesst gemäss den kantonalen Klimaanalysekarten hauptsächlich von Norden nach Süden in Richtung Limmat und kühlt so das Quartier ab. In den Arbeitsplatzgebieten besteht die Gefahr der Entstehung von Wärmeinseln, da diese in der Nacht nicht gänzlich auskühlen können.

Um die Aufenthaltsqualität in Quartieren bestimmen und die Tagessituation bewerten zu können, wird als thermischer Index zur Kennzeichnung der Wärmebelastung der sogenannte humanbioklimatische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) herangezogen. Mit der Angabe des Index PET kann die Auswirkungen der thermischen Umgebung des Menschen quantifiziert und beschrieben werden. Für die PET wurde eine entsprechende Bewertungsskala festgelegt, die das thermische Empfinden und die physiologischen Belastungsstufen quantifizieren.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt ein anderes Bild auf. In der Karte ist gut ersichtlich, das Gewässer im Allgemeinen und die Limmat ein positiver Effekt auf das Mikroklima hat. Die fühlbare Hitzebelastung für den Menschen in den Wohn- und Arbeitsplatzgebieten entlang der Limmat ist geringer.

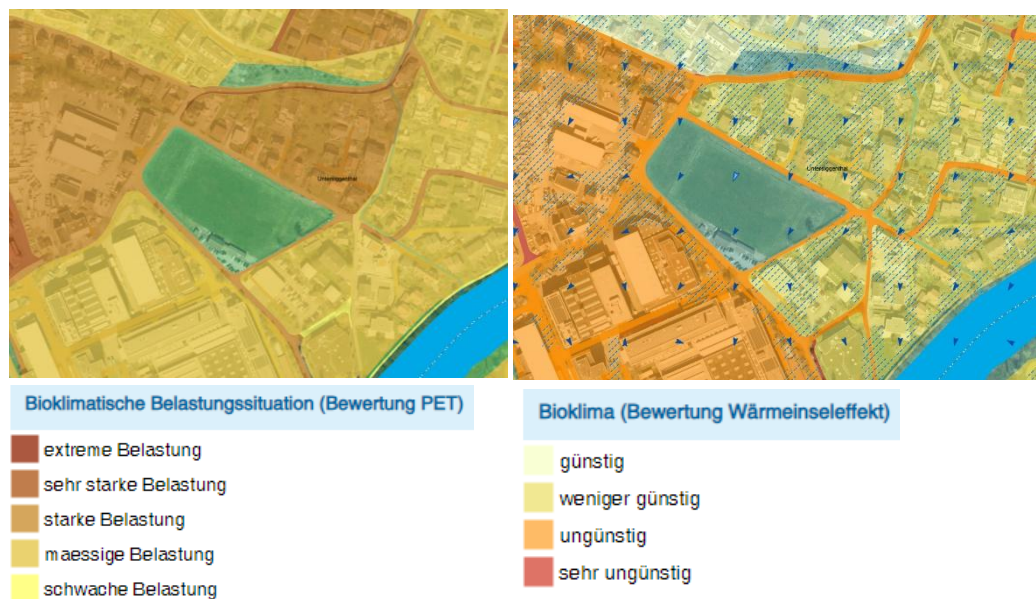


Abbildung 14: Planhinweiskarte Tag (links) und Nacht (rechts), (Quelle: agis.ch)

Mit den grossmassstäblichen Industriegebäude der ABB und der stark versiegelten Flächen westlich der Austrasse befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei starke Hitzeinseln. Durch die bestehende Freifläche auf dem Steigacher kann hier der Kaltluftstrom sich ungehindert bewegen. In der Projektierung ist darauf zu achten, dass die Luftströme von Norden her, auch zukünftig kältere Luft v.a. zu den Hitzeinseln (Kaltluftwirkbereich, blaue Schrägschraffur) transportieren können. Aktuell ist die Freifläche selber noch ein Kaltluftentstehungsgebiet (grüne Schrägschraffur), womit nach einer Überbauung nicht mehr zu rechnen ist, jedoch mit einem geringen Versiegelungsgrad und entsprechender Begrünung etwas begegnet werden kann.

3 Richtprojekt

3.1 Städtebauliche Analyse

Die nachfolgende Machbarkeitsstudie wurde im Auftrag der Gemeinde erstellt. Das Ziel dieser Studie bestand darin, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das sich insbesondere mit den Themen Dichte, Vernetzung, Erschliessung und Freiräumen auseinandersetzt. Es sollte ein Konzept erarbeitet werden, das sich harmonisch in die bestehende Ortsstruktur einfügt. Dieses Konzept sollte als Grundlage des in diesem Planungsbericht beschriebenen Gestaltungsplans dienen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie von Husistein & Partner AG wurden das Areal umfassend und grossräumig analysiert. Dabei wurde auch die historische Entwicklung der Gemeinde Untersiggenthal sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betrachtet, wobei das Planungsgebiet ausserhalb der Betrachtungsperimeter der Gemeinden Untersiggenthal und Turgi liegt.

Lange Zeit wurde das Areal als Sportplatz genutzt, weshalb der Steigacher eine unbebaute Insel im Quartier darstellt. Umgeben ist die Parzelle von verschiedenen Nutzungen und Gebäudetypologien. Südlich und westlich befinden sich grossvolumig Gewerbe- und Industriebauten, welche vor allem in Richtung Limmat sehr grosse Fussabdrücke aufweisen. Östlich schliessen sich Mehrfamilienhäuser an die Parzelle an, nördlich wird sie durch eine Zeile von Einfamilienhäusern abgeschlossen. Räumlich prägend ist die «Auhalde». Eine markante Hangkante, die den Geländesprung zwischen dem Dorfzentrum und dem tieferen Niveau «Unter Au» akzentuiert.

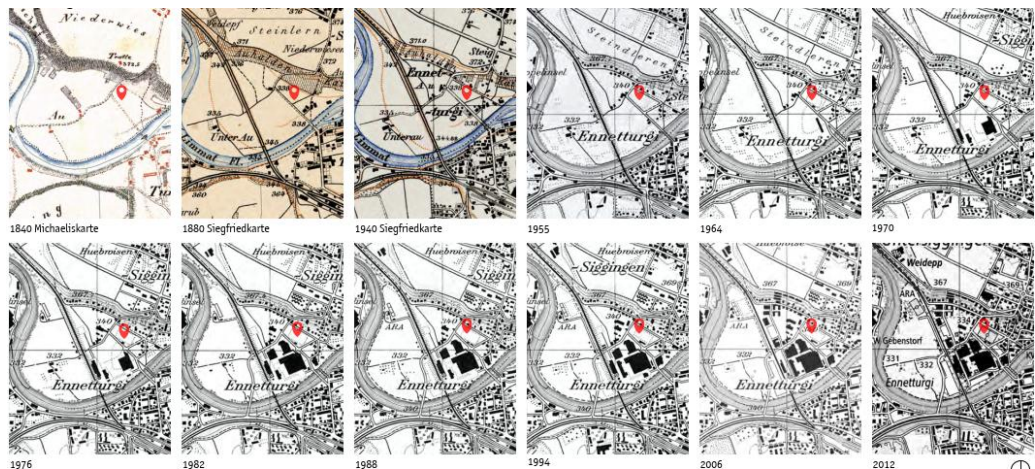


Abbildung 15: Historische Entwicklung (Quelle: Machbarkeitsstudie Husistein & Partner AG, agis.ch)



Abbildung 15: Luftbild 1930 (Quelle: Machbarkeitsstudie Husistein & Partner AG, map.geo.admin.ch)

Der oben beschriebene Geländesprung wirkt sich auch auf die funktionalen Beziehungen des Quartiers "Untere Au" und somit des Gestaltungsplanperimeters auf die angrenzenden Quartiere und Zentren aus. Aufgrund der vorherrschenden Topografie liegt das Planungsgebiet räumlich weiter entfernt vom Zentrum der Gemeinde Untersiggenthal als vom Ortskern von Turgi. Dies zeigt sich insbesondere aufgrund der Nähe zu den Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anbindung an den Bahnhof Turgi. Dennoch sind die bestehenden und neu entstandenen Dienstleistungs- und Einkaufsangebote im Zentrum von Untersiggenthal für die Versorgung wichtig. Weiter sind auch verschiedenste Naherholungsgebiete und öffentliche Freiräume im angrenzenden Gebiet vorhanden.

Diese Lage zwischen den beiden Gemeindezentren mit direkter Anbindung an den Ortskern sowie den Bahnanschluss Turgi und das höher gelegene Zentrum von Untersiggenthal macht den Gestaltungsplanperimeter attraktiv und bietet sich für eine attraktive und zukunftsgerichtete Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise an. Hinzu kommt die Nähe zur einzigartigen Lage neben dem Wasserschloss und der dazugehörigen Auenlandschaft.

3.2 Machbarkeitsstudien in Varianten

Bereits im Jahr 2005 wurde von Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH aus Zürich in einer ersten Phase eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung «Steigacher» erarbeitet. Im Jahr 2019 erstellte dann die Husistein & Partner AG, Aarau eine weitere Machbarkeitsstudie mit einem detaillierten Variantenstudium. Dabei wurden vier Varianten ausgearbeitet, die unterschiedliche Gebäudetypologien vorsahen. Es handelte sich um folgende Varianten, die in der nachfolgenden Grafik dargestellt werden:

- Variante 1 «Zeilen»
- Variante 2 «Zwei Höfe»
- Variante 3 «Block»
- Variante 4 «Punkt»

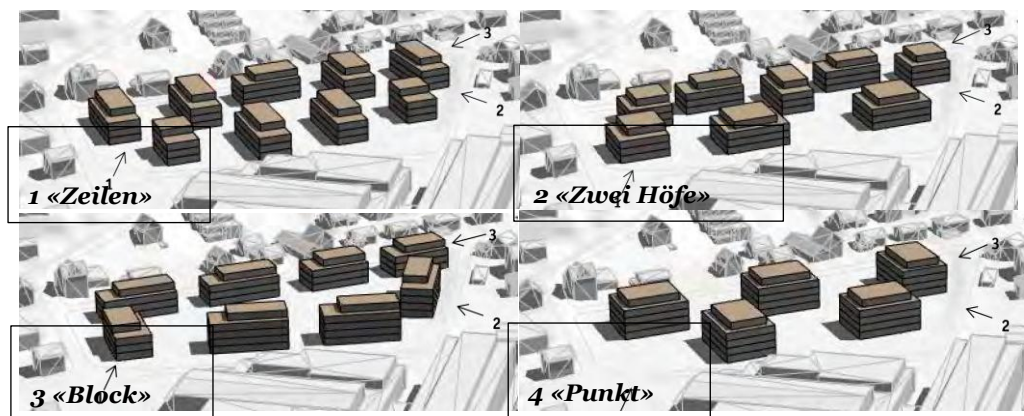


Abbildung 16: Vier Varianten aus der Machbarkeitsstudie (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)

Aufgrund des optimalen Verhältnisses zwischen Gebäude- und Umgebungsfläche wurde die Variante 4 «Punkt» schlussendlich als geeignetste Lösung für den Ort ermittelt. Des Weiteren entspricht die punktuelle Setzung der Gebäude, anders als beispielsweise die Variante 3»Block«, dem prägenden Orts- und Quartierbild von Untersiggenthal und lässt weiterhin Kaltluftströme durch das Areal zu.



Abbildung 17: Situationsplan Variante 4 «Punkt» (Quelle: Husstein & Partner AG, Aarau)

3.3 Von der Machbarkeitsstudie zum Richtprojekt

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie und den ausgearbeiteten Varianten wurde der Entscheid schlussendlich zugunsten der Variante 4 «Punkt» gefällt, weshalb diese Variante zu einem Richtprojekt ausgearbeitet wurde. Das Richtprojekt wurde an der Sitzung vom 7. Oktober 2021 der Gemeinde das erste Mal vorgestellt, wobei die Gemeinde das Richtprojekt positiv beurteilte. Aus der gemeinsamen Sitzung ergaben sich noch ein paar Punkte, die überarbeitet werden mussten. Im Grundsatz wurde das Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan von der Gemeinde freigegeben und die Arbeiten am Gestaltungsplan wurden gestartet.

Am 31. Oktober 2022 wurde das angepasste Richtprojekt und der Entwurf des Gestaltungsplans erneut mit der Gemeinde und dem zuständigen Ortsbildberater besprochen. Aus diesem Gespräch ergab sich, dass durch vereinzelte Anpassungen noch ein besseres Ergebnis erreicht werden kann. Insbesondere der Übergang zur nördlich gelegenen Nachbarschaft wurde erneut untersucht. Während nach der ersten Rückmeldung vom 7. Oktober 2021 die Gebäudehöhen einzelner Bauten teilweise minimiert wurden, wurde in einem zweiten Überarbeitungsschritt die Stellung des Gebäudes D angepasst bzw. das Gebäude um 90 Grad gedreht. Das Gebäude D tritt nun gegenüber der Nachbarschaft nicht mehr mit seiner Längsseite, sondern seiner Breitseite auf, was zu einem besseren Übergang der geplanten Siedlung zur bestehenden Nachbarschaft führt. Weiter werden so auch in Zukunft die Durchblicke und insbesondere die Aussichten der bestehenden Einfamilienhäuser bestmöglich gewährleistet.

Das Richtprojekt dient als Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplan und wird in den nachfolgenden Kapitel detaillierter beschrieben. Das Richtprojekt liegt der Planung als Beilage bei.



Abbildung 18: Ausschnitt Situationsplan vor (links) und nach der Überarbeitung (rechts), (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)

Mit dem Entscheid der 15. Gemeinderatssitzung vom 8. Mai 2023 wurden zudem weitere Auflagen gemacht, welche in die Überarbeitung aufgenommen worden sind. Unter anderem wurde die Geschossigkeit des Gebäudes E um ein Geschoss auf drei Geschosse plus Attika reduziert, um sich so besser in die Kleinteiligkeit des Quartiers einzugliedern.

3.4 Setzung und Volumen der Bauten

Das Areal liegt ortsbaulich zwischen zwei stark unterschiedlichen Zonen. Zum einen liegt es in unmittelbarer Nähe der grossvolumigen Bauten des Arbeitsplatzgebiet und zum anderen im direkten Umfeld der kleinstrukturierten Wohnbauten. Für diesen Bereich wird eine einheitliche Typologie in einem „Zwischenmassstab“ entwickelt. Die Gebäude bilden mit ihrer Grösse den Übergang vom Kleinteiligen zum Grossen und gleichen sich durch die Gliederung des Volumens an den kleineren Massstab an. Eine abgetreppte und gegliederte Ausbildung der Baukörper spiegelt die Körnung der gegenüberliegenden Wohnbauten.

Die Gebäudehöhe variiert zwischen drei (Häuser B und D) und vier Vollgeschossen (Häuser A, C, E und F) mit Attika. Gemäss § 25 BauV dürfen die Grundflächen der Attikageschosse höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Mit den im vorliegenden Richtprojekt vorgesehenen Bauten bzw. deren Attikas werden die 60 % bei keinem Gebäude überschritten. Das Untergeschoss verbindet die einzelnen Gebäude miteinander und ist über eine Rampe erschlossen, welche südlich an der Steigstrasse situiert ist. Die Lage ist bewusst in Richtung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets gelegt worden, um die benachbarten Wohnquartiere nicht mit den Zu- und Wegfahrten zu belasten.

Die Wohnbauten verfügen über eine planerische Flexibilität, die eine Justierung auf die Bestellung im Planungsprozess zulassen. Das Spiel mit einheitlichen Körpern

sorgt für eine hohe Identität. Die Gebäude sind als Vier- oder Fünfspänner konzipiert, welche jeweils im selben Fussabdruck Platz finden. Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert und profitieren in der Regel von Übereck-Situationen und damit optimalen Belichtungsverhältnissen. Jeder Wohnung ist ein grosszügiger, gut nutzbarer Aussenraum in der Form von Balkonen zugeordnet.

Die hohe Variabilität an Lösungen führt zu der Möglichkeit unterschiedlichste Wohnformen für eine Vielzahl denkbarer Lebensverhältnisse anbieten zu können: Von der Singlewohnung über Wohnraum für junge Familien, Alters-WGs, Senioren- und Mehrgenerationenwohnen sowie Startwohnungen für Paare reicht das angebotene Spektrum. Die angestrebte soziale und altersmässige Durchmischung der Bewohnendenstruktur wird mit diesem Mix optimal umgesetzt. Die Anordnung von gemeinschaftlichen Räumlichkeiten – KITA, Gemeinschaftspavillon, Aufenthaltsbereiche im Garten - wird die Idee der generationenübergreifenden Gemeinschaft zusätzlich stärken.

3.5 Nutzungsart und Nutzungsmass der Bebauung

Es ist eine KITA im Erdgeschoss des Gebäudes A angedacht, daneben ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Um ein gemischtes Klientel anzusprechen, sind sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen geplant. Es werden gesamthaft 107 Wohnungen vorgesehen, wovon 61 Mietwohnungen und 46 Eigentumswohnungen geplant sind. Nachfolgend wird die absolute und prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Anzahl Zimmer aufgelistet.

2.5 Zi	3 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi	Anz. Whg.
14	11	45	34	3	107
13%	10%	42%	32%	3%	100%

Aufgrund des definierten Nutzungsmasses und des vorgesehenen Wohnungsspiegels wird künftig eine Dichte von ca. 140 bis 160 E/ha erwartet, was den kantonalen Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan entspricht. Der kantonale Richtplan schreibt für unbebaute Grundstücke im Urbanen Entwicklungsraum bzw. Kerngebiete Agglomeration eine Mindestdichte von 90 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar vor (siehe Kap. 2.2).

Gesamthaft ergibt sich für das Richtprojekt eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 12'808.00 m². Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 12'894 m² ergibt sich somit eine **AZ von 0.99** für das Richtprojekt.

Wie in der städtebaulichen Analyse im Kap. 3.1 aufgrund der Lage und der umliegenden Nutzungsangebote beschrieben, besteht weder aus Sicht der Gemeinde noch aus Sicht der Investoren ein Bedarf zur Anordnung von Gewerbe- oder weiteren Dienstleistungsflächen auf dem Areal.

3.6 Architektonische Qualitäten – Fassadengestaltung

Mittels einer einfachen und doch raffinierten und differenzierten Architektursprache wird unter Einsatz adäquater Mittel eine eigenständige Identität generiert. Verschiedene Oberflächen wie Putz, keramische Platten, Holz oder Klinker sind vorstellbar. Die vertikale Gliederung der Gebäude durch die übereinanderliegenden Fenster, führt zu einem abwechslungsreichen Spiel zwischen Fenster- und Aussenwandfläche. Das Attika nimmt sich durch den Rücksprung und die Farbgestaltung zurück. Die einheitliche Gestaltung der Häuser stärkt den Bezug untereinander.



Abbildung 19: Ansicht Südost, Richtprojekt
(Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)

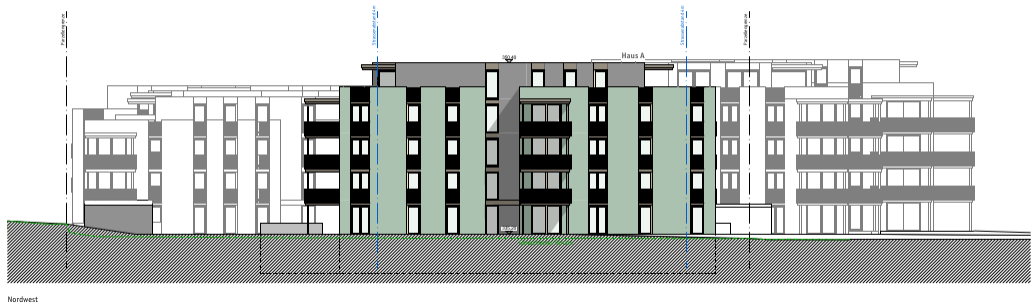


Abbildung 20: Ansicht Nordwest, Richtprojekt
(Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)

3.7 Freiraum

Das Areal liegt an einer ortsbaulich schwierig zu fassenden Stelle am Hangfuss, zwischen kleinteiliger Bebauung am direkt anschliessenden Hang, sehr grossen Gebäudelängen im Süd-Westen und heterogener Typologie gegen Osten und Nord-Westen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sportplatz sind innerhalb des Perimeters kaum bestehende Bäume vorhanden. Vielmehr ist das Areal geprägt von einer intensiv genutzten Wiese mit einem geringen Anteil an ökologisch wertvollen Flächen. Entlang der Sportplatzstrasse im südöstlichen Teil des Perimeters befinden sich vier bestehende Bäume, die aufgrund der Neunutzung ersetzt werden müssen.

Der Freiraum kann und soll einen Beitrag leisten für die Einbindung ins Siedlungsgefüge. Die Grosszügigkeit des Freiraums – enge räumliche Kammerungen werden vermieden, die Formen sind organisch und fliessend – sorgt für eine gute Durchgrünung. Zahlreiche Bäume bilden einen optischen Filter und unterstützen gute lokalklimatische Verhältnisse. Da die Mehrheit der Flächen innerhalb des Areals auch künftig unversiegelt und begrünt ist, kann sichergestellt werden, dass das saubere Regenwasser direkt auf dem Areal versickert oder verdunstet werden kann. Schliesslich erzeugt die gestalterische Kraft von Gebäuden und Freiraum einen Ort mit besonderer Identität und erinnert in diesem Sinne an die Vergangenheit des Areals: Der Fussballplatz nahm ebenfalls eine besondere Stellung ein in der Siedlungs- und Freiraumstruktur.



Abbildung 21: Schema Freiräume Variantenstudium (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Parklandschaft

Der Freiraum ist eine zusammenhängende Parklandschaft. Geschwungene Wege durchziehen das Areal. Der Freiraum ist durch Wiesenflächen geprägt. Im Bereich von Nutzungsschwerpunkten werden die Wiesen häufig gemäht, in lateral gelegenen Bereichen wachsen sie zu Blumenwiesen auf. Zahlreiche, gestreut angeordnete Bäume überspannen den gemeinschaftlichen Freiraum und sorgen für Beschattung der zurückhaltend und naturnah ausgestatteten Spielbereiche, welche im Park verstreut, angeordnet sind. Die kompakt konzipierte Einstellhalle ermöglicht Baumpflanzungen bis weit ins Arealinnere.



Abbildung 22: Parklandschaft (Quelle: arco-plan klg, Ennetbaden)

Im Norden des Areals, an der Verzweigung Sportplatz- / Steigstrasse, ist ein pavillonartiger Gemeinschaftsraum platziert, ergänzt mit einer Spielwiese und vielseitig nutzbaren Spielgeräten. Zu den privat nutzbaren Gärten hin zonieren teils locker, teils dichter gesetzte Wildhecken-Gruppen die Fläche. Sie sorgen für Privatsphäre, lassen jedoch – wo gewünscht – Blickbezüge offen und ermöglichen den direkten Zutritt aus den Erdgeschosswohnungen in den gemeinschaftlichen Freiraum.

Hauszugänge

Die grosszügig dimensionierten Hauszugänge unterscheiden sich formal und in ihrer Materialisierung von der Parklandschaft. Sie nehmen die oberirdische Veloparkierung auf. Je ein prägnanter Einzelbaum, welcher innerhalb der Belagsfläche gesetzt ist, unterstützt die Adressierung der Gebäude.

Wegverbindungen

Die Haupt-Wegverbindungen von Nord-Osten nach Süd-Westen sind als Sickerspaltband mit modulierender Breite ausgestaltet. Untergeordnete, chaussierte «Trampelpfade» gewährleisten einen sicheren und rollstuhltauglichen, arealinternen Zugang zu den gemeinschaftlichen nutzbaren Flächen, zumindest von den meisten Hauseingängen her. Sie unterstützen die Belebung des Areals. Alle Wegverbindungen sind in loser Folge mit zurückhaltender Ausstattung für Spiel und Aufenthalt begleitet, was unter anderem ein Spielangebot namentlich für kleinere Kinder in der Nähe der einzelnen Hauseingänge gewährleistet.

Entlang der Steigstrasse im Süd-Westen des Areals wird ein durchgehendes Trottoir eingerichtet, um eine sichere Fusswegverbindung für die Öffentlichkeit und für den Hauszugang zu gewährleisten.

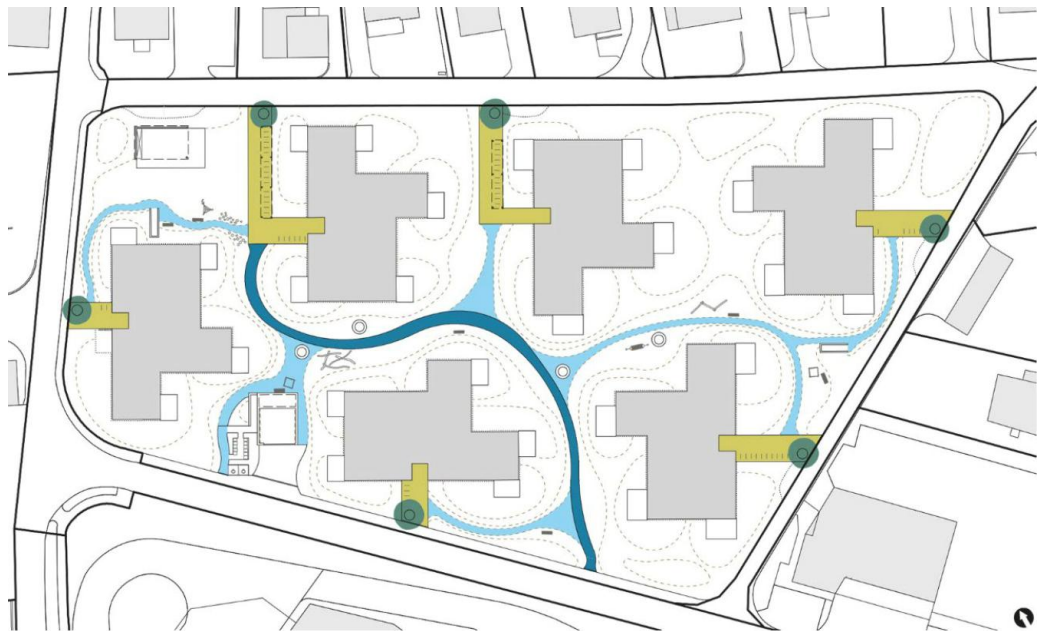


Abbildung 23: Hauszugänge / Wege
(Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Flachdachbegrünung

Flachdachbegrünungen besitzen ein bedeutendes Potential für den ökologischen Ausgleich: Neben der Wasserrückhaltung können insbesondere mittels Verdunstung durch die Vegetationsschicht positive Effekte auf das Mikroklima erzielt werden. Durch die sommerlichen Hitzewellen der letzten Jahre wird der Bedarf an klimatisierenden Gründächern noch unterstrichen.

Praktische Versuche in grösseren Neubaugebieten haben darüber hinaus gezeigt, dass mit zielorientierter Begrünung von Flachdächern - zentrale Bedeutung hat dabei die Substratstärke - ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden konnte, der für den Arten- und Naturschutz lokal bis regional bedeutend ist.

3.8 Erschliessung / Parkierung / Mobilität / Entsorgung

Das Areal ist über vielfältige Bezüge an die Umgebung angeschlossen. Die Hauptzufahrt für den MIV erfolgt über die Austrasse von Süden in die Einstellhalle.

Parkierung

Die Berechnung der Parkplätze ist gemäss VSS-Norm SN 640281 durchgeführt worden. Pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist ein Parkfeld pro Wohnung gefordert. Zusätzlich sind 10 % der Parkplätze der Bewohnenden für Besuchende vorgesehen.

Gemäss § 52 Anhang III der BNO ist ein Angebot von 80 – 100 % für Bewohnende, sowie 40 – 60 % für Besuchende für Parkierungszone B möglich. Es darf ein Maximum von 142 Parkplätzen erstellt werden, wobei 133 Parkplätze für die Bewohnende und 9 Parkplätze für Besuchende zu erstellen sind.

Es ist eine kleine Anzahl an oberirdischen Parkplätzen für Besuchende angedacht (1 PP pro Baubereich), dies vor allem im Hinblick auf eine vorgesehene Kita-Nutzung. Ansonsten ist das Areal grundsätzlich verkehrsfrei gehalten. Die übrigen Besuchenden parkieren unterirdisch in einem Vorbereich der Einstellhalle. Alle Teile der Überbauung sind für Blaulichtfahrzeuge wie Feuerwehr, Anlieferungen o.ä. erreichbar.

Fuss- und Veloverkehr

Die feinere Quartiersvernetzung erfolgt durch ein Netz von Fuss- und Veloverkehrswegen. Diese schaffen die Anschlüsse an die benachbarten Quartiersteile, was eine starke Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft zur Folge hat und sich positiv auf die Gemeinde auswirkt.

Öffentlicher Verkehr

Die Nähe zum Bahnhof bietet einen guten öV-Anschluss, darüber hinaus wird eine ausreichende Anzahl von gut angeordneten Veloräumen und gedeckten Fahrradabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge nachhaltige Mobilitätsformen attraktiv machen. Die gesamte Überbauung ist generell so konzipiert, dass Menschen mit eingeschränkter Mobilität keine Nachteile erleiden.

Elektromobilität

Die Förderung von Elektromobilität ist der Bauherrschaft wichtig. Es ist vorgesehen, dass die Parkplätze für Autos und Velo der Bewohnenden über einen Stromanschluss verfügen, welcher bei Bedarf als Ladestation für E-Autos ausgebaut werden kann.

Entsorgung

Im Bereich der Einstellhallenzufahrt sind Unterflurcontainer zur Abfallentsorgung geplant. Daneben befindet sich auch eine Entsorgungsstelle für Grüngut.

3.9 Nachhaltigkeit, Energie und Stadtklima**Energieeffizienz**

Die zueinander versetzten Baukörper ermöglichen eine gute Besonnung und reduzieren die gegenseitigen Verschattungen, was Auswirkung auf den Wärmebedarf hat.

Der Wärmedämmperimeter resp. die Trennung zwischen beheizt und unbeheizt ist generell die Kellerdecke, in den Untergeschossen sind keinerlei beheizte Flächen vorgesehen. Eine einfache, durchgängige Statik und ein vertikales Installationskonzept, bei dem die Steigzonen übereinander angeordnet sind, führen zu einer langlebigen und nachhaltigen Gebäudenutzung.

Versickerung / Retention

Mittels einer differenzierten Freiraumgestaltung werden mit naturnah gestalteten Bereichen im unmittelbaren Wohnumfeld ökologische Ausgleichsflächen geschaffen, die die Versickerung des Meteorwassers ermöglicht sowie die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen der Umgebung erreicht.

Klima

Das Richtprojekt sieht eine Bebauung mittels Punktbauten vor. Aufgrund dieser gewählten Bautypologie ist weiterhin mit einer genügenden Zirkulation der Kaltluftströme zu rechnen, da keine eigentlichen baulichen Barrieren (bspw. durch Zeilenbauten oder Blockrandbauten) erstellt werden. Durch die grösstenteils unversiegelten Frei- und Aussenraugestaltung wird zudem die Gefahr der Überhitzung vermindert.

4 Weitere Nachweise

4.1 Erschliessungs- und Mobilitätskonzept

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde ein separates Erschliessungs- und Mobilitätskonzept von der Metron Verkehrsplanung AG aus Brugg erarbeitet. Die Inhalte des Konzepts sind nachfolgend aufgeführt.

4.1.1 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden für die Bearbeitung verwendet:

- Bau- und Nutzungsordnung Untersiggenthal, März 2019
- Machbarkeitsstudie Parzelle 1262, Sportplatz Turgi, Zwischenstand Oktober 2019, Husistein & Partner AG, Büro für Architektur und Planung
- Verkehrszahlen, Messungen Gemeinde Untersiggenthal 2020/2021
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), Schlussbericht vom 12. Januar 2015
- VSS Norm 40 065: Leichter Zweiradverkehr. Abstellanlagen, Bedarfsermittlung
- VSS Norm 40 066: Leichter Zweiradverkehr - Abstellanlagen, Geometrie und Ausstattung
- VSS Norm 40 281: Parkieren. Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- Richtprojekt, Stand 17.11.2022

4.1.2 Parkierung

Nutzung am Areal

Die Parzelle 1262 ist gemäss Zonenplan eine Bauzone WA2 (Wohn- und Arbeitszone 2) und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

In der Machbarkeitsstudie von 2019 ist ausschliessliche Wohnnutzung am Standort Steigacher vorgesehen. Das Vorprojekt Stand 15. Juni 2023 sieht 46 Eigentumswohnungen und 61 Mietwohnungen vor. Die neue Wohnnutzung auf dem Gestaltungsplanareal wird zukünftig zu einem vermehrten Fahrtenaufkommen an den betroffenen Ausfahrten Au- und Steigstrasse führen. Eine Abschätzung dieses Aufkommens erfolgt über die Anzahl Parkfelder, welche aufgrund der Vorgaben in der Norm «VSS 40 281 Parkieren - Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» zu realisieren sind. In einem ersten Schritt wird daher der Parkplatzbedarf ermittelt und darauf aufbauend im zweiten Schritt das Verkehrsaufkommen daraus abgeleitet. Die kommunale Bau- und Nutzungsordnung von Untersiggenthal führt die Parkfeldermittlungsberechnung näher aus.

Ermittlung des Parkplatzbedarfs

Für das zu erstellende Parkplatzangebot von Wohnnutzungen gelten folgende Richtwerte gemäss VSS 40 281:

für Bewohner

- 1 Parkfeld pro 100m² BGF (Bruttogeschossfläche) oder
- 1 Parkfeld pro Wohnung

zusätzlich für Besucher

- 10% der Bewohner-Parkplätze

Zudem gilt, dass bei grösseren Parkierungsanlagen pro 50 Parkfeldern ein speziell signalisiertes und rollstuhlgängliches Behindertenparkfeld anzuordnen.

Parkfeldbedarf gemäss § 52 BNO Untersiggenthal

Die Bau- und Nutzungsordnung von Untersiggenthal führt in § 52 Begrenzung und Bewirtschaftung von Parkfeldern aus, dass das Parkfeld-Angebot nach Anwendung der VSS Norm 40 281 für Bewohner gemäss dem Anhang III der BNO näher zu ermitteln ist. Das Areal Steigacher liegt gemäss BNO in der Parkierungszone B. Für die Parkierungszone B sind folgende Reduktionsfaktoren zur Parkfeldermittlung in % der Richtwerte gemäss VSS 40 281 anzuwenden:

Parkierungszone	Bewohner		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.
B	80	100	40	60

Tabelle 1: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS 40 281

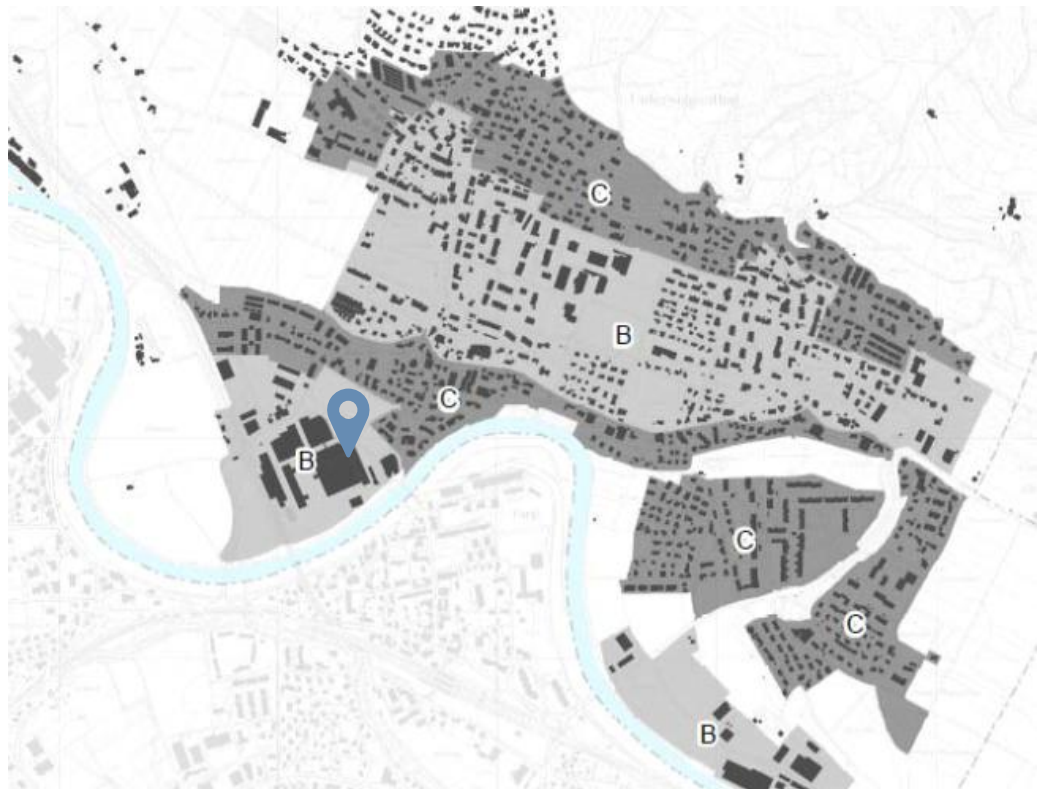


Abbildung 25: Zuordnung der Parkierungs-zonen gemäss VSS-Norm 40 281 (Ausschnitt aus BNO Untersiggenthal, nicht massstäblich)

Unter Anwendung der Parkplatzermittlungsvorgaben aus der BNO ergibt sich ein Bedarf von 108 bis 136 Parkfeldern.

HNF	Anzahl Wohnungen	Bewohner		Besucher	Parkfeldangebot in % der Richtwerte VSS gemäss BNO				Total	
		1 PF pro 100 m2 BGF	1 PF pro Wohnung		Bewohner		Besucher			
				min.	max.	min.	max.			
		80%	100%	40%	60%	min.	max.			
12'808	107	128.1	107	12.8	102.5	128.1	5.1	7.7	108.0	136.0

Tabelle 2: Ermittlung Parkfeldbedarf

4.1.3 Verkehrsaufkommen

Strassennetz

Die Au- und die Steigstrasse sind die beiden Haupterschliessungsstrassen in den Ortsteil Ennetturgi. Seit der flächendeckenden Einführung von Tempo-30 auf Untersiggenthaler Gemeindegebiet im Jahr 2019, wird auch entlang dieser beiden Strassen mit reduzierter Höchstgeschwindigkeit gefahren. Die dafür notwendigen Geschwindigkeitskontrollmessungen wurden an zwei Querschnitten (Abbildung 29) in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt.

Die übrigen Strassen im Ortsteil Ennetturgi sind als Erschliessungsstrassen klassifiziert (Abbildung 26).

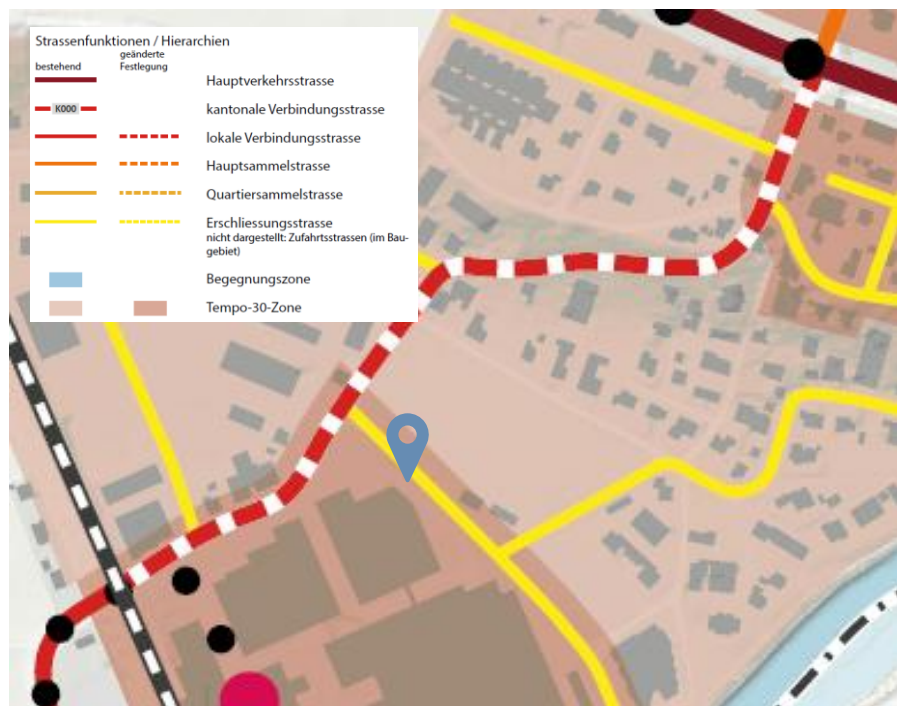


Abbildung 26: Teilplan motorisierter Individualverkehr (KGV Untersiggenthal, Auszug)

Die Au- und die Steigstrasse spielen in der Erschliessung von Ennetturgi eine wichtige Rolle, beide weisen aber jeweils ein qualitätsminderndes Element auf, auf das im Rahmen der Arealentwicklung an dieser Stelle hingewiesen wird.

Die Austrasse führt von der Vogelsangstrasse (K438) über die Limmat nach Ennetturgi. Von Turgi kommend, verläuft zudem die Bahnlinie westlich von Ennetturgi in Richtung Würenlingen/Döttingen. Die unter den Gleisen querende Unterführung für den Individualverkehr ist aufgrund ihrer schmalen Ausführung mit dem Signal «Vortritt vor dem Gegenverkehr» in Fahrtrichtung Ennetturgi resp. «Dem Gegenverkehr Vortritt lassen» aus Fahrtrichtung Ennetturgi signalisiert und stellt ein Nadelöhr in der Erschliessung dar.



Abbildung 27: Austrasse vor der Unterführung in Fahrrichtung Ennetturgi (Google Maps, Aufnahme vom November 2014)

Die Steigstrasse stellt die Erschliessung von Ennetturgi aus dem Norden dar und zweigt vom Kreisel an der Landstrasse (K114) ab. Sie weist gemäss ihrem Namen ab dem Knoten mit der Austrasse auf einer Länge von rund 350 m eine mittlere Steigung von 10.8% (6.2°) auf. Aufgrund des schmalen Querschnitts der Steigstrasse von abschnittsweise rund 4 m, ist von der Kantonsstrasse kommend nach dem Knoten mit dem Höhenweg ein Fahrverbot für Lastwagen und Gesellschaftswagen (Busse) signalisiert.



Abbildung 28: Steigstrasse in Fahrrichtung Norden auf Höhe Steigstrasse Nr. 15 (Google Maps, Aufnahme vom Juni 2013)

Die limitierenden Faktoren auf den Zubringerstrassen sind zusammen mit dem durch das Projekt induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen für die zukünftige Erschliessung zu berücksichtigen.

Bestehendes Verkehrsaufkommen

Für die Querschnitte Austrasse und Steigstrasse liegen Verkehrsmessungen der Nachkontrolle zur Einhaltung der Geschwindigkeit in der Tempo-30-Zone vor. Aus den Messdaten wurden Kennzahlen des Verkehrsaufkommens ausgewertet.

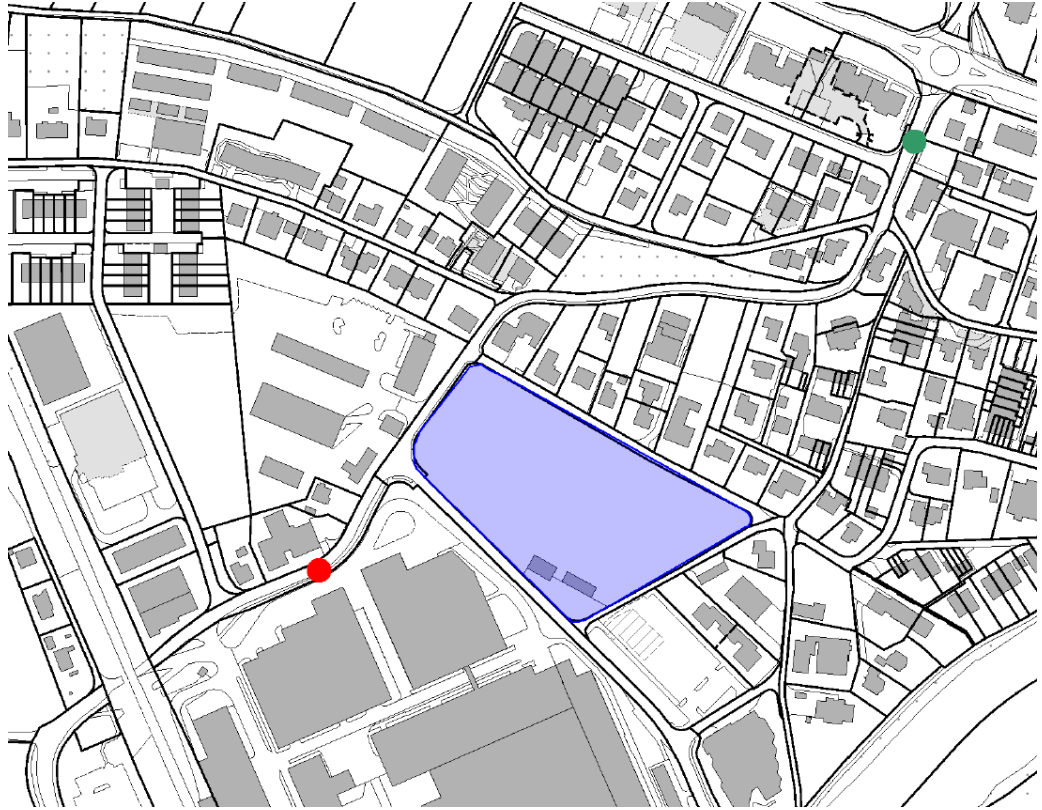


Abbildung 29: Verkehrsanzahlstellen der Gemeinde Untersiggenthal (rot: Austrasse, grün: Steigstrasse)

Für das bestehende Fahrtenaufkommen wird die Abendspitzenstunde des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs als massgebende Grösse angegeben. Das Verkehrsaufkommen an den beiden Querschnitten Au- und Steigstrasse ist in Tabelle 3 dargestellt. Die Auswertung der Messdaten ergab, dass die Abendspitzenstunde vorverschoben liegt und die grössten stündlichen Verkehrsmengen von 16 bis 17 Uhr auftreten.

	Austrasse	Steigstrasse
DWV (durchschnittlicher werktäglicher Verkehr)	3'712	4'556
ASP (Abendspitzenstunde, 16-17 Uhr)	364	457
Spitzenstundenanteil	9.8%	10%

Tabelle 3: Kennzahlen des Verkehrsaufkommens an den Querschnitten Au- und Steigstrasse

Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Projekt am Areal Steigacher einer der beiden Erschliessungsstrassen in weiterer Folge zuordnen zu können, wurde der heute durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) der beiden Querschnitte ins Verhältnis zum Gesamtverkehrsaufkommen auf den beiden Querschnitten gesetzt. Über die Austrasse verlassen resp. kommen 44% aller Fahrten nach Enneturgi; via Steigstrasse liegt der Anteil mit 56% etwas höher. Diese Aufteilung wird auf das zukünftige Fahrtenaufkommen der Überbauung am Steigacher angewandt.

	via Austrasse	via Steigstrasse	Gesamt
DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr)	3'274	4'143	7'417
Zu-/Abfluss in % der Verkehrsmenge	44%	56%	100%

Tabelle 4: Aufteilung des Verkehrsaufkommens nach Richtung

Für die Umlegung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird aus den Verkehrsmessdaten der Quell-/Zielverkehr der Abendspitzenstunde ausgegeben. Mit der prozentuellen Angabe der richtungsgetrennten Belastung je Querschnitt, kann das induzierte Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden. Die Kennzahlen sind in Tabelle 5 und Abbildung 30 ersichtlich.

	Austrasse		Steigstrasse	
	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
MIV-Fahrten ASP	159	206	193	264
Anteil MIV-Fahrten nach Richtung	44%	56%	42%	58%

Tabelle 5: Quell-/Zielverkehr und Anteil MIV-Fahrten nach Richtung an Au- und Steigstrasse



Abbildung 30: Quell- und Zielverkehr zur Abendspitzenstunde an der Au- und Steigstrasse

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

Der Bedarf von mindestens 108 und maximal 136 Parkfeldern bildet die Basis für die Hochrechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens. Bei einer Verkehrsaufkommensrate von 3 Fahrten pro Parkplatz je Tag und der Anwendung des berechneten Abendspitzenstundenanteils von 10% am Gesamtverkehrsaufkommens (Tabelle 3), führt dies zu mindestens 33 resp. maximal 41 zusätzlichen MIV-Fahrten in der Abendspitzenstunde (aufgerundet).

Verkehrsaufkommensrate pro PP pro Tag	MIV-Fahrten/Tag		Anteil MSP	Anteil ASP	MIV-Fahrten MSP		MIV-Fahrten ASP	
	min.	max.			min.	max.	min.	max.
3	324	408	7%	10%	23	29	32.4	40.8

Tabelle 6: Ermittlung Verkehrsaufkommen I

Die ermittelten Kennzahlen der Verkehrsmessungen an der Au- und Steigstrasse werden auf das Verkehrsaufkommen durch das Projekt umgelegt. Dabei wird mit dem Maximalwert von 41 MIV-Fahrten in der ASP gerechnet. Am Querschnitt der Austrasse bedeutet dies in der ASP ein zusätzliches Verkehrsaufkommen 18 MIV-Fahrten, an der Steigstrasse von 23 MIV-Fahrten. Die Aufteilung nach Quell- und Zielverkehr ist in Tabelle 7 ersichtlich.

via Austrasse	via Steigstrasse	Austrasse		Steigstrasse	
		Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
44%	56%	44%	56%	42%	58%
18.0	22.8	7.9	10.1	9.6	13.3

Tabelle 7: Ermittlung Verkehrsaufkommen II

Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Die Auswirkungen durch die neue Wohnnutzung auf das Verkehrsaufkommen halten sich gering. Während der Abendspitzenstunde erhöht sich die Verkehrsmenge je Querschnitt und Richtung um 5%.

	Austrasse		Steigstrasse	
	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
MIV-Fahrten ASP Ist	159	206	193	264
MIV-Fahrten ASP Neu ¹	8	10	10	13
MIV-Fahrten ASP Gesamt	167	216	203	277
Relative Zunahme	5%	5%	5%	5%

Tabelle 8: Kennzahlen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen

Um allfällige negative Auswirkungen durch die Verkehrszunahme an der Bahnunterführung Austrasse abschätzen zu können, wurde mit einer Wahrscheinlichkeitsrechnung und einer Verteilungsfunktion die Abschätzung der Warteschlangenlänge berechnet. Als Ergebnis erhält man eine Summenkurve der Eintrittswahrscheinlichkeit der Anzahl ankommender Fahrzeuge je Richtung.

Als Basis dienen hierfür der Strom (Fzg. pro Stunde) und die Dauer der Blockade. Bei einer mittleren Geschwindigkeit von 20 km/h benötigt man rund sechs Sekunden um die Unterführung mit dem PW zu queren.

Während ein Fahrzeug von Norden kommend die Bahnunterführung quert (6 Sekunden Blockade) liegt bei aktuellem Verkehrsaufkommen die Wahrscheinlichkeit, dass während dieser Zeit kein Fahrzeug von Süden kommt bei 76.7%, dass ein Fahrzeug kommt, bei 20.3%. Durch die 5-prozentige Zunahme, verschieben sich die Wahrscheinlichkeiten geringfügig auf im Prozentbereich.

Für die anderen Fahrtrichtung liegt die Wahrscheinlichkeit, dass während ein Fahrzeug von Süden die Unterführung quert, ein Fahrzeug aus dem Quartier kommt bei 70.9%, bei 24.4%, dass ein Fahrzeug kommt. Mit der Verkehrszunahme durch das Richtprojekt ist die Eintrittswahrscheinlichkeit ebenfalls geringfügig höher.

Die Zahlen legen nahe, dass wenn die Unterführung bereits heute problemlos funktioniert, auch zukünftig mit der neuen Überbauung, die Problematik eines Rückstaus vernachlässigbar ist.

Unabhängig von obenstehender Abschätzung wurde im Auftrag der Gemeinde ein Kapazitätsnachweis für die beiden Areale Aufeld und Steigacher erstellt.² Der Gemeinderat hat die Resultate gesichtet und kommt zum Schluss, «dass hinsichtlich der Erschliessung für die Entwicklung der Areale keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich sind. Die Wohnbauten können demnach gemäss Vorgaben erschlossen werden. Es gibt keinen zwingenden Anlass aus der Netzkapazität im direkten Umfeld, dass die Verkehrserzeugung über die geltenden Vorgaben hinaus reduziert werden müsste».

4.1.4 Erschliessungskonzept

Veloverkehr

Für leichte Zweiräder (Velos, Mofas) gelten die VSS-Normen 40 065 «Leichter Zweiradverkehr. Abstellanlagen, Bedarfsermittlung» und VSS 40 066 Leichter Zweiradverkehr - Abstellanlagen, Geometrie und Ausstattung als Richtlinien.

Für Wohnnutzungen ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Zur Unterscheidung zwischen Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen wird auf die VSS-Norm 40 065, Tabelle 10 verwiesen. Die massgebenden Grössen der Nutzungen werden aus dem Richtprojekt entnommen. Unter Anwendung der Norm 40 065 ergibt sich ein Bedarf von 354 Veloabstellplätzen

Die Abstellplätze für Velos sind gut zugänglich und in Eingangsnähe zu den Gebäuden anzuordnen. Gemäss VSS 40 065 sind Kurzzeitparkplätze ebenerdig anzuordnen. Langzeitparkplätze sollen möglichst auch oberirdisch und gedeckt angeordnet sein. Dauerparkplätze können unterirdisch oder in Obergeschossen errichtet werden. Die Norm gibt für Wohnnutzungen eine Aufteilung von 30% Kurzzeit- und 70% Langzeitabstellplätzen (inkl. Dauerabstellplätze) vor. Ein Teil der Abstellplätze sollte für Spezialfahrzeuge (z.B. Lastenvelos, Veloanhänger) besonders grosszügig dimensioniert sein. In der Summe ergibt sich daraus folgendes Verhältnis:

	Anzahl Veloparkplätze	
Langzeitabstellplätze	252	70%
Kurzzeitabstellplätze	109	30%
Summe	361	100%

Tabelle 9: Bedarf und Aufteilung Veloabstellplätze gemäss VSS Norm 40 065

Fussverkehr

Gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr führt nur an der Südseite ein kommunaler Fussweg am Areal Steigacher vorbei. Östlich von Gestaltungsplanareal verläuft eine Nord-Süd-Verbindung zwischen der Limmat und der Landstrasse.

Auf dem Areal Steigacher sind keine öffentlichen Fussverbindungen vorgesehen. Die Überbauung soll zukünftig aber über ein dichtes internes Fusswegnetz verfügen.

² Der Kapazitätsnachweis wurde durch Belloli Raum- und Verkehrsplanung erstellt. Die Erkenntnisse wurden im Schreiben der Gemeinde Untersiggenthal vom 29. August 2022 der Bauherrschaft mitgeteilt.

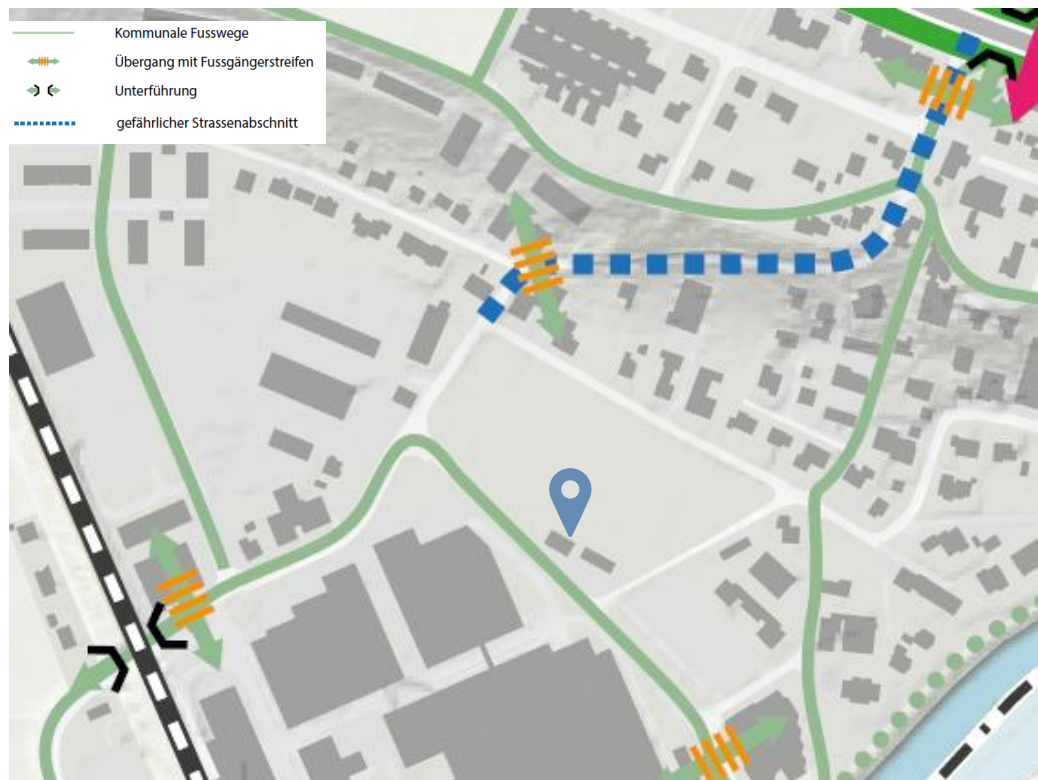


Abbildung 31: Ausschnitt Netzplan Fussverkehr (Quelle: KGV Untersiggenthal)

4.2 Leistungsnachweis

Da neben dem hierbehandelten Areal Steigacher sich auch noch ein weiteres Gebiet (Aufeld) in der Gemeinde Untersiggenthal in Planung befindet und künftig einer primären Wohnnutzung zugefügt werden soll, sollte mittels eines weiteren Gutachtens und unabhängig von der obenstehenden Abschätzung ein Kapazitätsnachweis für die umliegenden Strassen und Knoten vorgelegt werden. Ein Kapazitätsnachweis nach § 46 der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist darzulegen, ob mit den geplanten Bebauungen gegenüber der heutigen zulässigen Nutzung Mehrverkehr zu erwarten ist und ob dieser vom bestehenden Strassennetz abgewickelt werden kann. Die Gemeinde hat hierfür die Firma Belloli Raum und Verkehrsplanung GmbH aus Brugg beauftragt ein solchen Kapazitätsnachweis zu erstellen.

Zusätzlich fand im Frühjahr 2022 eine Sitzung mit den Vertretenden der Eigentümerschaft und Planenden beider Areale sowie der ABB, der SBB, dem Kanton und den beiden Gemeinden Turgi und Untersiggenthal statt. An der Sitzung wurde festgelegt, dass der Kapazitätsnachweis abgewartet werden soll und im Anschluss über die möglichen Massnahmen diskutiert wird.

Aus dem Nachweis resultiert, dass hinsichtlich der Erschliessung für die Entwicklung der beiden Areale (Steigacher und Aufeld) keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich sind. Im Areal Steigacher können die Wohnbauten gemäss Vorgaben erschlossen werden, weil noch genügend Kapazitäten vorhanden sind. Es gibt keinen zwingenden Anlass aus der Netzkapazität im direkten Umfeld, dass die Verkehrserzeugung über die geltenden Vorgaben hinaus reduziert, werden müssten.

Dieses Vorgehen hat der Gemeinderat von Untersiggenthal an seiner Sitzung vom 22. August 2022 beschlossen und dem Planungsteam mitgeteilt.

4.3 Lärmgutachten

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojekts wurde zwei separate qualitative Beurteilungen von Grolimund + Partner AG aus Aarau erstellt. Das Gutachten vom 31. August 2021 beurteilt den Industrie- und Gewerbelärm der benachbarten Umgebung auf die geplante Überbauung und das Gutachten vom 29. September 2022 die arealinternen Lärmbelastung durch die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle.

Die Gutachten halten fest, dass sich im Gebiet selber keine offensichtlichen problematischen Lärmquellen befinden. Am kritischsten wird das Terminal T der ABB eingestuft. Aufgrund der Zeiten des Warenumschlags (nur tagsüber, Montag – Freitag) werden die Immissionen jedoch weder als lärmrechtlich problematisch noch als massiv störend eingeordnet. Das Planungsgebiet befindet sich in einer Wohn- und Arbeitszone. Die Nutzung der vorangegangenen Jahre als Fussballfeld verlangte lärmtechnisch keine grosse Rücksichtnahme. Streng genommen haben Betriebe allerdings bei unüberbauten Parzellen die Einhaltung der Planungswerte auf der Baulinie nachzuweisen, wenn neue lärmemittierende Anlagen erstellt werden.

Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle werden die Planungswerte sowohl bei den umliegenden Gebäuden als auch bei den Neubauten eingehalten. Die ausführlichen Gutachten liegen der vorliegenden Planung als Beilage bei.

Weiter wurde aufgrund der erneuten Stellungnahme der Gemeinde vom 8. Mai 2023 eine weitere Abklärung hinsichtlich Lärm getätigt. Im Fachgutachten und dem Gemeinderatsprotokoll wurde darauf hingewiesen, dass man die Immissionen beim Gebäude A geprüft werden sollten, da auf der Steigstrasse in den Morgen- und Abendstunden eine erhebliche Verkehrsbelastung auftritt. Diese Überprüfung wurde im Rahmen des ergänzenden Lärmgutachtens von der Grolimund + Partner AG aus Aarau vom 2. Juni 2023 vorgenommen. Fazit ist, dass die Planungswerte der ES III bei allen lärmempfindlichen Neubauten eingehalten werden können. Die lärmtechnischen Anforderungen gemäss Art. 29 und Art. 30 LSV sind somit vollständig erfüllt. Zusätzliche Massnahmen müssen dementsprechend nicht ergriffen werden.

4.4 Gutachten Schadstoffbelastung Boden

Im südlichen Parzellenteil ist ein rund 8.00 bis 9.00 m breiter Streifen entlang der Sportplatz- und der Steigstrasse im «Prüfperimeter Bodenaushub» mit dem Belastungshinweis «Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbebezonen» eingetragen (vgl. Kap. 0). Als Belastungsursache kommen somit Emissionen aus Industrie, Bauwesen und Gewerbe in Frage. Friedli Partner AG aus Zürich wurde im September 2021 beauftragt eine Untersuchung zur Schadstoffbelastung Boden zu erstellen. Der Bericht kommt zum Schluss, dass ein Teil des abgetragenen Bodens auf Basis der vorliegenden Analyseergebnisse weiter als Boden verwendet werden kann (Kat. II). Der Boden, welcher als Kat. III klassifiziert ist, darf nicht wiederverwendet und muss entsorgt werden. Falls keine Wiederverwendung vor Ort möglich ist, erfolgt die Entsorgung / externe Verwertung. Die Massnahmen, die in den späteren Phasen (Bauprojekt, Baugesuch, vor Baubeginn etc.) ergriffen werden müssen, sind in deiner Tabelle übersichtlich dargestellt. Der ausführliche Bericht liegt der vorliegenden Planung als Beilage bei.

5 Erläuterung Planungsinhalte

5.1 Erläuterungen zum Situationsplan 1:500

Der Situationsplan 1:500 stellt die Genehmigungs- und Orientierungsinhalte des Gestaltungsplans plangrafisch dar. Die Genehmigungsinhalte sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die Orientierungsinhalte zeigen informativ und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegenden Überlegungen, die zu dessen Verständnis nötig sind oder Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Die **Baubereich für Gebäude A bis F** legen die Lage der oberirdischen Neubauten fest. Die Ausdehnung der Baubereiche nimmt Rücksicht auf das Richtprojekt und gewährt den Projektverfassenden einen Spielraum von 1.00 m für Anpassungen im Rahmen der Projektierung, ohne jedoch das architektonische Konzept zu verwässern. Das geplante Gemeinschaftshaus sowie die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle werden mittels separaten Baubereichen (**Baubereichen G und TG-Einfahrt/Pergola**) gesichert. Da die Lage und Setzung in der weiteren Projektierung noch detaillierter ausgearbeitet werden muss, werden für die beiden Baubereiche ein grösserer Spielraum von 2.00 m vorgesehen. Die für das Richtprojekt prägenden Balkone werden mittels eines speziellen **Baubereichs für Balkone** gesichert.

Für die Gestaltung des Aussenraums werden unterschiedliche Bereiche im Situationsplan festgelegt. Die **Zugangsbereiche** markieren die Zugänge zu den Gebäuden sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Der restliche Gestaltungsplanperimeter wird als **begrünte Fläche** ausgedehnt. Zudem wird die Zonierung des Aussenraums gemäss Richtprojekt durch verschiedene Bereiche überlagert. Die **Gemeinschaftsfläche** spannt sich zwischen den Baubereichen auf und dient den Bewohnenden als Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsfläche. Die Überlagerung **Bereich ökologische Aufwertung** bezeichnet den Anordnungsbereich für den ökologischen Ausgleich

Aus dem Situationsplan geht hervor, wie das Areal erschlossen werden soll. Festgehalten sind neben dem **Bereich Zu- und Wegfahrten Tiefgarage** die **Bereiche für die oberirdische Parkierung** und die **Bereiche Veloabstellplatz**. Zudem sind **siedlungsinterne Fuss- und Velowegverbindungen** sowie der **Bereich für die Entsorgung** bezeichnet.

Weiter sind die **Sichtzonen** gemäss § 42 BauV im Genehmigungsinhalt dargestellt. Diese sind im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen und entsprechend im Grundbuch anzumerken.

Im Orientierungsinhalt ist unter anderem der Umgang mit der bestehenden Sammelleitung (bestehend, Abbruch und vorgeschlagene Umlegung) dargestellt.

5.2 Erläuterungen zu den Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften (SNV) des Gestaltungsplans sowie die Abweichungen zur Regelbauweise erläutert. Die SNV ergänzen den Situationsplan 1:500.

Allgemeine Bestimmungen (§ 1 bis 3)

Ziel des vorliegenden Gestaltungsplan ist es, dass eine städtebauliche und architektonische gut gestaltete und funktionale Überbauung in einer verdichteten Bauweise gesichert werden kann. Die Grundlage bildet das Richtprojekt von Husistein & Partner AG, Aarau und arcoplan klg, Ennetbaden, welches in einer Machbarkeitsstudie in Varianten ermittelt und anschliessend zu einem Richtprojekt ausgearbeitet wurde. Das vorliegende Planungsinstrument regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind die SNV und der Situationsplan 1:500. Orientierend liegen der Planung der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie das Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur von Husistein & Partner AG, Aarau und arcoplan klg, Ennetbaden vor. Das Lärmgutachten von Grolimund + Partner AG, Aarau und die Untersuchung Schadstoffbelastung Boden von Friedlipartner AG aus Zürich liegen der Planung als Beilage bei.

Der im Situationsplan 1:500 eingetragene Perimeter markiert der Geltungsbereich des Gestaltungsplan. Dieser weicht vom Gestaltungsplanpflichtperimeter, der im Bauzonenplan gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung eingetragen ist, leicht ab. Die öffentlichen Strassen wurden nicht in den Gestaltungsplanperimeters aufgenommen, da die Überbauung keinen Einfluss auf die Dimension und Gestaltung der Strassen hat. Dieses Vorgehen wird auch von der Gemeinde unterstützt. Es sind lediglich Inhalte, die innerhalb des Perimeters liegen und als solche im Genehmigungsinhalt der Legende bezeichnet sind, verbindlich. Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts.

Nutzung und Gestaltung der Bauten (§ 4 bis 10)

Das maximale Nutzungsmass der Bauten bzw. Baubereiche werden im vorliegenden Gestaltungsplan anhand der Gesamthöhen (Kote OK Dach) sowie den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) grundeigentümergebunden festgelegt. Dadurch ergibt sich das maximal mögliche Volumen der einzelnen Bauten pro Baubereich. Zusätzlich werden pro Gebäude die «Koten des massgeblichen Terrains» angegeben, mittels welchen, in Kombination mit den Koten OK Dach, die realisierbaren Gesamthöhen ermittelt werden können. In den Baubereichen B, D und E sind somit Bauten mit einer Gesamthöhe bis 12.80 m und in den Baubereichen A, C und F bis 15.80 m zugelassen.

Die bezeichneten Höhenkoten (Kote OK Dach) definieren dabei den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Diese dürfen nur überschritten werden, wenn Dachaufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Kamine, Liftüberfahren sowie weitere technische Aufbauten von Nöten sind. Diese dürfen die jeweiligen tatsächlich realisierten Höhenkoten des OK Dachs um maximal 2.50 m überschreiten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Nutzungsmasse dargestellt, welche in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt werden, sowie die Masse gemäss Richtprojekt.

Baubereiche	Kote OK Dach <i>(Angabe Richtprojekt)</i>	Kote massgebliches Terrain	Max. aGF <i>(Angabe Richtprojekt)</i>
A	351.00 m.ü.M. <i>(350.40 m.ü.M.)</i>	335.20 m.ü.M.	2'520 m ² <i>(2'396.10 m²)</i>
B	348.00 m.ü.M. <i>(347.40 m.ü.M.)</i>	335.20 m.ü.M.	1'970 m ² <i>(1'867.4 m²)</i>
C	351.00 m.ü.M. <i>(350.40 m.ü.M.)</i>	335.20 m.ü.M.	2'520 m ² <i>(2'396.1 m²)</i>
D	348.50 m.ü.M. <i>(347.90 m.ü.M.)</i>	335.70 m.ü.M.	1'970 m ² <i>(1'873.2 m²)</i>
E	349.00 m.ü.M. <i>(348.40 m.ü.M.)</i>	336.20 m.ü.M.	1'970 m ² <i>(1'873.2 m²)</i>
F	351.30 m.ü.M. <i>(350.70 m.ü.M.)</i>	335.50 m.ü.M.	2'520 m ² <i>(2'401.9 m²)</i>

Neben dem Spielraum für die Baubereiche im Situationsplan wird auch beim Mass der Nutzung pro Baubereich ein Spielraum vorgesehen. Bei den Angaben der Gesamthöhen wurde ein Reserve von 0.60 m und bei den anrechenbaren Geschossfläche (aGF) eine Reserve von +5% pro Baubereich einberechnet. Dadurch soll ein angemessener Spielraum und Flexibilität für die nachfolgende Projektierung des Bauprojekt ermöglicht werden.

Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wird somit gesamthaft eine maximale anrechenbare Geschossfläche von **13'470 m²** (*Richtprojekt: 12'808.00 m²*) für den Perimeter festgelegt. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von rund 12'894 m² ergibt sich somit eine **Ausnützungsziffer (AZ)** von **1.04** (*Richtprojekt: 0.99*). Da die Gemeinde Untersiggenthal in ihrer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) keine Ausnützungsziffer kennt, kann kein direkter Vergleichswert beigezogen werden. In der BNO wird festgeschrieben, dass Bauten und Anlagen so anzuordnen sind, dass sie sich gut in das Quartierbild einfügen und eine ansprechende Aussenraumqualität erreicht wird. Aufgrund einer detaillierten vorgängig erarbeiteten Analyse und des durchgeführten Verfahrens in Form einer Machbarkeitsstudie und des Variantenstudiums wurde eine ortsbaulich überzeugende Variante ermittelt und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet. Mit der Konzeption als Punktbauten wird eine Bautypologie aufgenommen und weiterentwickelt, welche sich an den umliegenden Einfamilienhausstrukturen orientiert. Weiter wurde darauf geachtet, dass hinsichtlich der Höhenentwicklung ein optimaler Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren geschaffen wird. Beispielsweise werden die drei Baubereiche an der Sportplatzstrasse hinsichtlich ihrer Höhe abgestuft und weisen nur 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Es wird zudem eine vielfältigen und ökologische Frei- und Grünraumstruktur sowie eine effiziente Erschliessungsstruktur geschaffen, weshalb die Planung den Qualitätsanforderungen der Bestimmungen der BNO entsprechen. Zudem ist die Gemeinde bei der Erarbeitung des Richtprojekt in angemessener Weise einbezogen worden. Am 7. Oktober 2021 wurde über das Richtprojekt informiert und an der Sitzung vom 31. Oktober 2022 das überarbeitete Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan vorgestellt. Die Auflagen gemäss Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 8. Mai 2023 wurden aufgenommen.

Bezüglich der Nutzungsart werden keine Vorgaben gemacht. Es gelten somit die Bestimmungen der BNO, welche für die Wohn- und Arbeitszone WA2 sowohl Wohnnutzungen als auch mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche vorsehen. In der rechtskräftigen BNO wird kein Mindestanteil an Gewerbeflächen vorgegeben. Im Vorfeld wurde geklärt, ob eine Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort ausserhalb des Zentrums besteht, was sowohl

von der Gemeinde als auch von der Bauherrschaft verneint wurde. Zudem wurde von der Gemeinde nochmal betont, dass es im Umfeld des Grundstücks ein ausreichendes Angebot an Dienstleistungen gibt (Spitex, Imbissstände, öffentliche Kantine ABB etc.). Auch kann darauf hingewiesen werden, dass im nahegelegenen und fussläufigen vom Gestaltungsplanperimeter entfernten Stadtteil Baden-Turgi weitere Angebote bestehen (Bäckerei, Café etc.). Auch ist der Gemeinde nicht bekannt, dass beispielsweise die Spitex oder die ABB Bedarf nach weiteren Büroräumlichkeiten ausserhalb ihres Areals haben. Das Richtprojekt sieht somit lediglich Wohnungen sowie eine Kita vor. Die Bestimmungen der BNO hinsichtlich Nutzungsart werden somit eingehalten.

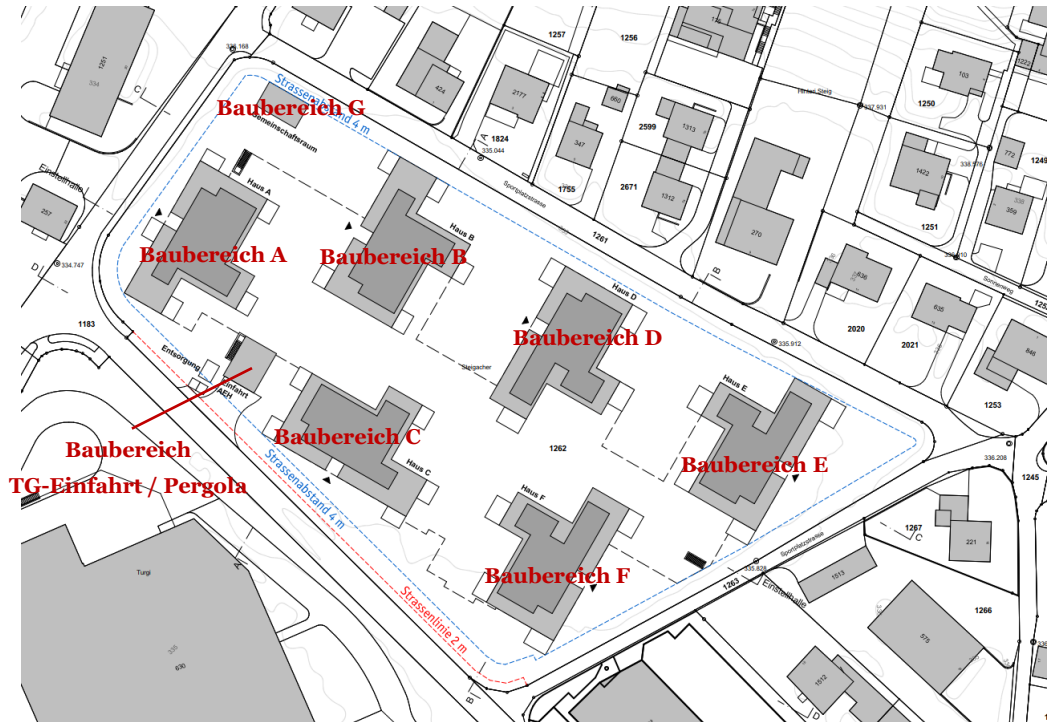


Abbildung 32: Übersicht Baubereiche

Neben den eigentlichen Baubereichen für die Wohnbauten werden im Gestaltungsplan zwei weitere Baubereiche eingefügt. Während innerhalb des **Baubereichs G** ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden vorgesehen ist, wird mit dem zweiten zusätzlichen Baubereich «**TG-Einfahrt und Pergola**» die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sowie die darüberliegende Pergola verbindlich gesichert. Da die Ein- und Ausfahrten nicht in einem Gebäude integriert werden kann, ist die Ausscheidung eines solchen Baubereichs nötig. Um auch hier eine gewisse Flexibilität bei der späteren Projektierung gewährleisten zu können, wird ein Spielraum im Situationsplan (+2.0 m) eingetragen. Die maximalen Höhenkoten der beiden Baubereiche sind in den Bestimmungen festgelegt, wobei der Gemeinschaftsraum (Baubereich G) und das Bauwerk für die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle jeweils eingeschossig mit einer Höhe von rund 3.0 m in Erscheinung treten.

Das Richtprojekt zeichnet sich unter anderem durch seine grosszügigen Balkonen aus, die den Bewohnenden neben den attraktiven und halböffentlichen siedlungsinternen Frei- und Aussenräumen auch attraktiven privaten Rückzugsorte bieten. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden die Balkone mittels Ausscheidung von separaten «**Baubereichen für Balkone**» gesichert. Balkone dürfen lediglich innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden, wobei hinsichtlich Tiefe und Breite innerhalb der Baubereiche keine Beschränkungen bestehen. Um eine grösstmögliche Flexibilität bei der Anordnung der Balkone zu ermöglichen, aber dennoch eine Beschränkung pro Baubereich einzuführen, wird festgeschrieben, dass Balkone in ihrer Breite maximal 25 % des Fassadenumfanges

der jeweiligen Gebäudeeinheit umfassen darf. Dadurch wird verhindert, dass die gesamte Breite einer Fassade bzw. der gesamte Fassadenumfang mit Balkonen belegt wird, was das Erscheinungsbild der gesamten Überbauung negativ beeinflussen würde. Um eine ruhige Erscheinung der Fassade zu gewährleisten, wird nicht nur das Ausmass der Balkone begrenzt, sondern auch deren Gestaltung definiert. Balkone sind geschossweise übereinander zu erstellen und dürfen keinen geschlossenen Charakter aufweisen. Dadurch soll die differenzierte und aufgelockerte Fassadengestaltung des Richtprojekts, welche sich durch die Anordnung und Gestaltung der Balkone ergibt, gesichert werden.

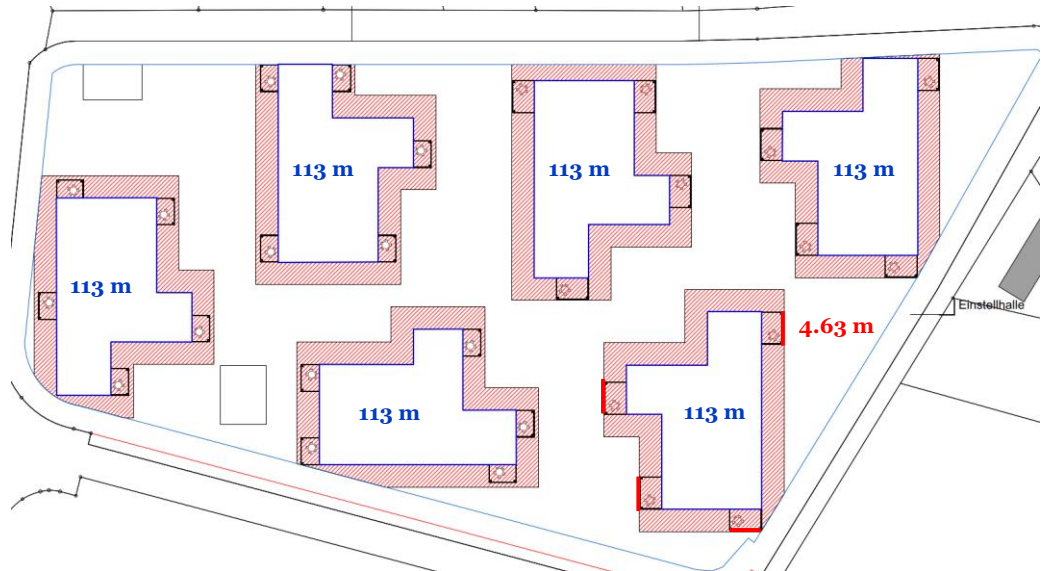


Abbildung 33: Nachweis Fassadenumfang (blau) im Vergleich zur Balkonbreite (rot)

Auch wird mittels einem separaten «**Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten**» definiert, wo eben solche Bauten bzw. die Einstellhalle erstellt werden können. Der Baubereich ist so festgelegt, dass die Treppenaufgänge innerhalb dieses Bereichs zu liegen kommen. Die niedrigste Kote der Einstellhalle liegt im Bereich der Ein- und Ausfahrt bei ca. 331.65 m.ü.M., wobei diese nach Osten hin auf ca. 331.90 m.ü.M. ansteigt. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt auf rund 330-331.00 m.ü.M., weshalb die geplante Einstellhalle diesen nicht tangiert.

Weiter wird in den Bestimmungen vorgeschrieben, dass dort wo unterirdische Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden eine genügende Überdeckung von mindestens 1.50 m für eine effektive Begrünung ausgewiesen werden muss. Gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur sind Bestockungen hauptsächlich dort geplant, wo der Wurzelraum der Bäume genügend Platz haben, um sich zu entfalten. Direkt über der Einstellhalle werden hauptsächlich Kleingehölze sowie die Ausstattung für die Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen vorgesehen. Für die wenigen Standorte über der Einstallhalle werden zudem Baumtröge vorgesehen, die mit Kleinbäumen bepflanzt werden und zusätzlich als Sitzelemente dienen. Die Sitzelemente sind rund 0.50 m hoch, wobei diese Elemente zusammen mit einer minimalen Substratschicht von 0.50 m eine ausreichende Überdeckung für diese Pflanzungen ausweisen. Als «genügende Überdeckung» gelten für mittelgrosse Bäume minimal 1.50 m, für Kleinbäume und grosse Sträucher minimal 1.00 m und für übrige Sträucher minimal 0.50 m. Grosse Bäume dürfen dabei nicht auf unterkellertem Boden stehen. Im Umgebungsplan des Baugesuches ist die oben aufgeführten minimalen Überdeckung pro Pflanzbereich auszuweisen.

Neben den Nutzungsmassen, der Nutzungsart und den Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen werden in diesem Abschnitt auch **gestalterische Anforderungen** an die Überbauung aufgenommen. Die geplanten Bauten und Anlagen sind sowohl

für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Weiter sind Bauten und Anlagen hinsichtlich Farbwahl und Materialisierung untereinander abzustimmen und haben sich gesamthaft als Einheit in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Auch zur **Dachgestaltung** werden grundeigentümergebundene Bestimmungen aufgenommen. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind nur Gebäude mit Flachdächer zulässig, wobei Flachdächer, die nicht begehbar sind, soweit notwendig sowohl für die Energienutzung genutzt als auch begrünt werden müssen. Auf Wunsch der Bauherrschaft wird eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung explizit verbindlich festgeschrieben und somit gefordert. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 vom 01.11.2013 zur Begrünung von Dächern. Wie oben bereits erwähnt, ist es ein Anliegen, dass insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung ein ortsbaulich verträglicher Übergang zu den bestehenden Wohnquartieren geschaffen wird. Aus diesem Grund sind innerhalb der Baubereiche B, D und E lediglich drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Damit die Attikageschosse gegenüber der Nachbarschaft nicht zu stark in Erscheinung treten, wird zusätzlich geregelt, dass Attikas ab der Sportplatzstrasse zurückzusetzen sind. Eine quantitative Angabe des Rücksprungs wird aufgrund der nötigen Flexibilität im nachfolgenden Baugesuchsverfahren nicht definiert.

Aufgrund der negativen Erfahrungen mit technisch notwendigen Infrastrukturanlagen für Wärmepumpen auf Dächern bzw. deren mangelnde Eingliederung in die Dachgestaltung und -landschaft wird explizit erwähnt, dass solche Anlagen zwingend in die Dachgestaltung zu integrieren sind. Dies ist zudem aufgrund der topographischen Lage und der guten Einsicht der Dächer von Vorteil. Ein Aufsetzen dieser Anlagen auf die Dachflächen ist aufgrund der oben genannten Gründe nicht erwünscht.

Freiraum (§ 11 bis 14)

Das Richtprojekt zeichnet sich durch eine attraktive und vielfältige Frei- und Aussenraumgestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden aus. Damit diese Qualitäten auch im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans und im Bauprojekt gewahrt werden können, werden in den SNV entsprechende Bestimmungen aufgenommen. Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung vorzusehen. Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Der gesamte Aussenraum ist mit attraktiven Flächen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereichen zu gestalten.

Das Richtprojekt sieht vor, dass die einzelnen Gebäude möglichst schnell ab den jeweiligen angrenzenden Strassen zugänglich sind. Im Situationsplan sind diese und auch die Zufahrt zur Einstellhalle als «**Zugangsbereiche**» ausgeschieden. Diese Flächen dienen der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Hinsichtlich einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung sind sie weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen. Eine flächenmässige Reduktion zugunsten von begrünter Flächen ist zulässig.

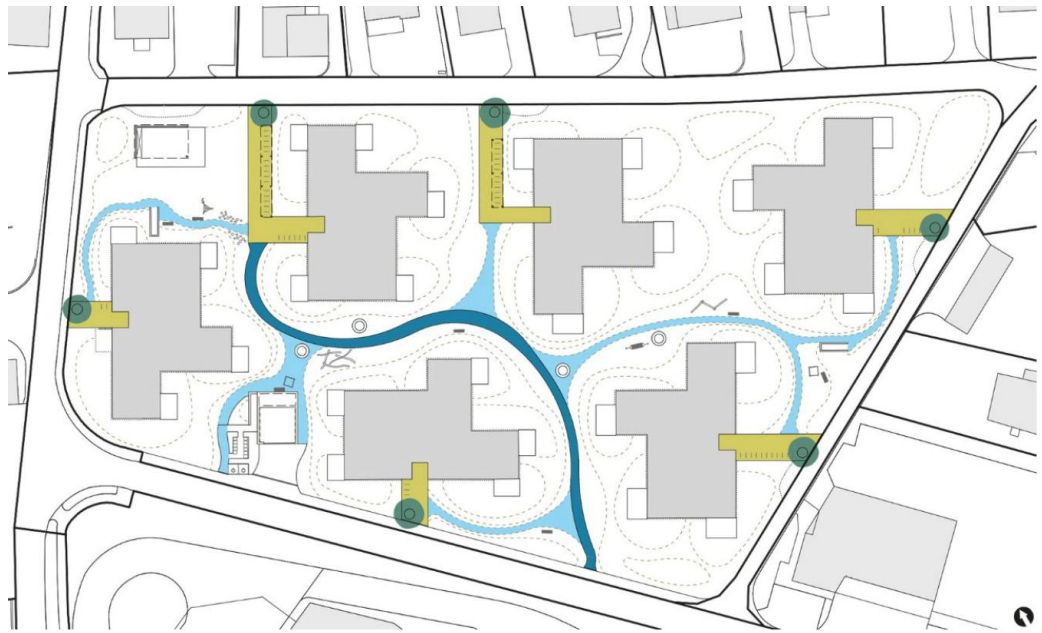


Abbildung 34: Hauszugänge bzw. Zugangsbereiche (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Sämtliche Flächen, die im Situationsplan des Gestaltungsplan nicht als «Baubereich» oder «Zugangsbereich» ausgeschieden ist, ist als «**Begrünte Fläche**» dargestellt. Diese Flächen sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah und klimawirksam zu gestalten. Damit die Idee des Richtprojekts zur Schaffung einer offenen halböffentlichen Parklandschaft umgesetzt werden kann, wird zudem festgeschrieben, dass bauliche und pflanzliche Abgrenzungen von privaten Flächen gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen maximal 1.20 m hoch sein dürfen. Dadurch wird verhindert, dass die einzelnen vorgesehenen Freiraumtypologien voneinander abgeschottet werden und an der Freiraumcharakter an Offenheit einbüsst.



Abbildung 35: Parklandschaft, (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Im Sinne der sozialen Sicherheit sind die Aussenräume angemessen zu beleuchten. Die Beleuchtung ist jedoch auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.



Abbildung 36: «gemeinschaftlich nutzbare Flächen», (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Die obenstehende Grafik zeigt die geplanten gemeinschaftlich nutzbaren Flächen gemäss Richtprojekt auf. Innerhalb des Perimeters sind rund 2'200 m² für Spiel, Begegnung und Aufenthalt für die geplante Überbauung geplant. Diese Flächen werden im Gestaltungsplan als Legendeneintrag **«Bereich Gemeinschaftsflächen (Lage schematisch)»** eingetragen.

Die BNO von Untersiggenthal sieht in § 49 vor, dass bei Mehrfamilienhäusern auf privaten Grund und abseits vom Verkehr gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsplätze im Freien anzulegen sind. Diese Plätze müssen mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche (aGF) umfassen. Bei einer, im Rahmen des Gestaltungsplans, maximal zulässigen aGF von 14'020 m² entspricht dies rund 15 %. In den Bestimmungen wird vorgegeben, dass die Gemeinschaftsflächen eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufweisen sowie den Nutzungsbedürfnissen von unterschiedlichen Altersgruppen Rechnung tragen müssen. Neben (Klein-) Kinderspielflächen sind beispielsweise auch Sitzgelegenheiten für ältere Personen denkbar.



Abbildung 37: «ökologisch hochwertige Flächen», (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)

Das Richtprojekt sieht gesamthaft 3'350 m² ökologisch hochwertige Flächen vor. Davon sind rund 370 m² ausschliesslich ökologischen Zwecken gewidmet und ökologisch besonders hochwertig gestaltet (dunkelgrün). 2'190 m² sind vielfältig und artenreich bepflanzt und nicht unterkellert (grün). 790 m² sind gleich ausgestaltet, liegen aber über der Einstellhalle und sind entsprechend in der Wuchskraft der Sträucher etwas eingeschränkt. Das Konzept sieht vor, dass sämtliche Pflanzen einheimisch, dem Standort angepasst und nach heutigem Wissensstand klimaresistent sind.

Im Gestaltungsplan werden die rund 405 m² ökologischen Flächen (dunkelgrün) grundeigentümergebunden mit dem Legendeninhalt «**Bereich ökologische Aufwertung**» gesichert. Die Bestimmungen der Sondernutzungsvorschriften schreiben vor, dass diese Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen sind. Die Flächen sind ökologisch hochwertig zu bepflanzen und dauerhaft hinsichtlich der Zielsetzung zu unterhalten. Auf die Ausscheidung einer Flächenangabe wird bewusst verzichtet. Zusätzliche Flächen für die ökologische Aufwertung sind auch ausserhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche im Situationsplan bspw. auf den Dächern der Bauten oder innerhalb der im Situationsplan bezeichneten begrünten Flächen zulässig.

Um bei der Umsetzung des Gestaltungsplans einen möglichst grosszügigen **Baumbestand** innerhalb des Perimeters zu gewährleisten, wird vorgeschrieben, dass mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen sind. Die definierte Mindestanzahl der Bäume ergibt sich aufgrund in etwa der Hälfte der vorgesehenen Bäume gemäss Richtprojekt. Die Bäume sind als räumliche Elemente in Erscheinung zu treten und haben eine entsprechende Grösse aufzuweisen. Die vorgesehenen Stammumfänge sind im Umgebungsplan bei der Baueingabe zu vermerken. Es sind hitze-, trockenheits- und siedlungsverträgliche Baumarten zu verwenden. Die Lage der im Situationsplan eingetragenen Bäume entspricht den Standorten gemäss Richtprojekt und sind daher lediglich orientierend eingetragen. Die effektiven Baumstandorte sind im Rahmen des Baugesuches bzw. des Umgebungsplans auszuweisen.

Erschliessung und Parkierung (§ 15 bis 18)

Gemäss Richtprojekt wird ein feinmaschiges siedlungsinternes Wegnetz vorgeschlagen, welches im Gestaltungsplan mittels Pfeilen verbindlich abgebildet wird. Die Lagen der einzelnen **Fuss- und Velowegverbindungen** sind dabei schematisch eingetragen. In

Absprache mit der Gemeinde Untersiggenthal soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden, ob ein öffentliches Wegrecht mittels einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden soll. Diese Abklärungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wege sind den Nutzenden des Areals zur Benützung offen zu halten, wobei die Mindestbreite 1.20 m beträgt. Wo möglich sind die Wege unversiegelt und wasserdurchlässig zu erstellen. Die Materialisierung der Wege wird im weiteren Planungsschritt definiert.

Die **Zu- und Wegfahrt** zu der Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle ab der Steigstrasse, weshalb das Areal zwingend ab dieser Strasse erschlossen werden muss. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ist unter Berücksichtigung der Sichtzonen gemäss § 42 BauV im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen und entsprechend im Grundbuch anzumerken.

Innerhalb des Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind maximal 142 **Parkfelder für Personenwagen** zulässig. Um den Aussenraum des Quartiers weitgehendst vom ruhenden Verkehr bzw. der Parkierung freizuhalten, wird in den Bestimmungen definiert, dass die Parkfelder grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen hat. Einzig die Parkierung für Besuchende und allfällige Kunden können oberirdisch an den im Situationsplan dargestellten **Bereichen für oberirdische Parkierung** angeordnet werden. Im Sinne der klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind diese weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen. Die genaue Anzahl der Parkfelder sind im Baugesuch nachzuweisen.

Die Bedarfsermittlung der **Parkierung für Velos und Motorräder** ist gemäss der geltenden VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vorzunehmen. Die Anlagensysteme sind gemäss VSS-Norm 40 066 «Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen» teilweise zu überdecken und auf den Standort abzustimmen. Analog zu den Parkfelder für Personenwagen sind im Situationsplan des Gestaltungsplans die **Bereiche für oberirdische Veloabstellplätze** eingetragen. Die Standorte sind gemäss Richtprojekt übernommen worden. Die Abstellanlagen, die nicht in die Gebäude integriert werden, sind auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Weiter sind Haltevorrichtungen so auszustatten, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Motorräder, Leichtelektromobile, Invaliden- und Kompaktfahrzeuge vorzusehen. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

Hinsichtlich des zunehmenden Bedarfs bzw. der zunehmenden Nachfrage nach E-Mobilitätsformen sind sowohl für die Parkierung der Personenwage als auch für die Veloabstellplätze bedarfsgerechte **Lademöglichkeiten** gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 1. Juni 2020, Ausbaustufe B zu schaffen. Die Ausbaustufe B (power to building) sieht vor, dass beim Errichten von Neubauten Einrichtungen der Anschlussleitung bzw. Gebäudezuleitungen eingerichtet werden.

Umwelt (§ 19 bis 22)

In den Bestimmungen wird hinsichtlich **Energie** vorgeschrieben, dass Neubauten die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerte des Minergie -Standards einzuhalten haben oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen. Der Wärmebedarf für das Warmwasser ist mit erneuerbarer Energien zu decken. Die Energieversorgung für die Heizwärmebedarf hat zu 80% durch erneuerbare Energien oder den Anschluss an ein Wärmeverbund zu erfolgen. Damit werden die Mindestanforderungen an Arealüberbauung gemäss § 39 Abs. 2 (BauV) vorgeschrieben und mit einer Bestimmung zur Wärmeversorgung des Heizwärmebedarfs ergänzt.

Auch der **Bauökologie** wird in der Planung einen hohen Stellenwert beigemessen. Aus diesem Grund wird in den Sondernutzungsvorschriften definiert, dass bei der Wahl

der Baustoffe für neue Bauten und Anlagen auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten ist. Der Verbrauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Bauten und Anlagen ist durch eine geeignete Materialwahl möglichst zu minimieren. Neue Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass bei Sanierung oder Rückbau die Möglichkeit einer sortenreinen Trennung der Baustoffe bestehen bleibt.

Die Entsorgung hat voraussichtlich im Unterflurcontainer-System (UFC) zu erfolgen. Die Umsetzung wird zurzeit noch abgeklärt, weshalb auf Stufe Gestaltungsplan noch keine Aussagen diesbezüglich gemacht werden. Dies wird im Rahmen des Baugesuches festgelegt. Im Situationsplan wird der Standort für Einrichtungen der **Entsorgung** verbindlich mit einem Symbol eingetragen, wobei die Lage schematisch ist. Die Entsorgungsanlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen und sind mit der Freiraumgestaltung abzustimmen.

Teile des Perimeters liegen innerhalb des **Prüfperimeters Bodenaushub**, weshalb spezielle Bestimmungen in den SNV aufgenommen werden müssen (vgl. Kap. 4.4). Kann Boden aus dem Gestaltungsplanperimeter nicht vor Ort wiederverwendet werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die primären Schadstoffe durchzuführen. Anhand der Resultate ist die Verwertung oder Entsorgung gemäss der Vollzugshilfe Verwertungseignung von Boden (VHVB), BAFU 2021 zu definieren und der bewilligenden Behörde mit dem Baugesuch zur Beurteilung einzureichen.

Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen (§ 23 bis 27)

In den SNV werden **gestalterische Anforderungen** formuliert, die bei der Beurteilung nachfolgender Bauprojekte zu beachten sind. Dabei wird zudem auf die Kriterien gemäss § 15e BauV hingewiesen. Diese werden nicht mehr wiederholt. Dabei gilt das Richtprojekt als Grundlage für die erforderlichen Qualitäten bei der Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Zur Sicherung der Qualität sind zudem mit dem ersten Baugesuch ein **Farb- und Materialkonzept** zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle sowie ein **Umgebungsplan** über den gesamten Gestaltungsplanperimeter mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung einzureichen.

Der Gemeinderat holt zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans und zur gestalterischen Beurteilung und Beratung des Baugesuchs ein **Fachgutachten** einer unabhängigen Fachperson ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die festgelegten Baulinie gemäss Erschliessungsplan Süd, welcher am 1. September 2003 vom Gemeinderat beschlossen und am 14. Januar 2004 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, aufgehoben (siehe Kap. 2.4).

Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

5.3 Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsplanung

Übersicht

Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können Gestaltungspläne von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan «Steigacher» weicht in den folgenden Punkten von der allgemeinen Nutzungsplanung ab:

- Erhöhung von zwei auf drei Vollgeschosse in den Baubereichen B, D und E sowie von zwei auf vier Vollgeschosse in den Baubereichen A, C und F.
- Erhöhung der max. Gesamthöhe von 12.00 m auf 12.80 m in den Baubereichen B, D und E sowie von 12.00 m auf 15.80 m in den Baubereichen A, C und F.

Voraussetzung für die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist gemäss § 21 Abs. 2 BauG unter anderem, dass diesen «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen». Den privaten Interessen der Bauherrschaft an der Realisierung des Vorhabens mit den oben erwähnten Abweichungen können andere private Interessen, insbesondere der Nachbarschaft oder öffentliche Interessen entgegenstehen. Liegt eine solche Interessenkollision vor, ist abzuwägen, welche Interessen überwiegen.

Nachfolgend werden die Abweichungen daraufhin geprüft, ob sie andere Interessen beeinträchtigen und ob das Interesse an der Abweichung das Interesse an der Nichtabweichung überwiegt.

Höhenentwicklung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Untersiggenthal schreibt vor, dass in der Wohn- und Arbeitszone WA2 maximal zwei Vollgeschossen zugelassen sind. Die Gemeinde legt in der BNO zudem fest, dass der Gemeinderat im Rahmen eines Gestaltungsplans bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen kann, wenn dadurch eine städtebaulich besonders gute Lösung erreicht wird. Bei der vorliegenden Bebauung soll mit dem Gestaltungsplan eine Erhöhung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse in den Baubereichen B, D und E sowie von zwei auf vier Vollgeschosse in den Baubereichen A, C und F ermöglicht werden. Zudem erhöht sich die Gesamthöhe entsprechend der Erhöhung der Vollgeschosse.

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Abweichung von der Normalbauordnung schafft den notwendigen Spielraum, um den Gebäudefussabdruck klein zu halten. Dies ermöglicht die Schaffung eines grösseren Freiraums, der ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Bebauung darstellt. Die im Gestaltungsplan verankerte Abweichung erlaubt eine Volumetrie, die den Charakter des Übergangs der kleinstrukturierten Einfamilienhausbebauung im Norden zu den grossflächigen Gewerbebauten im Süden ausformuliert.

Aus Sicht der Bauherrschaft besteht das Interesse, im Rahmen der rechtlichen Vorgaben, die Bebauung möglichst flexibel gestalten zu können, wobei die in § 21 BauG festgelegten Qualitätsanforderungen eingehalten werden müssen. Aus Sicht der Öffentlichkeit ermöglicht auch diese Abweichung von der Normalbauordnung eine bessere Nutzung des Grundstückes, sowohl in quantitativer insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses wie auch in qualitativer Hinsicht. Mit der Planung auf dem Areal wird dem öffentlichen Interesse entsprochen, an zentral gelegenen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen und von Bebauung umgebenen Lagen eine Siedlungsentwicklung nach innen zu betreiben und haushälterisch mit dem vorhandenen Boden umzugehen. Da die Fläche, die lange Zeit monofunktional als Sportplatz genutzt wurde und einen geringen ökologischen Wert aufweist, im Rahmen der vorliegenden Planung umgestaltet und aufgewertet wird, entspricht dies den Interessen der Bevölkerung.

Die Interessen der direkten Nachbarschaft werden berücksichtigt, indem im Rahmen der Ausarbeitung und Präzisierung des Richtprojekts ein optimaler Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren geschaffen wurde. Beispielsweise sind die drei Baubereiche an der Sportplatzstrasse in ihrer Höhe abgestuft und weisen nur drei statt vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss auf. Da diese Gestaltung im Einklang mit den vorhandenen Bebauungen der Umgebung steht und ortsbildverträglich ist, bestehen auch aus städtebaulicher Sicht keine entgegenstehenden Interessen.

Besseres Ergebnis

Aufgrund der intensiven vorherigen Entwurfsphase unter Einbezug der Gemeinde und der Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens kann festgehalten werden, dass die Überbauung den Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Untersiggenthal entspricht. Zudem wird mit der vorliegenden Planung ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet und die heute monofunktionale Grünfläche ökologisch aufgewertet. Durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, unterschiedlich ausgestaltete und nutzbare Frei- und Grünräume mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten sowie attraktive Fuss- und Radwegeverbindungen wird eine ansprechende Ergänzung des Quartiers "Untere Au" angestrebt.

Abschliessen kann festgehalten werden, dass mit dem Richtprojekt und dem Gestaltungsplan ein besseres Ergebnis im Vergleich zur Regelbauweise erreicht wird.

6 Schlussfolgerung nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zum Gestaltungsplan «Steigacher» lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Gestaltungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet verdichtet.
- Der Gestaltungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau, namentlich dem § 21 Baugesetz.
- Da das Richtprojekt mittels eines Variantenverfahrens ermittelt wurde und die Gemeinde bei diesem Prozess frühzeitig einbezogen wurde, entspricht das Verfahren und der Prozess den Bestimmungen der BNO. Das Richtprojekt zeigt die künftige Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzeption des Areals qualitativ auf. Des Weiteren werden maximal viergeschossige Bauten plus Attika geplant, weshalb die in § 5 Abs. 5 BNO definierten maximalen Abweichungen bezüglich Geschossigkeit eingehalten werden können.
- Der Gestaltungsplan schafft nicht nur Qualitäten für das Areal selber, sondern wirkt sich auch positiv auf dessen Umgebung aus.
- Der Gestaltungsplan sichert einen ökologischen Nachhaltigkeitsgrad. Namentlich mit spezifischen Vorschriften zur Dachgestaltung (§ 10 SNV), ökologischen Aufwertung (§ 13 SNV), Bepflanzung (§ 14 SNV), zur Energieeffizienz (§ 19 SNV) und zur Bauökologie (§ 20 SNV).
- Die verkehrliche Erschliessung des Gestaltungsplangebiets wird für alle Verkehrsmittel sichergestellt und optimiert.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann Anliegen zur Planung einbringen.

7 Organisation und Verfahren

7.1 Planungsablauf

Phase	Zeitpunkt
Machbarkeitsstudie / Variantenstudium	2019
Erarbeitung Richtprojekt	Januar 2020 – Oktober 2021
Vorstellung Richtprojekt Gemeinderat Untersiggenthal	7. Oktober 2021
verkehrlicher Leistungsnachweis durch Gemeinde	Oktober 2021 – September 2022
Überarbeitung Richtprojekt	Oktober 2021 – September 2022
Vorabklärungen / Grundlagen Gestaltungsplan	Oktober 2021 – Mai 2022
Erarbeitung Gestaltungsplan	Mai 2022 – September 2022
Vorstellung Gemeinde	31. Oktober 2022
Bereinigung Richtprojekt und Gestaltungsplan	November 2022
Einreichung Unterlagen Gemeinderat	Dezember 2022
Überprüfung Unterlagen durch Gemeinderat	Dezember 2022 bis Mai 2023
Rückmeldung mit Auflagen Gemeinderat	8. Mai 2023
Erneute Einreichung Gemeinde	Anfang/Mitte Juli 2023
Mitwirkung	20. Oktober bis 20. November 2023
Kantonale fachliche Stellungnahme	23. November 2023 bis 8. Mai 2024
Bereinigung Gestaltungsplan / Einreichung Gemeinde	Mai bis Juli 2024 / 17. Juli 2024
Abschliessende kantonale Vorprüfung	16. Juni 2025
Sitzung mit der Gemeinde / Einreichung Gemeinde	27. August 2025 / 1. September 2025
Öffentliche Auflage	10. Oktober bis 10. November 2025
Beschluss Gemeinderat	<i>anschliessend</i>
Genehmigung Kanton	<i>anschliessend</i>

7.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung fand vom 20. Oktober bis 20. November 2023 die öffentliche Mitwirkung statt. Von der Gemeinde wurden zwei Termin für Sprechstunden angeboten, wobei der erste Termin mangels Anmeldungen abgesagt wurde. Am 9. November 2023 fand die Sprechstunde statt. Im Rahmen dieser Sprechstunde konnte sich die interessierte Bevölkerung über die Planung informieren und konkrete Fragen stellen. Neben den beiden Vertretern der Gemeinde standen auch Vertretungen der Bauherrschaft und der Fachplanenden zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind 14 Mitwirkungsbegehren von drei Mitwirkenden fristgerecht eingereicht worden. Der Umgang bzw. die Beantwortung der Mitwirkungseingaben sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst worden, welcher den Planungsunterlagen beiliegt.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Kantonale fachliche Stellungnahme

Am 18. September 2023 hat der Gemeinderat Untersiggenthal die Unterlagen zu Handen der kantonale Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die Unterlagen wurden am 23. November 2023 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Am 8. Mai 2024 wurde die fachliche Stellungnahme des Kantons zurückgesendet. Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, wurde wie üblich vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt.

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise. Die Vorbehalte und Hinweise wurden grossmehrheitlich im Rahmen der Überarbeitung umgesetzt.

Der Umgang bzw. die Beantwortung der Rückmeldungen des Kantons sind in der tabellarischen Zusammenstellung der kantonalen fachlichen Stellungnahme zusammengefasst worden, welcher den Planungsunterlagen beiliegt.

Abschliessende Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung hat die vorliegende Planung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen vorgeprüft und der Gemeinde am 16. Juni 2025 den abschliessenden Vorprüfungsbericht übermittelt. Gemäss diesem Bericht erfüllt die Planung die gesetzlichen Anforderungen an Nutzungspläne, mit Ausnahme der im Bericht festgehaltenen Vorbehalte. Die folgenden Vorbehalte sowie einzelne wichtige Hinweise wurden im Zuge der Überarbeitung berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Sondernutzungsvorschriften:

- **§ 2 Abs. 2:** Das Datum des Richtprojekt Landschaftsarchitektur wurde auf 9. Juli 2024 datiert.
- **§ 4 Abs. 1:** Die Angabe der maximalen Höhenkote des Baubereichs F wurde in den Sondernutzungsvorschriften und dem Situationsplan in Einklang gebracht.
- **§ 5 Abs. 2:** Die maximale Höhenkote des Gemeinschaftsraums wird in den Sondernutzungsvorschriften angegeben. Der Situationsplan wurde mit der entsprechenden Kote ergänzt.
- **§ 23 Abs. 1:** Es wurden im Bezug zum Richtprojekt zusätzliche Kriterien zur Qualitätssicherung aufgenommen.

Situationsplan:

- Der Planungsinhalt "Aufhebung der Baulinie gemäss Erschliessungsplan (EP) Süd, genehmigt am 14. Januar 2004" wurde im Situationsplan entfernt.
- Die Vermassung der Baubereiche für Balkone wurden entsprechend ergänzt.

Die weiteren Hinweise und wichtigen Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht werden zur Kenntnis genommen und, wo erforderlich, im Rahmen des anschliessenden Baugesuchs berücksichtigt und behandelt.

Aufgrund einer Sitzung mit der Gemeinde, welche am 27. August 2025 stattfand, wurde zusätzlich im Planungsbericht ergänzt, dass ein öffentliches Wegrecht zu einem späteren Zeitpunkt bzw. nach Genehmigung des Gestaltungsplans geprüft wird.

7.4 Regionale Stellungnahme

Die Gemeinde Untersiggenthal hat im Mai 2024 die Stellungnahme beim Regionalplanungsverband Baden Regio eingeholt. Der Stellungnahme vom 18. September 2024 kann entnommen werden, dass die städtebauliche Setzung nachvollziehbar und überzeugend sowie die angedachte bauliche Dichte zweckmässig ist. Die Hinweise bezüglich fehlendem minimalen Gewerbeanteil bzw. fehlender Mischnutzung werden in Kap. 3.1 und 3.5 des vorliegenden Planungsberichts erläutert.

Der Gestaltungsplan entspricht insgesamt den regionalen Zielsetzungen. Unter Berücksichtigung der Hinweise zur Nutzungsdurchmischung kann die Vorlage daher vom Regionalplanungsverband Baden Regio unterstützt werden.

7.5 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan Steigacher lagen vom 10. Oktober bis 10. November 2025 bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau und Planung, öffentlich auf und konnten während der Bürozeiten eingesehen werden. Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Website der Gemeinde (www.untersiggenthal.ch) aufgeschaltet.

Für spezifische Fragen zu den Unterlagen wurden zwei Sprechstunden angeboten, und zwar am Dienstag, 21. Oktober 2025, sowie am Donnerstag, 30. Oktober 2025. Dabei standen Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde sowie der Planungsbüros auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging am 10. November 2025 eine Einwendung zur Planung ein, die auf den 6. November 2025 datiert war. Der Gemeinderat hat die Einwendung behandelt und an seiner Sitzung vom 19. Januar 2026 abgeschrieben.

Die aktuellen Verkehrserhebungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Der erwartete Mehrverkehr durch die zukünftige Überbauung Steigacher kann vom bestehenden Strassennetz aufgenommen werden.

Nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist beschloss der Gemeinderat den Gestaltungsplan an seiner Sitzung vom 16. März 2026.

7.6 Genehmigung

Der Gestaltungsplan wurde nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist beim Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Landeskarte (Quelle Agis.ch), bearbeitet	4
Abbildung 2: Situation Areal, Amtliche Vermessung (agis)	5
Abbildung 3: Ausschnitt kant. Richtplan (Quelle: agis.ch)	7
Abbildung 4: Auszug Siedlungsstrategie Baden Regio	7
Abbildung 5: Auszug Zielbild Gemeinde Untersiggenthal (Quelle: Metron AG)	8
Abbildung 6: links: Onlinekarte Bauzonenplan (Quelle: agis.ch), rechts: Ausschnitt Bau- und Zonenordnung	9
Abbildung 7: Auszug Konzeptplan MIV vom KGV, (Quelle: Metron AG)	10
Abbildung 8: Konzeptplan aus KGV, (Quelle: Metron AG)	10
Abbildung 9: öV-Güteklasse (Quelle: agis.ch)	10
Abbildung 10: Ausschnitt Erschliessungsplan Süd (RR 14.01.2004)	11
Abbildung 11: Prüfperimeter Bodenaushub (Quelle: agis.ch)	13
Abbildung 12: links: Gewässerschutzkarte, agis.ch, rechts: Grundwasserkarte. (Quelle: agis.ch)	14
Abbildung 13: Fachkarte Gewässerraum (Quelle: agis.ch)	14
Abbildung 14: Planhinweiskarte Tag (links) und Nacht (rechts), (Quelle: agis.ch)	15
Abbildung 15: Luftbild 1930 (Quelle: Machbarkeitsstudie Husistein & Partner AG, map.geo.admin.ch)	16
Abbildung 16: Vier Varianten aus der Machbarkeitsstudie (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)	17
Abbildung 17: Situationsplan Variante 4 «Punkt» (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)	18
Abbildung 18: Ausschnitt Situationsplan vor (links) und nach der Überarbeitung (rechts), (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)	19
Abbildung 19: Ansicht Südost, Richtprojekt (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)	21
Abbildung 20: Ansicht Nordwest, Richtprojekt (Quelle: Husistein & Partner AG, Aarau)	21
Abbildung 21: Schema Freiräume Variantenstudium (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	22
Abbildung 22: Parklandschaft (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	23
Abbildung 23: Hauszugänge / Wege (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	24
Abbildung 24: Vorschlag Massnahme Leitung UG, (Quelle: Husistein & Partner AG; Aarau)	26
Abbildung 25: Zuordnung der Parkierungszonen gemäss VSS-Norm 40 281 (Ausschnitt aus BNO Untersiggenthal, nicht massstäblich)	28
Abbildung 26: Teilplan motorisierter Individualverkehr (KGV Untersiggenthal, Auszug)	29
Abbildung 27: Austrasse vor der Unterführung in Fahrtrichtung Enneturgi (Google Maps, Aufnahme vom November 2014)	30
Abbildung 28: Steigstrasse in Fahrtrichtung Norden auf Höhe Steigstrasse Nr. 15 (Google Maps, Aufnahme vom Juni 2013)	30
Abbildung 29: Verkehrszählstellen der Gemeinde Untersiggenthal (rot: Austrasse, grün: Steigstrasse)	31
Abbildung 30: Quell- und Zielverkehr zur Abendspitzenstunde an der Au- und Steigstrasse	32

Abbildung 31: Ausschnitt Netzplan Fussverkehr (Quelle: KGV Untersiggenthal)	35
Abbildung 32: Übersicht Baubereiche	40
Abbildung 33: Nachweis Fassadenumfang (blau) im Vergleich zur Balkonbreite (rot)	41
Abbildung 34: Hauszugänge bzw. Zugangsbereiche (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	43
Abbildung 35: Parklandschaft, (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	43
Abbildung 36: «gemeinschaftlich nutzbare Flächen», (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	44
Abbildung 37: «ökologisch hochwertige Flächen», (Quelle: arcoplan klg, Ennetbaden)	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS 40 281	28
Tabelle 2: Ermittlung Parkfeldbedarf	28
Tabelle 3: Kennzahlen des Verkehrsaufkommens an den Querschnitten Au- und Steigstrasse	31
Tabelle 4: Aufteilung des Verkehrsaufkommens nach Richtung	32
Tabelle 5: Quell-/Zielverkehr und Anteil MIV-Fahrten nach Richtung an Au- und Steigstrasse	32
Tabelle 6: Ermittlung Verkehrsaufkommen I	32
Tabelle 7: Ermittlung Verkehrsaufkommen II	33
Tabelle 8: Kennzahlen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen	33
Tabelle 9: Bedarf und Aufteilung Veloabstellplätze gemäss VSS Norm 40 065	34

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

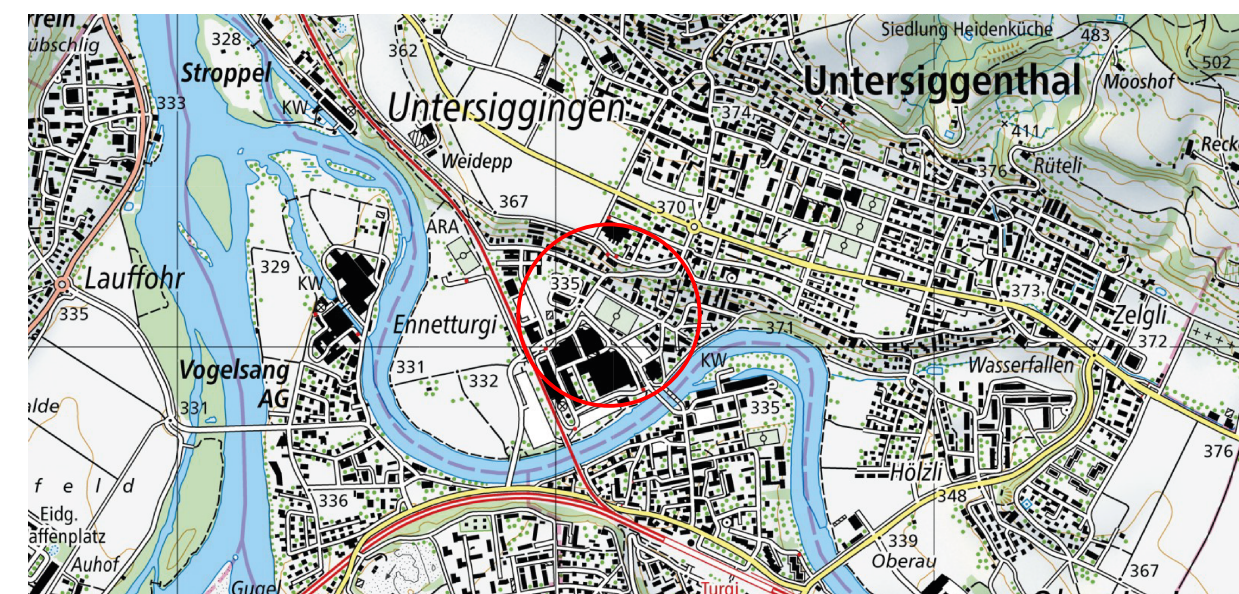
info@metron.ch
+41 56 460 91 11

Gestaltungsplan Steigacher

Gemäss § 21 BauG

Situationsplan 1:500

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Sondernutzungsvorschriften



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom:	20. Oktober 2023	bis	20. November 2023
Vorprüfungsbericht vom	16. Juni 2025		
Öffentliche Auflage vom:	10. Oktober 2025	bis	10. November 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. März 2026

Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung:

Proj.Nr	14-21-047-00
Datum	24.10.2024
Rev.Datum	01.09.2025
Gez./Gepr.	bsi, sta / tso
Format	909 x 297 mm

F:\daten\14\21-047-00\11_PLAENE\CAD\BEADAT\pla_GP_Steigacher_221012.vwx

Legende

Genehmigungsinhalt

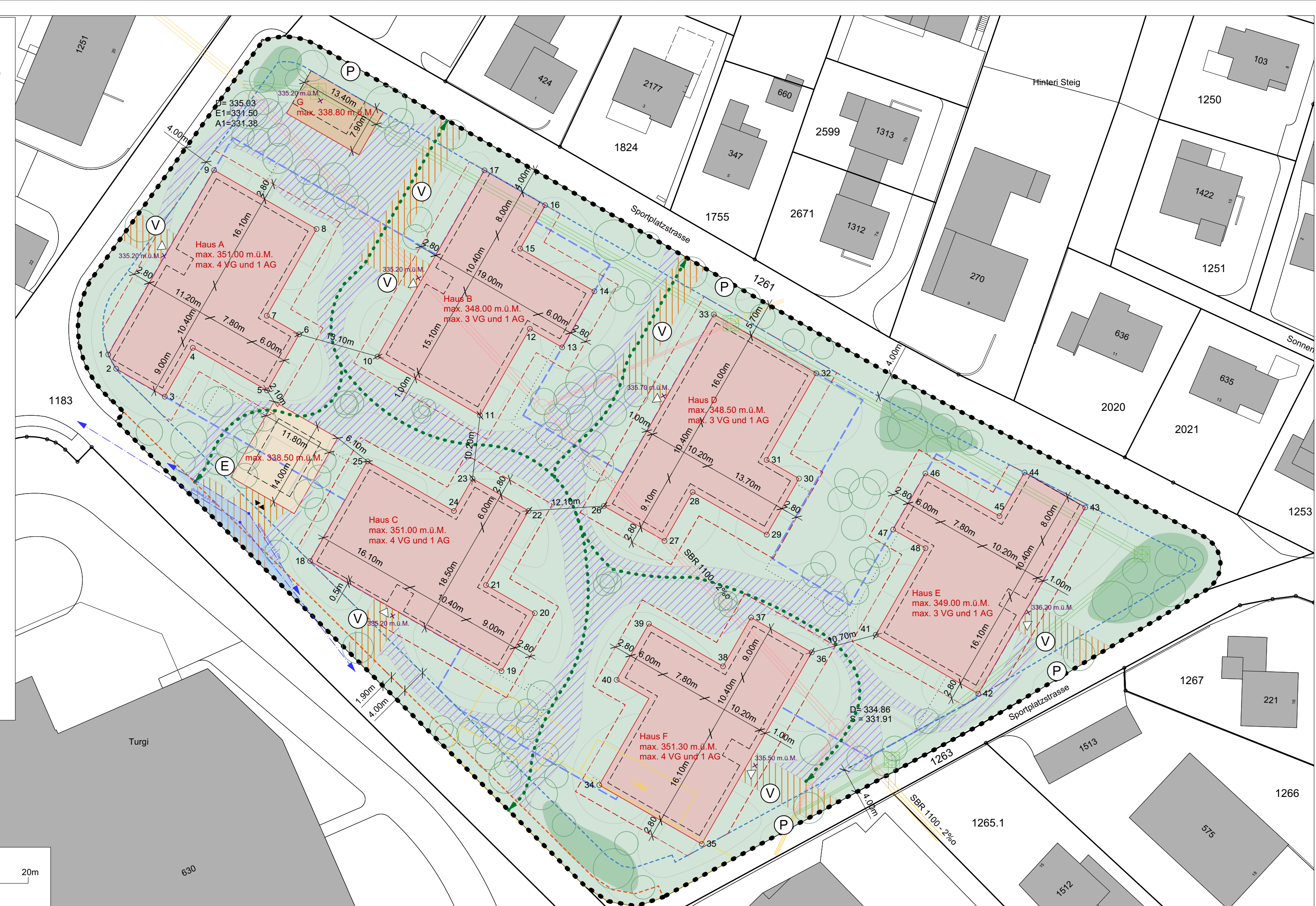
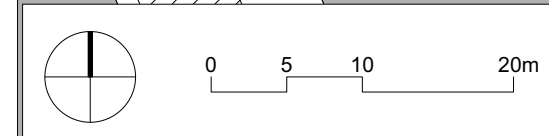
- Perimeter Gestaltungsplan (§ 3)
- Baubereiche Gebäude A bis F (§ 4 + 5)
- Baubereich G (§ 5)
- Baubereich TG-Einfahrt/Pergola (§ 6)
- 348.00 m ü. M maximale Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) (§ 4 und § 5)
- ×335.20 m ü. M Kote massgebliches Terrain in Meter über Meer (m ü. M.) (§ 4 und § 5)
- 4 VG + 1 AG maximale Anzahl Vollgeschosse (VG) und Attikageschosse (AG) (§ 5)
- - - - - Baubereich Balkone (§ 7)
- - - - - Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (§ 8)
- ||| Zugangsbereich (§ 11)
- /// Gemeinschaftsfläche (Lage schematisch) (§ 12)
- Fuss- und Velowegwegverbindung (Lage schematisch) (§ 15)
- Begrünte Flächen (§ 11)
- Ökologische Aufwertung (§ 13)
- (P) Bereich oberirdische Parkierung (Lage schematisch) (§ 17)
- (V) Bereich Veloabstellplatz (Lage schematisch) (§ 18)
- (E) Bereich Entsorgung (Lage schematisch) (§ 21)
- ▲ Zu- und Wegfahrt TG (Lage schematisch) (§ 16)
- 2.5m / 25m Sichtzonen (Lage schematisch) (§ 16)
- Baumstandort gemäss Richtprojekt (Lage schematisch) (§ 14)
- △ Hauszugänge (Lage schematisch)

Orientierungsinhalt

- Bestehende Bauten
- - - - - Umriss Richtprojekt Gebäude
- - - - - Umriss Richtprojekt TG
- Abzubrechende Bauten
- - - - - Strassenabstand
- - - - - Strassenlinie gemäss Erschliessungsplan Süd, Genehmigt am 14. Januar 2004
- Vorschlag Leitung Umlegung
- Vorschlag Leitung Abbruch
- Vorschlag Leitung bestehend

Landeskoordinaten LV95 (CH 1903+) der Eckpunkte der Baubereiche

Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1	2'661'083.34	1'261'102.80
2	2'661'084.61	1'261'100.53
3	2'661'092.43	1'261'096.04
4	2'661'096.93	1'261'103.89
5	2'661'108.86	1'261'097.04
6	2'661'114.04	1'261'106.06
7	2'661'108.83	1'261'109.05
8	2'661'116.83	1'261'122.97
9	2'661'100.35	1'261'132.43
10	2'661'126.63	1'261'102.49
11	2'661'143.10	1'261'093.03
12	2'661'151.10	1'261'106.94
13	2'661'156.31	1'261'103.95
14	2'661'161.49	1'261'112.97
15	2'661'149.56	1'261'119.82
16	2'661'153.57	1'261'126.80
17	2'661'143.81	1'261'132.40
18	2'661'115.78	1'261'069.63
19	2'661'146.56	1'261'051.94
20	2'661'151.91	1'261'061.26
21	2'661'144.06	1'261'065.77
22	2'661'150.91	1'261'077.69
23	2'661'141.89	1'261'082.87
24	2'661'138.90	1'261'077.67
25	2'661'125.02	1'261'085.64
26	2'661'163.00	1'261'078.47
27	2'661'172.76	1'261'072.87
28	2'661'177.27	1'261'080.71
29	2'661'189.19	1'261'073.87
30	2'661'194.37	1'261'082.89
31	2'661'189.17	1'261'085.87
32	2'661'197.16	1'261'099.79
33	2'661'180.68	1'261'109.25
34	2'661'162.27	1'261'033.64
35	2'661'178.74	1'261'024.18
36	2'661'196.42	1'261'054.96
37	2'661'186.67	1'261'060.57
38	2'661'182.16	1'261'052.72
39	2'661'170.24	1'261'059.57
40	2'661'165.06	1'261'050.55
41	2'661'206.71	1'261'057.79
42	2'661'223.19	1'261'048.32
43	2'661'240.37	1'261'078.24
44	2'661'230.63	1'261'083.86
45	2'661'226.61	1'261'076.86
46	2'661'214.68	1'261'083.71
47	2'661'209.50	1'261'074.69
48	2'661'214.71	1'261'071.70

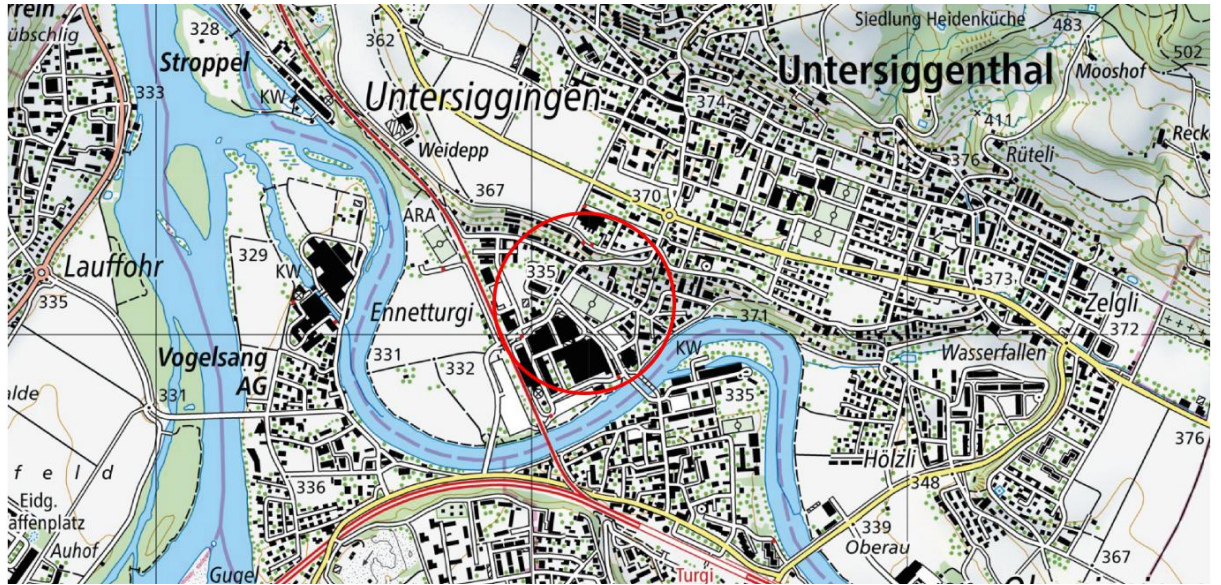


Gestaltungsplan Steigacher

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:500 Gestaltungsplan Steigacher



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Mitwirkung vom: 20. Oktober 2023 bis 20. November 2023

Vorprüfungsbericht vom: 16. Juni 2025

Öffentliche Auflage vom: 10. Oktober 2025 bis 10. November 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am: 16. März 2026

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-21-047-01

Datum: 05.12.2022

Rev. Datum: 01.09.2025

f:\daten\m4\21-047-00\04_ber\1_snv\snv_gp_steigacher_genehmigung_250331.docx

Bearbeitung: tso / miw

Inhaltsverzeichnis

Präambel		3
A	Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1	Ziel und Zweck	3
§ 2	Bestandteile	3
§ 3	Geltungsbereich	3
B	Nutzung und Gestaltung der Bauten	4
§ 4	Nutzungsmass und -art	4
§ 5	Baubereich für Gebäude	4
§ 6	Baubereiche für TG-Einfahrt/Pergola	5
§ 7	Baubereiche für Balkone	5
§ 8	Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	5
§ 9	Gestaltungsanforderungen an die Bauten und Anlagen	5
§ 10	Dachgestaltung	6
C	Freiraum	6
§ 11	Freiraum	6
§ 12	Bereich Gemeinschaftsfläche	6
§ 13	Bereich ökologische Aufwertung	7
§ 14	Bepflanzung	7
D	Erschliessung und Parkierung	7
§ 15	Fuss- und Velowegverbindung	7
§ 16	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	7
§ 17	Parkierung für Personenwagen	7
§ 18	Parkierung für Velos und Motorräder	8
E	Umwelt	8
§ 19	Energie	8
§ 20	Bauökologie	8
§ 21	Entsorgung	9
§ 22	Prüfperimeter Bodenaushub	9
F	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	9
§ 23	Gestalterische Anforderungen	9
§ 24	Anforderungen an Baugesuche	9
§ 25	Qualitätssicherung	10
§ 26	Erschliessungsplan Süd	10
§ 27	Inkrafttreten, Änderungen	10

Präambel

Der Gemeinderat von Untersiggenthal erlässt gestützt auf § 25 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 den Gestaltungsplan «Steigacher».

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) der Gemeinde Untersiggenthal. Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.

A Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Ziel und Zweck

¹ Der Gestaltungsplan «Steigacher» sichert eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und funktionale Überbauung in verdichteter Bauweise. Er regelt die Rahmenbedingungen für eine attraktive, zweckmässige, umweltschonende und wirtschaftliche Nutzung, Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

§ 2 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV)
- Situationsplan 1:500

² Orientierende Bestandteile des Gestaltungsplan sind richtungsweisend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften beizuziehen, dies sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Architektur von Husistein & Partner AG, Aarau vom 15. Juni 2023, rev. 15. Juli 2024
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur von arcoplan klg, Ennetbaden vom 9. Juli 2024

§ 3 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten **Perimeter**.

² Bei den im Situationsplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts.

B Nutzung und Gestaltung der Bauten

§ 4 Nutzungsmass und -art

¹ In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Kote OK Dach	Kote massgebliches Terrain	Max. aGF
A	351.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	2'520 m ²
B	348.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	1'970 m ²
C	351.00 m.ü.M.	335.20 m.ü.M.	2'520 m ²
D	348.50 m.ü.M.	335.70 m.ü.M.	1'970 m ²
E	349.00 m.ü.M.	336.20 m.ü.M.	1'970 m ²
F	351.30 m.ü.M.	335.50 m.ü.M.	2'520 m ²

² Die in § 4 bezeichneten Höhenkoten (Kote OK Dach) definieren den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten, welche nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von Absatz 3.

³ Als Dachaufbauten im Sinne des Gestaltungsplans gelten Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluffassung). Sie dürfen die jeweiligen tatsächlich realisierten Höhenkoten des OK Dachs um maximal 2.50 m überschreiten.

§ 5 Baubereich für Gebäude

¹ Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Gebäude A-F anzuordnen.

² Der Gemeinschaftsraum für die Überbauung ist innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baubereichs G zu erstellen. Dieser darf bis auf die Baubereichsgrenze gesetzt werden und die bezeichnete Höhenkote von 338.80 m.ü.M. nicht überschreiten. Die Höhenkote des massgeblichen Terrains beträgt 335.20 m.ü.M.

³ Ausserhalb der Baubereiche für Gebäude sind vorspringende Gebäudeteile, Klein- und Kleinstbauten soweit sie gemeinschaftlichen Zwecken dienen sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig. Zugelassen sind weiter unterirdische Bauten und Unterverbauten sofern sie sich innerhalb des entsprechenden Baubereichs gemäss § 8 SNV befinden.

⁴ In den Baubereichen für Gebäude B, D und E sind maximal 3 Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attikageschoss und in den Baubereichen für Gebäude A, C und F sind maximal 4 Vollgeschosse plus ein zusätzliches Attikageschoss zulässig.

§ 6 Baubereiche für TG-Einfahrt/Pergola

¹ Innerhalb des Baubereichs für TG-Einfahrt / Pergola ist ein Gebäude für die Einfahrt der Tiefgarage mit einer maximalen Höhenkote von 338.50 m.ü.M. (Kote OK Dach) zulässig. Die Erstellung einer Pergola ist unabhängig der definierten Höhenkote zulässig.

§ 7 Baubereiche für Balkone

¹ Balkone dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten «Baubereich für Balkone» angeordnet werden. Diese dürfen in ihrer Breite maximal 25 % des Fassadenumfanges der jeweiligen Gebäudeeinheit umfassen, wobei der Anteil auf mindestens drei Fassadenseiten verteilt werden muss. Innerhalb des Baubereichs gelten keine Beschränkungen für die Tiefe und Breite der Balkone.

² Balkone sind geschossweise übereinander zu erstellen und dürfen keinen geschlossener Charakter aufweisen.

§ 8 Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan dafür bezeichneten Baubereiches anzuordnen.

² Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben eine genügende Überdeckung für eine effektive Begrünung aufzuweisen. Für Baumpflanzungen ist eine ausreichende Überdeckung der unterbauten Bereiche von mindestens 1.50 m ab OK Decke sicherzustellen oder ein der Baumart entsprechender Wurzelraum mit Baumgruben, Aussparungen innerhalb der unterirdischen Baute o.ä. vorzusehen.

³ Der Nachweis der ausreichenden Überdeckung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

§ 9 Gestaltungsanforderungen an die Bauten und Anlagen

¹ Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.

² Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Farbwahl und Materialisierung untereinander abzustimmen und haben sich gesamthaft als Einheit gut in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren

§ 10 Dachgestaltung

- 1 Im Gestaltungsplangebiet sind innerhalb des Baubereichs für Gebäude nur Flachdächer zulässig. Entlang der Sportplatzstrasse haben Attikageschosse einen Rücksprung gegenüber der darunterliegenden Fassadenlinie aufzuweisen.
- 2 Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung mit Ausnahme von Solaranlagen, Klimatisierung, Liftüberfahrten, Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird. Ist die Integration in die Gebäudegestaltung aus technischen Gründen nicht machbar, sind allfällige Aufbauten über dem obersten Geschoss konzentriert und zurückhaltend zu erstellen.
- 3 Technisch notwendige Infrastrukturanlagen für Wärmepumpen sind zwingend in die Gebäudegestaltung zu integrieren.
- 4 Die Flachdächer, die nicht als begehbare Dachflächen ausgestaltet sind, sind soweit notwendig für die Energiegewinnung zu nutzen und extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 vom 01.11.2013 zur Begrünung von Dächern.

C Freiraum

§ 11 Freiraum

- 1 Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung vorzusehen. Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Der gesamte Aussenraum ist mit attraktiven Flächen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereichen zu gestalten.
- 2 Die **Zugangsbereiche** dienen der Anlage von Wegen und Plätzen mit Hartbelägen. Eine flächenmässige Reduktion zugunsten von begrünter Flächen ist zulässig.
- 3 Die **begrünter Flächen** sind in Abstimmung mit der vorgesehenen Nutzung möglichst naturnah und klimawirksam zu gestalten. Die maximal zulässige Höhe von baulichen und pflanzlichen Einfriedungen von privaten Flächen gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen beträgt 1.20 m.
- 4 Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

§ 12 Bereich Gemeinschaftsfläche

- 1 Der Bereich Gemeinschaftsfläche dient als gemeinschaftlich genutzte Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen. Sie sind mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität (z.B. Art des Spielgeräts, Materialwahl, Bepflanzung, Sonnenschutz) zu erstellen und haben den Ansprüchen unterschiedlicher Altersgruppen Rechnung zu tragen.

§ 13 Bereich ökologische Aufwertung

¹ Innerhalb der im Gestaltungsplanperimeter bezeichneten Bereiche **Ökologische Aufwertung** sind Flächen für den ökologischen Ausgleich vorzusehen. Sie ist ökologisch hochwertig zu bepflanzen und dauerhaft hinsichtlich der Zielsetzung zu unterhalten.

² Zusätzliche Flächen für die ökologische Aufwertung sind auch ausserhalb der dafür ausgewiesenen Bereiche im Situationsplan bspw. auf den Dächern der Bauten oder innerhalb der im Situationsplan bezeichneten begrünteten Flächen zulässig.

§ 14 Bepflanzung

¹ Es sind mindestens 50 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Bäume haben als räumliche Elemente in Erscheinung zu treten und eine entsprechende Grösse aufzuweisen. Die vorgesehenen Stammumfänge sind im Umgebungsplan bei der Baueingabe zu vermerken. Es sind hitze-, trockenheits- und siedlungsverträgliche Baumarten zu verwenden.

D Erschliessung und Parkierung

§ 15 Fuss- und Velowegverbindung

¹ Die im Situationsplan markierte siedlungsinternen Fuss- und Velowegverbindungen sind hindernisfrei und hinsichtlich einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung wo möglich unversiegelt und wasserdurchlässig zu erstellen. Sie sind für die Nutzenden des Areals zur Benützung offen zu halten. Die Mindestbreite beträgt 1.20 m.

§ 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Die **Zu- und Wegfahrt Tiefgarage** erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ist unter Berücksichtigung der Sichtzonen gemäss § 42 BauV im Rahmen des Baugesuchs auszuweisen und entsprechend im Grundbuch anzumerken.

§ 17 Parkierung für Personenwagen

¹ Innerhalb des Baubereichs für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind maximal 142 Parkfelder zulässig. Die genaue Anzahl der Parkfelder ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

² Die Parkfelder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkfelder für Besuchende und Kunden sind in den im Situationsplan bezeichneten **Bereichen oberirdische Parkierung** anzuordnen. Diese sind weitestgehend unversiegelt und wasserdurchlässig auszuführen.

³ Bei den unterirdischen Parkfeldern sind Voraussetzungen für bedarfsgerechte Lademöglichkeiten gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020, Ausbaustufe B zu schaffen.

§ 18 Parkierung für Velos und Motorräder

¹ Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.

² Die Veloabstellplätze im Aussenraum sind in den im Situationsplan bezeichneten **Be-reichen Veloabstellplatz** anzuordnen, teilweise zu überdecken und auf die Freiraum-gestaltung abzustimmen. Die weiteren Veloabstellplätze sind in den Gebäuden anzu-ordnen und dafür bedarfsgerechte Lademöglichkeiten gemäss SIA-Merkblatt 2060 vom 01.06.2020, Ausbaustufe B zu schaffen.

³ Die Veloabstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

⁴ Es ist eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Motorräder, Leichtelektromobile, Invaliden- und Kompaktfahrzeuge vorzusehen. Die genaue Anzahl ist im Rahmen des Baugesuches nachzuweisen.

E Umwelt

§ 19 Energie

¹ Neubauten haben den Minergie-Standard zu erreichen oder sie dürfen höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen. Der Wärmebedarf für das Warmwasser ist mit erneuerbarer Energien zu decken.

² Die Energieversorgung für den Heizwärmebedarf hat zu 80% durch erneuerbare Energien oder mittels Anschluss an ein Wärmeverbund zu erfolgen.

§ 20 Bauökologie

¹ Bei der Wahl der Baustoffe für neue Bauten und Anlagen ist auf die Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitlich unbedenklicher Materialien zu achten. Der Ver-brauch von Ressourcen bei der Erstellung, Nutzung und Beseitigung von Bauten und Anlagen ist durch eine geeignete Materialwahl möglichst zu minimieren.

² Neue Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass bei Sanierung oder Rückbau die Möglichkeit einer sortenreinen Trennung der Baustoffe bestehen bleibt.

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 065 Parkieren; Be-darfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen vom 31.03.2019

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen vom 31.03.2019

§ 21 Entsorgung

¹ Einrichtungen für die Entsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten **Bereich Entsorgung** unterzubringen, wobei sich diese gut in die Umgebung einzuordnen haben.

§ 22 Prüfperimeter Bodenaushub

¹ Kann Boden aus dem Gestaltungsplanperimeter nicht vor Ort wiederverwendet werden, ist eine Bodenuntersuchung auf die primären Schadstoffe durchzuführen.

² Anhand der Resultate ist die Verwertung oder Entsorgung gemäss der Vollzugshilfe Verwertungseignung von Boden (VHVB), BAFU 2021 zu definieren und der bewilligenden Behörde mit dem Baugesuch zur Beurteilung einzureichen.

F Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

§ 23 Gestalterische Anforderungen

¹ Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind bezüglich Volumetrie, Gliederung, architektonischer Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung für sich sowie in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung von Bauprojekten richtet sich nach den Kriterien gemäss § 15e BauV und den folgenden spezifischen Kriterien:

- a) Erkennbarkeit Gesamtkonzept von Bauten, Anlagen und Freiräumen;
- b) Erkennbarkeit der vertikalen Gliederung und Rhythmisierung der Fassaden;
- c) Anordnung und Gestaltung der Attikageschosse;
- d) Verwendung von hochwertigen Materialien;
- e) Schaffung attraktiver und vielfältig nutzbarer halböffentlicher Gemeinschaftsfläche für die Nutzenden des Areals;
- f) Bepflanzung hinsichtlich ausreichender Überdeckung unterbauter Bereiche und räumlicher Wirkung von Bäumen;
- g) Anordnung, Ausstattung und Nutzbarkeit der oberirdischen Veloabstellanlagen.

² Für die qualitative Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gilt das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2 als Beurteilungsgrundlage für die erforderliche Qualität.

§ 24 Anforderungen an Baugesuche

- ¹ Mit dem ersten Baugesuch sind folgende zusätzlichen Unterlagen einzureichen:
- Farb- und Materialisierungskonzept zu allen wesentlichen Teilen der Gebäudehülle;
 - Umgebungsplan über den gesamten Gestaltungsplanperimeter mit verbindlichen Aussagen zur Freiraumgestaltung gemäss den Anforderungen des Gestaltungsplans;

§ 25 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat holt zur Sicherung der Zielsetzungen des Gestaltungsplans und zur gestalterischen Beurteilung und Beratung des Baugesuchs ein Fachgutachten einer unabhängigen Fachperson ein. Die Fachperson wird nach Anhörung des Gesuchstellers durch die Gemeinde bestimmt.

§ 26 Erschliessungsplan Süd

¹ Die Festlegungen gemäss Erschliessungsplan Süd, welcher am 1. September 2003 vom Gemeinderat beschlossen und am 14. Januar 2004 vom Regierungsrat genehmigt worden ist, sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben.

§ 27 Inkrafttreten, Änderungen

¹ Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11